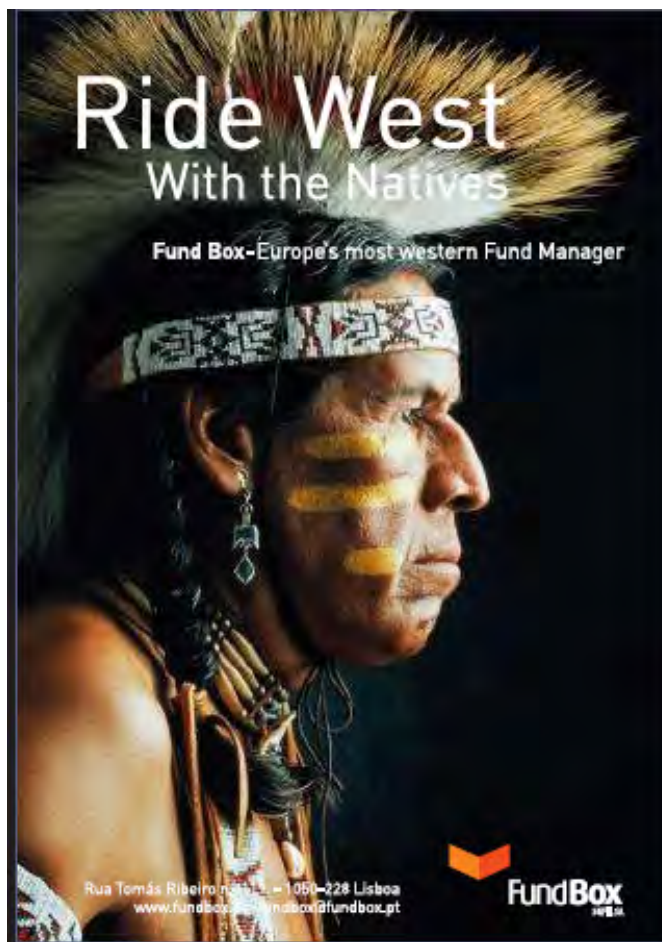




FundBox  
CORPORATE SOLUTIONS DE FUNDING E INVESTIMENTOS



- 1** *FundBox*
- 2** *Gestão de fundos*
- 3** *Consultoria para investimentos imobiliários*



- 1** *FundBox*
- 2** *Gestão de fundos*
- 3** *Consultoria para investimentos imobiliários*



Sede social, Rua Tomás Ribeiro, Lisboa



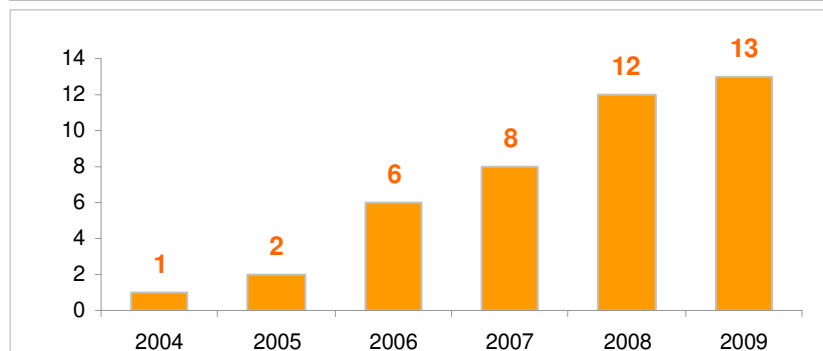
- ▷ *Capital Social: €525,000*
- ▷ *Supervisão do Banco de Portugal*
- ▷ *GAV (Gross Asset Value) sob gestão: €521M (Dezembro de 2009) em veículos regulados pela CMVM*
- ▷ *Fundada em 1992*
- ▷ *Adquirida e reposicionada como sociedade rigorosamente independente (no final de 2002) pelo actual núcleo de accionistas, com os objectivos de:*
  1. *Criar soluções de valor acrescentado para o investidor;*
  2. *Satisfazer a procura dos investidores de uma estrutura de Gestão de Activos:*
    - *“Flat”*
    - *livre de conflitos de interesse e agendas ocultas:*



