

# Interfundos

gestão de fundos de investimento imobiliário

## Relatório de Actividade de 2009

### Fundo Imobiliário

### SAND CAPITAL

### Elementos Identificativos

|  |   |
|--|---|
| Tipo de Fundo:                               | Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado de Subscrição Particular |
| Data de Constituição:                        | 22-02-2008  |
| Sociedade Gestora:                           | Interfundos - Gestão de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.            |
| Banco Depositário:                           | Banco Comercial Português, S.A.   |
| Valor da Carteira em 31 de Dezembro de 2009: | 3.539.125,27 Euros  |

### Política de Investimento

O Fundo tem como objectivo a aplicação das poupanças recebidas dos participantes no investimento efectuado no mercado imobiliário procurando, através da sua política de investimentos, criar condições de rentabilidade, segurança e liquidez, não privilegiando nenhuma área em particular da actividade imobiliária. Os investimentos realizados neste tipo de activos ficarão limitados a Portugal, não estando, todavia, condicionados a limites de concentração geográfica.

O Fundo pode desenvolver projectos de construção bem como investir em imóveis urbanos ou suas fracções autónomas, para posterior venda ou arrendamento, podendo contrair dívida como forma de financiamento. O nível de endividamento não está sujeito a qualquer limite.

O Fundo, para além de incluir património de rendimento, pode adquirir prédios rústicos e mistos procurando gerar valor através de diversos projectos de desenvolvimento imobiliário.

O Fundo assume claramente a possibilidade de tomar riscos de concentração de arrendatários e de elevados níveis de investimento dentro de um mesmo espaço geográfico. A possibilidade de investimento em prédios rústicos ou mistos implica um aumento considerável de riscos associados.

### Rendibilidade do Fundo (\*)

Em  
2009

-14.93%

(\*) O fundo está isento de Comissões de Resgate. Os valores divulgados representam dados passados, não constituindo garantia de rendibilidade para o futuro, dado que o valor das Unidades de Participação, pode aumentar ou diminuir em função da avaliação dos activos que integram o seu património.

### O Mercado Imobiliário em 2009

#### Enquadramento Macro-económico

Durante o ano de 2009 assistiu-se ao início da recuperação da actividade económica global, especialmente visível durante a segunda metade do ano, na sequência da intervenção por parte dos governos e das autoridades monetárias da generalidade das geografias mundiais com o objectivo de alcançar uma maior estabilidade dos mercados financeiros e o restabelecimento dos níveis de confiança no decurso de uma das maiores depressões económicas das últimas décadas. A evolução dos indicadores económicos sugere uma inflexão no ciclo recessivo subsistindo, contudo, alguns factores de incerteza nomeadamente quanto ao ritmo de crescimento de algumas economias, e relativamente à sustentabilidade das finanças públicas em alguns países. Os sinais de recuperação apontam claramente para ritmos diferenciados de expansão, em razão da condição económica e dos factores de competitividade de cada país.

A economia portuguesa acompanhou os sinais de recuperação das economias internacionais, tendo sido o primeiro país da zona Euro a registar uma expansão do produto, durante o segundo trimestre do ano. A actividade económica em Portugal apresentou contudo uma contracção do produto de 2,7% em 2009, tendo-se verificado uma forte deterioração do saldo orçamental (-9,3% do PIB), fruto de uma diminuição da receita, do aumento do desemprego para um nível superior a 10% e do esforço empreendido nos estímulos injectados na economia. Após uma contracção de 2,7% do Produto Interno Bruto (PIB) em 2009, o Banco de Portugal prevê um crescimento de 0,7% em 2010 e de 1,4% em 2011 impulsionado por um aumento da produtividade total dos factores, pelo aumento das exportações e do consumo privado.

## **O Mercado Imobiliário**

Em 2009, o sector imobiliário foi negativamente afectado por uma diminuição significativa da procura associada à escassez de capital e às restrições no acesso ao crédito, que condicionaram a actividade da maioria dos investidores e promotores.

No segmento de escritórios, após uma absorção que atingiu níveis muito elevados em 2008, verificou-se uma redução muito significativa em 2009 de cerca de 45%. Esta evolução resultou não só da crise económica e financeira, que teve o seu impacto na estratégia de ocupação das empresas, que evidenciaram uma preferência por redução de áreas e/ou renegociação de rendas, mas também do facto da base de referência de 2008 incluir o arrendamento de uma área significativa de escritórios por parte do sector público. A queda acentuada dos valores das rendas foi uma realidade transversal a todo o segmento. No entanto foram as zonas secundárias, com maior volume de oferta, aquelas que mais sentiram este efeito.

No segmento do retalho, a quebra na confiança dos consumidores, aliada a um mercado próximo da saturação em termos de oferta e muito dependente de retalhistas internacionais provocou um efeito imediato no desempenho do mercado de retalho nacional. A performance destes espaços continuou a ser pressionada em 2009, em resultado do aumento da ABL a que se tem assistido durante os últimos anos, conjugado com o efeito da redução de rendas praticadas, num ambiente de queda do poder de compra das famílias e aumento da taxa de desemprego. O comércio de rua continuou a beneficiar de um forte interesse pelo lado da procura, contrariando a tendência verificada no restante mercado imobiliário. As rendas praticadas nas transacções de espaços comerciais de rua mantiveram-se estáveis em zonas Prime, o mesmo não tendo acontecido nas zonas secundárias, onde se assistiu a algumas reduções significativas.

