



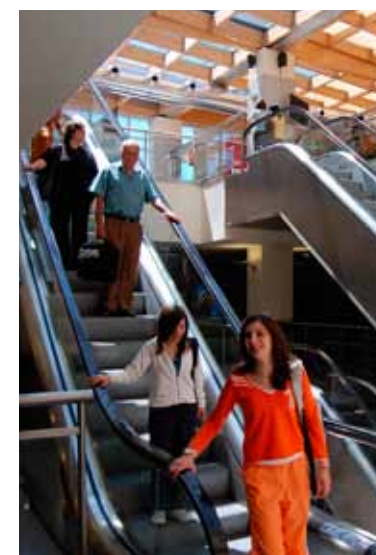
Portuguese
Prime
Property
Box®

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



Portuguese
**Prime
Property
Box**®

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



Índice | Index

Ambiente de Negócio

Business Environment..... 7

Actividade do Fundo

Fund Activity 12

Perspectivas para 2010

Forecast for 2010..... 15

Agradecimentos

Acknowledgements 16

Balanço

Balance Sheet..... 17

Demonstração dos Resultados

Income Statement..... 18

Demonstração dos Fluxos Monetários

Cash Flow Statement.....20

Anexo às Demonstrações Financeiras

Appendix to the Financial Statements22

Principais princípios contabilísticos e critérios valorimétricos

Main accounting principles and valuation criteria24

Baixa Rotação / Low Rotation



> João Paulo Safara



> Tiago Mattos Aguas



> João Belchior
Fernandes



> Collin McDonald



> Tânia Lopes



> Henrique Santos

Comité de Investimentos

João Paulo Batista Safara
Sir Thomas d'Eyncourt John Thompson
Vasco Telmo Pereira Lopes Correia

Banco depositário

Banco Invest, SA

Avaliadores

PVW – Price, Worth and Value – Avaliação Imobiliária, Lda.
Aguirre Newman Portugal – Consultoria, Lda.
J. Curvelo, Lda.
Cushman & Wakefield – Consultoria Imobiliária, Unip. Lda

Auditor

PricewaterhouseCoopers & Associados – SROC, Lda.

Property Managers

CB Richard Ellis – Consultoria e Avaliação de Imóveis, Unip. Lda.
Cushman & Wakefield – Consultoria Imobiliária, Unip. Lda.
Atlasdream – Mediação Imobiliária, Lda.

Carteira

Número de investimentos: 3, dos quais 1/3 escritórios e 2/3 retalho
Área bruta coberta total: 17,573 m²
Número de Inquilinos: 49
Localização dos Investimentos: Portugal (Bragança, Leiria e Lisboa)

Investment Committee

João Paulo Batista Safara
Sir Thomas d'Eyncourt John Thompson
Vasco Telmo Pereira Lopes Correia

Custodian Bank

Banco Invest, SA

Valuers

PVW – Price, Worth and Value – Avaliação Imobiliária, Lda.
Aguirre Newman Portugal – Consultoria, Lda.
J. Curvelo, Lda.
Cushman & Wakefield – Consultoria Imobiliária, Unip. Lda.

Auditor

PricewaterhouseCoopers & Associados – SROC, Lda.

Property Managers

CB Richard Ellis – Consultoria e Avaliação de Imóveis, Unip. Lda.
Cushman & Wakefield – Consultoria Imobiliária, Unip. Lda.
Atlasdream – Mediação Imobiliária, Lda.

Portfolio

Number of investments: 3, of which 1/3 is in office space and 2/3 are retail
Total gross covered area: 17,573 sqm
Number of tenants: 49
Location of investments: Portugal (Bragança, Leiria and Lisbon)

Ambiente de Negócio

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.

Business Environment

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.

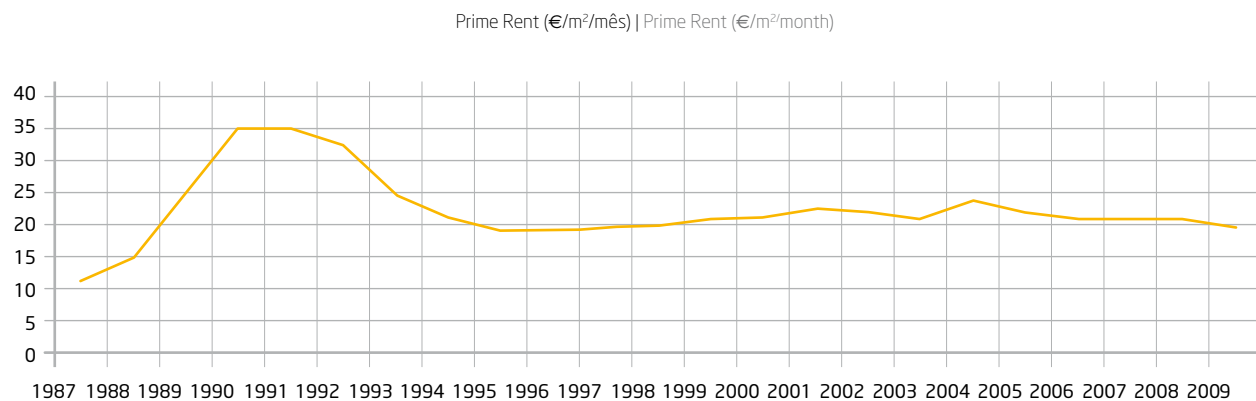


Figura 1: **Prime rent** no mercado de escritórios de Lisboa, 1987-2009 (fonte: CWHB, CBRE, Aguirre Newman, Jones Lang LaSalle, Worx, análise FundBox)

Figure 1: Prime rent in the Lisbon office market, 1987-2009 (source: CWHB, CBRE, Aguirre Newman, Jones Lang LaSalle, Worx, FundBox analysis)

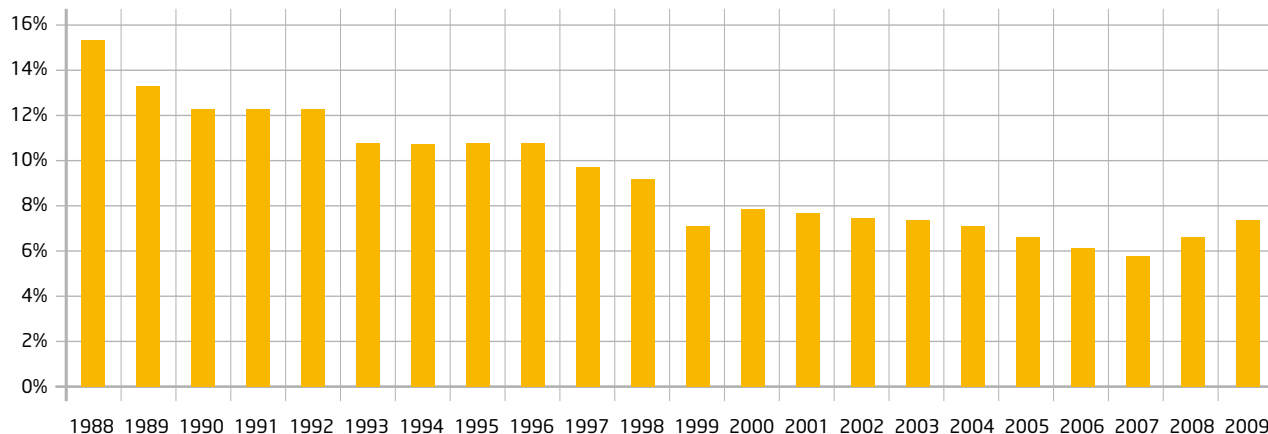


Figura 2: prime yields no mercado de escritórios de Lisboa, 1988-2009 (fonte: CWHB, CBRE, Aguirre Newman, análise FundBox)

Figure 2: 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 promotions 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%.

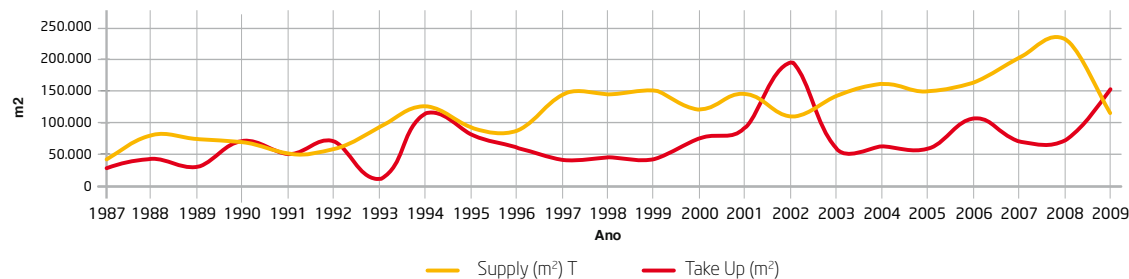


Figura 3: oferta e procura no mercado de escritórios de Lisboa, 1987-2009 (fonte: CWHB, CBRE, Aguirre Newman, Jones Lang LaSalle, análise FundBox)

Figure 3: Supply and take up in the Lisbon office market, 1987-2009 (source: CWHB, CBRE, Aguirre Newman, Jones Lang LaSalle, FundBox analysis)

Retalho

Apesar da conjuntura recessiva, o mercado português de retalho não evidenciou queda, tendo o Índice Total do Volume de Negócios no Comércio a Retalho (figura 4) fechado o ano com os mesmos valores com que encerrou 2008, marginalmente abaixo do valor base do índice (2005).