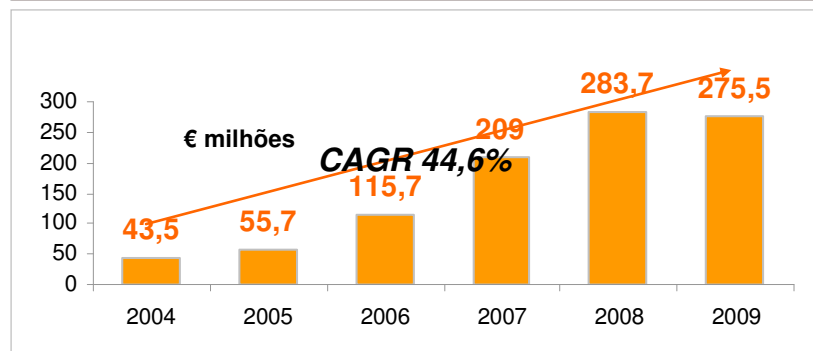
*what you see is what you get*



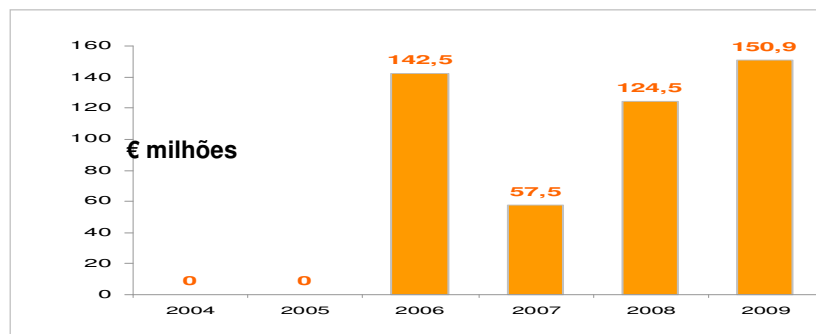
### Fundos sob Gestão



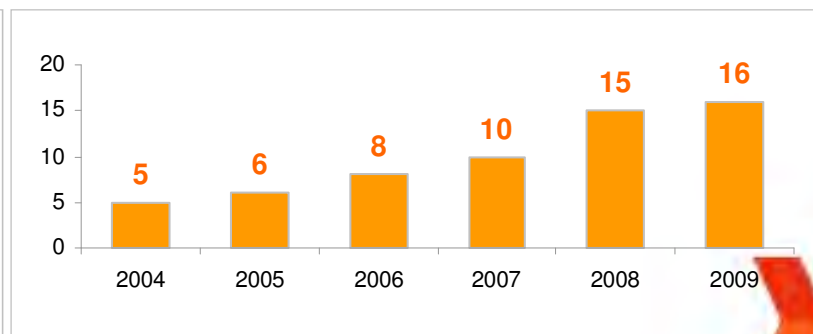
### NAV (fundos sob gestão)



### Total do Passivo (fundos sob gestão)



### Empregados a tempo inteiro



- ▷ **Conselho de Administração**
  - ▷ Carlos Vaz Antunes, *Presidente*
  - ▷ Rui Alpalhão, *Pres. Com. Executiva*
  - ▷ João Paulo Safara, *Vogal Com. Executiva*
  - ▷ Joaquim Meirelles, *Vogal Com. Executiva*
  - ▷ Miguel Teixeira de Queiroz
  - ▷ Luís de Azevedo Coutinho, *Pres. Com. Auditoria*
  - ▷ Álvaro Ricardo Nunes, *Vogal Com. Auditoria*
  - ▷ Luís Soares Franco, *Vogal Com. Auditoria*
  - ▷ Alfonso Cuesta
  - ▷ Ricardo Amantes
  - ▷ Sir John Thompson
  - ▷ Vasco Lopes Correia
- ▷ **Auditor**
  - ▷ Luís Caiano Pereira, *ROC*



