



Galleon
CAPITAL PARTNERS

Domínios de Adamastor
Domains of Adamastor

RELATÓRIO DE GESTÃO > Exercício de 2010

MANAGEMENT REPORT > 2010 Financial year





Galleon
CAPITAL PARTNERS







Índice | Index

09	Ambiente de Negócio Business Environment
11	Actividade do Fundo Fund Activity
13	Perspectivas para 2011 Forecast for 2011
14	Agradecimentos Acknowledgements
16	Balanço Balance Sheet
18	Demonstração dos Resultados Income Statement
20	Demonstração dos Fluxos Monetários Cash Flow Statement
22	Anexo às Demonstrações Financeiras Appendix to the Financial Statements



Domínios de Adamastor

Domains of Adamastor



Nuno Trindade › Ana Costa › João Paulo Safara › Rui Alpalhão › Gonçalo Foro › Tiago Mattos Aguas › Margarida Gonçalves Antunes › Filipe Saldanha › Henrique Santos



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
José Gomes Ribeiro

Auditor

Baptista da Costa & Associados

Carteira

Número de Investimentos: 3 (serviços e residencial)
Área bruta coberta total: 16.711 m²
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
José Gomes Ribeiro

Auditor

Baptista da Costa & Associados

Portfolio

Number of investments: 3 (services and residential)
Total gross covered area: 16.711 sqm
Location of investments: Portugal (Lisboa e Setúbal)



Ambiente de Negócio

Os preços no mercado residencial subiram ligeiramente, tendo o Índice Confidencial Imobiliário (construção nova) progredido 1.4%, como patente na figura 1.

Business Environment

Residential market prices rose slightly, with the Confidential Real Estate Index (New Construction) increasing by 1.4%, as shown in figure 1.

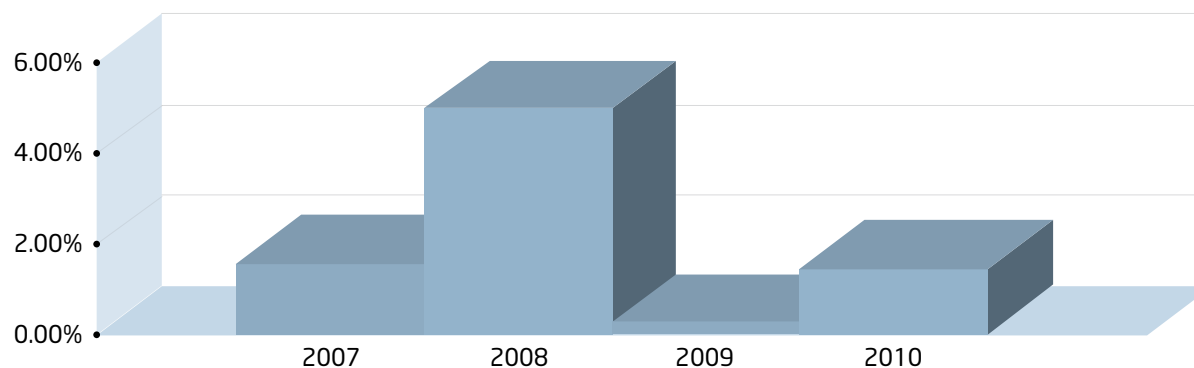


Figura 1: crescimento do Índice Confidencial Imobiliário, Construção Nova (fonte: CI)
Figure 1: growth of the Confidential Real Estate Index, New Construction (source: CI)

O número de transacções evidenciou, também, um comportamento mais favorável do que nos anos anteriores. Após um ano de queda significativa (-1.2%), este indicador terá progredido em 2010, de acordo com os dados disponíveis, cerca de 5%, fixando-se em 160.000.

The number of transactions also showed more favourable behaviour than in previous years. After a year with a significant drop (-1.2%), in 2010 this indicator progressed by around 5%, in accordance with available data, reaching 160.000.



Os dados da avaliação bancária à habitação divulgados pelo Instituto Nacional de Estatística apontam, pelo quinto ano consecutivo, para um decréscimo do preço do metro quadrado no Continente em termos reais, e pelo terceiro ano consecutivo para uma queda em termos nominais, aliás superior à de 2009 (figura 2). A persistente, e crescente, 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 fifth consecutive year, data released by the National Institute of Statistics on bank evaluations of residential properties show a decrease in the price per square metre on the Continent in real terms, and for the third consecutive year, a drop in face value, even larger than that of 2009 (figure 2). The continual, and increasing, divergence between the evolution of prices and bank evaluations can not fail to contribute to the reduction in transactions in sectors where credit is an important source of financing.