O segmento de mercado industrial continuou a não apresentar alterações significativas relativamente aos anos anteriores. Esta estabilização prende-se essencialmente com a quase ausência de novos projectos lançados no mercado em 2009, pois a procura, tradicionalmente modesta, manteve-se estável durante o ano, mantendo-se por isso a promoção de novos projectos condicionada a uma prévia garantia de ocupação. Ao nível do arrendamento assistiu-se a uma redução dos valores, decorrente em grande parte da renegociação de contratos a pedido dos arrendatários. O volume de investimento manteve-se aos níveis reduzidos de 2008, apesar do volume bastante interessante verificado no segundo semestre de 2009, que poderá indiciar uma possível melhoria da actividade para 2010.

Na área da promoção imobiliária, e em particular no investimento em projectos de turismo residencial, assistiu-se à manutenção do ambiente negativo que já se observou durante o ano de 2008. O segmento residencial, em particular os projectos de reabilitação urbana, continuou a demonstrar algum dinamismo, especialmente nas zonas históricas de Lisboa.

## **Perspectivas para 2010**

As perspectivas para o sector imobiliário em Portugal são moderadamente positivas para o ano de 2010. Se por um lado se antevê algum dinamismo resultante de um aumento gradual da liquidez disponível por parte dos investidores institucionais, à semelhança do que se verificou durante a segunda metade do ano de 2009, por outro lado o sector irá permanecer altamente condicionado pela fraca performance da economia portuguesa e pela incerteza quanto ao crescimento global.

Antevê-se alguma pressão nos valores de venda e de arrendamento relativamente ao segmento dos escritórios, em resultado da entrada em mercado de novos imóveis de grande dimensão, mas também pelo efeito da libertação de algumas áreas significativas ocorrida em 2009. Os escritórios e o comércio de rua situados em zonas prime, deverão ser os activos a apresentar a melhor relação risco/rendibilidade em 2010. Pela positiva dever-se-á também destacar a reabilitação urbana, que vem demonstrando um lento mas crescente dinamismo. Do mesmo modo, embora de forma pouco significativa, é provável que se assista a alguma recuperação dos valores de venda da habitação nova. As restrições de acesso ao crédito dever-se-ão manter, pelo menos para uma parte significativa da população, o que poderá permitir a manutenção do interesse pela alternativa do arrendamento residencial. Perspectiva-se ainda um interesse mais reduzido relativamente aos Centros

Comerciais, nomeadamente nas localizações onde existe uma oferta excessiva ou onde se prevê que esta se possa agravar com a conclusão de novos espaços.

## Relatório de Actividade

O Fundo imobiliário iniciou a sua actividade no dia 22 de Fevereiro de 2008.

A 31 de Dezembro de 2009 o Valor Líquido Global do Fundo atingiu os 3,539 milhões de Euros.

O património do Fundo encontra-se representado por 51.000 unidades de participação com o valor base de 100 Euros.

O valor da unidade de participação no final do ano 2009 era de 69,3946 Euros.

O Fundo está a aguardar as diligências camarárias no sentido de obter o licenciamento para a edificação de um empreendimento destinado a escritórios na zona da Expo, em Lisboa.

Lisboa, 31 de Março de 2010

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora

*Jorge Manuel Machado de Sousa Góis* (Presidente)

*José Maria da Cunha* (Vogal)

*Pedro Botelho de Sousa* (Vogal)