*Comissão Executiva: J.P. Safara, Rui Alpalhão, Joaquim Meirelles*



*Comissão de Auditoria: L.Azevedo Coutinho, L.Soares Franco, A.Ricardo Nunes*

- ▷ Inv. Privados: 85,1%
  - ▷ *dos quais administradores:*  
70,2%
  
- ▷ Inv. Institucionais: 14,9%

**SANTA  
CASA** : 4,9%  
Misericórdia de Lisboa. Por boas causas.

  
**Banco Efisa** : 9,9%



**1** *FundBox*

**2** *Gestão de fundos*

**3** *Consultoria para  
investimentos  
imobiliários*



*Direcção de Operações: P.Alves, N.Trindade, J.Henriques, J.P.Safara, T.Lopes, A.Costa e J.Fernandes*



# Credenciais

## Mandatos FundBox (2004 - 2007)

 <p><b>Santa Casa 2004</b>  <small>A fundo. Por boas causas.</small></p> <p>€ 43.500.000,00</p> <p>Private Placement</p>  <p>2004</p>	 <p><b>Santa Casa 2004</b>  <small>A fundo. Por boas causas.</small></p> <p>€ 6.500.000,00</p> <p>Capital Increase</p>  <p>2005</p>	 <p>Portuguesa  <b>Prime Property Box.</b></p> <p>€ 5.000.000,00</p> <p>Private Placement</p>  <p>2005</p>	 <p><b>F.</b>  <b>FUNDOR</b></p> <p>€ 5.000.000,00</p> <p>Private Placement</p>  <p>2006</p>	 <p><b>lisbox</b>  <small>fundo imobiliário</small></p> <p>€ 6.900.000,00</p> <p>Private Placement</p>  <p>2006</p>	 <p>Portuguesa  <b>Prime Property Box.</b></p> <p>€ 5.000.000,00</p> <p>Capital Increase</p>  <p>2006</p>
 <p><b>pref.</b></p> <p>€ 32.300.000,00</p> <p>Private Placement</p>  <p>2006</p>	 <p><b>VIRI ATVS</b></p> <p>€ 5.000.000,00</p> <p>Private Placement</p>  <p>2006</p>	 <p><b>pref.</b></p> <p>€ 36.300.000,00</p> <p>Capital Increase</p>  <p>2007</p>	 <p><b>White Raven</b>  <small>CAPITAL INVESTMENT</small></p> <p>€ 5.000.000,00</p> <p>Private Placement</p>  <p>2007</p>	 <p>€ 10.000.000,00</p> <p>Private Placement</p>  <p>2007</p>	 <p>Portuguesa  <b>Prime Property Box.</b></p> <p>€ 33.000.000,00</p> <p>Capital Increase</p>  <p>2007</p>



**€ 5.000.000,00**

Private placement



2008



**€ 8.000.000,00**

Private placement



2008




**€ 5.000.000,00**

Private placement




2008



**€ 1.430.000,00**

Capital increase



2008



**€ 5.000.000**

Private placement



2008



**€ 31.500.000,00**

Capital increase



2008



**€ 30.600.000,00**

Capital increase



2008



**€ 95.000,00**

Capital increase



2009



**€ 6.600.000,00**

Private placement



2009



A FundBox opera de acordo com os sete **princípios de governação** de fundos imobiliários privados recomendados pela Inrev (“European Association of non-listed real estate vehicles”):

- ▷ **Legalidade.**  
Os fundos devem cumprir a legislação e regulamentação aplicável na jurisdição em que são constituídos.
- ▷ **Regulamento.**  
Os regulamentos de gestão dos Fundos devem acolher os princípios de governação instituídos.
- ▷ **Competência, Zelo, Diligência e Integridade.**  
Os administradores executivos devem gerir os fundos, os administradores não executivos devem proteger o interesse dos investidores e os investidores devem realizar os seus investimentos com a competência, zelo, diligência e integridade devidos, e devem assegurar a disponibilidade para tal de adequados meios humanos, financeiros e operacionais.