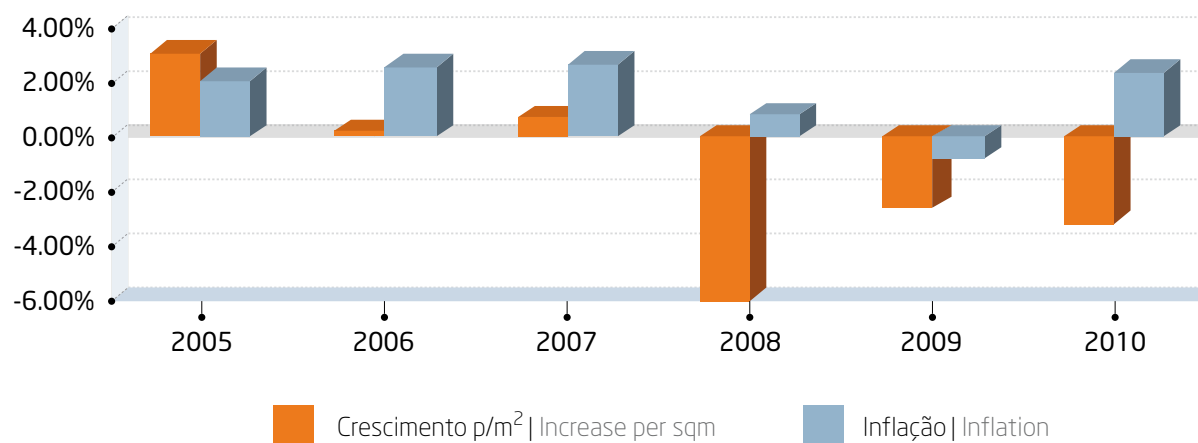


Figura 2: crescimento dos preços da habitação e do nível geral de preços (fonte: INE, análise Fundbox)
Figure 2: increase of residential prices and of the general level of prices (source: INE, Fundbox analysis)



Actividade do Fundo

2010 foi o terceiro 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 em unidades tipo "B") e objecto de um aumento de capital em 2009 que fixou o respectivo valor em €10.095 milhões. Durante este exercício, o Fundo concentrou a sua actividade no seu projecto nuclear, a reconversão dos edifícios da extinta Universidade Moderna na Praia do Bom Sucesso, em Belém (o "Projecto").

Esta concentração recomendou a alienação do edifício da Rua dos Lusíadas, concretizada em Novembro e que permitiu um encaixe de €816 mil, do qual €265 mil foram reinvestidos no reforço do sinal do contrato promessa de compra e venda do edifício sito na Praia do Bom Sucesso, 7 a 11. Esta operação traduziu-se numa TIR marginalmente negativa, de 2%, com o perfil de "cash flows" patente na figura 3.

Fund Activity

2010 was the Fund's third 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) and was the object of an increase in capital in 2009 which set the respective value at €10.095 million. During this financial year, the Fund focused its activity on its core project, the reconversion of the buildings of the former Universidade Moderna at the Praia do Bom Sucesso, in Belém (the "Project").

This focus recommended the sale of the building on Rua dos Lusíadas, which was completed in November and which enabled liquidity of €816 thousand, of which €265 thousand were reinvested in increasing the deposit of the promissory sale and purchase contract for the building at Praia do Bom Sucesso, 7 to 11. This operation translated into a marginally negative IRR, of 2%, with the cash flow profile as shown in figure 3.

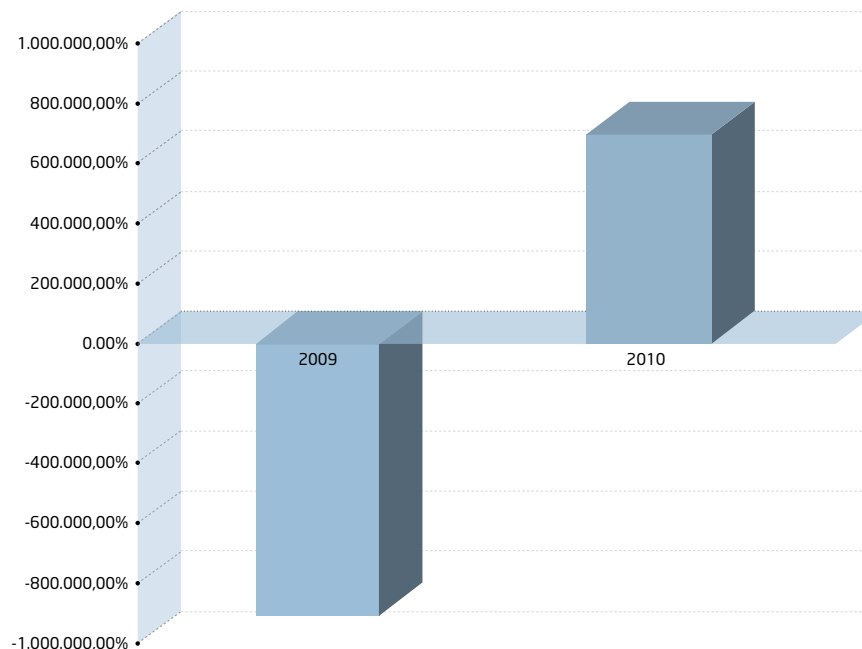


Figura 3: "cash flows" do investimento do Fundo no edifício da Rua dos Lusíadas (fonte: análise Fundbox)
Figure 3: cash flow for the Fund's investment in the building on Rua dos Lusíadas (source: Fundbox analysis)



O Projecto prevê a construção de fogos residenciais e espaços comerciais na área de implementação de três edifícios:

- ▶ Praia do Bom Sucesso, 21-24 e Travessa da Saúde, 2, propriedade do Fundo (o "Galeão");
- ▶ Praia do Bom Sucesso e Av. da Índia, s/n (o "Rosa"), acordado adquirir para o Fundo quando a respectiva capitalização o permitir; e
- ▶ Praia do Bom Sucesso, 7-11 (o "Laranja"), prometido comprar pelo Fundo.

É pretensão da Sociedade Gestora alargar o Projecto ao edifício denominado Pólo das Artes, parte da massa falida da extinta Universidade Moderna, que o Fundo licitou em leilão competitivo em 2009 e para o qual formulou, neste exercício, nova oferta de compra. Sendo possível proceder a esta aquisição em condições atraentes, constituirá uma bem vinda expansão para o Projecto, sendo certo que está longe de ser peça essencial deste.