## SAND CAPITAL - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

| (Valores em Euros) |   |               |         |         |               |               | BALANÇO           |   | Data: 09 / 12 / 31 |               |  |
|--------------------|---|---------------|---------|---------|---------------|---------------|-------------------|---|--------------------|---------------|--|
| CÓDIGO             | DESIGNAÇÃO  | ACTIVO        |         |         |               |               | CAPITAL E PASSIVO |   |                    |               |  |
|                    |   | 2009          |         |         |               | 2008          | CÓDIGO            | DESIGNAÇÃO                                      | Períodos           |               |  |
|                    |   | Bruto         | Mv / Af | mv / Ad | Líquido       | Líquido       |                   |   | 2009               | 2008          |  |
|                    | <b>ACTIVOS IMOBILIÁRIOS</b>                         |               |         |         |               |               |                   |   |                    |               |  |
| 31                 | Terrenos  | 0,00          | 0,00    | 0,00    | 0,00          | 0,00          | 61                | <b>CAPITAL DO FUNDO</b>                         |                    |               |  |
| 32                 | Construções   | 18.390.550,49 | 0,00    | 0,00    | 18.390.550,49 | 18.168.330,16 | 62                | Unidades de Participação                        | 5.100.000,00       | 5.100.000,00  |  |
| 33                 | Direitos  | 0,00          | 0,00    | 0,00    | 0,00          | 0,00          | 63                | Variações Patrimoniais                          | 0,00               | 0,00          |  |
| 34                 | Adiantamentos por Compra de Imóveis                 | 0,00          | 0,00    | 0,00    | 0,00          | 0,00          | 64                | Imposto s/ Rendimento do Exercício              | 0,00               | 0,00          |  |
| 35                 | Outros Activos                                      | 0,00          | 0,00    | 0,00    | 0,00          | 0,00          | 65                | Resultados Transitados                          | -939.680,46        | 0,00          |  |
|                    | <b>TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS</b>                | 18.390.550,49 | 0,00    | 0,00    | 18.390.550,49 | 18.168.330,16 | 66                | Resultados Distribuídos                         | 0,00               | 0,00          |  |
|                    | <b>CARTEIRA TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES</b>             |               |         |         |               |               |                   | Resultado Líquido                               | -621.194,27        | -939.680,46   |  |
|                    | <b>OBRIGAÇÕES</b>                                   |               |         |         |               |               |                   | <b>TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO</b>                | 3.539.125,27       | 4.160.319,54  |  |
| 211+2171           | Títulos da Dívida Pública                           | 0,00          | 0,00    | 0,00    | 0,00          | 0,00          |                   |   |                    |               |  |
| 212+2172           | Outros Fundos Públicos Equiparados                  | 0,00          | 0,00    | 0,00    | 0,00          | 0,00          |                   | <b>AJUSTAMENTOS E PROVISÕES</b>                 |                    |               |  |
| 213+214+2173       | Obrigações Diversas                                 | 0,00          | 0,00    | 0,00    | 0,00          | 0,00          | 47                | Ajustamentos de Dívidas a Receber               | 0,00               | 0,00          |  |
| 22                 | Participações em Sociedades Imobiliárias            | 0,00          | 0,00    | 0,00    | 0,00          | 0,00          | 48                | Provisões Acumuladas                            | 0,00               | 0,00          |  |
| 24                 | Unidades de Participação                            | 0,00          | 0,00    | 0,00    | 0,00          | 0,00          |                   | <b>TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS</b>               | 0,00               | 0,00          |  |
| 26                 | Outros Títulos                                      | 0,00          | 0,00    | 0,00    | 0,00          | 0,00          |                   |   |                    |               |  |
|                    | <b>TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES</b> | 0,00          | 0,00    | 0,00    | 0,00          | 0,00          |                   |   |                    |               |  |
|                    | <b>CONTAS DE TERCEIROS</b>                          |               |         |         |               |               |                   | <b>CONTAS DE TERCEIROS</b>                      |                    |               |  |
| 411                | Devedores por Crédito Vencido                       | 0,00          | 0,00    | 0,00    | 0,00          | 0,00          | 421               | Resgates a Pagar a Participantes                | 0,00               | 0,00          |  |
| 412                | Devedores por Rendimentos Vencidas                  | 0,00          | 0,00    | 0,00    | 0,00          | 0,00          | 422               | Rendimentos a Pagar a Participantes             | 0,00               | 0,00          |  |
| 413+...+419        | Outras Contas de Devedores                          | 0,00          | 0,00    | 0,00    | 0,00          | 0,00          | 423               | Comissões e Outros Encargos a Pagar             | 7.684,35           | 7.840,55      |  |
|                    | <b>TOTAL DOS VALORES A RECEBER</b>                  | 0,00          | 0,00    | 0,00    | 0,00          | 0,00          | 424+...+429       | Outras Contas de Credores                       | 0,00               | 0,00          |  |
|                    | <b>DISPONIBILIDADES</b>                             |               |         |         |               |               | 431               | Empréstimos Titulados (UP-Comp.Variável)        | 0,00               | 0,00          |  |
| 11                 | Caixa   | 0,00          | 0,00    | 0,00    | 0,00          | 0,00          | 432               | Empréstimos Não Titulados                       | 15.000.000,00      | 15.000.000,00 |  |
| 12                 | Depósitos à Ordem                                   | 412.724,06    | 0,00    | 0,00    | 412.724,06    | 169.676,93    | 44                | Adiantamentos por Venda de Imóveis              | 0,00               | 0,00          |  |
| 13                 | Depósitos a Prazo e com Pré-Aviso                   | 0,00          | 0,00    | 0,00    | 0,00          | 1.000.000,00  |                   | <b>TOTAL DOS VALORES A PAGAR</b>                | 15.007.684,35      | 15.007.840,55 |  |
| 14                 | Certificados de Depósito                            | 0,00          | 0,00    | 0,00    | 0,00          | 0,00          |                   |   |                    |               |  |
| 18                 | Outros Meios Monetários                             | 0,00          | 0,00    | 0,00    | 0,00          | 0,00          |                   | <b>ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS</b>                |                    |               |  |
|                    | <b>TOTAL DAS DISPONIBILIDADES</b>                   | 412.724,06    | 0,00    | 0,00    | 412.724,06    | 1.169.676,93  | 53                | Acréscimos de Custos                            | 256.464,93         | 170.860,34    |  |
|                    | <b>ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS</b>                    |               |         |         |               |               | 56                | Receitas com Provento Diferido                  | 0,00               | 0,00          |  |
| 51                 | Acréscimos de Proveitos                             | 0,00          | 0,00    | 0,00    | 0,00          | 1.013,34      | 58                | Outros Acréscimos e Diferimentos                | 0,00               | 0,00          |  |
| 52                 | Despesas com Custo Diferido                         | 0,00          | 0,00    | 0,00    | 0,00          | 0,00          | 59                | Contas Transitórias Passivas                    | 0,00               | 0,00          |  |
| 58                 | Outros Acréscimos e Diferimentos                    | 0,00          | 0,00    | 0,00    | 0,00          | 0,00          |                   | <b>TOTAL ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS</b> | 256.464,93         | 170.860,34    |  |
| 59                 | Contas Transitórias Activas                         | 0,00          | 0,00    | 0,00    | 0,00          | 0,00          |                   | <b>TOTAL DO PASSIVO E CAPITAL DO FUNDO</b>      | 18.803.274,55      | 19.339.020,43 |  |
|                    | <b>TOTAL ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ACTIVOS</b>      | 0,00          | 0,00    | 0,00    | 0,00          | 1.013,34      |                   |   |                    |               |  |
|                    | <b>TOTAL DO ACTIVO</b>                              | 18.803.274,55 | 0,00    | 0,00    | 18.803.274,55 | 19.339.020,43 |                   |   |                    |               |  |

Abreviaturas: Mv - Mais valias; mv - Menos valias; P - Provisões; Af - Ajustamentos Favoráveis; Ad - Ajustamentos Desfavoráveis

