

RELATÓRIO DE GESTÃO EXERCÍCIO DE 2010

DEALS WITH WOLVES



CDUL 26 – Belenenses 15, 28 de Novembro de 2010, Estádio Nacional, 10ª jornada, Campeonato Nacional, Divisão de Honra. O “XVII” abaixo do logo assinala o número de títulos ganhos pelo CDUL desde o início, em 1959, do Campeonato Nacional de Rugby (1964-69, 1971-72, 1974, 1978, 1980, 1982-85 e 1989-90). Na equipa que disputa a edição deste ano alinham seis lobos: Pedro Cabral (médio de abertura), Gonçalo Foro (¾ ponta), Tiago Girão (3ª linha), João Júnior (pilar), Frederico Oliveira (¾ centro/ponta) e Bernardo Silveira (¾ ponta).

In Memoriam

COLLIN McDONALD

August 14, 1957 – October 27, 2010



Colleague and friend,
the Fund**Box** staff misses you.

Órgãos Sociais

Mesa da Assembleia Geral

Dr. João Manuel Pereira de Lima de Freitas e Costa, *Presidente*

Dra. Ana Margarida de Sá Gonçalves Antunes, *Secretário*

Conselho de Administração

Dr. Carlos de Sottomayor Vaz Antunes, *Presidente*

Prof. Doutor Rui Manuel Meireles dos Anjos Alpalhão, *Vice-Presidente e Presidente da Comissão Executiva*

Dr. João Paulo Batista Safara, *Vogal da Comissão Executiva*

Dr. Joaquim Miguel Calado Cortes de Meirelles, *Vogal da Comissão Executiva*

Eng. Manuel Joaquim Guimarães Monteiro de Andrade, *Vogal e Administrador Delegado*

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

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

Dr. Álvaro Manuel Ricardo Nunes, *Vogal da Comissão de Auditoria*

Sir Thomas d'Eyncourt John Thompson, *Vogal*

Dr. Alfonso Cuesta Castro, *Vogal*

Dr. Ricardo Bruno Cardoso Amantes, *Vogal*

Dr. Vasco Telmo Pereira Lopes Correia, *Vogal*

Dr. Miguel Luís Pereira Teixeira de Queiroz, *Vogal*

Dra. Ana Maria Fernandes de Almeida, *Vogal*

Revisor Oficial de Contas

Caiano Pereira, António e José Reimão, SROC, representada por Dr. Luís Pedro Caiano Pereira

Secretário da Sociedade e Compliance Officer

Dra. Ana Margarida de Sá Gonçalves Antunes

Fundos sob gestão



Santa Casa 2004

Gross Asset Value a 31.12.10: €65,9 milhões
Banco depositário: Caixa Geral de Depósitos



Portuguese Prime Property Box

Gross Asset Value a 31.12.10: €42,7 milhões
Banco depositário: Banco Invest



Fundor

Gross Asset Value a 31.12.10: €117,5 milhões
Banco depositário: Banco Invest



Lisbox

Gross Asset Value a 31.12.10: €26,8 milhões
Banco depositário: Banco Invest



Portugal Retail Europark Fund

Gross Asset Value a 31.12.10: €56,9 milhões
Banco depositário: Banco Invest



Viriatus

Gross Asset Value a 31.12.10: €28,2 milhões
Banco depositário: Banco Invest



White Raven Capital Partners

Gross Asset Value a 31.12.10: €7,4 milhões (em liquidação)
Banco depositário: Banco Invest



Galleon Capital Partners

Gross Asset Value a 31.12.10: €15,6 milhões
Banco depositário: Banco Invest



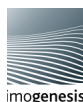
Sertorius

Gross Asset Value a 31.12.10: €129,9 milhões
Banco depositário: Banco Invest



Lusitânia

Gross Asset Value a 31.12.10: €5,0 milhões (em liquidação)
Banco depositário: Banco Invest



ImoGenesis

Gross Asset Value a 31.12.10: €11,1 milhões (em liquidação)
Banco depositário: Banco Invest



Ulysses

Gross Asset Value a 31.12.10: €20,4 milhões
Banco depositário: Banco Invest

Ambiente de negócio

Em 2010 a economia mundial terá crescido, segundo o Fundo Monetário Internacional (“FMI”), 4,8%, enquanto que os índices dos principais mercados accionistas mundiais terão progredido, em média, 9%. Tratou-se assim, portanto, de um ano de franca recuperação, à escala planetária.

Em Portugal, contudo, não se beneficiou de conjuntura semelhante. Muito embora o crescimento do Produto Interno Bruto (“PIB”) tenha voltado a ser positivo, ter-se-á fixado, segundo as últimas estimativas divulgadas pelo Banco de Portugal à data da escrita¹, em 1,3%. Este desempenho moderadamente positivo foi conseguido com base num crescimento de 9% das exportações, proporcionado pelo significativo aumento da procura externa e marcadamente contrastante com a queda (pelo terceiro ano consecutivo, e desta vez de 5%) da Formação Bruta de Capital Fixo. O consumo privado terá crescido 1,8%, mais do que o PIB, e o seu significativo conteúdo importado, patente num crescimento das importações de 5%, atenuou o impacto benéfico do crescimento das exportações.

Os preços, medidos pelo Índice Harmonizado de Preços no Consumidor (“IHPC”) calculado pelo Instituto Nacional de Estatística (“INE”), terão crescido 2,4%, remetendo assim o cenário de deflação vigente em 2009 para um estatuto episódico (figura 1).

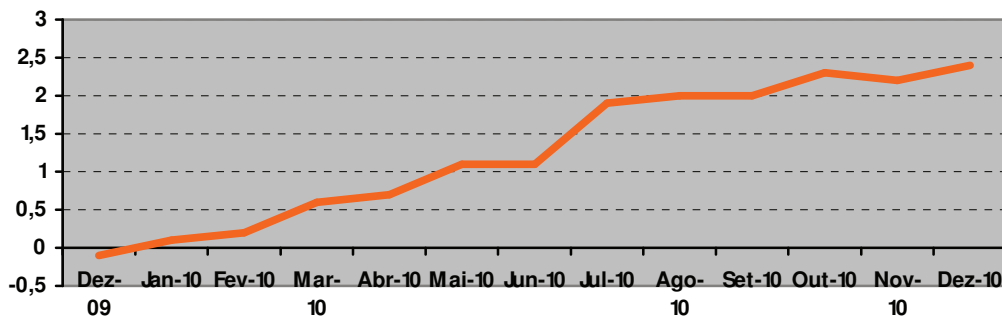


Figura 1: Índice Harmonizado de Preços no Consumidor, taxa de variação homóloga, em % (fonte: Banco de Portugal)

Esta subida de preços é atribuível, infelizmente, não só à animação da actividade, mas também à subida da tributação indirecta ocorrida a meio do ano, sob pressão da continuada degradação das contas públicas e do custo do financiamento da República. O impacto das medidas de contenção orçamental implementadas na segunda metade do ano foi, aliás, patente na redução do nível de crescimento do PIB no quarto trimestre.

A ultrapassagem da barreira psicológica de 10% para a taxa de desemprego, ocorrida no último trimestre de 2009, não foi invertida, antes pelo contrário, com este indicador a fixar-se em 11,1% no final do ano e a evidenciar, relativamente à União Europeia, uma relação inversa da apresentada pelo crescimento (figura 2).

¹ Boletim Económico, Inverno, 2010.

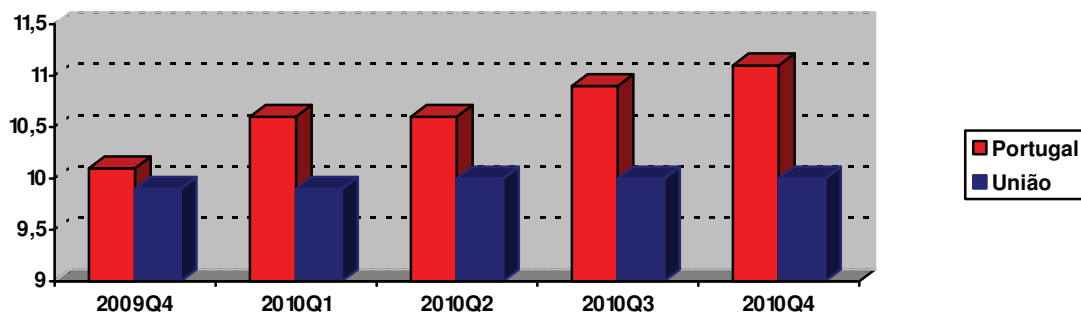


Figura 2: Taxas de desemprego, em % (fonte: Banco de Portugal)

Os negócios da Sociedade desenvolveram-se pois num ambiente menos adverso do que o do ano anterior, ainda que ensombrado por claras perspectivas de regresso rápido a um ambiente recessivo.

Mercado dos fundos de investimento imobiliário

Pela primeira vez desde 2007, o mercado dos fundos de investimento imobiliário (“FII”) contraiu em termos de *net asset value* (“NAV”) sob gestão. A 31 de Dezembro de 2010, este indicador fixava-se, segundo a Comissão dos Mercados de Valores Mobiliários (“CMVM”), em €11,5 mil milhões, menos 2,5% do que no ano anterior. O número de FII, pelo contrário, aumentou, fixando-se em 258, mais 2,8% do que em 2009, voltando assim a registar-se uma redução da capitalização média, que se fixou em €63 milhões para os FII *strictu sensu* (€64 milhões em 2009) e em €17,9 milhões para os FII especiais (€18,4 milhões em 2009).