Retail

Despite the recessive economy, the Portuguese retail market did not show signs of a drop, with the Retail Trade Turnover (figure 4) closing the year with the same values as in 2008, marginally lower than the base value of the index (2005).

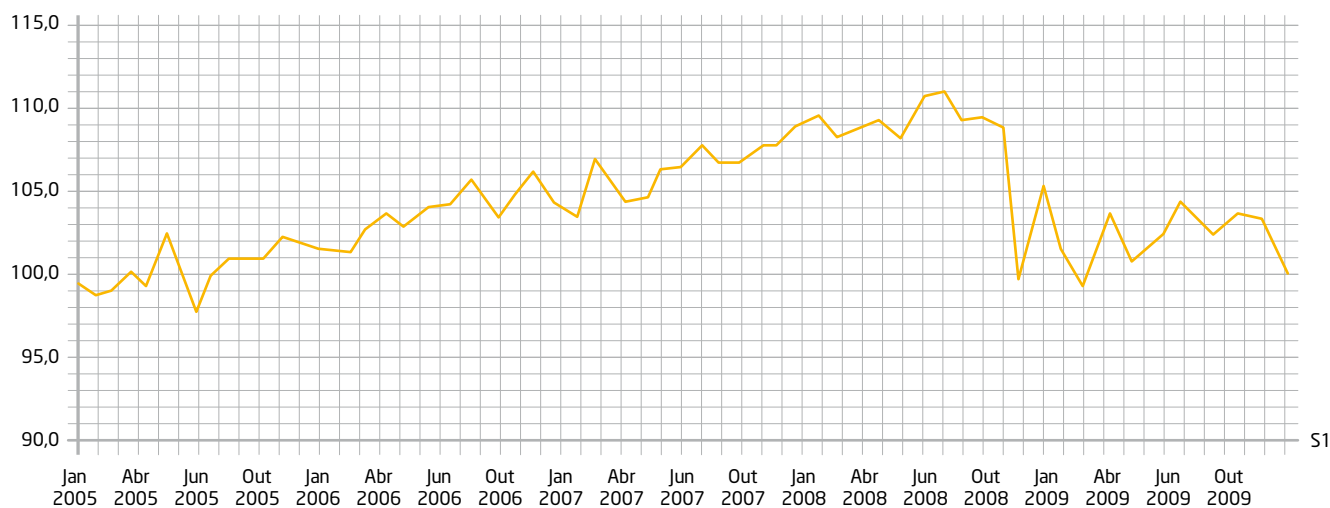


Figura 4: Índice total do volume de negócios no comércio a retalho, Janeiro 2005 a Dezembro 2009, base 2005 = 100 (fonte: Instituto Nacional de Estatística)
 Figure 4: Retail Trade Turnover Index, January 2005 to December 2009, base 2005 = 100 (Source: National Institute of Statistics)

Assistimos, no retalho, a um ano de estagnação, longe dos crescimentos pujantes que caracterizaram 2007 e parte de 2008. A estagnação do índice total esconde um ano de quebra significativa nas vendas dos produtos não alimentares, com o comportamento bem mais favorável dos produtos alimentares a permitir evidenciar um crescimento médio nulo.

A ausência de crescimento não se traduziu na ausência da inauguração de novas superfícies, acentuando a saturação já visível no mercado. Assim, o “stock” português de centros comerciais voltou a crescer em 2009, segundo a Aguirre Newman, 12% em termos de área bruta locável (“ABL”), apenas ligeiramente abaixo dos 13% verificados em 2008, e 9% em número de centros. O número de centros comerciais em funcionamento em Portugal atingia, no final do ano, 140, seis dos quais (Ria Shopping, em Olhão, Dolce Vita Tejo, na Amadora, Gran Plaza Tavira, Espaço Guimarães, Vivaci Maia e Maia Jardim) inaugurados em 2009, ano em que o incremento de ABL atingiu 260.855 m². De entre as novas aberturas, destacou-se pela sua dimensão o Dolce Vita Tejo da Chamartín (122.000 m² de ABL) e o Espaço Guimarães da Bouygues Imobiliária e Multi Development (48.000 m² de ABL). 79% dos inquiridos no “Inquérito aos Retalhistas 2009” promovido pela Cushman & Wakefield respondeu “Não” à questão “considera haver espaço para a abertura de novos centros comerciais?”. Consistentemente com este sentimento, a Associação Portuguesa de Centros Comerciais reportou o cancelamento ou adiamento de seis projectos inicialmente previstos para 2009.

In Retail we can see a year of stagnation, far from the vigorous growth which characterised 2007 and part of 2008. The stagnation of the total index hides a year with a significant drop in the sales of non food products, with the substantially more favourable behaviour of food products showing zero average growth.

The absence of growth does not mean the absence of inaugurations of new developments, highlighting the saturation which is already visible in the market. Portuguese stock in shopping centres started to increase again in 2009 according to Aguirre Newman, 12% in terms of gross leasable area (GLA), only slightly less than the 13% seen in 2008, and a 9% increase in the number of centres. At the end of the year there were 140 operating shopping centres in Portugal, 6 of which (Ria Shopping, in Olhão, Dolce Vita Tejo, in Amadora, Gran Plaza Tavira, Espaço Guimarães, Vivaci Maia and Maia Jardim) were opened in 2009, a year in which GLA reached 260.855 m². Among the new openings, Chamartin’s Dolce Vita Tejo stands out due to its size (122.000 m² GLA) as does Bouygues Imobiliária and Multi Development’s Espaço Guimarães (48.000 m² GLA). 79% of tenants in the “2009 Retailers Survey” conducted by Cushman & Wakefield answered “No” when asked “Do you think there is space to open new shopping centres?” This feeling is echoed by the Portuguese Association of Shopping Centres, which announced the cancellation or postponement of six projects which were initially scheduled for 2009.

Também o número de “retail parks” em actividade voltou a aumentar em 2009, com a abertura de 6 novos parques (5 em 2008) - Portimão Retail Center, In Guarda Retail Park, City Park Caldas da Raíña, Focus Park Vila Nova de Gaia, Metro Retail Park na Maia e Guimarães Retail Centre. O número total elevou-se assim a 26, oferecendo um total de cerca de 615.000 m² de ABL, dos quais cerca de 55.000 m² nos parques abertos em 2009.

Houve assim, em 2009, ainda mais superfícies a competir pelo mesmo volume de vendas. O efeito desta pressão sobre a rentabilidade dos vários investimentos neste segmento tende a ser muito heterogéneo. Enquanto as melhores superfícies sofrem pouco, continuando a registar interesse dos retalhistas com planos de expansão (ainda 70% dos inquiridos no “Inquérito aos Retalhistas 2009”, contra 90% em 2005), os formatos de segunda linha são muito afectados.

Não obstante a relativa insensibilidade do “prime stock” à pressão competitiva, o valor destes investimentos foi muito afectado pela subida, durante o ano, dos “prime yields”, que deverá ter rondado os 100 pb.

Similarly, the number of operating retail parks increased again in 2009, with 6 new parks being opened (5 in 2008) - Portimão Retail Center, In Guarda Retail Park, City Park Caldas da Raíña, Focus Park Vila Nova de Gaia, Metro Retail Park in Maia and Guimarães Retail Centre. The total number increased to 26, offering a total of approximately 615.000 m² GLA, of which around 55.000 m² are in parks opened in 2009.

In 2009, there were even more developments competing for the same amount of sales. The effect of this pressure on the profitability of the various investments in this segment tends to be very heterogeneous. While the best developments do not suffer much, continuing to register interest of retailers planning to expand (still 70% of inquiries in the “2009 Retailers Survey” as opposed to 90% in 2005), second line formats have been greatly affected

Notwithstanding the relative indifference of prime stock to competitive pressure, the value of these investments was greatly affected throughout the year by the increase of the prime yields, which must have rounded off at 100 pb.

Actividade do Fundo

2009 foi o quarto exercício completo do Portuguese Prime Property Box, constituído a 15 de Dezembro de 2005, e o segundo consecutivo em que o Fundo não realizou qualquer investimento, nem tão-pouco qualquer aumento de capital. Assim, os esforços empreendidos no exercício continuaram, à semelhança do que já vem acontecendo desde a segunda metade de 2007, a concentrar-se na gestão dos activos adquiridos. A rotação de inquilinos, neste exercício, voltou a restringir-se ao Bragança Shopping, onde saíram quatro (dez no ano anterior) lojistas e entraram três (nove em 2008). O quadro 1 evidencia a variação ocorrida nos rendimentos brutos dos activos em carteira, das quais, não obstante o esforço de substituição de inquilinos empreendido, a registada no Bragança Shopping resultou negativa, e de molde a causar uma redução marginal dos rendimentos brutos totais contratados pelo Fundo.