O Rosa e o Laranja constituem um conjunto inventariado, o que impõe que o Projecto vise a sua regeneração e conseqüente adaptação às funções pretendidas, cumprindo e respeitando as condicionantes arquitectónicas a que a sua classificação obriga e englobando uma cave comum para estacionamento. O Galeão evidencia bem o peso dos anos, e é, salvo melhor opinião, banal do ponto de vista arquitectónico. Objectiva-se assim a respectiva demolição, para edificação de um novo edifício residencial, que ofereça espaços amplos dotados de vistas frontais desafogadas sobre a magnífica envolvente.

O Projecto decompõe-se assim em dois, um Projecto de Regeneração e um Projecto de Nova Construção, ambos objecto de parecer favorável do IGESPAR quando oportunamente apresentados pelo proprietário anterior do Galeão e, ainda, actual do Rosa e do Laranja. Está entregue nas mãos capazes do prestigiado Arquitecto João Paciência, em cujo reconhecido rasgo a Sociedade Gestora deposita fundadas esperanças.

Não obstante a importância dos esforços empreendidos durante o exercício, é certo que estes se não traduziram em qualquer receita, nem efectiva, nem tão pouco potencial, dado que o estado de desenvolvimento do Projecto não é, ainda, de molde a permitir os licenciamentos que, a prazo, valorizarão o património. Assim sendo, o Fundo não pode repetir o lucro de 2009, tendo encerrado o exercício com um prejuízo de cerca de €377 mil, para o qual os contributos mais decisivos foram os custos financeiros, que atingiram aproximadamente €205 mil. O único autofinanciamento do exercício proveio de 5 contratos de arrendamento de curto prazo no Galeão, que produziram um "yield" de 0.9%.

The Project allows for the construction of residential units and commercial spaces in the implementation area of the three buildings:

- ▶ Praia do Bom Sucesso, 21-24 and Travessa da Saúde, 2, property of the Fund ("Galeão");
- ▶ Praia do Bom Sucesso and Av. da Índia, without number ("Rosa"), which the Fund has agreed to purchase when the respective capitalisation so enables; and
- ▶ Praia do Bom Sucesso, 7-11 ("Laranja"), which the Fund has committed to purchase.

The Management Company has the intention of extending the Project to the building called Pólo das Artes, part of the insolvent estate of the former Universidade Moderna, which the Fund bid for in a competitive action in 2009 and for which it made a new purchase offer in this financial year. Should it be possible to make this acquisition with attractive conditions, it would be a welcome expansion to the Project, however it is far from being an essential part of the same.

The Rosa and the Laranja are listed buildings, which require that the Project targets its regeneration and the consequent adaptation to the intended roles, complying with and respecting the architectural conditions which its classification demands and including a common basement for parking. The Galeão shows the weight of its age, and is, to the best of our knowledge, banal from an architectural perspective. Thus, the intention is to demolish it, so that a new residential building can be erected, which will offer ample spaces blessed with open views over the magnificent surrounding areas.

The Project is separated into two, a Renovation Project and a New Build Project, both objects of a favourable opinion from IGESPAR when opportunely presented by the former owner of the Galeão, who is still the current owner of the Rosa and the Laranja. This was placed into the capable hands of the prestigious architect João Paciência, in whose renowned designs the Management Company has high hopes.

In spite of the importance of the efforts made throughout the financial year, these did not translate into any revenue, neither effective nor potential, given that the Project's development is not yet at a stage to enable the licences which, in time, will add value to the investment. Thus, the Fund was not able to repeat the profit it made in 2009, and closed the financial year with a loss of around €377 thousand, to which the most decisive contributing factor was the financing costs, which reached approximately €205 thousand. The only self-financing of the financial year was from 5 short-term rental contracts in the Galeão, which produced a yield of 0.9%.



Perspectivas para 2011

Em 2011 o Fundo continuará a investir a sua atenção na maturação do Projecto, esperando poder ter condições de iniciar a respectiva construção em 2012. Não obstante a reiterada concentração neste objectivo, que é a chave da rentabilidade futura do Fundo, continuará a ser dada particular atenção à rentabilização intercalar da carteira.

Forecast for 2011

In 2011 the Fund will continue to invest its attention to the maturation of the Project, with the hope that conditions will be such that the respective construction can be started in 2010. Although the focus is on this objective, which is key to the future profitability of the Fund, particular attention will continue to 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, 2 de Março de 2011

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, 2 March 2011

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





Valores em euros

Balança								Data: 31/12/10				
ACTIVO								PASSIVO				
Código	Designação	Nota	2010				2009	Código	Designação	Nota	2010	2009
			Bruto	Mv/Af	mv/ad	Líquido	Líquido					
	Activos Imobiliários							Capital do Fundo				
32	Construções	1	10.102.621	906.879		11.009.500	11.838.000	61	Unidade Participação	2	10.100.000	10.100.000
34	Adiantamentos por conta de Imóveis		3.990.000			3.990.000	3.725.000	62	Variações Patrimoniais	2	(4.611)	(4.611)
	<i>Total de Activos Imobiliários</i>		14.092.621	906.879	-	14.999.500	15.563.000	64	Resultados Transitados	2	575.511	(140.256)
	Contas de Terceiros							DR	Resultados Líquidos do Período	2	(376.812)	715.767
414+...+419	Outras contas de Devedores		524.533			524.533	7.622		<i>Total do Capital do Fundo</i>		10.294.088	10.670.900
	<i>Total dos valores a Receber</i>		524.533	-	-	524.533	7.622		Contas de Terceiros			
	Disponibilidades							423	Comissões a pagar	14/15a)	27.243	26.321
11	Caixa	7	42			42	40	424+...+429	Outras contas de Credores	15 a)	79.860	42.822
12	Depósitos à Ordem	7	2.057	-	-	2.057	7.551	432	Empréstimos Não Titulados		5.166.475	4.600.000
13	Depósitos a Prazo c/ pré-aviso	7				-	50.000		<i>Total dos valores a Pagar</i>		5.273.578	4.669.143
	<i>Total das Disponibilidades</i>		2.099	-	-	2.099	57.591		Acréscimos e Diferimentos			
	Acréscimos e Diferimentos							53	Acréscimos de Custos		11.900	597
51	Proveitos a receber					-	1	56	Receitas com Provento Diferido		5.405	3.690
52	Despesas c/ Custo Diferido		48.756			48.756	5.415	58	Outros acréscimos e diferimentos			289.299
58	Outros Acréscimos e Diferimentos		10.083			10.083	-		<i>Total de Acréscimos e Diferimentos Passivos</i>		17.305	289.299
	<i>Total dos acréscimos e diferimentos Activos</i>		58.839	-	-	58.839	5.415		Total do Passivo		15.584.971	15.629.341
	Total do Activo		14.678.092	906.879	-	15.584.971	15.633.629		Valor Unitário da Unidade Participação		10.1922	10.6709
	Total do número de Unidades de Participação					1.010.000	1.000.000					