Análise concorrencial

No início do ano, a Sociedade detinha uma quota de mercado de 2,3%, correspondente a um NAV sob gestão de €275 milhões num total de €11,8 mil milhões.

Com esta quota, a Sociedade posicionava-se no 15º lugar (em 36) do ranking global (quadro 1), e no 6º entre as vinte e três sociedades sem fundos abertos colocados em redes bancárias (quadro 2), que consideramos o *peer group* mais apropriado para a Sociedade.

Ranking	Sociedade Gestora	NAV a 31-12-2009 (€'000)	Quota de Mercado
1	Fundimo	1.578.132,3	13,3%
2	Interfundos	1.206.082,2	10,2%
3	ESAF – Espírito Santo FII	1.192.202,8	10,0%
4	Fimoges	917.141,8	7,7%
5	Santander Asset Management	856.424,2	7,2%
6	BPN Imofundos	825.941,1	7,0%
7	Banif Gestão de Activos	793.551,4	6,7%
8	Norfin	603.425,4	5,1%
9	Millennium BCP Gestão de Activos	369.683,8	3,1%
10	Finivalor	353.877,9	3,0%
(...)	(...)	(...)	(...)
14	Silvip	296.514,5	2,5%
15	FundBox	275.477,1	2,3%
16	Selecta	257.340,0	2,2%
(...)	(...)	(...)	(...)

Quadro 1: “Ranking” das Sociedades Gestoras, 2009 (fonte: CMVM, análise FundBox)

Ranking	Sociedade Gestora	NAV a 31-12-2009 (€'000)	Quota de Mercado
1	Interfundos	1.206.082,2	25,7%
2	Fimoges	917.141,8	19,6%
3	Norfin	603.425,3	12,9%
(...)	(...)	(...)	(...)
5	Sonaegest	336.742,4	7,2%
6	FundBox	275.477,1	5,9%
7	Fundiestamo	179.051,8	3,8%
(...)	(...)	(...)	(...)

Quadro 2: “Ranking” das Sociedades Gestoras sem fundos abertos colocados em redes bancárias, 2009 (fonte: CMVM, análise FundBox)

No exercício em apreço, a Sociedade, apesar de ter procedido à liquidação de um fundo e de não ter colocado qualquer novo fundo, voltou a apresentar um NAV agregado superior ao do encerramento do ano anterior (€285 milhões, um acréscimo de 3,5% relativamente a 2009). Em termos de GAV, o indicador consensualmente usado em termos internacionais, mas para o qual não há estatísticas da CMVM relativamente ao mercado nacional, o ano encerrou-se, de novo com um crescimento, ainda que inferior ao de 2009 (1,5% *versus* 10,1%), como patente na figura 3. Com a já referida liquidação de um fundo e a ausência de qualquer colocação de novos fundos, o número de fundos sob gestão diminuiu pela primeira vez desde 2004, fixando-se em 12.

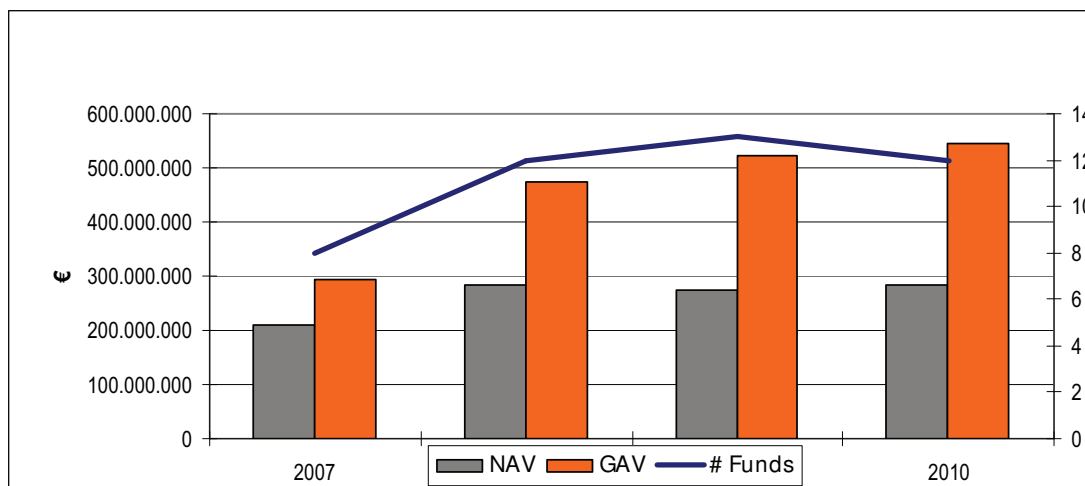


Figura 3: taxas de crescimento, 2004-2010 (fonte: análise Fundbox)

Não obstante a utilização generalizada do GAV em termos internacionais, a ausência de estatísticas oficiais relativas a este indicador, um resquício dos tempos idos em que o endividamento era vedado aos fundos impõe que as comparações com a concorrência sejam feitas com recurso ao NAV. Tendo a Sociedade, em termos de NAV sob gestão, conseguido crescer num ano em que o mercado encolheu (figura 4), a quota subiu 0,2 pontos percentuais, fixando-se em 2,5%. Em termos de número de fundos, registou-se o movimento inverso, tendo em consequência ocorrido um aumento da capitalização média dos fundos sob gestão, que o Conselho de Administração regista com agrado.

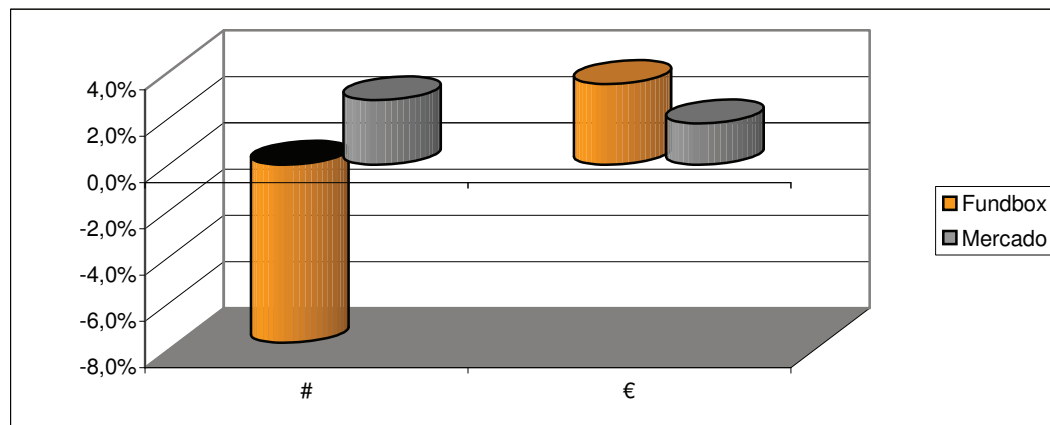


Figura 4: taxas de crescimento, 2010 (fonte: CMVM, análise Fundbox)

Não obstante o crescimento verificado, a Sociedade manteve o 15º posto (em 36) do *ranking* global (quadro 3), bem como o 6º entre as vinte e cinco sociedades sem fundos abertos colocados em redes bancárias (quadro 4), ainda que vendo a sua quota de mercado neste *peer group* atingir o máximo histórico de 6,5%.

Ranking	Sociedade Gestora	NAV a 31-12-2010 (€'000)	Quota de Mercado
1	Fundimo	1.683.220,6	14,7%
2	ESAF - Espírito Santo FII	1.291.022,9	11,2%
3	Interfundos	1.123.284,5	9,8%
4	BPN Imofundos Fimoges	816.847,5	7,1%
5	Santander Asset Management	781.315,4	6,8%
6	Banif Gestão de Activos	709.150,2	6,2%
7	Norfin	603.388,6	5,3%
8	Gesfimo – Espírito Santo Irmãos	406.867,5	3,5%
9	Millennium BCP Gestão de Activos	402.992,2	3,5%
10	Finivalor	381.305,1	3,3%
(...)	(...)	(...)	(...)
14	Fimoges	297.672,5	2,6%
15	FundBox	285.023,5	2,5%
16	BPI Gestão de Activos	273.966,5	2,4%
(...)	(...)	(...)	(...)

Quadro 3: “Ranking” das Sociedades Gestoras, 2010 (fonte: CMVM, análise FundBox)

Ranking	Sociedade Gestora	NAV a 31-12-2010 (€'000)	Quota de Mercado
1	Interfundos	1.1213.284,5	25,7%
2	Norfin	603.388,6	13,8%
3	Gesfimo – Espírito Santo irmãos	603.425,3	9,3%
(...)	(...)	(...)	(...)
5	Fimoges	297.672,5	6,8%
6	FundBox	285.023,5	6,5%
7	Selecta	255.015,0	5,8%
(...)	(...)	(...)	(...)

Quadro 4: “Ranking” das Sociedades Gestoras sem fundos abertos colocados em redes bancárias, 2010 (fonte: CMVM, análise FundBox)

A Sociedade continuou, ainda, a integrar o número restrito de (sete, tal como em 2009) sociedades em actividade com mais de dez fundos sob gestão, atrás da Interfundos (48 fundos), da ESAF (30), da Fundimo (29), da Gesfimo (16), da Banif Gestão de Activos (14) e da Norfin (13).

Na 3ª Benfica Futsal League a equipa da FundBox acabou a época em 16º lugar (em 24), conseguindo um lugar no pódio entre os concorrentes do sector financeiro, atrás da Unicre (11º) e da Tranquilidade (15º), casas com campo de recrutamento ligeiramente mais vasto. À data da escrita decorre a 4ª edição da prova, na qual as cores laranja marcam de novo presença, desta vez disputando o honroso lugar de melhor financeira da bola com a Fidelidade Mundial – Império Bonança e com a Tranquilidade.