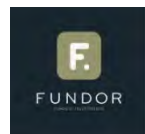
- ▷ **Responsabilidade.**  
Os administradores executivos e não executivos e os investidores devem ser responsáveis e responsabilizáveis pelas suas acções.
- ▷ **Transparência.**  
A informação adequada sobre os fundos deve ser comunicada a todas as partes relevantes de forma clara, razoável, completa, tempestiva e não enganadora.
- ▷ **Alinhamento de interesses.**  
Os fundos devem ser geridos de acordo com os interesses dos investidores. Quando surjam conflitos de interesses, estes devem ser geridos razoavelmente entre investidores e gestores, sendo o alinhamento de interesses entre estes redutor do risco de tais conflitos.
- ▷ **Confidencialidade.**  
Informação relativa aos fundos e aos investidores que não é do domínio público deve ser tratada confidencialmente.

## Destaques dos Fundos sob Gestão


➤ *Mais antigo:*

 *desde 2004*  
A fundo. Por boas causas.

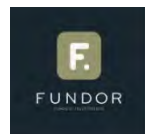
➤ *Maior GAV:*

 €157M a 31.12.2009


➤ *Maior NAV:*

 €59,4M a 31.12.2009  
A fundo. Por boas causas.

➤ *Maior rentabilidade:*

 45,2% anualizado desde o lançamento até 31.12.09

➤ *Maior rentabilidade (fundos de rendimento):*

 6,6% anualizado desde o lançamento até 31.12.09

**SANTA  
CASA**

Misericórdia de Lisboa. Por boas causas.

**Santa  
Casa 2004**

A fundo. Por boas causas.


*desde 2004*



**ROCKSPRING**  
Property Investment Managers Ltd

Portuguese  
**Prime  
Property  
Box.**

**SERT  
RIVS**



**ULYSSES**

*desde 2005*



**The British Land  
Company PLC**

**pref.**

**VIRI  
ATVS**

*desde  
2006*

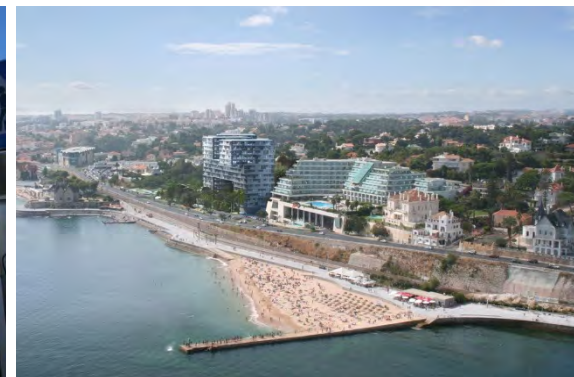
Activo



*Alto do Olival, Lisboa*



*Palácio Valada e Azambuja, Lisboa*



*Estoril Sol Residence, Cascais*

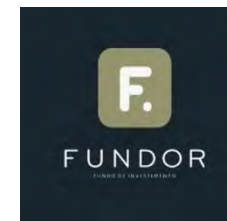
Tipo de  
investimento

*Desenvolvimento  
60 apartamentos  
Valor de venda estimado:  
€ 24 milhões*

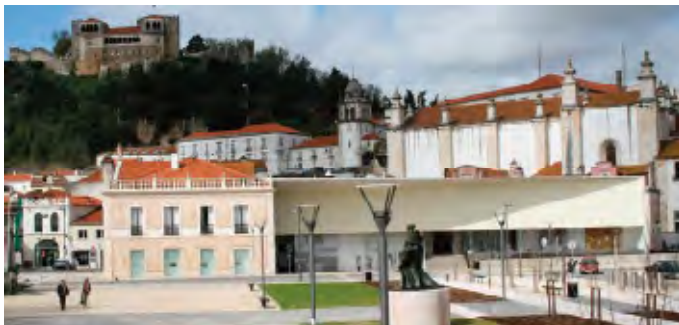
*Rendimento  
44 unidades  
Retorno anual de rendas:  
€ 83 mil*

*Desenvolvimento  
110 apartamentos  
Valor de venda estimado:  
€222 milhões*

Fundo



Activo



Paço Episcopal, Leiria



5 "Pingo Doce"



Portimão Retail Park

Tipo de Investimento

Shopping  
5 arrendatários (incluindo a Zara e a Nike)  
Retorno anual de rendas:  
€ 694 mil

