

Interfundos

gestão de fundos de investimento imobiliário

Relatório e Contas de 2011

Fundo Imobiliário

SAND CAPITAL

INTERFUNDOS - GESTÃO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.
Rua Áurea, Nº 130 -Piso 2 1100-063 Lisboa Telef: 211 131 500 Fax:211 101 125

SEDE SOCIAL: Rua Áurea, Nº 130 - 1100-063 LISBOA

CAPITAL SOCIAL 1.500.000,00 EUROS MATRICULADA NA CONS. REG. COM. DE LISBOA, COM O NÚMERO ÚNICO DE MATRICULA E IDENTIFICAÇÃO FISCAL 507 552 881

Relatório de Atividade de 2011

Fundo Imobiliário SAND CAPITAL

Interfundos

gestão de fundos de investimento imobiliário

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 2011:	14.477.136,17 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 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 2010	Em 2011
-11,83%	-98,52%

(*) O fundo está isento de Comissões de Subscrição e 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 ativos que integram o seu património.

O Mercado Imobiliário em 2011

Em 2011, a atividade do setor imobiliário refletiu a severa quebra de confiança sofrida pela economia portuguesa a partir da primeira metade de 2010, num contexto da crise de dívida pública em Portugal. Em 2011 a economia portuguesa registou uma quebra do produto, com base essencialmente na deterioração das economias globais e nas medidas de austeridade impostas pelo programa de assistência financeira e subsequente intervenção da “Troika” nas políticas económicas do país. Numa conjuntura de crise económica, intensificou-se o desinteresse dos investidores estrangeiros em Portugal o que, associado a uma importante crise de liquidez nas economias, determinou volumes historicamente reduzidos na atividade de investimento imobiliário.

O mercado habitacional, exceção para localizações únicas, continuou fortemente condicionado em resultado das dificuldades de acesso ao crédito por parte das famílias e particulares.

O segmento de retalho revelou uma postura extremamente cautelosa, com enfoque em iniciativas de alteração de pricing e retenção de clientes, em detrimento de estratégias assentes em planos de expansão. As localizações prime, no comércio de rua, principalmente em Lisboa, por oposição aos shoppings a níveis próximos da saturação, continuam a refletir uma forte procura, mantendo-se o nível de rendas praticado.

O segmento de escritórios prosseguiu uma tendência de queda da atividade, tendo os proprietários concentrado esforços principalmente em renegociações e políticas de incentivos.

Um aumento generalizado dos yields de mercado, conjugado com níveis de liquidez reduzidos, diminuição do valor das rendas em localizações não prime e aumento das vacancy rates, acentuou o ajuste ao nível do valor dos ativos imobiliários.

Perspetivas para 2012

As reformas estruturais em curso no âmbito do acordo celebrado com a “Troika”, nomeadamente ao nível da legislação laboral, justiça, do arrendamento, entre outras, permitirão um reforço da competitividade nacional.

No entanto a pouca atratividade do país em termos de investimento estrangeiro e a continuada limitação de liquidez por parte da generalidade das instituições financeiras, investidores e promotores em geral, deverão manter o mercado imobiliário nacional num ambiente recessivo e com baixos níveis de atividade.

O ano de 2012 deverá pautar-se assim por uma nova ligeira contração da economia portuguesa, impulsionada principalmente pela quebra do consumo e do investimento privado, em resultado da continuação de uma rigorosa política de austeridade e contenção, associada à expectável quebra em todas as economias da zona euro.

A recuperação da zona euro, e em particular da economia portuguesa, apresenta um significativo grau de imprevisibilidade, antecipando-se que o ano de 2013 possa representar o início da recuperação das economias, em resultado da reestruturação financeira em implementação ao nível dos diversos países que integram a zona euro. A recuperação da economia do país e o restabelecimento da confiança dos mercados constituem fatores chave para que seja possível obter condições de financiamento diferentes das atuais, sendo este um ponto crítico para que o mercado imobiliário, tão dependente do crédito, possa recuperar da atual crise profunda.