Fund Activity

2009 was the fourth complete business year for Portuguese Prime Property Box, which was created on 15 December 2005, and the second year running in which the Fund did not make any investment, nor even the slightest increase in capital. Efforts undertaken in the business year continued, in much the same way as they have done since the second half of 2007, to focus on the management of acquired assets. The turnover of tenants this business year was once again restricted at Bragança Shopping, where four shopkeepers left (10 the year before) and three entered (nine in 2008). Table 1 shows the variation which happened in the gross revenue of assets in the portfolio, among which, despite the effort undertaken to replace tenants, Bragança Shopping shows a negative result, and causes a slight drop in the gross total revenue contracted by the Fund.

Activo Asset	Rendas Anuais a 31/12/08 Annual Rent on 12/31/08	Rendas Anuais a 31/12/09 Annual Rent on 12/31/09	Varição (%) Variation (%)
Liberdade 224	€1.714.064	€1.762.058	2,8%
Paço Episcopal	€691.443	€697.032	0,8%
Bragança Shopping	€917.721	€863.379	-5,9%
Total	€3.323.228	€3.322.469	-0,02%

Quadro 1: Evolução das rendas da carteira contratadas a 31 de Dezembro (fonte: análise FundBox – Renda Mensal Dezembro*12)

Table 1: Evolution of rents of the portfolio contracted by 31 December (Source: FundBox Analysis – Monthly Rent December*12)

Não obstante a estabilidade evidenciada pelos rendimentos, os resultados líquidos foram, pela primeira vez, negativos (figura 5).

In spite of the stability shown by the revenue, for the first time the net results were negative (figure 5).

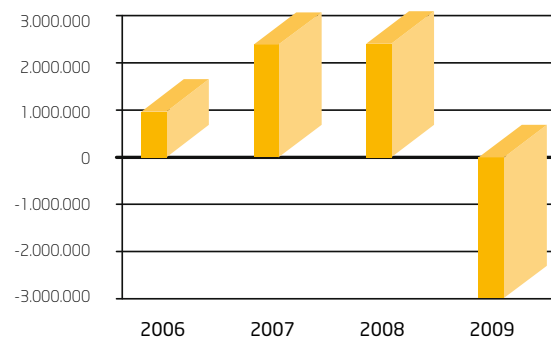


Figura 5: evolução dos resultados, 2006-2009 (€)

Figure 5: evolution of results, 2006-2009 (€)

O prejuízo foi de €2.982.214. Assim, no final do exercício, o valor da unidade de participação encontrava-se em €5.88, por comparação com um valor de €6.56 doze meses antes.

A rentabilidade anual do Fundo foi, pela primeira vez, negativa. Como a decomposição do respectivo "Return on Equity" (RoE), patente na figura 6, evidencia, tal deveu-se quase exclusivamente à reavaliação dos ganhos potenciais na carteira imobiliária pelos Senhores Peritos Avaliadores. O "net yield" caiu muito ligeiramente (de 4,4% para 4,0%), devido a uma maior incidência do provisionamento e de um correspondentemente maior recurso a serviços legais, mas é a reavaliação em baixa da carteira, gerando perdas potenciais – e periciais, sublinhe-se – de 10,7% do capital investido, que arrasta com fragor o RoE para -6,7%. Manteve-se uma estrutura de capital com 100% de capitais próprios, pelo que estes resultados não reflectem quaisquer riscos financeiros, a que o Fundo não está exposto.

The loss was €2.982.214. At the end of the financial year, the unit value was €5.88, compared to €6.56 twelve months earlier.

The annual profitability of the Fund was negative for the first time. As the Breakdown of the respective Return on Equity (RoE), shows in figure 6, this was almost exclusively due to the appraisal of potential gains in the real estate portfolio by the valuers. The net yield fell very slightly (from 4.4% to 4.0%), due to a greater supply and the correspondingly greater use of legal services, but it is the devaluation of the portfolio which generated potential losses – highlighted by the experts – of 10.7% of invested capital, which dragged the RoE to -6.7%. It maintains a capital structure with 100% own capital, so these results do not reflect any financial risks as the Fund was not exposed to any.

Decomposição do RoE | Breakdown of RoE

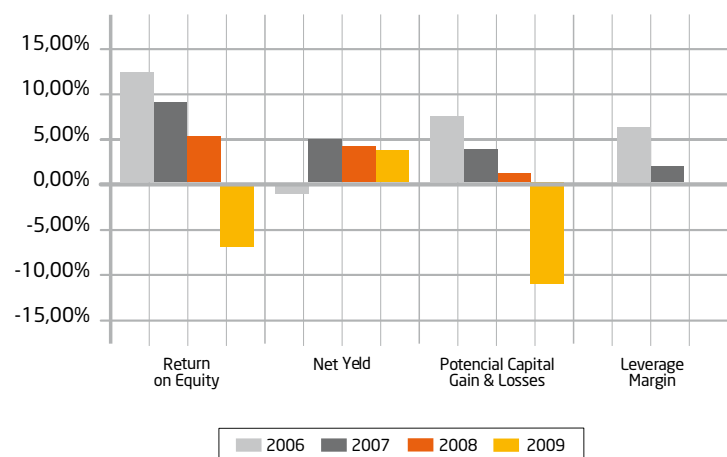


Figura 6: Decomposição do RoE, 2006-2009 (fonte: análise FundBox)

Figure 6: Breakdown of RoE, 2006-2009 (Source: FundBox analysis)

Perspectivas para 2010

Em 2010 a Sociedade Gestora continuará a concentrar-se na extracção da máxima rentabilidade dos activos em carteira, afinal a variável que pode ser influenciada pelos respectivos esforços, e espera que a transformação dos “cash flows” gerados em valor possa ocorrer a uma razão de troca mais favorável do que a que foi arbitrada neste exercício.

O exercício de 2009 encerrou-se com uma proposta em carteira para a transacção do edifício da Av. Da Liberdade, a níveis de preço tidos como interessantes pela Sociedade Gestora. Será prestada particular atenção a esta proposta, bem como a outras oportunidades de desinvestimento que o mercado possa proporcionar.

Forecast for 2010

In 2010 the Management Company will continue to focus on achieving maximum profit from the assets in its portfolio, given that the variable could be influenced by the respective efforts and hope that the transformation of generated cash flows into a value as there may be a more favourable exchange factor than that witnessed in this financial year.

The 2009 financial year closed with a proposal in the portfolio for the transaction of the building on Av. Da Liberdade, at a price which was of interest to the Management Company. Particular attention will be paid to this proposal as well as other divestment opportunities which the market may provide.

Agradecimentos

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

- ▶ Ao Banco Invest, pela importante intervenção enquanto Banco Depositário;
- ▶ À Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, pela colaboração prestada;
- ▶ Aos Senhores Peritos Avaliadores, de cuja experiência e conhecimentos a gestão do Fundo muito beneficiou;
- ▶ Ao Auditor do Fundo, pelo zelo colocado no acompanhamento da actividade;
- ▶ Aos "property managers", pela diligência empregue na gestão quotidiana das propriedades.

Lisboa, 12 de Fevereiro 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;
- ▶ The Securities Market Commission, for the assistance given;
- ▶ The Valuers whose experience and knowledge greatly benefited the fund;
- ▶ The Fund's Auditor for the zeal it has placed in accompanying the Fund's activities;
- ▶ The property managers for the diligence employed in the daily management of the properties.

Lisbon, 12 February 2010

On behalf of the Management Company's Board of Directors, as decided on July 29th, 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