Actividade da Sociedade

Em 2010, além dos já referidos progressos no NAV e GAV sob gestão, foi possível inverter a tendência decrescente dos resultados, e registar o segundo resultado mais alto desde a aquisição da Sociedade à Imoloc, apenas abaixo do máximo histórico de 2008.

Pela primeira vez, a Sociedade concluiu a liquidação de um Fundo, o Atlântida, trazendo o número de fundos sob gestão de novo para doze. Juntamente com o número de fundos sob gestão, também o volume de negócios e o EBITDA desceram ligeiramente, reflectindo condições de exploração adversas. Apesar destas quedas, foi possível atingir a quota de mercado mais elevada de sempre no *peer group* relevante, indicando que a Sociedade suportou as agruras de um ano difícil, pelo menos, de forma que não desmerece face à concorrência.

Também pela primeira vez, a Sociedade concorreu a um mandato de gestão de fundos atribuído por concurso público. O mandato a concurso é o de *urban development fund manager* no âmbito da iniciativa JESSICA, por conta do Jessica Holding Fund Portugal gerido pelo Banco Europeu de Investimento. A Sociedade ficou, em Dezembro, pré-qualificada, juntamente com dez outras entidades (bancos, institutos públicos, sociedades gestoras, uma câmara municipal e uma sociedade de reabilitação urbana), decorrendo a segunda fase do concurso até 15 de Março.

Colocação de fundos de investimento imobiliário

Pela primeira vez desde 2003, a Sociedade não colocou no mercado qualquer novo fundo, tendo-se limitado a colocar dois aumentos de capital. Foi obtida, no entanto, autorização para a colocação de dois fundos de reabilitação urbana, os primeiros montados pela Sociedade num segmento que oferece, do ponto de vista do Conselho de Administração, perspectivas de desenvolvimento mais risonhas do que o mercado dos FII de um modo geral. Sendo a conclusão, que se espera bem sucedida, destas operações assunto para o próximo relatório, relativamente a 2010 fica o registo de um novo mínimo histórico de capital colocado, €1,1 milhões (quadro 5).

DATA	FUNDO	OPERAÇÃO	MONTANTE (€ MILHÕES)	ESTADO
Abril	Viriatius	Aumento de capital	0,3	Integralmente colocado
Outubro	Ulysses	Aumento de capital	0,8	Integralmente colocado
Novembro	Coimbra Viva I	Colocação	18,375	em subscrição
Dezembro	FOUR Fund	Colocação	5,0	em subscrição

Quadro 5: operações de colocação de fundos concluídas e autorizadas em 2010

Manteve-se o território português, no qual as competências da equipa executiva se concentram, como âmbito geográfico de actuação dos fundos sob gestão da Sociedade, cujo posicionamento é ilustrado pela figura 4.

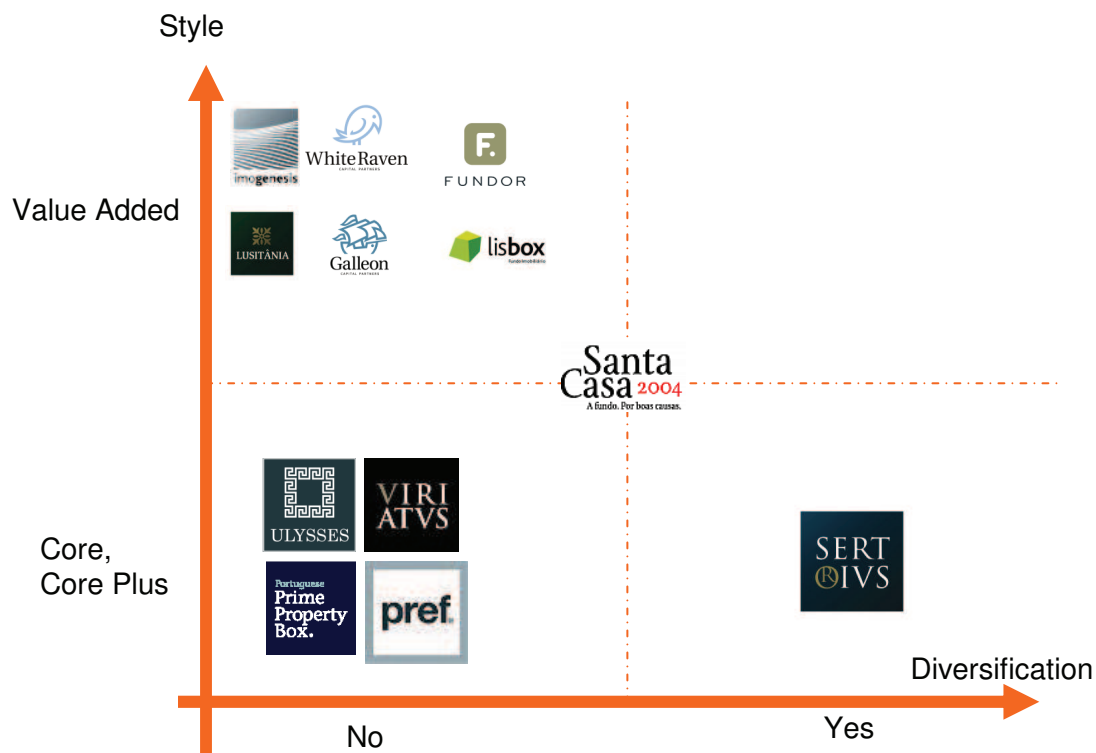


Figura 4: Estilos de investimento e políticas de diversificação dos fundos geridos pela Sociedade.

O Portuguese Prime Property Box (“PPP”), o Sertorius, o Viriatus, o PREF e o Ulysses são fundos orientados para propriedade comercial, variada no caso do PPP e do Sertorius e *retail parks* no caso do PREF e do Viriatus. Todos são fundos que constituem parte ou a totalidade da componente portuguesa de fundos colocados nos mercados internacionais, nomeadamente o *TransEuropean Property Partnership (limited partnership* inglesa gerida pela *Rockspring Property Investment Managers*), o *Rockspring Portuguese Property Partnership* (idem) e o *Pillar Retail Europark Fund (fonds commun de placement* luxemburguês gerido pela *British Land European Fund Management*) respectivamente, pelo que a diversificação da carteira portuguesa não constitui nem objectivo nem preocupação. Apenas o Sertorius fez investimentos em 2010, tendo fechado o exercício com uma carteira de 14 propriedades. Nenhum dos restantes veículos fez investimentos em 2010, pelo que o PPP fechou o exercício com uma carteira de três propriedades, o Viriatus e o Ulysses com um único activo cada e o PREF com uma carteira de dois.

O Santa Casa 2004 é igualmente um veículo vocacionado para o investimento em propriedades de rendimento, com onze propriedades no final do exercício mas também sem preocupações de diversificação da carteira. Dado o relativamente elevado número de propriedades da carteira, e o facto de se tratar de um fundo criado para regenerar uma carteira adquirida à Santa Casa da Misericórdia de Lisboa, investidor único do Fundo, o estilo de gestão corrente é a meio caminho entre o *core* e o valor acrescentado.

O Fundor, o Lisbox e o Galleon Capital Partners são fundos de valor acrescentado, igualmente sem objectivos de constituição de carteiras diversificadas. Todos estes três fundos estão orientados para o segmento da promoção residencial, com o Fundor envolvido igualmente no segmento turístico por via da sua participação na sociedade

proprietária do Hotel Atlântico, no Monte Estoril. O Imogenesis, o Lusitânia e o White Raven Capital Partners, os três fundos que se encontravam em liquidação no final do exercício, foram igualmente concebidos originalmente como fundos de valor acrescentado.

Consultoria

Durante o exercício, foram executados onze mandatos de consultoria, dez dos quais de *investment monitoring*, e um de *corporate property divestment* (figura 5). Esta actividade manteve a sua característica acessória relativamente à gestão de fundos inalterada, e foi maioritariamente desenvolvida para clientes que são, ou configuram poder vir a ser, investidores nos fundos da Sociedade, tendo, apesar dos esforços desenvolvidos nesta área, registado uma queda de facturação de 22,2% relativamente ao exercício anterior.