Values in euros

Balance Sheet								Date: 31/12/10				
ASSETS								LIABILITIES				
Code	Description	Note	20100				2009	Code	Description	Note	2010	2009
			Gross	Cg/Af	cl/ad	Net	Net					
	Real Estate Assets							Fund Equity				
32	Constructions	1	10.102.621	906.879		11.009.500	11.838.000	61	Units	2	10.100.000	10.100.000
34	Advance Payments for Real Estate		3.990.000			3.990.000	3.725.000	62	Variations in worth	2	(4.611)	(4.611)
	<i>Total Real Estate Assets</i>		14.092.621	906.879	-	14.999.500	15.563.000	64	Carried Over Results	2	575.511	(140.256)
	Third Party Accounts							DR	Net Period Results	2	(376.812)	715.767
414+...+419	Other Debtor Accounts		524.533			524.533	7.622		<i>Total Fund Equity</i>		10.294.088	10.670.900
	<i>Total Receivables</i>		524.533	-	-	524.533	7.622					
	Cash and Cash Equivalents								Third Party Accounts			
11	Cash in Hand	7	42			42	40	423	Payable Commissions	14/15a)	27.243	26.321
12	Demand Deposits	7	2.057	-	-	2.057	7.551	424+...+429	Other Creditor Accounts	15 a)	79.860	42.822
13	Term Deposits w/ Prior Notice	7				-	50.000	432	Un-Titled Loans		5.166.475	4.600.000
	<i>Total Cash in Hand</i>		2.099	-	-	2.099	57.591		<i>Total Payables</i>		5.273.578	4.669.143
	Accruals and Deferrals								Accruals and Deferrals			
51	Accrued revenues					-	1	53	Accrued Costs		11.900	597
52	Expenses w/ Deferred Cost		48.756			48.756	5.415	56	Revenue with Deferred Gain		5.405	3.690
58	Other Accruals and Deferrals		10.083			10.083	-	58	Other Accruals and Deferrals			289.299
	<i>Total Asset Accruals and Deferrals</i>		58.839	-	-	58.839	5.415		<i>Total Liability Accruals and Deferrals</i>		17.305	289.299
	Total Assets		14.678.092	906.879	-	15.584.971	15.633.629		Total Liabilities		15.584.971	15.629.341
	Total Number of Units					1.010.000	1.000.000		Value of Each Unit		10.1922	10.6709



Valores em euros

Demonstração dos Resultados

Custos e Perdas					Proveitos e Ganhos				
Código	Designação	Nota	2010	2009	Código	Designação	Nota	2010	2009
	Custos e Perdas Correntes					Proveitos e Ganhos Correntes			
	Juros e Custos Equiparados					Juros e Proveitos Equiparados			
711+718	De operações correntes		205.114	48.983	811+...+818	Outros, de Operações Correntes		4	35
	Comissões					Ganhos Op. Finan. e Act. Imobiliários			
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	14	99.501	87.900	833	Em Activos Imobiliários			919.379
	Perdas Oper. Finan. e Act. Imobiliários				86	Rendimentos de Imóveis		54.900	3.690
733	Em Activos imobiliários		12.500	11.363	<i>Total dos Proveitos e Ganhos Correntes (B)</i>			54.904	923.104
	Impostos e Taxas					Proveitos e Ganhos Eventuais			
7411+7421	Imposto sobre o rendimento		6.830	7	883	Ganhos de exercícios anteriores		233	4.130
7412+7422	Impostos Indirectos		65.724	22.753	<i>Total dos Custos e Perdas Eventuais (C)</i>			233	4.130
76	Fornecimentos e Serviços Externos		38.850	40.016		Resultado Líquido do Período		376.812	
77	Outros Custos e Perdas Correntes		3.393	445		Resultado Líquido do Período		376.812	
<i>Total dos Custos e Perdas Correntes (A)</i>			431.912	211.467		TOTAL		431.949	927.234
78	Custos e Perdas Eventuais		37	-				(369.982)	715.774
<i>Total dos Custos e Perdas Eventuais (C)</i>			37	-				(376.812)	715.767
	Resultado Líquido do Período			715.767					
	TOTAL		431.949	927.234					
8x3+86-7x3-76	Resultado dos Activos Imobiliários		3.550	871.690	B-A+74	Resultado antes do Imposto s/ o Rendimento		(369.982)	715.774
B-A+742	Resultados Correntes		(370.178)	711.644	B-A+D-C	Resultado Líquido do Período		(376.812)	715.767
D-C	Resultados Eventuais		196	4.130					