Balço > 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	12/31/2009	31/12/2008		
			Bruto Gross	Mv/Af GG/FA	mv/ad CL/UA	Líquido Net	Líquido Net							
Activos imobiliários > Real Estate Assets														
32	Construções > Built Real Estate	1	43.211.033	3.569.134	(5.195.567)	41.584.600	46.356.780	61	Unidades de participação > Investment Unit	2	35.870.505	35.870.505		
34	Adiantamentos por conta de Imóveis Advance payments on account of real estate		-	-	-	-	-	62	Variações patrimoniais >	2	7.889.330	7.889.330		
								64	Resultados transitados >	2	3.300.461	2.769.400		
								66	Resultados distribuídos >	2	(1.877.525)	(1.877.813)		
									Resultados Líquidos do Período > Net Results for the Year	2	(2.982.214)	2.408.874		
	<i>Total de activos imobiliários > Total Real Estate Assets</i>		43.211.033	3.569.134	(5.195.567)	41.584.600	46.356.780	<i>Total do capital do Fundo > Total Fund Equity</i>				42.200.557	47.060.296	
Contas de terceiros > Third Party Accounts														
414+...+419	Outras contas de devedores > Other debtor accounts	14 a)	201.861	-	-	201.861	205.863							
412	Devedores por rendas vencidas	8	312.032	-	-	312.032	291.781							
	<i>Total dos valores a receber > Total Receivables</i>		513.893	-	-	513.893	497.644	47	Ajustamentos de dívidas a receber	11	312.032	291.781		
								<i>Total de Ajustamentos e Provisões ></i>				312.032	291.781	
Disponibilidades > Cash and Cash Equivalents														
11	Caixa > Cash in Hand	7	150	-	-	150	-							
12	Depósitos à ordem > Demand Deposits	7	32.535	-	-	32.535	579.444							
13	Depósitos a prazo c/ pré aviso Term Deposits w/ Prior Notice	7	287.000	-	-	287.000	700.000							
18	Outros meios monetários	7	1.000.000	-	-	1.000.000	-							
	<i>Total das disponibilidades > Total Cash and Cash Equivalents</i>		1.319.685	-	-	1.319.685	1.279.444							
Acréscimos e diferimentos Accruals and Deferrals														
51	Acréscimo de proveitos	14 b)	1.171	-	-	1.171	1.182	53	Acréscimo de custos > Accrued Expenses	14 e)	234	236		
52	Despesas c/ Custo Diferido Expenses with Deferred Costs		-	-	-	-	-	56	Receitas com proveito diferido Receipts with Deferred Gain	14 e)	68.100	67.607		
58	Outros acréscimos e diferimentos Other Accruals and Deferrals	14 b)	59.276	-	-	59.276	163.450	58	Outros acréscimos e diferimentos	14 e)	-	77.623		
	<i>Total dos acréscimos e diferimentos activos Total Asset Accruals and Deferrals</i>		60.447	-	-	60.447	164.632	<i>Total dos acréscimos e diferimentos passivos Total Liabilities Accruals and Deferrals</i>					68.334	145.466
Total do activo > Total Assets			45.105.058	3.569.134	(5.195.567)	43.478.625	48.298.500	Total do passivo > Total Liabilities			43.478.625	48.298.500		
Total do número de unidades de participação Total number of units							7.174.101	7.174.101	Valor unitário da unidade de participação Value of each Unit			5,8823	6,5597	

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		-	-	811+...+818	Outros. de operações correntes	12	15.849	52.207
	Comissões								
722	Da carteira de títulos e participações		856	-					
724+...+728	Outras. de operações correntes	14 f)	223.750	223.682		Ganhos oper. financeiras e act. imobiliários			
	Perdas oper. financeiras e act. imobiliárias				833	Em Activos imobiliários	1	40.425	552.233
733	Em activos imobiliários	1	4.812.606	186.331		Reversões ajustamentos e provisões			
	Impostos				851	De ajustamentos de dívida a receber	11	134.797	70.665
7411+7421	Impostos sobre o rendimento	12	597.536	604.178	86	Rendimentos de activos imobiliários	3	3.254.571	3.239.721
7412+7422	Impostos indirectos	14 g)	42.214	2.629					
	Provisões do exercício								
751	Ajustamentos de dívidas a receber	11	155.048	281.550				3.445.642	3.914.826
76	Fornecimentos e serviços externos	14 h)	272.454	128.025					
77	Outros custos e perdas correntes		205	464					
	<i>Total dos custos e perdas correntes (A)</i>		6.104.669	1.426.859					
	Custos e perdas eventuais					Proveitos e ganhos eventuais			
783	Perdas de exercícios anteriores	14 i)	222.479	-	883	Ganhos de exercícios anteriores		31.965	78.905
784...788	Outras perdas eventuais	14 j)	132.673	157.997					
	<i>Total dos custos e perdas eventuais (C)</i>		355.152	157.997				31.965	78.905
66	Resultado líquido do período (se > 0)			2.408.874	66	Resultado líquido do período (se < 0)		2.982.214	
	TOTAL		6.459.821	3.993.731		TOTAL		6.459.821	3.993.731
83+86-73-76	Resultado dos activos imobiliários		(1.790.064)	3.477.598	D-C	Resultados eventuais		(323.187)	(79.092)
B-A+742	Resultados correntes		(2.659.027)	2.487.967	B+D-A-C+742	Resultado antes do imposto sobre o rendimento		(2.384.678)	3.013.053
					B+D-A-C	Resultado líquido do período		(2.982.214)	2.408.874

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		-	-					
	Fees				811+...+818	Other - Operating Activities	12	15.849	52.207
722	Of the portfolio titles and participations		856	-					
724+...+728	Other - Operating Activities	14 f)	223.750	223.682		Financ. Op. and Real Estate Asset Gains			
	Real Estate Activ. and Financ. Oper. Losses				833	In Real Estate Assets	1	40.425	552.233
733	In Real Estate Assets	1	4.812.606	186.331		Adjustments Reversals and Reserves			
	Taxes				851	In adjustments in receivable debts	11	134.797	70.665
7411+7421	Income Taxes	12	597.536	604.178	86	In Real Estate Income	3	3.254.571	3.239.721
7412+7422	Indirect Taxes	14 g)	42.214	2.629					
	Reserves made for Financial Year								
751	Adjustments of Debts Due	11	155.048	281.550				3.445.642	3.914.826
76	Suppliers and External Services	14 h)	272.454	128.025					
77	Other Operating Costs and Losses		205	464					
	<i>Total operating costs and losses (A)</i>		6.104.669	1.426.859					
	Non-Recurring Expenses and Losses					Non-recurring revenues and gains			
783	Losses from Previous Financial Years	14 i)	222.479	-	883	Carried over gains from previous financial years		31.965	78.905
784...788	Other Non-Recurring Expenses	14 j)	132.673	157.997					
	<i>Total Non-Recurring Costs and Losses (C)</i>		355.152	157.997				31.965	78.905
66	Net Period Result (se > 0)			2.408.874	66	Net period result (se < 0)		2.982.214	
	TOTAL		6.459.821	3.993.731		TOTAL		6.459.821	3.993.731
83+86-73-76	Real Estate Asset Results		(1.790.064)	3.477.598	D-C	Non-recurring results		(323.187)	(79.092)
B-A+742	Operating Results		(2.659.027)	2.487.967	B+D-A-C+742	Pre-Income Tax Results		(2.384.678)	3.013.053
					B+D-A-C	Net Period Result		(2.982.214)	2.408.874

The Accountant

The Executive Committee

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS | CASH FLOW STATEMENT

Valores em Euros | Values in Euros

Discriminação dos Fluxos Itemization of Flows	Nota	2009		2008	
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO FUND UNIT OPERATIONS					
RECEBIMENTOS: RECEIPTS:					
Subscrição de Unidades de Participação Subscription of Investment Units		-	-	-	-
PAGAMENTOS: PAYMENTS:					
Rendimentos pagos a participantes Income Paid to Unit Holders		(1.877.525)	(1.877.525)	(1.877.813)	(1.877.813)
Fluxo das Operações sobre as Unidades de Participação Flows Related to Unit Operations		(1.877.525)		(1.877.813)	
OPERAÇÕES COM VALORES IMOBILIÁRIOS REAL ESTATE ASSET OPERATIONS					
RECEBIMENTOS: RECEIPTS:					
Rendimentos de activos imobiliários (i) Real Estate Asset Income		3.909.611		3.690.523	
Reembolso de IVA VAT Refund		-	3.909.611	-	3.690.523
PAGAMENTOS: PAYMENTS:					
Aquisição de Activos Imobiliários Acquisition of Real Estate Assets		-		-	
Despesas correntes (FSE) com Activos Imobiliários Operating Expenses (FSE) with Real Estate Assets		(839.438)		(947.862)	
Adiantamentos p/ compra de Activos Imobiliários Advances for Acquisition of Real Estate		-	(839.438)	-	(947.862)
Fluxo das Operações sobre Valores Imobiliários Flows Related to Real Estate Asset Operations		3.070.173		2.742.661	
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE GENERAL OPERATING ACTIVITIES					
RECEBIMENTOS: RECEIPTS:					
Juros de Depósitos Bancários Interest from Bank Deposits		11.521		40.820	
Empréstimos obtidos Loans		-		-	
Outros recebimentos correntes (i) Other Operating Receivables		429.149	440.670	460.823	501.643