## SAND CAPITAL - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADC

| (Valores em Euros)               |   | DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS |                     |  |  | Data: 09 / 12 / 31 |                     |
|----------------------------------|---|-----------------------------|---------------------|--|--|--------------------|---------------------|
| CÓDIGO                           |   | CUSTOS E PERDAS             |                     | CÓDIGO   |  | PROVEITOS E GANHOS |                     |
| DESIGNAÇÃO                       |   | 2009                        | 2008                | DESIGNAÇÃO   |  | 2009               | 2008                |
| <b>CUSTOS E PERDAS CORRENTES</b> |   |                             |                     | <b>PROVEITOS E GANHOS CORRENTES</b>                    |  |                    |                     |
| <b>711+...+718</b>               | <b>JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS</b>                   |                             |                     | <b>812</b>   | <b>JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS</b>       |                    |                     |
| <b>719</b>                       | De Operações Correntes                              | 490.083,08                  | 790.577,08          |  | Da Carteira de Títulos e Participações     | 0,00               | 0,00                |
| <b>722</b>                       | De Operações Extrapatrimoniais                      | 0,00                        | 0,00                | <b>811+818</b>   | Outros, de Operações Correntes             | 10.759,06          | 73.259,75           |
| <b>723</b>                       | COMISSÕES   |                             |                     | <b>819</b>   | De Operações Extrapatrimoniais             | 0,00               | 0,00                |
| <b>724+...+728</b>               | Da Carteira de Títulos e Participações              | 0,00                        | 0,00                | <b>RENDIMENTO DE TÍTULOS</b>                           |  |                    |                     |
| <b>729</b>                       | Em Activos Imobiliários                             | 0,00                        | 0,00                | <b>822...825</b>                                       | Da Carteira de Títulos e Participações     | 0,00               | 0,00                |
|                                  | Outras, de Operações Correntes                      | 109.942,54                  | 88.583,55           | <b>828</b>   | De Outras Operações Correntes              | 0,00               | 0,00                |
|                                  | De Operações Extrapatrimoniais                      | 0,00                        | 0,00                | <b>829</b>   | De Operações Extrapatrimoniais             | 0,00               | 0,00                |
|                                  | <b>PERDAS OPER. FINANCEIRAS E ACT. IMOBILIÁRIOS</b> |                             |                     | <b>GANHOS EM OPER. FINANCEIRAS E ACT. IMOBILIÁRIOS</b> |  |                    |                     |
| <b>732</b>                       | Na Carteira de Títulos e Participações              | 0,00                        | 0,00                | <b>832</b>   | Na Carteira de Títulos e Participações     | 0,00               | 0,00                |
| <b>733</b>                       | Em Activos Imobiliários                             | 0,00                        | 0,00                | <b>833</b>   | Em Activos Imobiliários                    | 0,00               | 0,00                |
| <b>731+738</b>                   | Outras, em Operações Correntes                      | 0,00                        | 0,00                | <b>831+838</b>   | Outros, em Operações Correntes             | 0,00               | 0,00                |
| <b>739</b>                       | Em Operações Extrapatrimoniais                      | 0,00                        | 0,00                | <b>839</b>   | Em Operações Extrapatrimoniais             | 0,00               | 0,00                |
|                                  | <b>IMPOSTOS</b>                                     |                             |                     | <b>REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES</b>        |  |                    |                     |
| <b>7411+7421</b>                 | Impostos sobre o Rendimento                         | 2.152,06                    | 14.651,94           | <b>851</b>   | De Ajustamentos de Dívidas a Receber       | 0,00               | 0,00                |
| <b>7412+7422</b>                 | Impostos Indirectos                                 | 23.322,56                   | 106.624,58          | <b>852</b>   | De Provisões para Encargos                 | 0,00               | 0,00                |
| <b>7418+7428</b>                 | Outros Impostos                                     | 0,00                        | 0,00                | <b>86</b>  | <b>RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS</b> | 0,00               | 0,00                |
| <b>751</b>                       | <b>PROVISÕES DO EXERCÍCIO</b>                       |                             |                     | <b>87</b>  | <b>OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES</b> | 0,02               | 0,02                |
| <b>752</b>                       | Ajustamentos de Dívidas a Receber                   | 0,00                        | 0,00                | <b>TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)</b>      |  | 10.759,08          | 73.259,77           |
| <b>75</b>                        | Provisões para Encargos                             | 0,00                        | 0,00                |  |  |                    |                     |
| <b>76</b>                        | <b>FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS</b>            | 6.356,41                    | 12.503,04           | <b>881</b>   | <b>PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS</b>        |                    |                     |
| <b>77</b>                        | <b>OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES</b>             | 96,70                       | 0,04                |  | Recuperação de Incobráveis                 | 0,00               | 0,00                |
|                                  | <b>TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)</b>      | 631.953,35                  | 1.012.940,23        | <b>882</b>   | Ganhos Extraordinários                     | 0,00               | 0,00                |
|                                  | <b>CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS</b>                    |                             |                     | <b>883</b>   | Ganhos de Exercícios Anteriores            | 0,00               | 0,00                |
| <b>781</b>                       | Valores Incobráveis                                 | 0,00                        | 0,00                | <b>884...888</b>                                       | Outros Ganhos Eventuais                    | 0,00               | 0,00                |
| <b>782</b>                       | Perdas Extraordinárias                              | 0,00                        | 0,00                | <b>TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)</b>      |  | 0,00               | 0,00                |
| <b>783</b>                       | Perdas de Exercícios Anteriores                     | 0,00                        | 0,00                |  |  |                    |                     |
| <b>784...788</b>                 | Outras Perdas Eventuais                             | 0,00                        | 0,00                | <b>66</b>  | <b>RESULTADO LÍQUIDO (se &lt; 0)</b>       |                    |                     |
|                                  | <b>TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)</b>      | 0,00                        | 0,00                |  |  | 621.194,27         | 939.680,46          |
| <b>66</b>                        | <b>RESULTADO LÍQUIDO (se &gt; 0)</b>                | 0,00                        | 0,00                |  | <b>TOTAL</b>                               | <b>631.953,35</b>  | <b>1.012.940,23</b> |
|                                  | <b>TOTAL</b>  | <b>631.953,35</b>           | <b>1.012.940,23</b> |  |  |                    |                     |
| <b>8X2-7X2</b>                   | Resultados da Carteira Títulos                      | 0,00                        | 0,00                | <b>D-C</b>   | Resultados Eventuais                       | 0,00               | 0,00                |
| <b>8x3+86-7x3-76</b>             | Resultados de Activos Imobiliários                  | -6.356,41                   | -12.503,04          | <b>B+D-A-C+74x1</b>                                    | Resultados Antes de Imposto s/o Rendimento | -619.042,21        | -925.028,52         |
| <b>8x9-7x9</b>                   | Resultados das Operações Extrapatrimoniais          | 0,00                        | 0,00                | <b>B+D-A-C</b>   | Resultados Líquidos do Período             | -621.194,27        | -939.680,46         |
| <b>B-A+74x1</b>                  | Resultados Correntes                                | -619.042,21                 | -925.028,52         |  |  |                    |                     |