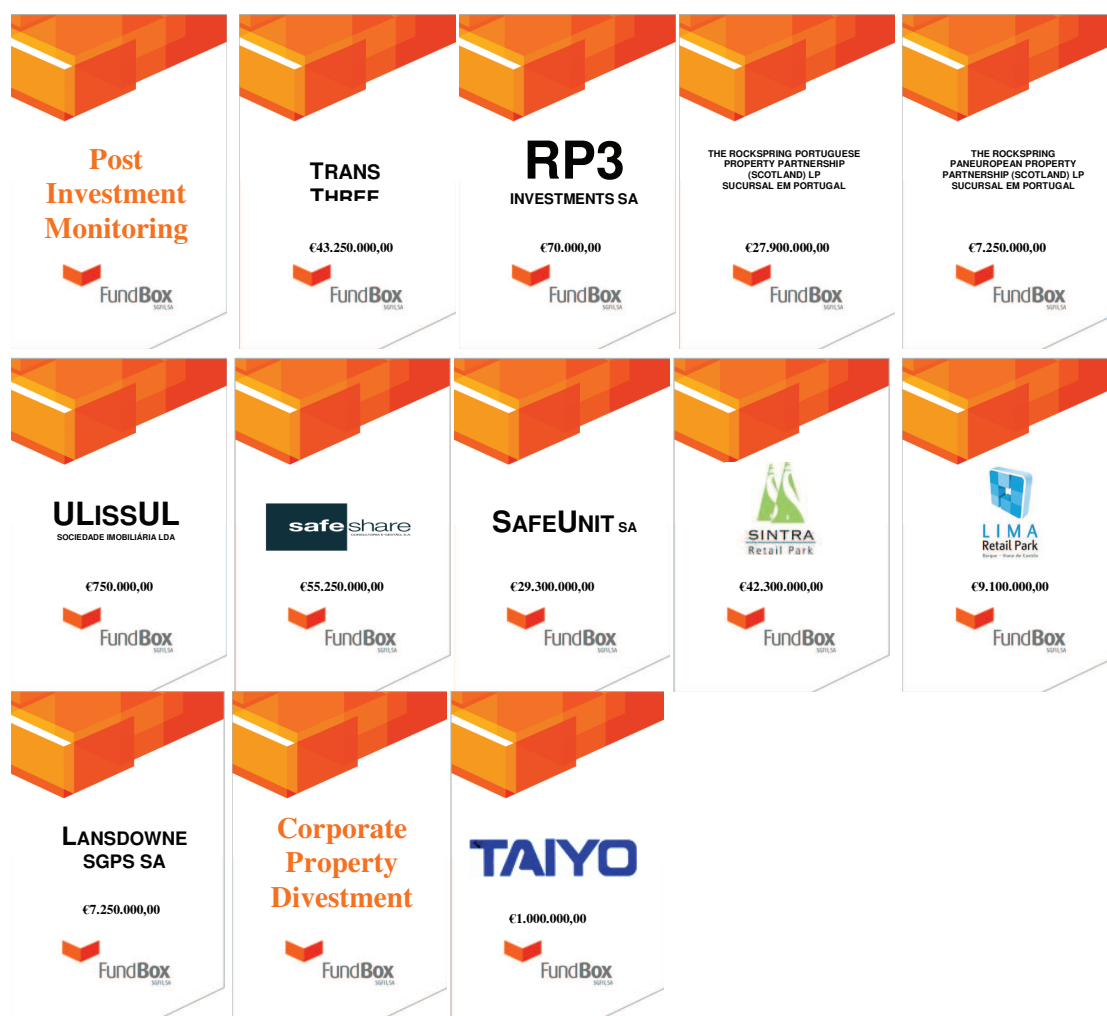


Figura 5: Mandatos de consultoria executados em 2010

Os dez mandatos de *post-investment monitoring* continuaram a ser essencialmente relativos ao acompanhamento da carteira de investidores em fundos geridos pela Sociedade, e abrangeram cinco dos treze fundos sob gestão. Os clientes que confiaram estas operações à Sociedade são veículos portugueses de organismos de investimento colectivo internacionais (*Rockspring Transeuropean Limited Partnership III*, *Rockspring Portuguese Property Partnership*, *Rockspring PanEuropean Property Partnership* e *Pillar Retail Europark Fund*), cujos requisitos de acompanhamento e

reporte excedem os decorrentes do regime legal dos fundos imobiliários portugueses. Fora deste universo, prosseguiu-se o trabalho de acompanhamento da carteira de um accionista, a Ulissul – Sociedade Imobiliária, mandato cuja renovação o Conselho de Administração regista com muito apreço. A situação de apatia que se viveu no mercado de investimento não permitiu que a actividade da Sociedade neste segmento tivesse maior expressão, não obstante o reforço da equipa afecta a esta actividade. Sintomaticamente, a única operação concretizada durante o ano foi relativa ao aconselhamento num processo de desinvestimento dos activos imobiliários portugueses de uma empresa tecnológica japonesa.

Capitalização

Em 2010, como já vimos, o NAV cresceu 3,5%, aumento que foi acompanhada por novo crescimento dos fundos próprios (figura 6). A capacidade não utilizada de gestão de fundos voltou a crescer no exercício (€408 milhões a 31 de Dezembro de 2010 *versus* €314 milhões um ano antes).

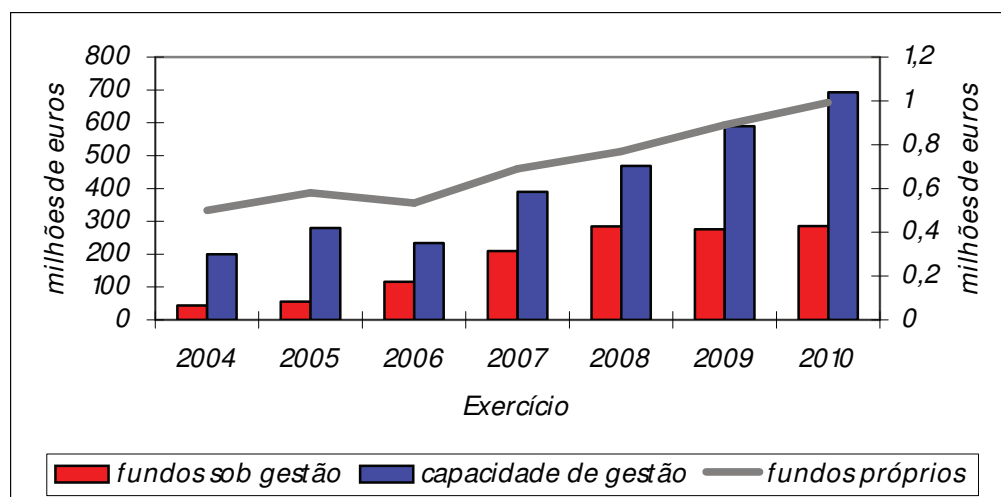


Figura 6: capitalização da Sociedade, 2004-2010

Assim sendo, voltou, pelo sexto exercício consecutivo, a não ser feito apelo aos accionistas para capitalizar a Sociedade.

Investimento

O investimento do exercício ascendeu a €492,4 mil, essencialmente devidos à aquisição de instalações para a Sociedade no Porto. Sendo a aquisição de instalações de pequena dimensão um investimento compatível com a capitalização da Sociedade, foi dada preferência à aquisição de uma moradia com 180 m² no Largo Tomé Pires, opção mais económica do que o arrendamento de espaço similar. A evolução do investimento, presente na figura 7, patenteia assim um crescimento significativo face aos exercícios anteriores, nos quais o investimento em instalações se limitou a pequenas obras de adaptação e manutenção da sede social.

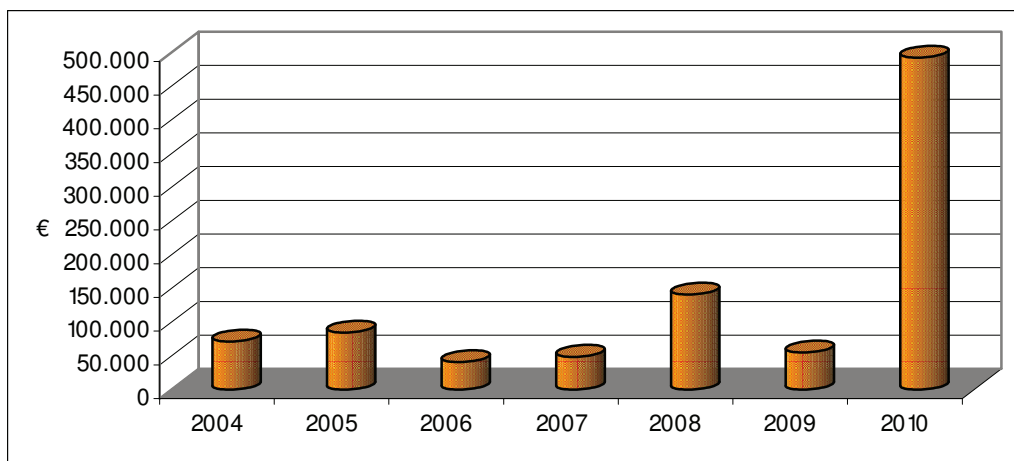


Figura 7: Investimento da Sociedade, 2004-2010

Exploração

No exercício de 2010 os lucros voltaram a subir, tendo progredido 19%, e atingido níveis ligeiramente superiores aos registados em 2007 (figura 8).

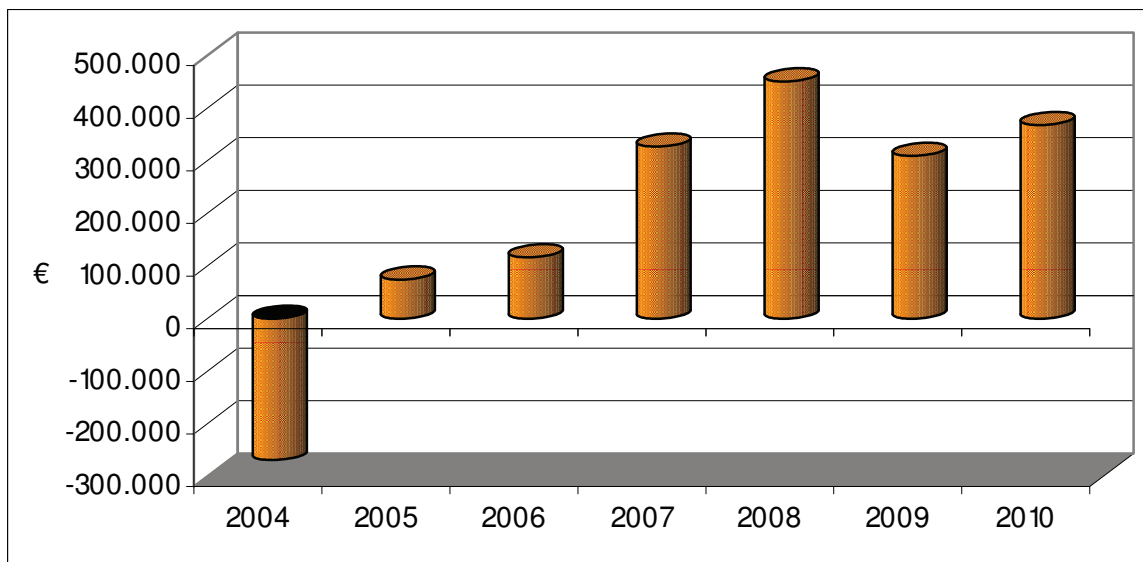


Figura 8: Resultados Líquidos, 2004-2010

Esta progressão dos resultados foi obtida apesar de um ligeiro decréscimo dos proveitos totais (-3,2%, contra uma subida de 12,1% em 2009), que ficaram marginalmente abaixo de €2 milhões, mantendo inalterada a marcada predominância das comissões de gestão dos fundos (figura 9). A facturação relativa aos serviços de consultoria manteve-se, pelo quarto ano consecutivo, acima do patamar dos €100 mil, mas registou um decréscimo de 22% relativamente ao máximo histórico de 2009, e, em consequência, a respectiva quota nos proveitos voltou a escrever-se com um só dígito.