Values in euros

Income Statement									
Expenses and Losses					Revenues and Gains				
Code	Description	Note	2010	2009	Code	Description	Note	2010	2009
	Operating Expenses and Losses					Operating Revenues and Gains			
	Interest and Similar Expenses					Interest and Similar Revenue			
711+718	Related to Operating Activities		205.114	48.983	811+...+818	Other - Operating Activities		4	35
	Fees								
724+...+728	Other - Operating Activities	14	99.501	87.900					
	Financ. Op. And Real Estate Asset Losses					Financ. Op. And Real Estate Asset Gains			
733	In Real Estate Assets		12.500	11.363	833	In Real Estate Assets			919.379
	Taxes and State Fees								
7411+7421	Income Taxes		6.830	7	86	Real Estate Income		54.900	3.690
7412+7422	Indirect Taxes		65.724	22.753				54.904	923.104
76	Suppliers and External Services		38.850	40.016					
77	Other Operating Expenses and Losses		3.393	445					
	<i>Total Operating Expenses and Losses (A)</i>		431.912	211.467					
					883	Non-Recurring Revenues and Gains			
78	Non-Recurring Expenses and Losses		37			Non-Recurring Revenues and Gains		233	4.130
	<i>Total Non-Recurring Expenses and Losses (C)</i>		37	-				233	4.130
	Net Period Result			715.767		Net Period Result		376.812	
	TOTAL		431.949	927.234		TOTAL		431.949	927.234
8x3+86-7x3-76	Real Estate Asset Results		3.550	871.690	B-A+74	Pre-Income Tax Results		(369.982)	715.774
B-A+742	Operating Results		(370.178)	711.644	B-A+D-C	Net Period Results		(376.812)	715.767
D-C	Non-Recurring Results		196	4.130					



Valores em euros | Values in euros

Demonstração dos Fluxos Monetários Cash Flow Statement			
Discriminação dos Fluxos Itemization of Flows	2010	2009	
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO FUND UNIT OPERATIONS			
RECEBIMENTOS: RECEIPTS:			
Subscrição de Unidades de Participação Subscription of Investment Units		-	95.389
PAGAMENTOS: PAYMENTS:			
Resgates de Unidades de Participação Investment Unit Redemptions	-		-
Rendimentos pagos aos Participantes Income paid to Unit Holdes	-		-
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	48.618		7.380
Reembolso de Iva resultante da Aquisição de Activos imobiliários VAT Refund related to the Sale of Real Estate	-		-
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	52.508		41.750
Adiantamentos por conta de compra de Activos imobiliários Advances for Acquisition of Real Estate			3.725.000
Outros pagamentos de Activos imobiliários Other Real Estate Related Payments	240.000		-
Fluxo das Operações sobre Valores Imobiliários Flows Related to Real Estate Asset Operations		(243.890)	(9.245.571)



Valores em euros | Values in euros

Demonstração dos Fluxos Monetários			
Cash Flow Statement			
Discriminação dos Fluxos Itemization of Flows	2010	2009	
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE GENERAL OPERATING ACTIVITIES			
RECEBIMENTOS: RECEIPTS:			
Juros de Depósitos Bancários Interest from Bank Deposits	4	27	
Empréstimos Contraídos Bank Loans	566.475	-	
Outros Recebimentos Correntes Other Operating Receipts	-	-	
PAGAMENTOS: PAYMENTS:			
Comissão de Gestão Management Fee	77.354	66.404	
Comissão de Depósito Custodian Fee	15.001	14.981	
Impostos e Taxas Taxes and State Fees	42.946	541.954	
Amortização de Capital de Empréstimos Contraídos Capital Amortization of Loans Obtained	-	-	
Pagamento de Juros de Empréstimos Contraídos Payment of Interest on Loans Obtained	228.551	47.950	
Outros Pagamentos Correntes Other Operating Activity Payments	14.229	8.686	
Fluxo das Operações de Gestão Corrente Flows of General Operating Activities	188.398	(679.948)	
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	-	-	
Saldo dos Fluxos Monetários do Período (A) FY Cash Flow Balance (A)	(55.492)	(9.830.130)	
Disponibilidades no Início do Período (B) Cash and Cash Equivalents at FY Start (B)	57.591	9.887.721	
Disponibilidades no Fim do Período (C) = (B)+(A) Cash and Cash Equivalents at FY End (C) = (B)+(A)	2.099	57.591	

Anexo às Demonstrações Financeiras em 31 de Dezembro de 2010

(Valores expressos em Euros)

Appendix to the Financial Statements on 31 December 2010

(Amounts expressed in 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:

A. 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.

Introductory Note

Galleon is a Closed-end Property Investment Fund run by FundBox – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., and is considered a monthly distribution Fund. The company was set up upon authorisation from the Portuguese Securities and Exchange Commission (CMVM) on 15 November 2006, and began operation on 14 May 2007.

The Fund's activity is 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 property investment funds, and consists of reaching, in the medium and long-term, an increase in capital value by creating and managing a portfolio of predominantly property securities.

The Banco Invest, SA (formerly known as Banco Alves Ribeiro, SA) performs the function of Fund depository and, in this capacity, has custody of all financial assets, with all the Fund's applications made with this Bank.

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

A. Management Fee

The Management Fee represents a cost for 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 amount of €60.000.



B. 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.

C. 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.

D. 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.

B. Deposit Fee

This fee is designed to cover the costs of the Depository Bank relative to the services it provides for the Fund.

According to 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 for a minimum amount of €15,000.

