

BALANÇO A 30/06/2011

(Valores em Euros)

	2011			2010
	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	523		523	517
Disponibilidades em outras instituições de crédito	30.666		30.666	8.990
Activos financeiros detidos para negociação				
Outros activos financeiros ao justo valor através de resultados				
Activos financeiros disponíveis para venda				
Aplicações em instituições de crédito	200.000		200.000	120.000
Crédito a clientes	347.975		347.975	364.472
Investimentos detidos até à maturidade				
Activos com acordo de recompra				
Derivados de cobertura				
Activos não correntes detidos para venda				
Propriedades de investimento				
Outros activos tangíveis	1.024.490	387.063	637.427	617.054
Activos intangíveis	114.610	89.660	24.950	32.909
Investimentos em filiais, associadas e empreendimentos conjuntos				
Activos por impostos correntes	24.518		24.518	
Activos por impostos diferidos				
Outros activos	551.896		551.896	665.877
Total de Activo	2.294.679	476.723	1.817.956	1.809.819
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			338.374	359.472
Passivos por impostos correntes			53.451	58.275
Passivos por impostos diferidos				
Instrumentos representativos de capital				
Outros passivos subordinados				
Outros passivos			275.305	255.016
Total de Passivo			667.130	672.763
Capital				
Capital			525.000	525.000
Prémios de emissão				
Outros instrumentos de capital				
Reservas de reavaliação				
Outras reservas e resultados transitados			497.281	457.886
Acções próprias			-27.934	-33.602
Resultado do exercício			156.478	187.771
Dividendos antecipados				
Total de Capital			1.150.825	1.137.056
Total de Passivo e Capital			1.817.956	1.809.819

Técnico Oficial de Contas

Comissão Executiva

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS A 30/06/2011

(Valores em Euros)

	2011	2010
Juros e rendimentos similares	4.006	1.671
Juros e encargos similares	-226	
Margem financeira	3.780	1.671
Rendimentos de instrumentos de capital	977.871	1.025.140
Rendimentos de serviços e comissões	-372	-480
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	2
Resultados de alienação de outros activos		
Outros resultados de exploração	-448	22.724
Produto bancário	980.831	1.049.057
Custos com pessoal	430.290	407.324
Gastos gerais administrativos	242.015	264.898
Amortizações do exercício	47.994	54.046
Provisões líquidas de reposições e anulações	85.901	125.820
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	174.630	196.969
Impostos		
Correntes	18.153	9.196
Diferidos	18.153	9.196
Resultado após impostos	156.478	187.773
Do qual: Resultado após impostos de operações descontinuadas		
Resultado líquido do exercício	156.478	187.773

Técnico Oficial de Contas

Comissão Executiva

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

Demonstrações Financeiras

30 de Junho de 2011

Fund Box – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.**Notas às Demonstrações Financeiras
30 de Junho de 2011****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, 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 25/2009.

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

	30 de Junho de 2011	31 de Dezembro de 2010
Disponibilidades em outras Instituições de Crédito		
Depósitos à Ordem	30.666	68.010
Depósitos a Prazo	200.000	260.000
	230.666	328.010

NOTA 4) – ACTIVOS INTANGÍVEIS

	31 de Dezembro de 2010	Aumentos	30 de Junho de 2011
Activo			
Programas Informáticos	110.468	816	111.284
Marcas	3.326		3.326
Total	113.794	816	114.610
Amortizações			
Programas Informáticos	83.062	3.833	86.895
Marcas	2.447	318	2.765
Total	85.509	4.151	89.660
Saldo Líquido	28.285		24.951

NOTA 5) – ACTIVOS TANGÍVEIS

	31 de Dezembro de 2010	Aumentos	Reduções	30 de Junho de 2011
Activo				
Imóveis	452.695			452.695
Mobiliário e Material	124.528	460		124.988
Máquinas e Ferramentas	41.758	4.477		46.235
Equipamento Informático	46.817	4.493		51.310
Instalações Interiores	10.434	4.390		14.824
Material de Transporte	278.100	28.875		306.975
Equipamento de Segurança	3.339			3.339
Outros activos Tangíveis	24.125			24.125
Total	981.796	42.694	0	1.024.490
Amortizações				
Imóveis	6.986	3.493		10.479
Mobiliário e Material	77.352	4.522		81.874
Máquinas e Ferramentas	27.166	1.916		29.082
Equipamento Informático	43.021	1.906		44.927
Instalações Interiores	5.720	717		6.437
Material de Transporte	179.636	31.291		210.927
Equipamento de Segurança	3.338			3.338
Total	336.233	43.844	0	387.063
Saldo Líquido	645.563			637.428