Continua na página seguinte | Continued on the next page >

Discriminação dos Fluxos Itemization of Flows	Nota	2009		2008	
PAGAMENTOS: PAYMENTS:					
Comissão de Gestão Management Fee			(150.000)		(150.000)
Comissão de Depósito Custodian Fee			(58.748)		(48.392)
Impostos e Taxas Taxes and State Fees			(1.187.699)		(1.335.504)
Amortização de capital de empréstimos contraidos Capital Amortization on Loans Obtained			-		-
Juros de empréstimos obtidos Interest of Loans Obtained			-		-
Outros pagamentos correntes (i) Other Operating Payables		(67.757)	(1.464.204)	(48.819)	(1.582.715)
Fluxo das Operações de Gestão Corrente Flows of General Operating Activities			(1.023.534)		(1.081.072)
OPERAÇÕES EVENTUAIS NON-RECURRING ACTIVITIES					
RECEBIMENTOS: RECEIPTS:					
Ganhos Extraordinários Non-Recurring Gains			-		-
Ganhos Imputáveis a exercícios anteriores Gains derived from Previous Financial Years			-		-
Recuperação de INCOBRÁVEIS Recovery of UNCOLLECTABLE DEBTS			-		-
Outros Recebimentos de Operações Eventuais Other Non-Recurring Receivables			-	5.666	5.666
PAGAMENTOS: PAYMENTS:					
Perdas Extraordinárias Non-Recurring Losses			-		-
Perdas Imputáveis a exercícios anteriores Losses carried over from previous FYs			-		-
Outros Pagamentos de Operações Eventuais (i) Other Payables due to Non-Recurring Operations		(128.873)	(128.873)	(572)	(572)
Fluxo das Operações Eventuais Flows of Non-Recurring Operations			(128.873)		5.094
Saldo dos Fluxos Monetários do Período (A) FY Cash Flow Balance (A)			40.241		(211.130)
Disponibilidades no Início do Período (B) Cash and Cash Equivalents at FY Start (B)			1.279.444		1.490.573
Disponibilidades no Fim do Período (C) = (B)+(A) Cash and Cash Equivalents at FY End (C) = (B)+(A)	Nota intr. (X) Intro. Note (X)		1.319.685		1.279.444

O Técnico Oficial de Contas
The Accountant

A Comissão Executiva
The Executive Committee

Anexo às Demonstrações Financeiras em 31 de Dezembro de 2009 (Valores expressos em Euros)

Nota introdutória

O Portuguese Prime Property Box é um Fundo de investimento imobiliário fechado gerido pela Fund Box – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliários, SA e é considerado como um Fundo de distribuição com periodicidade mensal. A sua constituição foi autorizada pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários em 16 de Setembro de 2005, tendo iniciado a sua actividade no dia 15 de Dezembro de 2005, com uma duração inicial de 7 anos, prorrogável por períodos não superiores a 5 anos desde que para tanto seja obtida a autorização da CMVM e a deliberação favorável da assembleia de participantes.

A actividade do Fundo está regulamentada pelo Decreto-Lei n.º 60/2002, actualizado pelos Decreto-Lei n.º 13/2005 e Decreto-Lei n.º 357-A/2007, 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.

Appendix to the Financial Statements as at 31 December 2009 (Amounts expressed in Euros)

Introductory note

Portuguese Prime Property Box is a closed-end real estate investment fund run by Fund Box – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliários, SA and is considered a monthly distribution fund. The Portuguese Securities and Exchange Commission (CMVM) authorised the creation of the company on 16 September 2005, and it began operations on 15 December 2005, with an initial duration of 7 years. This could be extended for periods of no greater than 5 years, provided that authorisation for such was obtained from the CMVM and depending on favourable resolution from the shareholders' meeting.

The Fund's operations are regulated by Decree-Law no. 60/2002, of 20 March, updated by Decree-Law no. 13/2005 and Decree/Law no. 357-A/2007, 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 Depository Bank and, in this capacity, has custody over all financial assets. All the Fund's financial instruments are held at this Bank.

Bases de apresentação

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

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

O presente Anexo obedece, em estrutura, ao disposto no Regulamento n.º 2/2005, pelo que as Notas de 1 a 13 previstas que não constam neste anexo não têm aplicação por inexistência ou irrelevância de valores ou situações a reportar. A Nota introdutória, a Nota 14 e a Nota 15 são incluídas com outras informações relevantes para a compreensão das demonstrações financeiras em complemento às Notas de 1 a 13.

Os valores de 2009 são comparáveis em todos os aspectos significativos com os valores de 2008.

Bases for presentation

The financial statements, consisting of the Balance sheet, Income statement and Cash Flow Statement, were drawn up in compliance with CMVM Regulation no. 2/2005, of 14 April, which establishes the accounting regime that must be followed by Real Estate Investment Funds.

Regulation no. 2/2005 imposes the disclosure of information that develops and comments on the amounts included in the financial statements, as well as any other considered useful for the Investment Fund Shareholders.

This Appendix complies with the structure in CMVM Regulation no. 2/2005, whereby Notes 1 to 13 that are not included in this appendix do not apply because they do not exist or their amounts or situations are too irrelevant to report. The Introductory Note, Note 12 and Note 15 are included with other relevant information in order to understand the financial statements that complement Notes 1 to 13.

The 2009 figures are comparable in every significant aspect to those of 2008.

Principais princípios contabilísticos e critérios valorimétricos

i. Comissão de Gestão

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

De acordo com o Regulamento de Gestão, esta comissão é calculada diariamente, por aplicação de uma taxa anual de 0,5% sobre a média aritmética simples, dos valores líquidos globais do Fundo. A comissão é cobrada trimestralmente e tem um valor mínimo anual de €50.000 e um valor máximo anual de €150.000.

ii. Comissão de Depósito

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

Segundo o Regulamento de Gestão, esta comissão é calculada diariamente, por aplicação de uma taxa anual de 0,125% sobre a média aritmética simples dos valores líquidos globais do Fundo. A comissão é cobrada duas vezes por ano e tem um valor mínimo de €12.500.

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 pagar uma taxa mensal 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.

Main accounting principles and valuation criteria

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 net assets value. The fee is charged every quarter and has a minimum annual value of €50,000 and a maximum annual value of €150,000.

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 €12,500.

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. Unidades de Participação

O valor de cada unidade de participação é calculado dividindo o Valor Líquido Global do Fundo pelo número de unidades de participação em circulação. Ao valor líquido do património corresponde o somatório das rubricas do capital do Fundo, ou seja, unidades de participação, variações patrimoniais, resultados transitados e distribuídos e o resultado líquido do período.

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

v. Especialização dos exercícios

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

vi. Regime Fiscal

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

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

iv. Shares

The value of each share is calculated by dividing the Fund's net asset value by the number of shares in circulation. The net asset value equals the sum of all 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 value of each share subscription and its base value at the time of subscription.

v. Accruals basis

The Fund records its earnings and expenses in accordance with the principle of accrual accounting; they are entered as they are obtained and incurred, regardless of whether they have been received or paid.

vi. 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, income distributed to shareholders is net of tax.

With the exception of property capital gains, net property income obtained on 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.

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

- ▶ Os rendimentos obtidos no território português, que não sejam mais-valias, estão sujeitos a retenção na fonte, como se de pessoas singulares se tratasse, sendo recebidos líquidos de imposto ou, caso não estejam sujeitos a retenção na fonte, são tributados à taxa de 25% sobre o valor líquido obtido no exercício;
- ▶ Os rendimentos obtidos fora do território português, que não sejam mais-valias, são tributados, autonomamente, à taxa de 20%, tratando-se de rendimentos de títulos de dívida, lucros distribuídos e de rendimentos provenientes de fundos de investimento, e à taxa de 25% nos restantes casos;
- ▶ Relativamente às mais-valias, obtidas em território português ou fora, estão sujeitas a tributação autónoma, como se de pessoas singulares se tratasse, à taxa de 10% sobre a diferença positiva entre as mais-valias e as menos-valias apuradas no exercício.

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

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

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

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

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).

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 to 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, as is the case of this Fund, in accordance with the definition established in the Securities code, began to benefit from only 50% exemption in the Municipal Property Tax (IMI) and in the Municipal Property Transfer Tax (IMT).

vii. Imóveis

Os imóveis para rendimento são apresentados no balanço pelo seu valor de mercado, que se aproxima do 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 em resultados 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 valor do imóvel corresponde ao valor de aquisição acrescido, 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.

viii. 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 comparticipações 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.

vii. Properties

The properties for revenue are presented on the balance sheet for their market value, which refers to the valuation determined by two independent valuers named under the terms of the law. It is located between the acquisition cost of the property and the arithmetic mean of the values established by the valuation reports.

As is implicit in this valuation criterion, amortisations are not entered in the accounts. The adjustments resulting 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.

viii. 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.

ix. Demonstração dos fluxos monetários

Para efeitos da demonstração dos fluxos monetários, a rubrica de Disponibilidades corresponde ao saldo de disponibilidades em balanço.

Os valores incluídos como recebimentos de rendas dos imóveis (Rendimentos de activos imobiliários) e parte significativa dos pagamentos incluídos em despesas correntes (Despesas correntes (FSE) com activos imobiliários) incluem o IVA aplicável às transacções.

x. Contas de Terceiros

As dívidas de terceiros evidenciam o valor recuperável esperado. Assim, para os arrendatários que detenham mais de 90 (noventa) dias de renda em mora, é registada uma provisão para crédito vencido na totalidade do valor em mora. As situações em contencioso, assim como as que ainda não tendo atingido os 90 dias de mora se revelem incobráveis, são provisionadas na totalidade.

ix. Cash flow statement

For the purposes of the cash flow statement, the Cash and cash equivalents item corresponds to the balance of cash on the balance sheet.