C. Supervision Charge

Following Decree-law no. 183/2003, of 19 August, which amended the Articles of the Securities and Exchange Commission (CMVM), approved by Decree-law no. 473/99, of 8 November, with the publication of Administrative Ruling no. 913-I/2003, of 30 August, issued by the CMVM, Funds became obliged to pay a charge of 0.00266% applied over the Fund's net Asset value corresponding to the last working day of the month. The charge must be no less than € 200 and no greater than € 20,000.

D. Share Units

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 income, corresponding to five times the respective weight in the total number of Fund shares. The net equity is the sum of the Fund's capital items, or rather, share units, changes in equity, retained earnings, distributed earnings and net income.

The "Changes in Equity" result from the difference between the subscription value and the base value of the share unit at the time of subscription.



E. Regime Fiscal

Os rendimentos prediais líquidos, obtidos no território português, à excepção das mais-valias prediais, são tributados à taxa autónoma de 20% (vinte por cento). Tratando-se de mais-valias prediais, há lugar a tributação, autonomamente, à taxa de 25% (vinte e cinco por cento), que incide sobre 50% (cinquenta por cento) da diferença positiva entre mais-valias e menos-valias realizadas no exercício.

As aplicações financeiras são tributadas a uma taxa de 21.5% (vinte e um e meio por cento) com retenção na fonte (ver Nota 12).

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

E. Taxation

With the exception of property gains, net property income obtained in Portuguese territory is taxed at the autonomous rate of 20% (twenty per cent). In the case of property gains, there is autonomous taxation, at the rate of 25% (twenty-five per cent), charged over 50% (fifty per cent) of the positive difference between capital gains and losses in the financial year.

Financial applications are taxed at a rate of 21.5% (twenty-one and a half per cent) which is withheld (see Note 12).

In accordance with the State Budget for 2007, properties to be purchased by the Fund will be subject to Municipal Property Tax (IMI) and to Municipal Property Transfer Tax (IMT), with the rates being reduced to half. Finally, Law no. 3-B/2010, of 28 April, through article 109, amended article 49 of the Tax Benefits Code, revoking its no. 2 and limiting the application of the exemptions anticipated in the previous paragraph exclusively to open-end property investment funds, pension funds and pension savings funds, which are constituted and operated according to the National Legislation.





F. 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.

G. Despesas com imóveis

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

F. Properties

The properties for income are presented on the Balance Sheet for their market value, which corresponds to the value determined by two independent evaluators named under the terms of the law, and is located between the acquisition price of the property and the arithmetic mean of the values established by the evaluation reports.

According to this valuation criterion, amortisations are not entered. The adjustments arising from the evaluations made at least every two years, corresponding to potential capital gains and losses, are recorded in the items “Gains in financial operations and property assets” and “Losses in financial operations and property assets”, respectively, to offset the value of the property recorded in the Assets.

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

G. Property expenses

The expenses incurred from properties, relative to supplies and services provided by third parties, are recorded in costs in the “External Supplies and Services” item. These are recorded net of the contributions made by some tenants, in accordance with the provisions in the respective lease contract, so as to reflect the amount that is effectively paid by the Fund.



NOTAS ÀS CONTAS

Nota 1

Valia Potencial em Imóveis

Valores em euros | Values in euros

Imóveis Properties	Valor Contabilístico (A) Accounting Value (A)	Média das Avaliações (B) Evaluation Average (B)	Valia Potencial (B-A) Potential Gain (B-A)
Rua da Praia do Bom Sucesso, 21 e 23	6.213.500	6.213.500	-
Estrada das Machadas	4.796.000	4.796.000	-
Total	11.009.500	11.009.500	-

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 2010 foi a abaixo descrita:

NOTES TO THE ACCOUNTS

Note 1

Potential Gains in Properties

Note 2

Share Units and Fund Capital

The Fund's Equity is represented by share units with a base value of €10 each. In the financial year of 2010, the operations in the Fund Capital were as follows:

Valores em euros | Values in euros

Descrição Description	01 Janeiro 2010 01 January 2010	Subscrição Subscription	Resultados Período Income for the Period	31 Dezembro 2010 31 December 2010
Valor Base Base Value	10.100.000			10.100.000
Dif. em Subscrições Diff. in subscriptions	(4.611)			(4.611)
Resultados Acumulados Accrued Income	575.511		(376.812)	198.699
Soma Total	10.670.900		(376.812)	10.294.088
Nº unidades participação Nº of Shares Units	1.010.000			1.010.000
Valor unidade participação A Share Unit Value A	10.3140			10.1068
Valor unidade participação B Share Unit Value B	12.8262			10.9608



Nota 3

Inventário dos Activos do Fundo

1 - Imóveis Situados em Estados da União Europeia 1 - Properties located in European Union Countries	Área (m ²) Area sqm	Data Aquisição Acquisition Date	Preço Aquisição Acquisition Price	Data Date Aval. 1 Eval. 1	Valor Value Aval. 1 Eval. 1	Data Date Aval. 2 Eval. 2	Valor Value Aval. 2 Eval. 2	Valor Imóvel Property Value	País Country	Município Town
141 ARRENDADAS LEASED										
Rua Praia do Bom sucesso, N° 21 a 23	5836	3/25/09	5.889.908	5/3/10	5.812.000	5/3/10	6.615.000	6.213.500	Portugal	Setubal
142 NÃO ARRENDADAS NOT LEASED										
Estrada das Machadas de Cima	5573	3/25/09	4.212.713	10/22/09	4.052.000	10/21/09	5.540.000	4.796.000	Portugal	Lisboa