NOTA 6) – OUTROS ACTIVOS

	30 de Junho de 2011	31 de Dezembro de 2010
Rendimentos a Receber		
Comissões de Gestão	456.482	465.926
Consultoria	37.228	28.296
Devedores Diversos	9.368	9.655
Despesas c/ Encargo Diferido	48.817	83.399
	551.896	587.276

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

	30 de Junho de 2011	31 de Dezembro de 2010
Custos Diferidos		
Seguros	20.200	15.100
Rendas	4.112	4.112
Outros	24.505	64.187
	48.817	83.399

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

NOTA 8) – PASSIVOS

	30 de Junho de 2011	31 de Dezembro de 2010
Credores		
Estado	34.804	30.550
Outros Credores	36.286	62.966
Encargos a Pagar	204.214	160.416
Outras Receitas c/Rend.Diferido		
	275.304	253.932

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, a pagar no ano seguinte, e os encargos com subsídio de férias, mês de férias e subsídio de Natal a pagar no presente ano.

NOTA 9) – CAPITAL SUBSCRITO E RESERVAS

Em 30 de Junho de 2011, 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%
Santo Amaro SGPS, SA	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 2010	1.322.958	525.000	457.886	-27.934	368.006
Transferência para Resultados Transitados	-368.006				-368.006
Transferência para Reservas	39.396		39.396		
Reservas por Impostos Diferidos	0				
Aquisição de Acções Próprias	0				
Alienação de Acções Próprias	0				
Resultado Líquido do Exercício	156.478				156.478
Saldo em 30 de Junho de 2011	1.150.826	525.000	497.282	-27.934	156.478

Do montante de 368.006 euros do Resultado Líquido do Exercício de 2010, o montante de 210.000 euros foi distribuído pelos accionistas, tendo o restante, conforme acima demonstrado, sido afecto a Reservas Legais o montante de 36.801 euros, a Reservas Livres o montante de 1.206 euros e 120.000 euros pela participação nos resultados dos colaboradores. Dos dividendos distribuídos, montante de 1.389 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:

	30 de Junho de 2011	30 de Junho de 2010
Rendimentos de Serviços e Comissões		
Comissões de Gestão	866.291	943.380
Outras Comissões		
Consultoria Imobiliária	111.580	81.760
	977.871	1.025.140
Encargos com Serviços e Comissões		
Por Serviços Bancários	372	480
	372	480
Saldo Líquido	977.499	1.024.660

NOTA 11) – GASTOS GERAIS ADMINISTRATIVOS

O valor desta rubrica é composto por:

	30 de Junho de 2011	30 de Junho de 2010
Combustíveis	4.297	4.118
Rendas e Alugueres	35.967	34.107
Comunicações	7.749	7.047
Deslocações, Estadas e Representação	29.133	33.196
Publicidade e Edição de Publicações	5.236	34.851
Conservação e Reparação	24.856	24.808
Material de Escritório	3.574	3.240
Serviços Especializados	116.274	108.599
Outros Custos	14.929	14.932
	242.015	264.898

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.

À data de 30 de Junho de 2011 o montante de imposto a pagar estimado é de 53.451 euros, que inclui as tributações autónomas, IRC e derrama afecto ao resultado obtido no exercício.

Adicionalmente, existiu uma correcção de imposto por excesso de estimativa referente ao exercício de 2010 no montante de 35.298 euros.

NOTA 13) – GASTOS COM PESSOAL

Os custos com o pessoal nos exercícios findos em 30 de Junho de 2011 e 2010 repartem-se da seguinte forma:

	30 de Junho de 2011	30 de Junho de 2010
Remunerações		
Órgãos Sociais	197.100	182.625
Empregados	167.518	160.413
Encargos sociais		
Órgãos Sociais	19.582	21.458
Empregados	33.079	31.233
Seguros	10.399	9.786
Outros	2.611	1.809
	430.289	407.324

Durante o primeiro semestre de 2011, a Fund Box teve ao seu serviço 5 quadros de

Direcção e 13 colaboradores. Relativamente ao primeiro semestre de 2010, existiam 3 quadros de Direcção e 12 colaboradores ao serviço da Fund Box.