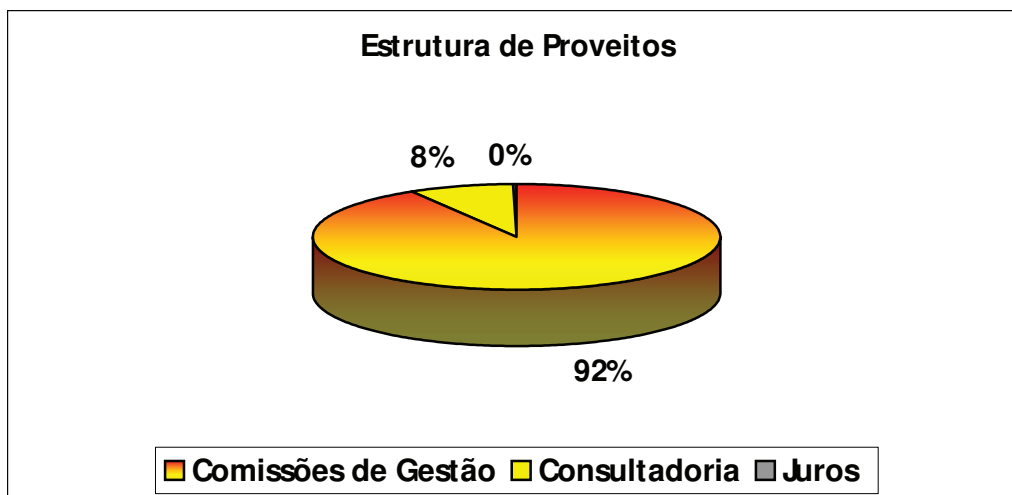


Figura 9: Estrutura de proveitos

O *EBITDA* desceu 4,5% para €553 mil (€579 mil em 2009). A margem *EBITDA* desceu ligeiramente para 28% (29% em 2009), e o *Return on Capital Employed*² caiu para 60% (65% em 2009). A figura 10 apresenta a evolução destes indicadores.

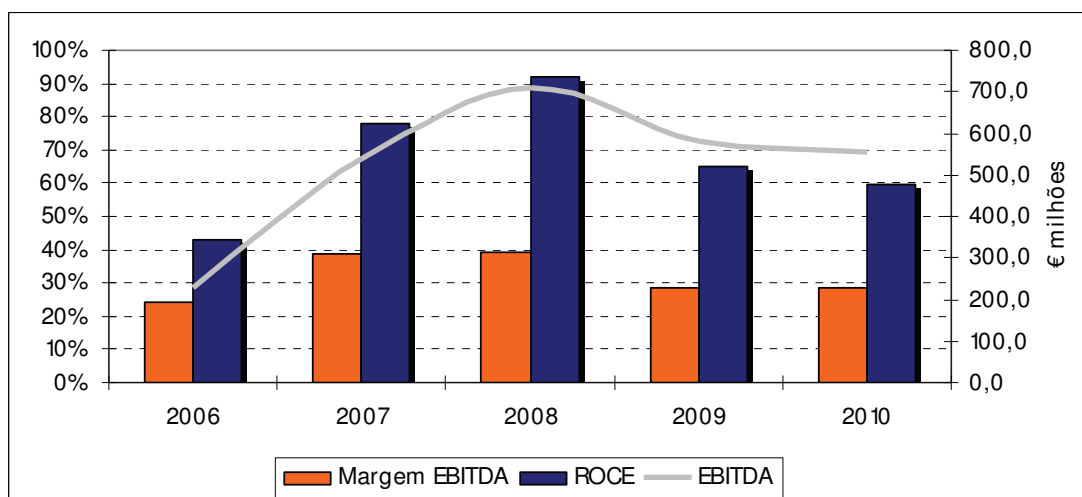


Figura 10: EBITDA, margem EBITDA e ROCE, 2004-10

Perspectivas para 2011

2011 será, de novo, um exercício que decorrerá num clima económico recessivo, e que sucede a um ano no qual foram dispendidos esforços e recursos em projectos cuja frutificação não ocorreu dentro dos limites impostos pelos rígidos critérios da especialização de exercícios. O Conselho de Administração espera, em 2011, poder atenuar os efeitos da consensual recessão que enquadrará a actividade da Sociedade por via dos benefícios que tais esforços poderão trazer.

Proposta de aplicação de resultados

Propõe-se a seguinte aplicação para os resultados líquidos do exercício, no valor de €368.006,20 (trezentos e sessenta e oito mil e seis euros e vinte cêntimos):

- Para reserva legal: 10% do resultado do exercício, no valor de €36.800,62 (trinta e seis mil e oitocentos euros e sessenta e dois cêntimos);

² Definido como a razão entre EBITDA e fundos próprios.

- Para participação nos resultados: 32,6% do resultado do exercício, no valor de €120.000,00 (cento e vinte mil euros);
- Para reserva livre: 0,3% do resultado do exercício, no valor de €1.205,58 (mil duzentos e cinco euros e cinquenta e oito cêntimos);
- Para dividendos: €0,30 por acção, correspondentes a 40% do respectivo valor nominal e a 57,1% do resultado do exercício, no valor de €210.000,00 (duzentos e dez mil euros).

Agradecimentos

O Conselho de Administração deseja apresentar os seus agradecimentos

- Às Autoridades de supervisão, pela colaboração prestada;
- Ao Senhor Revisor Oficial de Contas, pelo valioso e pronto acompanhamento dos negócios sociais;
- Aos Bancos depositários dos nossos Fundos, pela confiança com que honram a Sociedade.

É devida uma menção especial ao Prof. Dr. José Martins Reimão, que optou por encerrar uma longa e prestigiada carreira a 30 de Junho de 2010. O Conselho de Administração, não podendo deixar de lamentar a perda do contributo do Prof. Reimão quando ainda muito poderia dar à Sociedade e à profissão, retém com orgulho o facto de a posição final detida por um economista com o prestígio do Prof. Reimão ter sido a de *compliance officer* da Sociedade.

As condições adversas em que a actividade se desenvolveu justificam uma menção especial ao quadro de pessoal da Sociedade, que soube, sempre que necessário, mostrar a bravura do lobo, bem como evitar zelosamente vestir a pele do cordeiro.

Lisboa, 4 de Março de 2011

Pelo Conselho de Administração, conforme deliberação de 29 de Julho de 2008

Rui Manuel Meireles dos Anjos Alpalhão
(Vice Presidente e Presidente da Comissão Executiva)

João Paulo Batista Safara
(Vogal da Comissão Executiva)

Joaquim Miguel Calado Cortes de Meirelles
(Vogal da Comissão Executiva)

BALANÇO

(Valores em Euros)

	2010			2009
	Valor antes de provisões, imparidade e amortizações	Provisões, imparidade e amortizações	Valor líquido	
	1	2	3 = 1 - 2	
Activo				
Caixa e disponibilidades em bancos centrais	524		524	524
Disponibilidades em outras instituições de crédito	68.010		68.010	29.661
Activos financeiros detidos para negociação			-	0
Outros activos financeiros ao justo valor através de resultados			-	0
Activos financeiros disponíveis para venda			-	0
Aplicações em instituições de crédito	260.000		260.000	558.201
Crédito a clientes	257.474		257.474	238.652
Investimentos detidos até à maturidade			-	0
Activos com acordo de recompra			-	0
Derivados de cobertura			-	0
Activos não correntes detidos para venda			-	0
Propriedades de investimento			-	0
Outros activos tangíveis	981.796	343.220	638.576	228.547
Activos intangíveis	113.794	85.509	28.285	35.891
Investimentos em filiais, associadas e empreendimentos conjuntos			-	0
Activos por impostos correntes	90.729		90.729	98.637
Activos por impostos diferidos			-	-
Outros activos	587.275		587.275	678.772
Total de Activo	2.359.602	428.729	1.930.873	1.868.883

	2010	2009
Passivo		
Recursos de bancos centrais		
Passivos financeiros detidos para negociação		
Outros passivos financeiros ao justo valor através de resultados		
Recursos de outras instituições de crédito		
Recursos de clientes e outros empréstimos		
Responsabilidades representadas por títulos		
Passivos financeiros associados a activos transferidos		
Derivados de cobertura		
Passivos não correntes detidos para venda		
Provisões	252.474	233.652
Passivos por impostos correntes	101.509	173.692
Passivos por impostos diferidos		
Instrumentos representativos de capital		
Outros passivos subordinados		
Outros passivos	253.932	226.589
Total de Passivo	607.915	633.933
Capital		
Capital	525.000	525.000
Prémios de emissão		
Outros instrumentos de capital		
Reservas de reavaliação		
Reservas por Impostos Diferidos		
Outras reservas e resultados transitados	457.886	434.118
Acções próprias	(27.934)	(33.602)
Resultado do exercício	368.006	309.434
Dividendos antecipados		
Total de Capital	1.322.959	1.234.950
Total de Passivo e Capital	1.930.873	1.868.883