Valores em euros | Values in euros

						A		11.009.500		
7 - Liquidez Liquidity	Quant.	Moeda Currency				Juros Decorridos Accrued Interest	Valor Global Global Value			
711 Numerário Cash										
Caixa Cash		EUR					42			
712 DEPÓSITOS À ORDEM 712 DEMAND DEPOSITS										
DO Banco Invest 0%		EUR					1.992			
DO Millennium BCP 0%		EUR					65			
						B		2.099		
8 - Empréstimos Loans	Quant.	Moeda Currency				Juros Decorridos Accrued Interest	Valor Global Global Value			
81 EMPRÉSTIMOS OBTIDOS 81 LOANS OBTAINED										
Empréstimo Banco Invest 2.519% 09/06/2010 a 01/07/2011 Banco Invest Loan 2.519% 09/06/2010 to 01/07/2011						(365)	(326.475)			
Empréstimo BCP 7.621% 01/10/2010 a 01/10/2011 BCP Loan 7.621% 01/10/2010 to 01/10/2011						(1.524)	(240.000)			
Empréstimo BCP 7.834% 27/04/2010 a 27/10/2011 BCP Loan 7.834% 27/04/2010 to 27/10/2011						(5.005)	(4.600.000)			
						C		(5.166.475)		



Valores em euros | Values in euros

1 - Imóveis Situados em Estados da União Europeia 1 - Properties located in European Union Countries	Área (m ²) Area sqm	Data Aquisição Acquisition Date	Preço Aquisição Acquisition Price	Data Date Aval. 1 Eval. 1	Valor Value Aval. 1 Eval. 1	Data Date Aval. 2 Eval. 2	Valor Value Aval. 2 Eval. 2	Valor Imóvel Property Value	País Country	Município Town
9 - Outros Valores a Regularizar 9 - Other Amounts to be Settled	Quant.	Moeda Currency						Valor Global Global Value		
9.1 - Valores Activos Assets										
911 ADIANTAMENTOS POR CONTA DE IMÓVEIS 911 ADVANCES FOR PROPERTIES										
Praia do Bom Sucesso, 7 a 11			EUR					3.990.000		
912 OUTROS OTHERS										
Outros Others			EUR					583.372		
9.2 - Valores Passivos Liabilities										
922 OUTROS OTHERS										
Outros Others			EUR					(124.408)		
								D	4.448.964	
B - Valor Líquido Global do Fundo (VLGF) (A)+(B)+(C)+(D) : 10.294.088 B - Net Asset Value of the Fund (VLGF) (A)+(B)+(C)+(D) : 10.294.088										



Nota 6

Critérios e princípios de valorização

Os critérios e princípios de valorização estão descritos na Nota Introdutória.

Note 6

Valuation Criteria and principles

The valuation criteria and principles 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

Rubricas Items	Saldo em 01 Janeiro 10 Balance on 01 January 10	Aumentos Increases	Reduções Decreases	Saldo em 31 Dezembro 10 Balance on 31 December 10
Caixa Cash	40			42
Depósitos à ordem Demand Deposits	7.551			2.057
Depósitos a prazo Term Deposits	50.000	-	(50.000)	-
Total	57.591	-	(50.000)	2.099

Nota 9

Comparabilidade da informação financeira

As políticas contabilísticas seguidas em 2010 são idênticas às adoptadas em 2009, pelo que a informação financeira apresentada é comparável.

Note 9

Comparability of the financial information

The accounting policies followed in 2010 are identical to those adopted in 2009, 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, 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.

Note 10

Third Party Debts Covered by Real Guarantees

At the moment, there is a credit facility with the Millennium BCP, up to a limit of EUR 4.600.000,00, which is guaranteed by a Mortgage on the properties located at Estrada das Machadas and Rua Praia do Bom Sucesso, no. 21 to 23.



Nota 13

Responsabilidades com e de Terceiros

Valores em euros | Values in euros

Tipo de responsabilidades Type of Responsibilities	Em 01 Janeiro 10 On 01 January 10	Em 31 Dezembro 10 On 31 December 10
Operações a prazo de compra - imóveis Future purchase operations - properties	3.996.500	3.990.000
Total	3.996.500	3.990.000

Nota 14

Comissões do exercício

Valores em euros | Values in euros

Comissões Fees	Em 31 Dezembro 10 On 31 December 10
Comissão de Gestão Management Fee	78.289
Comissão de Depósito Deposit Fee	15.000
Taxa de Supervisão Supervision Charge	3.352
Total	96.641

Note 13

Responsibilities towards and of Third Parties

Note 14

Fees for the financial year

Foram contabilizadas comissões de montagem das operações financeiras negociadas durante o exercício (€2.860).

Set-up fees for financial operations negotiated during the financial year were entered (€2.860).



Nota 15

Outras informações relevantes para a análise das Demonstrações Financeiras**A. Contas de Terceiros (Activo)**

Nas contas de terceiros inclui-se apenas a rubrica “Outros valores a receber” cujo saldo diz respeito a rendas em dívida por parte dos arrendatários e a parte do pagamento da venda do imóvel sito na Rua dos Lusíadas.

B. Contas de Acréscimos e Diferimentos (Activo)

As contas de acréscimos e diferimentos Activos integram: as “Despesas com custo diferido”, as quais incluem o prémio do seguro dos imóveis e as comissões de montagem pagas na contratação dos financiamentos em vigor. Estes valores, que foram pagos na totalidade no início dos contratos, são registados em resultados durante o período de vida dos financiamentos.

O saldo da conta “Outros acréscimos e diferimentos” diz respeito a facturas da EDP e da EPAL pagas pelo Fundo, mas que serão suportadas pelos arrendatários. Estes montantes, serão debitadas durante o início do exercício de 2011.