**SAND CAPITAL - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO****NOTA 1. Valias potenciais em imóveis**

(Valores em Euros)

| Imóvel   | Localização  | Valor Contabilístico (A) | Média dos Valores das Avaliações (B) | Valia Potencial (B) - (A) |
|--|--|--------------------------|--------------------------------------|---------------------------|
| Urbana - Parcela 1.10 - Zona de Intervenção da Expo - Lisboa | Urbana - Parcela 1.10 - Zona de Intervenção da Expo - Lisboa | 18.390.550,49            | 17.850.000,00                        | -540.550,49               |
| Total  |  | 18.390.550,49            | 17.850.000,00                        | -540.550,49               |

**SAND CAPITAL - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO**

NOTA 2: Unidades de participação emitidas, resgatadas e em circulação e resultados do período

(Valores em Euros)

| Descrição                           | No Início           | Subscrições | Resgates    | Distrib. Res. | Outros      | Result. Per.       | No Fim              |
|-------------------------------------|---------------------|-------------|-------------|---------------|-------------|--------------------|---------------------|
| Valor base                          | 5.100.000,00        |             |             |               |             |                    | 5.100.000,00        |
| Diferença em subscrições e resgates | 0,00                |             |             |               |             |                    | 0,00                |
| Resultados distribuídos             | 0,00                |             |             |               |             |                    | 0,00                |
| Resultados acumulados               | 0,00                |             |             |               |             |                    | 0,00                |
| Resultados do período               | -939.680,46         |             |             |               |             | -621.194,27        | -1.560.874,73       |
| <b>S O M A</b>                      | <b>4.160.319,54</b> | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> | <b>0,00</b>   | <b>0,00</b> | <b>-621.194,27</b> | <b>3.539.125,27</b> |
| Nº de unidades de participação      | 51.000,00           |             |             |               |             |                    | 51.000              |
| Valor da unidade de participação    | 81,5749             |             |             |               |             |                    | 69,3946             |



**SAND CAPITAL - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO**
**NOTA 3. Inventário dos activos do fundo**

(Valores em Euros)