O TÉCNICO OFICIAL DE CONTAS

A COMISSÃO EXECUTIVA

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

(Valores em Euros)

	2010	2009
Juros e rendimentos similares	3.169	13.941
Juros e encargos similares	(120)	(2.930)
Margem financeira	3.049	11.011
Rendimentos de instrumentos de capital	1.929.891	2.012.364
Rendimentos de serviços e comissões	(815)	(1.746)
Encargos com serviços e comissões		
Resultados de activos e passivos avaliados ao justo valor através de resultados (líquido)		
Resultados de activos financeiros disponíveis para venda (líquido)		
Resultados de reavaliação cambial (líquido)	1	10
Resultados de alienação de outros activos		
Outros resultados de exploração	6.857	(4.772)
Produto bancário	1.938.983	2.016.867
Custos com pessoal	794.703	776.242
Gastos gerais administrativos	498.816	443.437
Amortizações do exercício	115.553	106.409
Provisões líquidas de reposições e anulações	109.474	218.081
Correcções de valor associadas ao crédito a clientes e valores a receber de outros devedores (líquidas de reposições e anulações)		
Imparidade de outros activos financeiros líquida de reversões e recuperações		
Imparidade de outros activos líquida de reversões e recuperações		
Resultado antes de impostos	420.436	472.698
Impostos	52.430	163.264
Correntes		
Diferidos		
Resultado após impostos	368.006	309.434
Do qual: Resultado após impostos de operações descontinuadas		
Resultado líquido do exercício	368.006	309.434

DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA
2010
Método directo

(Valores em Euros)

RUBRICAS			
ACTIVIDADES OPERACIONAIS			
Juros, comissões e outros proveitos recebidos		1.961.254 €	
Juros, comissões e outros custos pagos		-935 €	
Pagamentos a fornecedores e colaboradores		-1.009.662 €	
Outros pagamentos e recebimentos		-115.960 €	
Pagamento de impostos		-485.331 €	
FLUXOS DAS ACTIVIDADES OPERACIONAIS (1)		=	349.366 €
ACTIVIDADES DE INVESTIMENTO			
Variações em aplicações sobre outras instituições de crédito			
Aquisições de Imobilizado		-482.102 €	
Dividendos		-169.116 €	
Alienações de imobilizado		42.000 €	
FLUXOS DAS ACTIVIDADES DE INVESTIMENTO (2)		=	-609.218 €
ACTIVIDADES DE FINANCIAMENTO			
Accções Próprias			
FLUXOS DAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMENTO (3)		=	0 €
Varição de caixa e seus equivalentes (4) = (1)+(2)+(3)		+	-259.852 €
Efeito das diferenças de câmbio	+	1 €	
Caixa e seus equivalentes no início do período		588.386 €	
Caixa e seus equivalentes no fim do período			328.535 €

O TÉCNICO OFICIAL DE CONTAS

A COMISSÃO EXECUTIVA

Fund Box – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.

Demonstrações Financeiras

31 de Dezembro de 2010

Fund Box – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.**Notas às Demonstrações Financeiras
31 de Dezembro de 2010****Valores Expressos em Euros (€)****POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS****NOTA 1) – BASES DE APRESENTAÇÃO**

A **Fund Box – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.**, doravante designada por “Fund Box – S.G.F.I.I.” tem por objecto a administração, gestão e representação de fundos imobiliários, tem a sua sede na Rua Tomás Ribeiro n.º 111 – 1050-228 Lisboa, o n.º de identificação de pessoa colectiva 502 810 696, detém o capital social de quinhentos e vinte cinco mil euros e encontra-se matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa, sob o n.º 502 810 696.

As demonstrações financeiras foram preparadas com base em registos contabilísticos expressos em Euros e em conformidade com as Normas de Contabilidade Ajustadas (NCA), conforme estabelecido pelo Aviso do Banco de Portugal n.º 1/2005, de 21 de Fevereiro e pela Instrução n.º 9/2005, de 11 de Março. As NCA correspondem às Normas Internacionais de Relato Financeiro ou International Financial Reporting Standards (IFRS) adoptadas pela União Europeia, com excepção das matérias definidas nos n.ºs 2º e 3º do Aviso do Banco de Portugal n.º 1/2005 e n.º 2 do Aviso n.º 4/2005:

- a) Valorimetria e provisionamento do crédito concedido, relativamente ao qual se manterá o regime anterior (Plano de Contas para o Sector Bancário);
- b) Benefícios aos empregados, através do estabelecimento de um período para diferimento do impacto contabilístico decorrente da transição para os critérios da IAS 19;
- c) Restrição de aplicação de algumas opções previstas nos IFRS.

As demonstrações financeiras estão expressas em euros. Estas foram preparadas de acordo com o princípio do custo histórico. Activos não correntes detidos para venda são registados ao menor do seu valor contabilístico ou justo valor deduzido dos respectivos custos de venda.

A preparação de demonstrações financeiras de acordo com as NCA requer o uso de estimativas e pressupostos contabilísticos. As NCA exigem que o Conselho de Administração esteja atento a possíveis impactos na contabilização derivados da aplicação das NCA.

NOTA 2) – PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS

As principais políticas contabilísticas reconhecidas nas demonstrações financeiras da sociedade são as seguintes:

- Especialização de exercícios – A Sociedade cobra trimestralmente aos fundos geridos uma comissão de gestão, correspondente a uma taxa fixa sobre o valor líquido global de cada fundo, ou sobre o valor bruto global do fundo, dependendo do fundo em questão, sendo estas comissões contabilizadas como proveitos no mês a que dizem respeito, independentemente do momento do seu pagamento ou recebimento.

A sociedade utiliza o princípio contabilístico da especialização de exercícios na grande maioria das rubricas de custos e de proveitos.

- Activos Tangíveis e Intangíveis – Os activos Tangíveis e Intangíveis estão contabilizados pelos valores que resultaram da sua aquisição. Como tal encontram-se valorizados ao custo de aquisição deduzido das respectivas amortizações acumuladas.

As amortizações são calculadas pelo método das quotas constantes, utilizando-se as taxas genéricas conforme previsto no Decreto Regulamentar nº 2/90.

As despesas de reparação e manutenção corrente do activo tangível sem grande relevo são consideradas como custos do ano em que ocorrem.

Os programas de computadores interligados ao Fund Manager são amortizados pelo período máximo de vida útil.

NOTA 3) – DISPONIBILIDADES EM INSTITUIÇÕES DE CRÉDITO

	31 Dezembro de 2010	31 Dezembro de 2009
Disponibilidades em outras Instituições de Crédito		
Depósitos à Ordem	68,010	14,090
Depósitos a Prazo	260,000	558,201
	328,010	572,291

NOTA 4) – ACTIVOS INTANGÍVEIS

	31 Dezembro de 2009	Aumentos	31 Dezembro de 2010
Activo			
Programas Informáticos	108,621	1,847	110,468
Marcas	3326		3326
Total	111,947	1,847	113,794
Amortizações			
Programas Informáticos	74,244	9,961	83,062
Marcas	1,813	635	2,447
Total	76,057	10,596	85,509
Saldo Líquido	35,890		28,285

NOTA 5) – ACTIVOS TANGÍVEIS

	31 Dezembro de 2009	Aumentos	Reduções	31 Dezembro de 2010
Activo				
Imóveis		452,695		452,695
Mobiliário e Material	87,257	37,271		124,528
Máquinas e Ferramentas	33,635	8,123		41,758
Equipamento Informático	43,804	3,013		46,817
Instalações Interiores	11,406		972	10,434
Material de Transporte	288,100	42,000	52,000	278,100
Equipamento de Segurança	3,339			3,339
Outros activos Tangíveis	24,125			24,125
Total	491,666	543,102	52,972	981,796
Amortizações				
Imóveis		6,986		6,986
Mobiliário e Material	61,785	15,567		77,352
Máquinas e Ferramentas	21,842	5,324		27,166
Equipamento Informático	35,724	7,297		43,021
Instalações Interiores	4,403	1,317		5,720
Material de Transporte	136,111	69,525	26,000	179,636
Equipamento de Segurança	3,254	0,084		3,338
Total	263,119	99,114	26,000	343,219

NOTA 6) – OUTROS ACTIVOS

	31 Dezembro de 2010	31 Dezembro de 2009
Rendimentos a Receber		
Comissões de Gestão	465,926	465,863
Consultoria	28,296	71,070
Devedores Diversos	9,655	9,368
Despesas c/ Encargo Diferido	83,399	132,470
	587,276	678,771

O saldo apresentado referente a Comissões de Gestão é regularizado trimestralmente, conforme descrito no regulamento de gestão dos fundos geridos pela Fund Box, sendo o respectivo pagamento efectuado no mês seguinte ao fim de cada trimestre.

NOTA 7) – CUSTOS DIFERIDOS

	31 Dezembro de 2010	31 Dezembro de 2009
Custos Diferidos		
Seguros	15,100	15,268
Rendas	4,112	4,112
Outros	64,187	113,090
	83,399	132,470

Os outros custos diferidos aludem maioritariamente a obras de conservação efectuadas no escritório da sociedade e contratos de manutenção informática.