Note 15

Other relevant information for analysing the Financial Statements**A. Third Party Accounts (Assets)**

The only item included in the third party accounts is “Other amounts receivable”, the balance of which concerns the rents due by the tenants and part of the payment of the sale of the property located at Rua dos Lusíadas.

B. Accrual and Deferral Accounts (Assets)

The assets accrual and deferral accounts include: “Deferred cost expenses”, which include the insurance premium of the properties and the set-up fees paid when the current loans were taken out. These amounts, which were paid in full at the beginning of the contracts, are recorded in income during the life period of the loans.

The balance of the account “Other accruals and deferrals” relates to the EDP and EPAL invoices paid by the Fund, but which will be paid by the tenants. These amounts will be debited during the start of the financial year 2011.



C. Contas de Terceiros (Passivo)

Esta rubrica integra as seguintes responsabilidades: “Comissões a pagar” nomeadamente as Comissões de Gestão e Depósito e a Taxa de Supervisão que se encontram por liquidar no final do exercício; “Outras Contas de Credores” em que os valores mais significativos decorrem de montantes de serviços diversos prestados, nomeadamente auditoria e consultoria imobiliária; “Empréstimos não titulados” que corresponde a três linhas de crédito concedidas pelo Banco Millennium BCP e pelo Banco Invest que teve como objectivo financiar a aquisição dos imóveis em carteira e fazer face a problemas de liquidez no curto prazo. A descrição dos detalhes do referido empréstimo é a seguinte:

C. Third Party Accounts (Liabilities)

This item includes the following responsibilities: “Fees payable” namely the Management and Deposit Fees and the Supervision Charge, which are yet to be paid at the end of the financial year; ; “Other Creditor Accounts”, in which the most significant amounts concern those from various services provided, namely property auditing and consultancy; “Non-qualified loans”, which correspond to three credit facilities granted by Banco Millennium BCP and by Banco Invest, with the purpose of financing the acquisition of the properties in the portfolio and dealing with short-term problems of liquidity. The details of the said loan are described below:

Valores em euros | Values in euros

Data Date	Limite de Crédito 01 January 2010	Crédito Utilizado até 31 Dezembro 10 Transfers	Taxa de Juro Aplicada Income for the Period	Data de Pagamento 31 December 2010
10/1/10	240.000 €	240.000 €	Euribor a 1 Mês + 7.0%.	10/1/11
4/27/10	4.600.000 €	4.600.000 €	Euribor a 1 Mês + 7.5%.	10/27/11
6/9/10	500.000 €	326.475 €	Fixa - 2.519%	01/07/2011
Total	5.340.000 €	5.166.475 €		

D. Contas de Acréscimos e Diferimentos (Passivo)

Nesta rubrica encontram-se especializados o custo dos juros, referentes à utilização das linhas de crédito referidas na alínea anterior, e as “Receitas com proveito diferido” correspondentes às rendas do mês de Janeiro de 2011, recebidas em Dezembro.

D. Accrual and Deferral Accounts (Liabilities)


Interest costs are entered in this item and are relative to the use of the credit facilities mentioned in the previous paragraph, and the “Revenue with deferred income” corresponding to rents for the month of January 2011, received in December.




**Fundo de Investimento Imobiliário Fechado
GALLEON CAPITAL PARTNERS**

Relatório de Auditoria

**Exercício findo
em
31 de Dezembro de 2010**

www.bca-eme.pt
Rua Cláudio Santo Martins, 3-CD, Piso 9.º
1700-087 LISBOA - PORTUGAL
Tel: (+351) 217 525 290 - Fax: (+351) 217 525 299
E-mail: bca.lisboa@bca-eme.pt
Av. de Belem, 1303, 9.º, 2.º Andar
4100-130 PORTO - PORTUGAL
Tel: (+351) 217 525 290 - Fax: (+351) 217 525 299
E-mail: bca.porto@bca-eme.pt

RELATÓRIO DE AUDITORIA

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 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 2010 do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado GALLEON CAPITAL PARTNERS, gerido pela entidade gestora FUNDBOX - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., incluída no Relatório de Gestão, no Balanço (que evidencia um total de 15.584.971 euros e um total de capital do Fundo de 10.294.088 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 376.812 euros), na Demonstração dos Resultados e na Demonstração dos Fluxos Monetários do exercício findo naquela data e no correspondente Anexo.

Responsabilidades



2. É da responsabilidade do Conselho de Administração da entidade gestora FUNDBOX - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.:

- a) a preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira do Fundo, o resultado das suas operações e os fluxos de caixa;
- b) a preparação de informação financeira histórica, de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites e que seja completa, verdadeira, 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.

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 CVM, 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 estão isentas de distorções materialmente relevantes. Para tanto o referido exame inclui:



Fundo de Investimento Imobiliário Fechado
GALLEON CAPITAL PARTNERS
Relatório de Auditoria
do exercício findo em 31 de Dezembro de 2010

2

- 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.
5. O nosso exame abrangeu ainda a verificação da concordância da informação financeira constante do Relatório de Gestão com os restantes documentos de prestação de contas.
6. Entendemos que o exame 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 entidade gestora FUNDBOX - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., em 31 de Dezembro de 2010, o resultado das suas operações e os fluxos de caixa no exercício findo naquela data, em conformidade com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os Fundos de Investimento Imobiliário e a informação nelas constante é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita.



Fundo de Investimento Imobiliário Fechado
GALLEON CAPITAL PARTNERS
Relatório de Auditoria
do exercício findo em 31 de Dezembro de 2010

3

Ênfase

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

Lisboa, 14 de Março de 2011

Baptista da Costa & Associados, SROC, S.A.
Auditor Registado CMVM n.º 5946
representada por Dr. Gabriel Correia Alves