The figures included as receipts from property rent (Income from property assets) and a significant part of the payments included in current expenses (Current expenses with property assets) include the VAT applicable to the transactions.

x. Third Party Accounts

Third party debts show the amount that is expected to be recovered. Thus, for tenants who have over 90 (ninety) days' rent in arrears, a provision for overdue credit is registered for the full amount of the amount in arrears. Disputed situations, as well as those that have not yet reached 90 days in arrears but prove uncollectable, are provisioned in total.

Nota 1 - Valias potenciais em activos imobiliários

Conforme decorre do quadro seguinte, em 31 de Dezembro de 2009 o Fundo não tem valias potenciais a registar:

Imóveis Properties	Valores em Euros Values in Euros		
	Valor Contabilístico (A) Accounting Value (A)	Média das Avaliações (B) Average of the Valuations (B)	Valia Potencial (B-A) Potential Gain (B-A)
Edifício Eurolex Eurolex Building	23.676.100	23.676.100	-
Paço Episcopal Episcopal Palace	9.248.500	9.248.500	-
Bragança Shopping Bragança Shopping	8.660.000	8.660.000	-
Total	41.584.600	41.584.600	-

Em 2009 não ocorreram novas aquisições e/ou alienações de imóveis, pelo que não se registaram variações no valor bruto contabilístico dos imóveis detidos em carteira.

O montante acumulado de menos-valia potencial líquida registado em balanço no montante de (€1.626.433) corresponde ao reconhecimento, para cada imóvel, da diferença entre o respectivo valor contabilístico e o valor correspondente da média aritmética simples das avaliações periciais. Em 2009 os ajustamentos das avaliações a nível de resultados foram €40.425 de ajustamentos favoráveis e (€4.812.606) de ajustamentos desfavoráveis, contribuindo assim em termos líquidos com (€4.772.181) do total das valias potenciais acumuladas registadas em balanço a 31 de Dezembro de 2009.

Note 1 - Potential gains in real estate assets

As shown by the following table, as at 31 December 2009, the Fund had no potential gains to record:

Imóveis Properties	Valores em Euros Values in Euros		
	Valor Contabilístico (A) Accounting Value (A)	Média das Avaliações (B) Average of the Valuations (B)	Valia Potencial (B-A) Potential Gain (B-A)
Edifício Eurolex Eurolex Building	23.676.100	23.676.100	-
Paço Episcopal Episcopal Palace	9.248.500	9.248.500	-
Bragança Shopping Bragança Shopping	8.660.000	8.660.000	-
Total	41.584.600	41.584.600	-

In 2009, there were no new acquisitions and/or transfers of property, so that no variations were recorded in the gross accounting value of the property held in the portfolio.

The accrued amount of potential net capital losses recorded on the balance sheet for the sum of (€1.626.433) refers to the entry of the difference between the accounting value and the corresponding value of the arithmetic mean of the valuations, for each property. In 2009, the adjustments in the value of the properties resulting from the valuations were €40.425 of favourable adjustments and (€4.812.606) of unfavourable adjustments, thus contributing in net terms with (€4.772.181) of the total of the potential accrued gains recorded on the balance sheet as at 31 December 2009.

Nota 2 - Unidades de Participação e Capital do Fundo

O Património do Fundo é representado por unidades de participação iguais com um valor base de € 5 cada. A movimentação no Capital do Fundo no exercício de 2009 foi a abaixo descrita:

Note 2 - Share Units and Fund Capital

The Fund's Assets are represented by equal shares with a base value of € 5 each. The movements in the Fund Capital during the financial year of 2009 are described below:

Descrição Description	Valores em Euros Values in Euros					
	No início At start	Subscrição Subscription	Distribuição Rendimentos Earnings Distribution	Outros Others	Resultados Período Income for the Period	No fim At end
Valor Base Base Value	35.870.505					35.870.505
Dif. em Subscrições Diff. in Subscriptions	7.889.330					7.889.330
Resultados Distribuídos Distributed Earnings	(1.877.813)		(1.877.525)	1.877.813		(1.877.525)
Resultados Acumulados Accumulated Earnings	2.769.400			531.061		3.300.461
Resultados do Período Income for the Period	2.408.874			(2.408.874)	(2.982.214)	(2.982.214)
Soma Sum	47.060.296		(1.877.525)	-	(2.982.214)	42.200.557
Nº Unidades participação Nº. Shares	7.174.101					7.174.101
Valor unidade participação Share value	6.5597					5.8823

Os resultados acumulados de €3.300.461 correspondem à soma dos resultados acumulados de exercícios anteriores em 31 de Dezembro de 2008 no valor de €2.769.400 e do resultado líquido do exercício de 2008 no valor de €2.408.874, deduzido dos resultados distribuídos no exercício de 2008 no montante total de €1.877.813.

The accumulated earnings of €3.300.461 equal the sum of the accumulated earnings from previous years as at 31 December 2008, for the amount of €2.769.400, plus the net income for the financial year 2008, for the amount of €2.408.874, minus distributed earnings in 2008 for the total amount of €1.877.813.

Nota 3 - Inventário dos activos do Fundo > Note 3 - Inventory of the Fund's assets

Valores em Euros | Values in Euros

Descrição Description	Área (m²) Area (m²)	Data Aquisição Date Acquisition	Preço Aquisição 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			
1 - Imóveis Situados em Portugal 1 - Properties Located in Portugal										
1.2 - CONSTRUÇÕES ACABADAS 1.2 - FINISHED CONSTRUCTIONS										
1.2.1 - ARRENDADAS 1.2.1 - LEASED										
Edifício Eurolex Eurolex Building	5.659	02/15/2006	23.404.207	02/12/2009	23.033.200	12/11/2009	24.319.000	23.676.100	Portugal	Lisboa
Bragança Shopping (i) Bragança Shopping (i)	4.830	12/20/2006	10.969.250	31/12/2009	7.520.000	11/27/2009	9.800.000	8.660.000	Portugal	Bragança
Paço Episcopal Episcopal Palace	6.527	12/05/2006	8.837.576	04/12/2009	9.114.000	11/27/2009	9.383.000	9.248.500	Portugal	Leiria
							Total (A)	41.584.600		
7 - Liquidez 7 - Liquidity		Moeda Currency	Valor Value				Juros Decorridos Interest Earned	Valor Global Total Value		
7.1 À VISTA 7.1 READY CASH										
7.1.1 - NUMERÁRIO 7.1.1 - CASH		EUR	150					150		
7.1.2 - DEPÓSITOS À ORDEM 7.1.2 - DEMAND DEPOSITS		EUR	32.535					32.535		
7.2. A PRAZO 7.2. TERM DEPOSITS										
7.2.1 - Depósitos com pré-aviso e a prazo 7.2.1 - Notice and Term Deposits		EUR	1.287.000				937	1.287.937		
							Total (B)	1.320.622		
9 - Outros Valores a Regularizar 9 - Other Amounts to Settle		Moeda Currency	Valor Value					Valor Global Total Value		
9.1 - VALORES ACTIVOS 9.1 - ASSETS										
9.1.2 - OUTROS 9.1.2 - OTHERS										
Outros Others		EUR	580.803					580.803		
9.2 - VALORES PASSIVOS 9.2 - LIABILITIES										
9.2.2 - OUTROS OTHERS										
Outros		EUR	(1.285.468)					(1.285.468)		
							Total (C)	(704.665)		
Valor Líquido Global do Fundo (VLGF) (A)+(B)+(C): Net Asset Value of the Fund (NAV) (A)+(B)+(C):								42.200.557		

(i) Imóvel parcialmente arrendado. A totalidade das partes não arrendadas corresponde a cerca de 1,56% do total das áreas consideradas para efeitos de arrendamento.

(i) Property partially leased. The total of the parts that are not leased are around 1.56% of the total area considered for leasing purposes.

O Técnico Oficial de Contas
The Accountant

A Comissão Executiva
The Executive Committee

Em 2009 o total de rendimentos obtidos dos imóveis arrendados é de €3.254.571 (2008: €3.239.721). Uma vez que não existiram novas aquisições e/ou alienações de imóveis o aumento pouco significativo verificado em 2009 deveu-se à actualização anual das rendas, com a devida dedução dos incumprimentos, que aumentaram face a 2008 (ver Nota 11).

Nota 6 - Critérios e princípios de valorização

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

Nota 7 - Discriminação da liquidez do Fundo

Rúbricas Items	Valores em Euros Values in Euros			
	No início At Start	Aumentos Increases	Reduções Decreases	No fim At End
Numerário Cash	-			150
Depósitos à ordem Demand Deposits	579.444			32.535
Depósitos a Prazo e com Pré-Aviso Term and Notice Deposits	700.000	6.822.000	(7.235.000)	287.000
Outras contas de disponibilidades Other cash and cash equivalent accounts	-	2.000.000	(1.000.000)	1.000.000
Total	1.279.444	8.822.000	(8.235.000)	1.319.685

Durante o exercício de 2009, as contas de Depósitos à Ordem no Banco Depositário deixaram de ser remuneradas, por força da descida das taxas de juro. Em 2008, as contas com saldo superior a €50.000 foram remuneradas a uma taxa de juro anual de 2,575%

Relativamente aos Depósitos a Prazo e com Pré-Aviso, foi constituído um depósito a prazo em 31 de Dezembro de 2009, no montante de €287.000, com vencimento a 6 de Janeiro de 2010 a uma taxa de 0,6%. Em 31 de Dezembro de 2009 encontrava-se também em vigor um depósito a prazo com remuneração variável, indexado à taxa de câmbio EUR/USD, com capital garantido e com vencimento a 18 de Janeiro de 2010.