NOTA 8) – PASSIVOS

	31 Dezembro de 2010	31 Dezembro de 2009
Credores		
Estado	30,550	29,164
Outros Credores	62,966	37,390
Encargos a Pagar	160,416	160,036
Outras Receitas c/Rend.Diferido		
	253,932	216,980

O valor em dívida ao Estado está relacionado com impostos e contribuições para a Segurança Social a pagar. Relativamente à dívida a Outros Credores esta diz respeito aos montantes a serem pagos aos Fornecedores de Fornecimentos e Serviços Externos. Quanto aos Encargos a Pagar, estes referem-se a encargos com subsídios de férias e mês de férias do exercício corrente, mas a pagar no ano seguinte, tal como outros encargos administrativos relativos ao ano presente mas a liquidar no ano 2011.

NOTA 9) – CAPITAL SUBSCRITO E RESERVAS

Em 31 de Dezembro de 2010, o capital da Fund Box é detido pelas seguintes entidades:

	Número de Acções	Valor Nominal	Percentagem
Alpalantri - SGPS, Lda	229,000	171,750	32,71%
Famigeste - SGPS, SA	210,000	157,500	30,00%
Sofia de Sequeira Galvão	105,328	78,996	15,05%
Banco Efisa, SA	69,276	51,957	9,90%
Rui Manuel Meireles dos Anjos Alpalhão	35,000	26,250	5,00%
Santa Casa da Misericórdia de Lisboa	33,750	25,312	4,82%
Isabel Maria Marques Ucha	10,816	8,112	1,55%
Joaquim Meirelles	1,000	750	0,14%
João Paulo Safara	1,000	750	0,14%
Ulissul - Sociedade Imobiliária, Lda	200	150	0,03%
Acções Próprias	4,630	3,473	0,66%
	700,000	525,000	100%

	Total da Situação Líquida	Capital	Reservas e Resultados Transitados	Acções Próprias	Resultado Líquido do Exercício
Saldo em 31 de Dezembro de 2009	1,234,950	525,000	434,118	-33,602	309,434
Transferência para Resultados Transitados	-309,434				-309,434
Transferência para Reservas	23,768		23,768		
Reservas por Impostos Diferidos					
Aquisição de Acções Próprias	-882			-882	
Alienação de Acções Próprias	6,550			6,550	
Resultado Líquido do Exercício	368,006				368,006
Saldo em 31 de Dezembro de 2010	1,322,958	525,000	457,886	-27,934	368,006

Do montante de 309,434 euros do Resultado Líquido do Exercício de 2009, o montante de 182,000 euros foi distribuído pelos accionistas (o que incorpora a utilização de reservas de estabilização de dividendos no montante de 42,000 euros), tendo o restante, conforme acima demonstrado, sido afecto a Reservas Legais o montante de 30,943 euros, a Reservas Livres o montante de 33,491 euros, a Reservas para Dividendos de Acções Próprias e 105,000 euros pela participação nos resultados dos colaboradores. Dos dividendos distribuídos, montante de 1,333 euros foi incorporado em Reserva Especial de Estabilização de Dividendos, correspondente aos dividendos afectos às acções próprias detidas pela sociedade.

NOTA 10) – RESULTADOS DE SERVIÇOS E COMISSÕES

Os rendimentos e encargos de serviços e comissões apresentam-se da seguinte forma:

	31 Dezembro 2010	31 Dezembro 2009
Rendimentos de Serviços e Comissões		
Comissões de Gestão	1,775,645	1,770,182
Outras Comissões		
Consultoria Imobiliária	154,246	193,015
	<u>1,929,891</u>	<u>1,963,197</u>
Encargos com Serviços e Comissões		
Por Serviços Bancários	815	1,746
	<u>815</u>	<u>1,746</u>
Saldo Líquido	<u>1,928,636</u>	<u>1,961,451</u>

NOTA 11) – GASTOS GERAIS ADMINISTRATIVOS

O valor desta rubrica é composto por:

	31 Dezembro 2010	31 Dezembro 2009
Combustíveis	8,306	7,757
Rendas e Alugueres	70,569	61,912
Comunicações	16,664	13,996
Deslocações, Estadas e Representação	74,249	89,554
Publicidade e Edição de Publicações	48,437	10,124
Conservação e Reparação	50,834	54,679
Formação de Pessoal	1,079	414
Serviços Especializados	191,964	175,462
Outros Custos	36,714	29,539
	<u>498,816</u>	<u>443,437</u>

NOTA 12) – IMPOSTOS

A Fund Box está sujeita a tributação em sede de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Colectivas (IRC) à taxa de 12,5% para matéria colectável até 12,500 euros e 25% para os restantes matéria colectável, tal como a correspondente derrama.

Os dados referentes aos exercícios de 2009 e 2008 são os que se seguem:

	31 Dezembro 2010	31 Dezembro 2009
Impostos correntes sobre lucros		
Do exercício corrente	101,509	173,692
Correcções referentes a exercícios anteriores	-49,079	-10,428
Total de impostos sobre lucros	<u>52,430</u>	<u>163,264</u>
Resultado antes de impostos	<u>420,436</u>	<u>472,698</u>
Carga Fiscal	<u>12,47%</u>	<u>34,54%</u>

As correcções referentes a exercícios anteriores registadas em 2010 e 2009 dizem respeito a excesso na estimativa para impostos sobre lucros referentes aos exercícios de 2009 e 2008, respectivamente.

NOTA 13) – GASTOS COM PESSOAL

Os custos com o pessoal nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2010 e 2009 repartem-se da seguinte forma:

	31 Dezembro 2010	31 Dezembro 2009
Remunerações		
Órgãos Sociais	376,656	358,292
Empregados	296,258	296,777
Encargos sociais		
Órgãos Sociais	38,401	37,218
Empregados	57,169	57,944
Seguros	20,624	21,148
Outros	5,595	4,863
	<u>794,703</u>	<u>776,242</u>

Durante o ano de 2010, a Fund Box teve ao seu serviço 5 quadros de direcção e 12 colaboradores. Relativamente ao exercício de 2009, existiam 4 quadros de direcção e 12 colaboradores ao serviço da Fund Box.

NOTA 14) – OUTROS RESULTADOS

	31 Dezembro 2010	31 Dezembro 2009
Proveitos		
Juros e Rendimentos Similares	3,169	13,941
Ganhos em Operações Financeiras	4	19
Ganhos em Activos Não Financeiros	16,000	33,500
Outros Rendimentos Operacionais	8,062	15,667
	<u>27,235</u>	<u>63,127</u>
Custos		
Amortizações do Exercício	115,553	106,409
Outros Impostos	7,192	2,023
Perdas em Operações Financeiras	3	9
Resultados Extraordinários		
Juros e Encargos Similares	120	2,930
Outros Encargos Operacionais	10,013	2,749
	<u>132,891</u>	<u>114,120</u>
Saldo Líquido	<u>-105,656</u>	<u>-50,993</u>

O saldo dos Juros e Rendimentos Similares dizem respeito a juros obtidos em aplicações financeiras, particularmente depósitos a prazo.

NOTA 15) – PROVISÕES

Durante o ano de 2010 foram constituídas a seguintes provisões, referentes a Fundos de Investimento Imobiliário que, por dificuldades de tesouraria, não liquidaram as respectivas comissões de gestão nos períodos e existiam dúvidas quanto ao seu pagamento.

Provisões	Descrição	Data início dívida	Valor dívida	Valor Provisões
Fundos de Investimento Imobiliário				
White Raven Capital Partners	Comissão Gestão	1-Jan-10	15,124	15,124
Lusitânia	Comissão Gestão	1-Jan-10	15,000	15,000
Atlântida	Comissão Gestão	1-Jan-10	15,000	15,000
Imogenesis	Comissão Gestão	1-Jan-10	18,148	18,148
White Raven Capital Partners	Comissão Gestão	1-Abr-10	14,794	14,794
Lusitânia	Comissão Gestão	1-Abr-10	15,000	15,000
Atlântida	Comissão Gestão	1-Abr-10	15,000	15,000
Imogenesis	Comissão Gestão	1-Abr-10	17,753	17,753
Galleon Capital Partners	Comissão Gestão	1-Abr-10	19,448	19,448
Lusitânia	Comissão Gestão	1-Jul-10	15,000	15,000
Imogenesis	Comissão Gestão	1-Jul-10	17,951	17,951
Galleon Capital Partners	Comissão Gestão	1-Jul-10	9,699	9,699
Lusitânia	Comissão Gestão	1-Out-10	15,000	15,000
Imogenesis	Comissão Gestão	1-Out-10	18,148	18,148
Total			221,065	221,065

Durante o ano de 2010 foram anuladas as seguintes provisões, referentes a Fundos de Investimento Imobiliário, pelo facto de terem sido regularizadas as respectivas dívidas, exceptuando a anulação da provisão do Fundo de Investimento Imobiliário White Raven Capital Partners, que ocorreu pela anulação da dívida existente perante a Fund Box.

Provisões	Descrição	Data início dívida	Valor dívida	Valor Provisões
Fundos de Investimento Imobiliário				
Atlântida	Comissão Gestão	1-Abr-09	7.650	7.650
Atlântida	Comissão Gestão	1-Jul-09	15.000	15.000
Atlântida	Comissão Gestão	1-Out-09	15.000	15.000
Atlântida	Comissão Gestão	1-Jan-10	15.000	15.000
Atlântida	Comissão Gestão	1-Abr-10	15.000	15.000
Galleon Capital Partners	Comissão Gestão	1-Abr-10	19.448	19.448
Galleon Capital Partners	Comissão Gestão	1-Jul-10	9.699	9.699
White Raven Capital Partners	Comissão Gestão	1-Abr-10	14.794	14.794
Total			111.591	111.591

Em virtude da anulação da dívida correspondente às comissões de gestão do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado White Raven Capital Partners, foram também anuladas as provisões existentes correspondentes aos anos de 2009 e 2008, no montante global de 90,652 euros.