Supermercados  
Sale and Leaseback  
Retorno anual de rendas:  
€ 2.2 milhões

Retail Park  
7 arrendatários (incluindo a Decathlon, Aki, Staples e Auchan)  
Retorno anual de rendas:  
€ 2 milhões

Fundo



Activo



Avenida da Liberdade, 224, Lisboa



Parque das Nações, Lisboa



Avenida da Liberdade, 194, Lisboa

Tipo de  
investimento

5.560 m2 ABL  
Arrendado à PLMJ (escritórios),  
Deutsche Bank e  
Villebrequin (lojas)  
Retorno anual de rendas:  
€ 1.7 milhões

7.400 m2 ABL  
Edifício com apenas 1 arrendatário  
(Sede da Novabase)  
Retorno anual de rendas:  
€ 1.5 milhões

8.692 m2 ABL,  
Arrendado ao IPJ e IAPMEI  
Retorno anual de rendas:  
€ 959 mil

Fundo



Activo



*Hotel Atlântico, Monte Estoril*



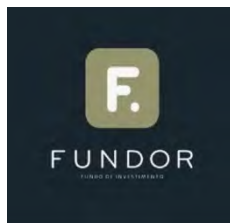
*Pátio Hotel, Reguengos*

Tipo de  
investimento

*Reconversão  
10.675 m2 acima do solo  
Custo estimado de construção:  
€ 50 milhões*

*Reconversão de armazéns  
2.584 m2 acima do solo  
Custo estimado de construção:  
€ 6.5 milhões*

Fundo



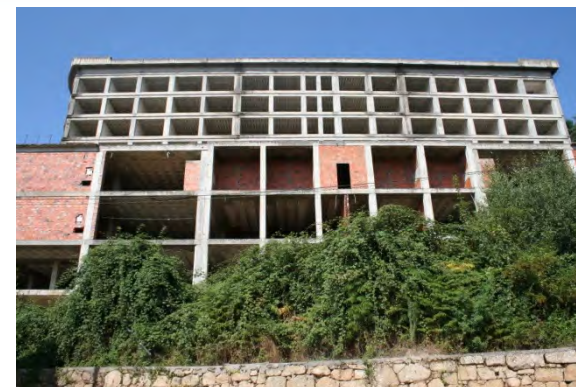
Activo



*Universidade Moderna, Setúbal*



*Hospital de Cuidados  
Continuados, Aldeia do Juzo*



*Hotel do Parque, Vila Real*

Tipo de  
investimento

*5.600 m2 acima do solo  
Estimativa de renda anual:  
€ 1 milhão*

*Reconversão de um  
edifício de escritórios  
Custo estimado de construção:  
€ 2.7 milhões*

*Reconversão de um hotel para  
residências seniores e unidades  
hospitalares de cuidados  
continuados*

Fundo





# Bancos Depositários



BANCO  
INVEST

GRUPO ALVES RIBEIRO



- 1 *FundBox*
- 2 *Gestão de fundos*
- 3 *Consultoria para investimentos imobiliários*



*Direcção de Gestão de Activos: B.Robinson, J. Viegas, T.Mattos Aguas, F.Saldanha e H.Santos*