In 2009, total earnings obtained from leased property were €3.254.571 (2008: €3.239.721). Since there were no new acquisitions and/or transfers of property, the fairly insignificant increase noted in 2009 was due to the annual updating of rents, minus non-fulfilment of payments, which increased compared to 2008 (see Note 11).

Note 6 - Valuation principles and criteria

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

Note 7 - Itemisation of the Fund's Liquidity

During the financial year of 2009, the Demand Deposit accounts at the Depositary Bank ceased to be remunerated as a result of the fall in interest rates. In 2008, accounts with a balance of over €50.000 were remunerated at an annual interest rate of 2.575%

Relative to Term and Notice Deposits, a term deposit was created on 31 December 2009 for the sum of €287.000, with a maturity date on 6 January 2010 at a rate of 0.6%. As at 31 December 2009 there was also a term deposit with floating remuneration, indexed to the EUR/USD exchange rate, with guaranteed capital and maturity on 18 January 2010.

Nota 8 - Entidades com dívidas de cobrança duvidosa > Note 8 - Entities with doubtful debts

Contas/Entidades Accounts/Entities	Valores em Euros Values in Euros
	Devedores por Rendias Vencidas Debtors with Overdue Rent
Desfrute Sabores	19.357
Tripló R	65.334
Blond Store	13.144
Socorama	3.674
Portal Point	11.380
Filenus	14.721
Armandina Ribeiro	6.819
M ^a Fátima Lopes	4.619
M ^a Lurdes Afonso	2.283
Basilouro	1.584
Ladies On	10.231
Sandra Costa	5.305
Alves & Doutel	7.012
C.I.G., Lda.	4.027
Speed Fashion	10.527
Óptica Brigantina	1.910
Fátima Mouta	18.584
Padaria Flôr de Bragança	14.085
Alcina Fernnades	3.152
Sandra Cardoso Rodrigues	6.039
Notas de Leitura	2.454
Reserva da Medalha	2.241
João Carlos Rodrigues Pires	484
MacModa II	75.728
Luis dos Reis Torres Henriques	4.277
Rumo Definido	1.609
Arca Mágica	1.452
Total	312.032

Durante o exercício de 2009, a provisão para as dívidas de cobranças duvidosa registada no passivo na rubrica de Ajustamentos de dívidas a receber foi reforçada em €20.251 em termos líquidos, de forma a cobrir as novas situações de rendas vencidas (ver Nota 11). Em 31 de Dezembro, o saldo da provisão corresponde a 100% dos saldos das rendas em mora das entidades supra mencionadas.

During the financial year of 2009, provision for doubtful debts, recorded in liabilities in the item Adjustments of receivable debts, was reinforced by €20.251 in net terms, so as to cover the new situations of overdue rents (see Note 11). As at 31 December, the balance of the provision is equal to 100% of the balance of rents in arrears from the aforementioned entities.

Nota 11 - Desdobramento das contas de ajustamentos de dívidas a receber

Contas Accounts	Valores em Euros Values in Euros			
	Saldo Inicial Initial Balance	Aumento Increase	Redução Decrease	Saldo Final Final Balance
471 - Ajustamentos p/ crédito vencido 471 - Adjustments for overdue credit	291.781	155.048	134.797	312.032

Durante o exercício de 2009, foram constituídas provisões no montante de €155.048 correspondentes às dívidas de diversos lojistas consideradas de cobrança duvidosa. Durante o exercício procedeu-se também à redução da provisão no montante de €134.797 por recuperações de parte ou da totalidade das dívidas de alguns lojistas.

Note 11 - Breakdown of the adjustment accounts from receivable debts

During the financial year 2009, provisions were set up for the amount of €155.048, equal to the debts of several shop owners considered doubtful debtors. During the year, the provision was also reduced to €134.797 as part or all of the debts were recovered from some shop owners.

Nota 12 - Impostos

Durante o exercício, e de acordo com o regime previsto no Estatuto dos Benefícios Fiscais (ver nota introdutória vi.), os rendimentos do Fundo foram sujeitos aos seguintes impostos:

Note 12 - Taxes

During the financial year, and in compliance with the Tax Benefits Code (see introductory note vi.), the Fund's earnings were subject to the following taxes:

Descrição Description	2009		2008	
	Base incidência Taxable base	Montante apurado Amount cleared	Base incidência Taxable base	Montante apurado Amount cleared
Imposto retido em Aplicações Financeiras Tax withheld on Financial Instruments	15.849	3.170	52.207	10.441
Imposto sobre Rendimentos Prediais Tax on Revenue from Property	2.971.832	594.366	2.968.685	593.737
Total		597.536		604.178

Os Rendimentos Prediais dispensam retenção na fonte ao abrigo do art. 90.º n.º 1 g) do CIRC.

Os Rendimentos Prediais efectivamente recebidos (€3.234.314), líquidos dos encargos de conservação e manutenção efectivamente suportados (€262.482), estão sujeitos a tributação autónoma à taxa de 20%.

Revenue from Property is exempt from withheld tax under article 90 no. 1 g) of the Corporate Income Tax Code.

Revenue from Property that was effectively received (€3.234.314), net of the actual conservation and maintenance expenses (€262.482), is subject to independent taxation at the rate of 20%.

Nota 14 - Outras informações relevantes para a análise das demonstrações financeiras

a) Contas de terceiros (Activo)

O saldo das "Outras contas de devedores" (€201.861) corresponde ao montante das rendas vencidas mas não consideradas incobráveis ou de cobrança duvidosa.

Nesta rubrica inclui-se ainda o montante das dívidas das entidades com rendas vencidas (€312.032) consideradas de cobrança difícil, e que se encontram totalmente provisionadas (ver Nota 8).

b) Contas de acréscimos e diferimentos (Activo)

Os "Acréscimos de proveitos" referem-se na totalidade à especialização dos juros das aplicações financeiras existentes a 31 de Dezembro de 2009.

Os "Outros acréscimos e diferimentos" correspondem, aos saldos a regularizar relativos às despesas comuns dos imóveis em carteira.

c) Comissões a pagar

A 31 de Dezembro eram devidas as seguintes comissões:

	Valores em Euros Values in Euros	
	31/12/2009	31/12/2008
Comissão de Gestão Management fee	37.500	37.500
Comissão de Depósito Custodian fee	29.653	29.544
Taxa de Supervisão Supervision fee	1.123	1.252
Total	68.276	68.296

O valor em dívida referente à comissão de gestão diz respeito ao 4º trimestre de 2009, quanto ao valor da comissão de depósito, este é referente ao 2º semestre de 2009 e a taxa de supervisão referente ao mês de Dezembro. Todas as comissões e taxas serão liquidadas durante o mês de Janeiro de 2010.

Note 14 - Other relevant information for analysing the financial statements

a) Third Party Accounts (Asset)

The balance of "Other debtors' accounts" (€201.861) is equal to the amount of rent overdue but not considered uncollectable or doubtful.

This item included the amount of debt from entities with overdue rents (€312.032) considered difficult to collect from, and which are fully provided for (see Note 8).

b) Accrual and Deferral Accounts (Asset)

The "Accrued earnings" item refers entirely to the accrual of interest on financial instruments as at 31 December 2009.

The "Other accruals and deferrals" relate to the balances to be settled relative to the common expenses of the property in the portfolio.

c) Fees payable

As at 31 December, the following fees were owed:

The amount owed relative to the management fee concerns the 4th quarter of 2009. As for the custodian fee, this amount refers to the 2nd quarter of 2009 and the supervision fee refers to the month of December. All fees and charges will be paid during the month of January 2010.

d) Outras contas de credores

Esta rubrica decompõe-se como segue:

	Valores em Euros Values in Euros	
	31/12/2009	31/12/2008
Imposto sobre o rendimento a pagar (ver Nota 12) Income tax payable (see note 12)	594.366	593.737
Imposto s/ valor acrescentado Tax without added value	54.458	55.933
Imposto Municipal sobre Imóveis Municipal Property Tax	111.940	-
Credores por fornecimentos e serviços externos Creditors for external supplies and services	68.456	82.991
Outros valores a pagar Other amounts to be paid	206	-
Total	829.426	732.661

e) Contas de acréscimos e diferimentos (Passivo)

A rubrica “acréscimos de custos” diz respeito ao IRC associado à especialização dos juros das aplicações financeiras existentes.