NOTA 14) – OUTROS RESULTADOS

	30 de Junho de 2011	30 de Junho de 2010
Proveitos		
Juros e Rendimentos Similares	4.006	1.671
Ganhos em Operações Financeiras	1	3
Ganhos em Activos Não Financeiros		16.000
Outros Rendimentos Operacionais	236	7.180
	4.243	24.854
Custos		
Amortizações do Exercício	47.994	54.046
Outros Impostos	684	920
Perdas em Operações Financeiras	2	1
Juros e Encargos Similares	226	
Outros Encargos Operacionais		
	48.906	54.967
Saldo Líquido	-44.663	-30.113

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

NOTA 15) – PROVISÕES

Provisões constituídas em 2011:

Provisões	Descrição	Data início dívida	Valor dívida	Valor Provisões
Fundos de Investimento Imobiliário				
Lusitânia	Comissão Gestão	1-Jan-11	15.000	15.000
Imogenesis	Comissão Gestão	1-Jan-11	18.148	18.148
Lusitânia	Comissão Gestão	1-Abr-11	15.000	15.000
Imogenesis	Comissão Gestão	1-Abr-11	17.753	17.753
Sub-Total			65.901	65.901
Consultoria				
S.C.Espinho	Consultoria Imobiliária	24-Jan-11	24.600	20.000
Sub-Total			24.600	20.000
Total			90.501	85.901

NOTA 16) – VALORES ADMINISTRADOS

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

Fundo Santa Casa 2004

	<u>30 Junho 2011</u>
Activo Líquido	68.505.973
Passivo	14.240.491
Capital do Fundo	54.265.482
Resultado	-1.181.920
UP's em Circulação	10.000.000

Fundo Portuguese Prime Property Box

	<u>30 Junho 2011</u>
Activo Líquido	43.179.089
Passivo	1.456.644
Capital do Fundo	41.722.445
Resultado	834.288
UP's em Circulação	7.174.101

Fundo Fundor

	<u>30 Junho 2011</u>
Activo Líquido	59.496.679
Passivo	42.846.278
Capital do Fundo	16.650.401
Resultado	-13.801.656
UP's em Circulação	10.000

Fundo Lisbox

	<u>30 Junho 2011</u>
Activo Líquido	24.980.879
Passivo	14.219.884
Capital do Fundo	10.760.995
Resultado	-1.176.899
UP's em Circulação	13.800

Fundo Portugal Retail Europark Fund

	30 Junho 2011
Activo Líquido	54.461.880
Passivo	1.253.825
Capital do Fundo	53.208.055
Resultado	-1.301.471
UP's em Circulação	13.133.591

Fundo Viriatus

	30 Junho 2011
Activo Líquido	26.504.154
Passivo	803.509
Capital do Fundo	25.700.645
Resultado	-1.492.377
UP's em Circulação	9.260.122

Fundo White Raven

	30 Junho 2011
Activo Líquido	7.396.854
Passivo	7.391.357
Capital do Fundo	5.497
Resultado	-1.800
UP's em Circulação	500.000

Fundo Galleon

	30 Junho 2011
Activo Líquido	15.611.204
Passivo	4.991.279
Capital do Fundo	10.619.925
Resultado	-236.373
UP's em Circulação	1.066.000

Fundo Sertorius

	30 Junho 2011
Activo Líquido	130.073.864
Passivo	96.353.529
Capital do Fundo	33.720.335
Resultado	1.029.691
UP's em Circulação	8.064.527

Fundo Lusitânia

	30 Junho 2011
Activo Líquido	4.954.110
Passivo	229.066
Capital do Fundo	4.725.044
Resultado	-41.723
UP's em Circulação	500.000

Fundo Imogénesis

	30 Junho 2011
Activo Líquido	11.122.317
Passivo	8.282.813
Capital do Fundo	2.839.504
Resultado	-190.034
UP's em Circulação	500.000

Fundo Ulysses

	30 Junho 2011
Activo Líquido	20.786.823
Passivo	14.107.053
Capital do Fundo	6.679.770
Resultado	128.134
UP's em Circulação	500.000

Fundo Coimbra Viva I

	30 Junho 2011
Activo Líquido	5.373.161
Passivo	23.173
Capital do Fundo	5.349.988
Resultado	-57.082
UP's em Circulação	540.707

Fundo Four Fund

	30 Junho 2011
Activo Líquido	7.668.127
Passivo	2.682.451
Capital do Fundo	4.985.676
Resultado	-14.324
UP's em Circulação	500.000

NOTA 17) – 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