| Imóveis  | Área (m2) | Adiantamentos | Data de Aquisição | Preço Aquisição | Data da Avaliação 1 | Valor Avaliação 1 | Data Avaliação 2 | Valor Avaliação 2 | Localização |              | Valor do Imóvel |
|--|-----------|---------------|-------------------|-----------------|---------------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------|--------------|-----------------|
|  |           |               |                   |                 |                     |                   |                  |                   | País        | Município    |                 |
| <b>1 - IMÓVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UNIÃO EUROPEIA</b>                         |           |               |                   | 18.390.550,49   |                     |                   |                  |                   |             |              | 18.390.550,49   |
| 1.3. Outros Projectos de Construção  |           |               |                   | 18.390.550,49   |                     |                   |                  |                   |             |              | 18.390.550,49   |
| Serviços   |           |               |                   |                 |                     |                   |                  |                   |             |              | 18.390.550,49   |
| Urbana - Parcela 1.10 - Zona de Intervenção da Expo - Lisboa                     |           |               | 20080222          | 18.390.550,49   | 20080930            | 17.250.000,00     | 20080930         | 18.450.000,00     | Portugal    | Lisboa       | 18.390.550,49   |
| Total  | -         | -             | -                 | 18.390.550,49   | -                   | 17.250.000,00     | -                | 18.450.000,00     | -           | -            | 18.390.550,49   |
|  |           |               |                   |                 | Quant.              | Moeda             |                  | Cotação           |             | Juros Decor. | Valor Global    |
| <b>7 - LIQUIDEZ</b>  |           |               |                   |                 |                     |                   |                  |                   |             |              | 412.724,06      |
| 7.1. À vista   |           |               |                   |                 |                     |                   |                  |                   |             |              | 412.724,06      |
| 7.1.1. Numerário   |           |               |                   |                 |                     |                   |                  |                   |             |              | 0,00            |
| 7.1.2. Depósitos a Ordem - BCP 0,1605%   |           |               |                   |                 |                     | EUR               |                  |                   |             |              | 412.724,06      |
| 7.2. A Prazo   |           |               |                   |                 |                     |                   |                  |                   |             |              | 0,00            |
| 7.2.1. Depósitos com pre-aviso e a prazo   |           |               |                   |                 |                     |                   |                  |                   |             |              | 0,00            |
| 7.2.2. Certificados de depósito  |           |               |                   |                 |                     |                   |                  |                   |             |              | 0,00            |
| 7.2.3. Valores Imobiliários com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses |           |               |                   |                 |                     |                   |                  |                   |             |              | 0,00            |
| <b>8 - EMPRÉSTIMOS</b>   |           |               |                   |                 |                     |                   |                  |                   |             |              | -15.029.393,00  |
| 8.1 Empréstimos Obtidos  |           |               |                   |                 |                     |                   |                  |                   |             |              | -15.029.393,00  |
| BCP 1,938% 25/02/08 25/02/12   |           |               |                   |                 |                     | EUR               |                  |                   | -29.393,00  |              | -15.029.393,00  |
| 8.2 Descobertos  |           |               |                   |                 |                     |                   |                  |                   |             |              | 0,00            |
| 8.3 Componente Variável de Fundos Mistos   |           |               |                   |                 |                     |                   |                  |                   |             |              | 0,00            |
| <b>9 - OUTROS VALORES A REGULARIZAR</b>  |           |               |                   |                 |                     |                   |                  |                   |             |              | -234.756,28     |
| 9.1. - Valores Activos   |           |               |                   |                 |                     |                   |                  |                   |             |              | 0,00            |
| 9.1.1. Adiantamentos por conta de imoveis  |           |               |                   |                 |                     |                   |                  |                   |             |              | 0,00            |
| 9.1.2. Outros  |           |               |                   |                 |                     |                   |                  |                   |             |              | 0,00            |
| 9.2. - Valores Passivos  |           |               |                   |                 |                     |                   |                  |                   |             |              | -234.756,28     |
| 9.2.1. Recebimentos por conta de imoveis   |           |               |                   |                 |                     |                   |                  |                   |             |              | 0,00            |
| 9.2.2. Outros  |           |               |                   |                 |                     | EUR               |                  |                   |             |              | -234.756,28     |
| TOTAL  |           |               |                   |                 |                     | -                 |                  | -                 |             | -29.393,00   | -14.851.425,22  |
| <b>B - VALOR LIQUIDO GLOBAL DO FUNDO</b>   |           |               |                   |                 |                     | -                 |                  | -                 |             | -            | 3.539.125,27    |

## **SAND CAPITAL – FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO**

### **NOTA 6 - PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS E CRITÉRIOS VALORIMÉTRICOS**

As demonstrações financeiras foram preparadas com base nos registos contabilísticos do Fundo, mantidos de acordo com o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário definido no Regulamento da CMVM nº 2/2005, emitido pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, e regulamentação complementar emitida por esta entidade.

As políticas contabilísticas mais significativas, utilizadas na preparação das demonstrações financeiras, foram as seguintes:

#### **a) Especialização de exercícios**

O Fundo regista os seus proveitos e custos de acordo com o princípio da especialização do exercício, sendo reconhecidos no exercício a que dizem respeito, independentemente do momento do seu recebimento ou pagamento.

#### **b) Activos imobiliários**

Os imóveis são apresentados em Balanço por um valor compreendido entre o custo de aquisição e o seu valor de mercado, determinado de acordo com o melhor preço que poderia ser obtido se fosse colocado para venda, em condições normais de mercado, no momento das avaliações.

Este valor corresponde à média aritmética simples das avaliações efectuadas por dois peritos independentes designados nos termos da lei, com uma periodicidade mínima de dois anos, e sempre que ocorram aquisições ou alienações ou ainda alterações significativas do valor do imóvel.

O custo de aquisição do imóvel corresponde ao valor de compra, 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.

Os ajustamentos que resultam das avaliações, correspondentes a mais e menos-valias não realizadas, são registados no activo, respectivamente, a crescer ou deduzir ao valor do imóvel, por contrapartida das rubricas de Ganhos ou Perdas em activos imobiliários da Demonstração dos Resultados.

#### **c) Comissões de gestão, depósito e supervisão**

O Fundo suporta encargos com comissões de gestão e de depositário, de acordo com a legislação em vigor, a título de remuneração dos serviços prestados pela Sociedade Gestora e pelo Banco Depositário. As bases e método de cálculo encontram-se descritos no Regulamento de Gestão do Fundo.

A taxa de supervisão devida à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários constitui um encargo do Fundo. Este encargo é calculado por aplicação de uma taxa ao valor global do Fundo no final de cada mês.

As comissões de gestão, depositário e supervisão encontram-se registadas na rubrica de Comissões de operações correntes da Demonstração dos Resultados.

d) Carteira de títulos

As unidades de participação em fundos de investimento são registadas ao custo de aquisição e valorizadas com base na respectiva cotação referente à data do balanço. As mais e menos-valias apuradas de acordo com este critério de valorização, são reconhecidas na Demonstração de Resultados do período nas rubricas ganhos ou perdas em operações financeiras, por contrapartida das rubricas mais-valias e menos-valias do activo.

e) Unidades de participação

O valor da unidade de participação é calculado mensalmente, tendo por base o valor líquido global do Fundo apurado no encerramento das contas no último dia do mês e o número de unidades de participação em circulação.

f) Imposto sobre o rendimento

Os Fundos de Investimento Imobiliário estão sujeitos, de acordo, com o Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), a imposto sobre o rendimento de forma autónoma, considerando a natureza dos rendimentos. Desta forma, o valor das unidades de participação é, em cada momento, líquido de imposto.