As “Receitas com proveito diferido” referem-se na íntegra às rendas pagas em Dezembro de 2009, relativas a Janeiro de 2010, pelos arrendatários do Espaço Comercial “Paço Episcopal” e por um arrendatário do Edifício “Eurolex” cujas rendas são pagas antecipadamente, conforme previsto contratualmente.

f) Comissões

Os custos com comissões decompõem-se como segue:

	Valores em Euros Values in Euros	
	2009	2008
Comissão de Gestão Management fee	150.000	150.000
Comissão de Depósito Custodian fee	58.857	58.707
Taxa de Supervisão Supervision fee	14.893	14.975
Total	223.750	223.682

d) Other creditor accounts

This item can be divided up in the following way:

e) Accrual and deferral accounts (Liability)

The “accrued costs” item refers to the corporate income tax associated with the accrued interest of existing financial instruments.

The “Earnings from deferred income” refers entirely to rent paid in December 2009, relative to January 2010, by tenants of the Commercial Complex “Episcopal Palace” and by a tenant of the “Eurolex” building whose rents are paid in advance, as provided for in the contract.

f) Fees

Fee expenses can be broken down as follows:

g) Impostos indirectos

O saldo apresentado na rubrica Impostos indirectos decompõe-se como segue:

	Valores em Euros Values in Euros	
	2009	2008
Imposto municipal sobre imóveis Municipal Property Tax	41.867	2.462
IVA VAT	347	117
Imposto de selo Stamp duty	-	50
Total	42.214	2.629

A variação dos impostos indirectos entre 2008 e 2009 resulta de:

› IMI

Em 2008, apenas foi reconhecido o imposto referente a uma fracção do imóvel Paço Episcopal, por se ter entendido inicialmente que apenas esta estava sujeita dado ter sido adquirida em 2007, data posterior às alterações do Estatuto dos Benefícios Fiscais.

Em 2009 e após ter-se clarificado a sujeição a IMI dos outros imóveis e das restantes fracções do imóvel Paço Episcopal, foi registado o acréscimo de custo a ser potencialmente cobrado relativamente aos mesmos para o exercício de 2009 (ver Nota 14 i) relativamente aos valores de IMI referentes a 2007 e 2008).

› IVA

O valor reflectido em 2008 e 2009 diz respeito à afectação real do imposto referente a custos indissociáveis.

g) Indirect Taxes

The balance presented in the Indirect taxes item can be divided up as follows:

	Valores em Euros Values in Euros	
	2009	2008
Imposto municipal sobre imóveis Municipal Property Tax	41.867	2.462
IVA VAT	347	117
Imposto de selo Stamp duty	-	50
Total	42.214	2.629

The variation of indirect taxes between 2008 and 2009 results from:

› Municipal Property Tax

In 2008, only the tax relative to a unit of the Episcopal Palace property was entered, since it was understood that only this part was subject to tax given that it had been acquired in 2007, after the amendments to the Tax Benefits Code.

In 2009, and having clarified the Municipal Property Tax situation of the other properties and the remaining units of the Episcopal Palace property, an increase in the cost was recorded to be charged potentially in relation to these properties for the year 2009 (see Note 14 i) regarding the amounts of Municipal Property Tax relative to 2007 and 2008).

› VAT

The amount reflected in 2008 and 2009 refers to the real allocation of the tax relative to inseparable costs.

h) Fornecimentos e serviços externos

A rubrica de Fornecimentos e serviços externos decompõe-se como segue:

	Valores em Euros Values in Euros	
	31/12/2009	31/12/2008
Seguros Insurance	43.461	88.572
Conservação Conservation	8.687	8.687
Auditoria Auditing	13.000	12.000
Avaliação dos Activos imobiliários Valuation of Real Estate Assets	9.235	5.400
Despesas Comuns não recuperáveis/Outros Common non-recoverable expenses/Others	198.071	13.366
Total	272.454	128.025

Em 31 de Dezembro de 2009 foram registados custos com despesas comuns do imóvel de Bragança, no montante de €198.071 que reflectem custos incorridos não facturáveis aos lojistas.

i) Perdas de exercícios anteriores

Nesta rubrica estão contabilizados os custos incorridos pelo Fundo referentes a anos anteriores, nomeadamente: (i) liquidação do IMI do imóvel de Bragança, referente aos anos de 2007 e 2008 (€27.376), (ii) valor a pagar de IMI, ainda sujeito à respectiva emissão da nota de liquidação pela Administração Fiscal, referente aos mesmos anos dos imóveis Eurolex e Paço Episcopal (€55.980), (iii) reconhecimento das despesas comuns do imóvel de Bragança, não recuperáveis, referentes a 2008, no montante de (€117.065).

j) Outras perdas eventuais

Nesta rubrica estão contabilizados os custos incorridos pelo Fundo derivados da prestação de serviços de assessoria jurídica e de consultoria efectuada por terceiros, relacionados com a actividade do Fundo.

h) External goods and services

The External goods and services item is divided up as follows:

	Valores em Euros Values in Euros	
	31/12/2009	31/12/2008
Seguros Insurance	43.461	88.572
Conservação Conservation	8.687	8.687
Auditoria Auditing	13.000	12.000
Avaliação dos Activos imobiliários Valuation of Real Estate Assets	9.235	5.400
Despesas Comuns não recuperáveis/Outros Common non-recoverable expenses/Others	198.071	13.366
Total	272.454	128.025

As at 31 December 2009, common expenses for the Bragança property were recorded for the amount of €198.071, which reflects the costs incurred that cannot be invoiced to the shop owners.

i) Losses from previous years

Costs incurred by the Fund relative to previous years are entered in this item, namely: (i) liquidation of the Municipal Property Tax of the Bragança property, relative to the years 2007 and 2008 (€27.376), (ii) Municipal Property Tax payable that is still subject to the respective issue of the Settlement Note from the Tax Administration, relative to the same years of the Eurolex and Episcopal Palace (€55.980) properties, (iii) entry of the common, non-recoverable expenses of the Bragança property, relative to 2008, for the amount of (€117.065).

j) Other possible losses

This item contains the costs incurred by the Fund resulting from the legal and consultancy services rendered by third parties in relation to the Fund's activity.



PricewaterhouseCoopers
& Associados - Sociedade de
Revisores Oficiais de Contas, Lda.
Palácio Sottomayer
Rua Sousa Martins, 1 - 2º
1009-210 Lisboa
Portugal
Tel +351 213 399 300
Fax +351 213 399 399

Relatório de Auditoria sobre a Informação Financeira Anual

Introdução

1 Nos termos do disposto na alínea c) do nº 1 do artigo 8º do Código dos Valores Mobiliários (CVM) e do nº 3 do artigo 31º do Decreto-Lei nº 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 contida no Relatório de Gestão e nas Demonstrações Financeiras anexas do Portuguese Prime Property Box – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado (Fundo), gerido pela Fund Box - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA (Fund Box), as quais compreendem o Balanço (que evidencia um total de €43.478.625 e um total de capital do fundo de €42.200.557, incluindo um resultado líquido negativo de €2.982.214), a Demonstração dos Resultados e a Demonstração dos Fluxos Monetários do exercício findo naquela data e o correspondente Anexo.

Responsabilidades

2 É da responsabilidade do Conselho de Administração da Fund Box: (i) a preparação do Relatório de Gestão e de Demonstrações Financeiras do exercício que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira do Fundo, o resultado das suas operações e os fluxos monetários; (ii) a informação financeira histórica preparada de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário e que seja completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita, conforme exigido pelo Código dos Valores Mobiliários; (iii) a adopção de políticas e critérios contabilísticos adequados atentas as especificidades dos fundos de investimento imobiliário; (iv) a manutenção de um sistema de controlo interno apropriado; e (v) a divulgação de qualquer facto relevante que tenha influenciado a sua actividade, posição financeira ou resultados.

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

Âmbito

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

PricewaterhouseCoopers & Associados - Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda.
Sede: Palácio Sottomayer, Rua Sousa Martins, 1 - 2º, 1009-210 Lisboa
Matriculada no Conservatório do Registo Commercial sob o nº 000 620 732 (44.º nº 11972)

Instituída em 1986 pela Assembleia Geral dos Revisores Oficiais de Contas sob o nº 1474
Instituída em 1999 pelo Conselho de Regulação do Registo Commercial sob o nº 11972



Portuguese Prime Property Box – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

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

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

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

Opinião

7 Em nossa opinião, as Demonstrações Financeiras referidas no parágrafo 1 acima apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspectos materialmente relevantes, a posição financeira do Portuguese Prime Property Box – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado, gerido pela Fund Box - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA, em 31 de Dezembro de 2009, o resultado das suas operações e os fluxos monetários 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 constantes é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita.

Lisboa, 29 de Março de 2010

O Revisor Oficial de Contas Executor

Isabel Maria Martins Medeiros Rodrigues, R.O.C.

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

António Alberto Henriques Assis, R.O.C.

(2)