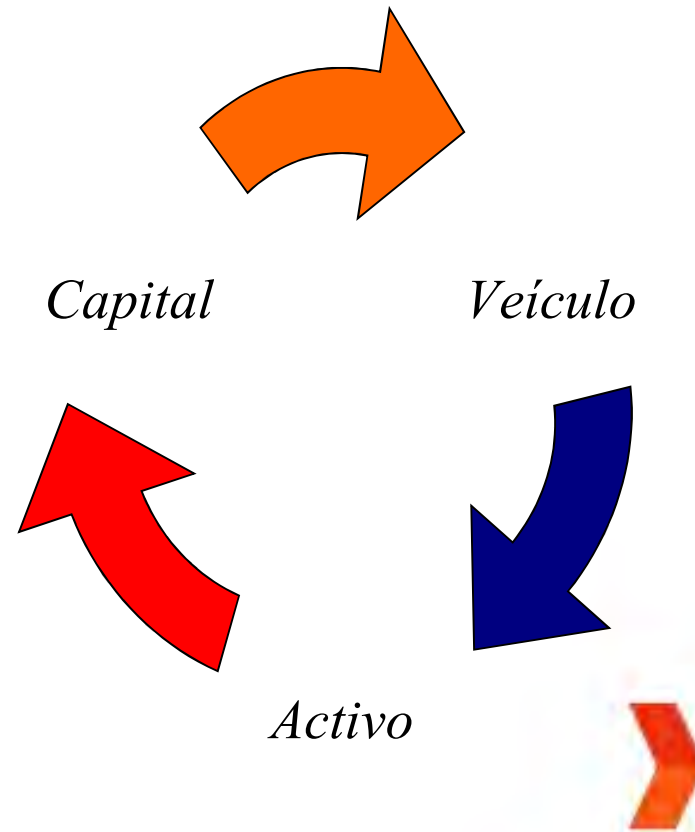


- ▷ *A FundBox orgulha-se de operar com uma estrutura “flat” e livre de conflitos de interesses, que se traduz, na área de consultoria, na garantia de que todos os mandatos são executados sob a direcção efectiva de pelo menos um administrador, com envolvimento directo e pessoal no projecto. Sendo certo que os administradores executivos estão dedicados, no dia à dia, aos fundos sob gestão da FundBox, e que portanto se dedicam apenas acessoriamente à prestação de serviços de consultoria, para garantir adequada disponibilidade o Conselho de Administração integra um vogal - Miguel Teixeira de Queiroz - inteiramente dedicado à área de consultoria, na qual conta com o apoio, conforme tido como necessário a cada caso concreto, dos administradores executivos, das equipas de Operações e Gestão de Activos e de especialistas externos recrutados pontualmente.*

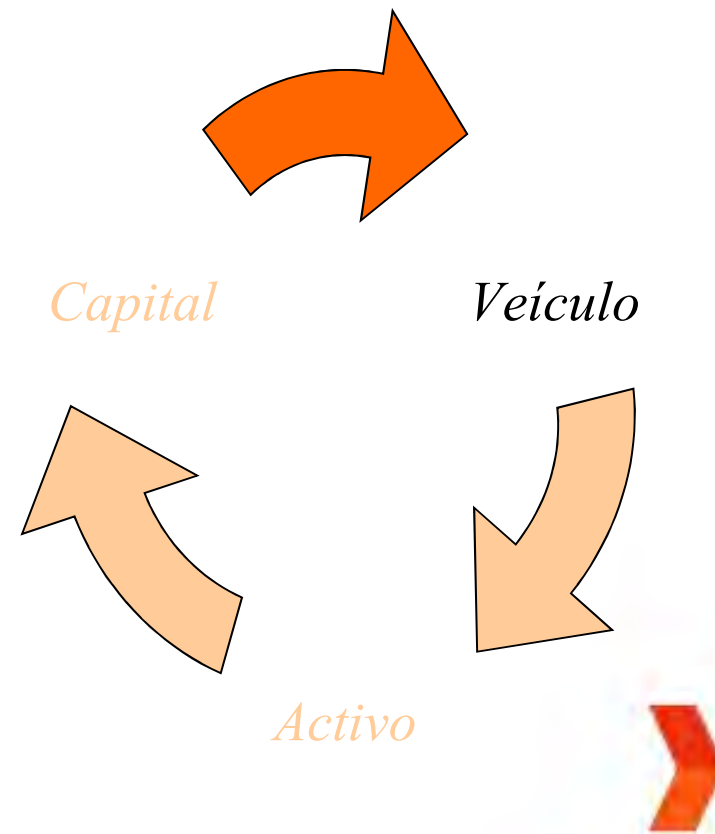


Miguel Teixeira de Queiroz






- ▷ *Qualquer investimento imobiliário requer três componentes;*
- ▷ *Na sua actividade de gestora de fundos, a FundBox trata as três componentes: estrutura e monta veículos, algumas vezes espontaneamente e outras vezes para integrar estruturas pré-existentes, selecciona os activos em que os activos vão investir e diligencia no sentido da angariação dos capitais, próprios e alheios, que vão financiar a aquisição dos activos seleccionados;*
- ▷ *Em complemento à sua actividade principal, e nos termos da legislação que regula a sua actividade, a FundBox disponibiliza aos investidores serviços de consultoria que configuram intervenções restritas a uma (ou duas) das vertentes do investimento imobiliário.*