NOTA 16) – ENTIDADES RELACIONADAS

Referente aos anos 2010 e 2009 devem-se referir a existência dos seguintes saldos e transacções com entidades relacionadas:

	31 Dezembro 2010	31 Dezembro 2009	
	Famigeste	Famigeste	Mircela
Saldos de Balanço			
Outros Passivos			
Saldos da Demonstração de Resultados			
Gastos com o Pessoal	73850	73500	
Ganhos em Activos Tangíveis			16500
	Acções Próprias	Acções Próprias	
<u>Membros do Conselho de Administração</u>			
João Paulo Batista Safara	3275	3275	
Joaquim Miguel Calado Cortes de Meirelles <i>Compliance Officer</i>	3275	3275	
José Jorge da Costa Martins Reimão		3275	

A Mircela – Gestão Imobiliária, Lda. É uma sociedade detida pela Famigeste – SGPS, SA.

NOTA 17) – RISCOS FINANCEIROS

Da análise dos diferentes riscos financeiros possíveis, a empresa detectou estar pouco exposta a qualquer deles, conforme se descreve seguidamente:

Justo valor – tendo em consideração a natureza dos activos e passivos, é considerado razoável que o justo valor dos mesmos não difere do valor contabilístico dos mesmos.

Risco cambial – exceptuando um montante residual de disponibilidades em caixa expresso em Libras Estrelinas, todos os activos e passivos da FundBox – SGFII, SA estão expressos em Euros. Deste modo, a sociedade considera não estar exposta ao risco cambial.

Risco de liquidez e de taxa de juro – as aplicações financeiras efectuadas pela FundBox – SFFII, SA são de curto prazo e de risco reduzido ou nulo, sendo as taxas de juro definidas no momento inicial da aplicação financeira. Deste modo, a sociedade entende não estar exposta ao risco de liquidez e de taxa de juro.

Risco de crédito – todas as operações efectuadas pela FundBox – SGFII, SA é efectuado com recurso a capitais próprios e nunca com recurso a capitais alheios, pelo que o risco de crédito é nulo face a capitais alheios. É no entanto importante de referir que existe o risco de crédito, apesar de grau moderado, nas cobranças das comissões de gestão e prestações de serviços efectuadas a terceiros, pelas dificuldades de liquidez que se verificam em alguns Fundos de Investimento geridos pela sociedade, e pela dificuldade de cobrança a alguns clientes referentes a prestações de serviços já efectuadas.

NOTA 18) – GESTÃO DE CAPITAL

A FundBox – SGFII, SA encontra-se sujeita à supervisão pelo Banco de Portugal.

NOTA 19) – VALORES ADMINISTRADOS

Os valores administrados pela sociedade através dos Fundos de Investimento Imobiliário sob gestão são os seguintes:

Fundo Santa Casa 2004

	<u>31 Dezembro 2010</u>
Activo Líquido	65.886.243
Passivo	10.438.841
Capital do Fundo	55.447.402
Resultado	-3.912.266
UP's em Circulação	10.000.000

Fundo Portuguese Prime Property Box

	<u>31 Dezembro 2010</u>
Activo Líquido	42.682.352
Passivo	1.501.583
Capital do Fundo	41.180.769
Resultado	591.384
UP's em Circulação	7.174.101

Fundo Fundor

	<u>31 Dezembro 2010</u>
Activo Líquido	117.545.453
Passivo	81.143.396
Capital do Fundo	36.402.057
Resultado	16.343.110
UP's em Circulação	10.000

Fundo Lisbox

	<u>31 Dezembro 2010</u>
Activo Líquido	26.785.587
Passivo	14.847.693
Capital do Fundo	11.937.894
Resultado	688.864
UP's em Circulação	13.800

Fundo Portugal Retail Europark Fund

	<u>31 Dezembro 2010</u>
Activo Líquido	56.896.832
Passivo	1.360.617
Capital do Fundo	55.536.215
Resultado	3.840.415
UP's em Circulação	13.133.591

Fundo Viriatus

	<u>31 Dezembro 2010</u>
Activo Líquido	28.192.914
Passivo	860.878
Capital do Fundo	27.332.036
Resultado	-222.070
UP's em Circulação	9.159.142

Fundo White Raven

	<u>31 Dezembro 2010</u>
Activo Líquido	7.395.024
Passivo	7.387.726
Capital do Fundo	7.298
Resultado	-305.101
UP's em Circulação	500.000

Fundo Galleon

	<u>31 Dezembro 2010</u>
Activo Líquido	15.584.971
Passivo	5.290.883
Capital do Fundo	10.294.088
Resultado	-376.812
UP's em Circulação	1.010.000

Fundo Sertorius

	<u>31 Dezembro 2010</u>
Activo Líquido	129.877.276
Passivo	97.186.632
Capital do Fundo	32.690.644
Resultado	7.618.509
UP's em Circulação	8.064.527

Fundo Lusitânia

	<u>31 Dezembro 2010</u>
Activo Líquido	4.953.029
Passivo	186.262
Capital do Fundo	4.766.767
Resultado	-85.563
<u>UP's em Circulação</u>	<u>500.000</u>

Fundo Imogénesis

	<u>31 Dezembro 2010</u>
Activo Líquido	11.115.614
Passivo	8.086.074
Capital do Fundo	3.029.540
Resultado	-1.868.622
<u>UP's em Circulação</u>	<u>500.000</u>

Fundo Ulysses

	<u>31 Dezembro 2010</u>
Activo Líquido	20.386.629
Passivo	13.987.845
Capital do Fundo	6.398.784
Resultado	-791.822
<u>UP's em Circulação</u>	<u>500.000</u>

NOTA 20) – PROVEITOS POR MERCADOS GEOGRÁFICOS E LINHAS DE NEGÓCIO

Todos os proveitos registados pela sociedade tiveram origem no mercado nacional.

Técnico Oficial de Contas

Comissão Executiva

CAIANO PEREIRA, ANTÓNIO E JOSÉ REIMÃO

SOCIEDADE DE REVISORES OFICIAIS DE CONTAS

CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS

INTRODUÇÃO

1. Examinámos as demonstrações financeiras da **FUND BOX - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, SA**, as quais compreendem o Balanço em 31 de Dezembro de 2010 (que evidencia um total de Balanço de 1.930.873 euros e um total de Capital Próprio de 1.322.959 euros, incluindo um Resultado Líquido de 368.006 euros), a Demonstração de Resultados por naturezas, a Demonstração dos Fluxos de Caixa do exercício findo naquela data, e os correspondentes Anexos.

RESPONSABILIDADES

2. É da responsabilidade do Conselho de Administração a preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira da Empresa e o resultado das suas operações, bem como a adopção de políticas e critérios contabilísticos adequados e a manutenção de um sistema de controlo interno apropriado.
3. A nossa responsabilidade consiste em expressar uma opinião profissional e independente, baseada no nosso exame daquelas demonstrações financeiras.

ÂMBITO

4. O exame a que procedemos foi efectuado de acordo com as Normas e Directrizes Técnicas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, as quais exigem que o mesmo seja planeado e executado com o objectivo de obter um grau de segurança aceitável sobre se as demonstrações financeiras estão isentas de distorções materialmente relevantes. Para tanto o referido exame incluiu:
 - a verificação, numa base de amostragem, do suporte das quantias e divulgações constantes das demonstrações financeiras e a avaliação das estimativas, baseadas em juízos e critérios definidos pelo Conselho de Administração, utilizadas na sua preparação;
 - a apreciação sobre se são adequadas as políticas contabilísticas adoptadas e a sua divulgação, tendo em conta as circunstâncias;
 - a verificação da aplicabilidade do Princípio da Continuidade; e
 - a apreciação sobre se é adequada, em termos globais, a apresentação das demonstrações financeiras.
5. O nosso exame abrangeu também a verificação da concordância da informação financeira constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras.
6. Entendemos que o exame efectuado proporciona uma base aceitável para a expressão da nossa opinião.

OPINIÃO

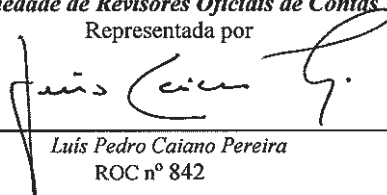
7. Em nossa opinião as demonstrações financeiras referidas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspectos materialmente relevantes, a posição financeira da **FUND BOX - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, SA** em 31 de Dezembro de 2010, o resultado das suas operações e os fluxos de caixa no exercício findo naquela data, em conformidade com as Normas de Contabilidade Ajustadas, conforme estabelecido pelo Aviso do Banco de Portugal nº1/2005 de 21 de Fevereiro e pela Instrução nº9/2005, de 11 de Março.

Lisboa, 25 de Março de 2011

CAIANO PEREIRA, ANTÓNIO E JOSÉ REIMÃO

Sociedade de Revisores Oficiais de Contas

Representada por



Luís Pedro Caiano Pereira
ROC nº 842

Rua S. Domingos de Benfica, 33 – 3ªA • 1500 LISBOA • Tel 21/7248320 • Fax 21/7248339

Contribuinte nº 501 501 169 • Constituída em 24 de Janeiro de 1985 por escritura lavrada no 12º Cartório Notarial de Lisboa
Inscrita na Lista dos Revisores Oficiais de Contas com o nº 38