Os rendimentos prediais líquidos obtidos no território português, que não sejam mais-valias prediais, estão sujeitos a tributação autónoma à taxa de 20%. Relativamente às mais-valias prediais, estão sujeitas a imposto autonomamente a uma taxa de 25%, que incide sobre 50% da diferença positiva entre as mais-valias e as menos-valias realizadas no exercício.

Outros rendimentos que não prediais, são 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 a retenção não ocorra, são tributados à taxa de 25% sobre o valor líquido obtido no exercício, a exemplo do que acontece com os rendimentos, que não sejam mais-valias, obtidos no estrangeiro;
- Relativamente às mais-valias, obtidas em território português ou fora dele, estão sujeitas a imposto autonomamente a uma taxa de 10%, que incide sobre a diferença entre as mais-valias e as menos-valias apuradas no exercício, com excepção das mais-valias resultantes da alienação de títulos detidos por mais de 12 meses, as quais não estão isentas a tributação.

De acordo com o artigo 22º do EBF, o imposto estimado no exercício sobre os rendimentos gerados, incluindo as mais valias, é registado na rubrica Impostos e taxas da Demonstração dos Resultados. Os rendimentos obtidos, quando não isentos, são assim considerados pelo respectivo valor bruto na respectiva rubrica da Demonstração dos Resultados.

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

**SAND CAPITAL - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO****NOTA 7: Discriminação da liquidez do fundo**

(Valores em Euros)

| <b>Contas</b>     | <b>Saldo inicial</b> | <b>Aumentos</b>     | <b>Reduções</b>     | <b>Saldo final</b> |
|-------------------|----------------------|---------------------|---------------------|--------------------|
| Depósitos à ordem | 169.676,93           |                     |                     | 412.724,06         |
| Depósitos a prazo | 1.000.000,00         | 6.045.000,00        | 7.045.000,00        | 0,00               |
| <b>TOTAL</b>      | <b>1.169.676,93</b>  | <b>6.045.000,00</b> | <b>7.045.000,00</b> | <b>412.724,06</b>  |

**SAND CAPITAL - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO****NOTA 10: Dívidas a terceiros cobertas por garantias reais**

(Valores em Euros)

| Rubricas do Balanço            | Valores              | Garantias Prestadas |                      |
|--------------------------------|----------------------|---------------------|----------------------|
|                                |                      | Natureza            | Valor                |
| Conta 43 - Empréstimos Obtidos | 15.000.000,00        | Hipoteca            | 15.573.042,00        |
| <b>T O T A L</b>               | <b>15.000.000,00</b> | -                   | <b>15.573.042,00</b> |

**SAND CAPITAL - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO****NOTA 12: Discriminação dos impostos retidos na fonte**

(Valores em Euros)

| <b>Tipo de rendimento</b> | <b>Montantes</b> |
|---------------------------|------------------|
| Aplicações Financeiras    | 2.152,06         |
| <b>TOTAL</b>              | <b>2.152,06</b>  |

**SAND CAPITAL - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO****NOTA 13. Discriminação das responsabilidades com e de terceiros**

(Valores em Euros)

| Tipo de responsabilidade    | Montantes            |                      |
|-----------------------------|----------------------|----------------------|
|                             | No início            | No fim               |
| Valores cedidos em garantia | 15.000.000,00        | 16.146.084,00        |
| <b>T O T A L</b>            | <b>15.000.000,00</b> | <b>16.146.084,00</b> |

**SAND CAPITAL - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO**

Demonstração dos Fluxos Monetários em 31 de Dezembro de 2009

(Valores em Euros)

| DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS  | 2009                | 2008                |
|---|---------------------|---------------------|
| <b>OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO</b>                     |                     |                     |
| RECEBIMENTOS  |                     |                     |
| Subscrição de unidades de participação                          | 0,00                | 5.100.000,00        |
| PAGAMENTOS  |                     |                     |
| Resgates de unidades de participação                            | 0,00                | 0,00                |
| Rendimentos pagos aos participantes                             | 0,00                | 0,00                |
| <b>Fluxo das operações sobre as unidades do fundo</b>           | 0,00                | 5.100.000,00        |
| <b>OPERAÇÕES COM VALORES IMOBILIÁRIOS</b>                       |                     |                     |
| RECEBIMENTOS  |                     |                     |
| Alienação de imóveis  | 0,00                | 0,00                |
| Rendimentos de imóveis  | 0,02                | 0,02                |
| Adiantamentos por conta de venda de imóveis                     | 0,00                | 0,00                |
| Outros recebimentos de valores imobiliários                     | 0,00                | 170.860,34          |
| PAGAMENTOS  |                     |                     |
| Aquisição de imóveis  | 222.220,33          | 18.168.330,16       |
| Despesas correntes (FSE) com imóveis                            | 5.230,69            | 12.503,08           |
| Adiantamentos por conta de compra de imóveis                    | 0,00                | 0,00                |
| Outros pagamentos de valores imobiliários                       | 0,00                | 0,00                |
| <b>Fluxo das operações sobre valores imobiliários</b>           | -227.451,00         | -18.009.972,88      |
| <b>OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS</b>                         |                     |                     |
| RECEBIMENTOS  |                     |                     |
| Venda de Títulos  | 0,00                | 0,00                |
| Rendimentos carteira de títulos                                 | 0,00                | 0,00                |
| PAGAMENTOS  |                     |                     |
| Compra de Títulos   | 0,00                | 0,00                |
| <b>Fluxo das operações da carteira de títulos</b>               | 0,00                | 0,00                |
| <b>OPERAÇÕES A PRAZO E DE DIVISAS</b>                           |                     |                     |
| RECEBIMENTOS  |                     |                     |
| Financiamentos externos   | 0,00                | 15.000.000,00       |
| PAGAMENTOS  |                     |                     |
| Juros e custos similares pagos                                  | 405.578,25          | 790.577,08          |
| Pagamento em operações de taxa de juro                          | 0,00                | 0,00                |
| <b>Fluxo das operações a prazo e de divisas</b>                 | -405.578,25         | 14.209.422,92       |
| <b>OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE</b>                             |                     |                     |
| RECEBIMENTOS  |                     |                     |
| Juros de depósitos bancários                                    | 9.620,34            | 57.594,47           |
| Outros recebimentos correntes                                   | 0,00                | 0,00                |
| PAGAMENTOS  |                     |                     |
| Comissão de gestão  | 81.011,83           | 69.304,69           |
| Comissão de depósito  | 9.501,97            | 8.217,97            |
| Taxa de Supervisão  | 2.400,00            | 2.000,00            |
| Juros devedores de depósitos à ordem                            | 122,66              | 0,00                |
| Impostos e taxas  | 23.322,56           | 106.624,58          |
| Outros pagamentos correntes                                     | 17.184,94           | 1.220,34            |
| <b>Fluxo das operações de gestão corrente</b>                   | -123.923,62         | -129.773,11         |
| <b>OPERAÇÕES EVENTUAIS</b>                                      |                     |                     |
| RECEBIMENTOS  |                     |                     |
| Ganhos imputáveis a exercícios anteriores                       | 0,00                | 0,00                |
| Outros recebimentos de operações eventuais                      | 0,00                | 0,00                |
| PAGAMENTOS  |                     |                     |
| Perdas imputáveis a exercícios anteriores                       | 0,00                | 0,00                |
| Outros pagamentos de operações eventuais                        | 0,00                | 0,00                |
| <b>Fluxo das operações eventuais</b>                            | 0,00                | 0,00                |
| <b>Saldo dos fluxos monetários do período ..... (A)</b>         | <b>-756.952,87</b>  | <b>1.169.676,93</b> |
| <b>Disponibilidades no início do período ..... (B)</b>          | <b>1.169.676,93</b> | <b>0,00</b>         |
| <b>Disponibilidades no fim do período ..... (C) = (B) + (A)</b> | <b>412.724,06</b>   | <b>1.169.676,93</b> |







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 Directrizes de Revisão/Auditoria emitidas pela Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, as quais exigem que o mesmo seja planeado e executado com o objectivo de obter um grau de segurança aceitável sobre se as demonstrações financeiras estão isentas de distorções materialmente relevantes. Para tanto o referido exame 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 da entidade gestora, utilizadas na sua preparação;
  - a verificação do adequado cumprimento do Regulamento de Gestão do Fundo;
  - a verificação da inscrição dos factos sujeitos a registo relativos aos imóveis do Fundo;
  - a verificação da adequada valorização dos valores do Fundo, de acordo com a regulamentação contabilística aplicável;
  - a verificação da não realização de qualquer operação vedada (particularmente as transacções entre diferentes fundos administrados pela mesma sociedade) e da realização de operações dependentes de autorização ou não oposição da CMVM nos termos e condições definidas na lei e respectiva regulamentação;
  - a verificação do registo e controlo das operações de subscrição e resgate das unidades de participação do Fundo;
  - a verificação da aplicabilidade do princípio da continuidade;
  - a apreciação sobre se é adequada, em termos globais, a apresentação das demonstrações financeiras; e
  - a apreciação sobre se a informação financeira é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita.

5. O nosso exame abrangeu ainda a verificação da concordância da informação financeira constante do Relatório de Gestão com os restantes documentos de prestação de contas.
6. Entendemos que o exame efectuado proporciona uma base aceitável para a expressão da nossa opinião.

### Opinião

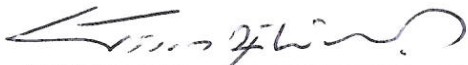
7. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras referidas no parágrafo 1 acima apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspectos materialmente relevantes, a posição financeira do **Fundo SAND CAPITAL** gerido pela entidade gestora **Interfundos – Gestão de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.**, em 31 de Dezembro de 2009, o resultado das suas operações e os fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, em conformidade com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os Fundos de Investimento Imobiliário e a informação nelas constante é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita.

### Ênfase

8. Sem afectar a opinião expressa no parágrafo anterior, gostaríamos de salientar que verificámos que, com referência a 31 de Dezembro de 2009, o Fundo estava em incumprimento com o limite definido na alínea b) do n.º 8 do artigo 20.º do Decreto – Lei n.º 60/2002, de 20 de Março, no que se refere ao cumprimento do património mínimo do Fundo. De acordo com o referido regulamento, este facto dá a possibilidade à Comissão de Mercados de Valores Mobiliários de revogar a autorização do Fundo de Investimento sempre que após 12 meses da data da constituição do Fundo de Investimento, o mesmo não apresente um património superior a 5 milhões de euros.

Este facto foi comunicado à CMVM através de carta datada de 18 de Janeiro de 2010, estando a Sociedade Gestora a desenvolver todas as medidas necessárias para a resolução desta situação a curto prazo.

Lisboa, 31 de Março de 2010



---

**KPMG & Associados**  
**Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, S.A. (n.º 189)**  
representada por  
Vitor Manuel da Cunha Ribeirinho (ROC n.º 1081)