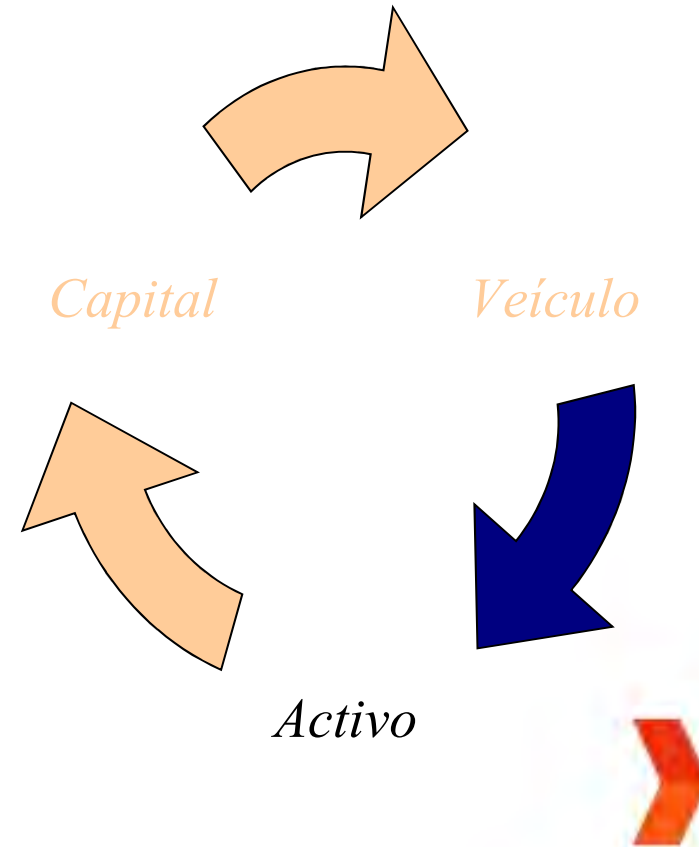


- Enquanto gestores de fundos, os profissionais da FundBox têm extensa experiência na estruturação de veículos de investimento imobiliário, e uma compreensão profunda dos requisitos que tornam um veículo mais ou menos apropriado aos objetivos de um investidor. Serviços de consultoria nesta área poderão levar à recomendação da montagem de um fundo de investimento imobiliário de direito português, o que não implica que tal veículo, se implementado, venha a ficar sob gestão da FundBox.
- Alguns mandatos concluídos nesta área:

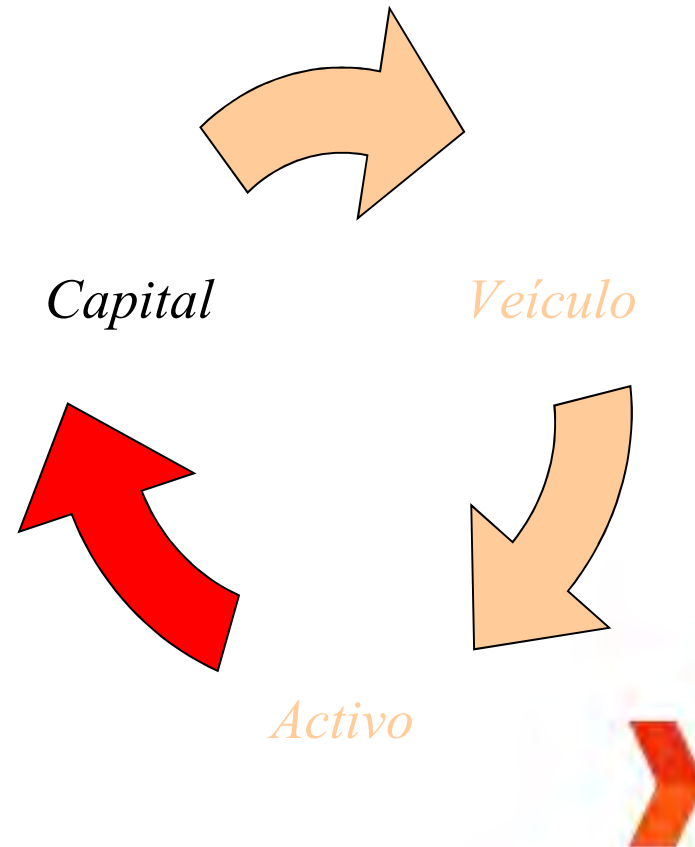


- Na sua capacidade de gestores de fundos, os quadros da FundBox têm extensa exposição ao controle e medição do desempenho de investimentos, ao reposicionamento de activos e à sua colocação no mercado, quer junto de arrendatários quer junto de compradores finais. Combinando serviços de consultoria para investimento imobiliário com um leque vasto de capacidades em gestão de activos e de processos de promoção imobiliária, a FundBox está adequadamente posicionada para aconselhar, quer investidores em, quer financiadores de projectos imobiliários. Estes serviços incluem serviços de “hands-on” “property research” (antes de uma decisão de investimento ser tomada) e “post-investment monitoring” (depois de uma decisão de investimento ter sido tomada).
- Exemplos de projectos de consultoria em curso nesta área, todos relativos ao acompanhamento de carteiras de investidores internacionais no mercado imobiliário português:

<p><b>TRANS THREE</b> PORTUGAL SA</p> <p>€48.000.000,00</p> 	<p><b>RP3</b> INVESTMENTS SA</p> <p>€5.000.000,00</p> 	<p>THE ROCKSPRING PORTUGUESE PROPERTY PARTNERSHIP (SCOTLAND) LP SUCURSAL EM PORTUGAL</p> <p>€92.000.000,00</p> 	<p><b>LANSDOWNE</b> SGPS SA</p> <p>€58.000.000,00</p> 
<p><b>SAFEUNIT</b> SA</p> <p>€72.000.000,00</p> 	<p><b>SAFEUNIT</b> SA</p> <p>€56.000.000,00</p> 	<p><b>SINTRA RETAIL PARK</b> SINTRA RETAIL PARK</p> <p>€40.000.000,00</p> 	<p><b>LIMA RETAIL PARK</b> LIMA RETAIL PARK</p> <p>€18.000.000,00</p> 



- Enquanto gestora de fundos, a equipa da FundBox tem a responsabilidade de angariar os capitais, próprios e alheios, indispensáveis ao adequado financiamento dos activos dos fundos sob gestão. A nossa actividade de consultoria nesta área está focada no apoio à angariação de dívida, “mezzanine finance” e capitais próprios para veículos de investimento, quer institucionais, quer familiares ou “entrepreneurial”. A vasta experiência da equipa em relações com a banca comercial, bem como na selecção de investimentos, em gestão de activos e em “Project management” confere um acesso comprovado aos profissionais relevantes do sector e um conhecimento que se crê forte das necessidades e objectivos dos nossos clientes.
- Exemplos de projectos de consultoria recentemente concluídos nesta área:



# FundBox

Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA

Rua Tomás Ribeiro, 111

1050 – 228 Lisboa

tel. 21 310 36 20

fax 21 310 36 29

[fundbox@fundbox.pt](mailto:fundbox@fundbox.pt)

[www.fundbox.pt](http://www.fundbox.pt)

*Esta apresentação foi preparada pela FundBox – SGFII, SA (“FundBox”). A informação recolhida para esta apresentação não foi analisada independentemente e está sujeita a alterações. A FundBox não é responsável pela exactidão da informação ou afirmações constantes desta apresentação, e em caso algum o respectivo conteúdo constituirá algum tipo de garantia, explícita ou implícita, por parte da FundBox. Do mesmo modo, a FundBox não será responsável por qualquer perda ou dano que possa derivar desta apresentação ou do seu conteúdo. Este documento não constitui uma oferta de acções.*