Relatório de Actividade

A 31 de dezembro de 2011, o património do Fundo encontra-se representado por 16.035.310 unidades de participação, no valor base de 100 Euros, tendo atingido o valor de 14.477.136,17 Euros.

O valor da unidade de participação a 31 de dezembro de 2011 era de 0.9028 Euros. A rendibilidade fortemente negativa, apresentada pelo Fundo, é consequência dos elevados encargos financeiros suportados e do ajustamento negativo ocorrido no ativo em carteira, em resultado da reavaliação efetuada, altamente condicionada por condições de mercado adversas.

O Fundo concretizou, em dezembro de 2011, um aumento de capital, pelo montante de 15.984.310 Euros, dividido por 15.984.310 unidades de participação.

Lisboa, 31 de março de 2012

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora

SAND CAPITAL - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

(Valores em Euros)		DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS				Data: 11 / 12 / 31	
CUSTOS E PERDAS				PROVEITOS E GANHOS			
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2011	2010	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2011	2010
	CUSTOS E PERDAS CORRENTES				PROVEITOS E GANHOS CORRENTES		
	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS				JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS		
711+...+718	De Operações Correntes	428.947,82	296.762,88	812	Da Carteira de Títulos e Participações	0,00	0,00
719	De Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00	811+818	Outros, de Operações Correntes	0,00	922,45
	COMISSÕES			819	De Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00
722	Da Carteira de Títulos e Participações	0,00	0,00		RENDIMENTO DE TÍTULOS		
723	Em Ativos Imobiliários	0,00	0,00	822...825	Da Carteira de Títulos e Participações	0,00	0,00
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	98.461,64	100.285,53	828	De Outras Operações Correntes	0,00	0,00
729	De Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00	829	De Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00
	PERDAS OPER. FINANCEIRAS E AT. IMOBILIÁRIOS				GANHOS EM OPER. FINANCEIRAS E AT. IMOBILIÁRIOS		
732	Na Carteira de Títulos e Participações	0,00	0,00	832	Na Carteira de Títulos e Participações	0,00	0,00
733	Em Ativos Imobiliários	3.892.182,49	0,00	833	Em Ativos Imobiliários	0,00	0,00
731+738	Outras, em Operações Correntes	0,00	0,00	831+838	Outros, em Operações Correntes	0,00	0,00
739	Em Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00	839	Em Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00
	IMPOSTOS				REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES		
7411+7421	Impostos sobre o Rendimento	0,00	184,82		De Ajustamentos de Dívidas a Receber	0,00	0,00
7412+7422	Impostos Indiretos	17.561,14	12.135,48	851	De Provisões para Encargos	0,00	0,00
7418+7428	Outros Impostos	117.931,98	0,00	852			
	PROVISÕES DO EXERCÍCIO			86	RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	0,00	0,00
751	Ajustamentos de Dívidas a Receber	0,00	0,00	87	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	0,02	0,00
752	Provisões para Encargos	1.845,00	0,00		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)	0,02	922,45
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	11.576,73	10.320,44		PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS		
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	58.995,81	29,81	881	Recuperação de Incobráveis	0,00	0,00
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	4.627.502,61	419.718,96	882	Ganhos Extraordinários	0,00	0,00
	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS			883	Ganhos de Exercícios Anteriores	0,00	0,00
781	Valores Incobráveis	0,00	0,00	884...888	Outros Ganhos Eventuais	0,00	0,00
782	Perdas Extraordinárias	0,00	0,00		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)	0,00	0,00
783	Perdas de Exercícios Anteriores	0,00	0,00				
784...788	Outras Perdas Eventuais	0,00	0,00				
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)	0,00	0,00				
66	RESULTADO LÍQUIDO (se > 0)	0,00	0,00	66	RESULTADO LÍQUIDO (se < 0)	4.627.502,59	418.796,51
	TOTAL	4.627.502,61	419.718,96		TOTAL	4.627.502,61	419.718,96
8X2-7X2	Resultados da Carteira Títulos	0,00	0,00	D-C	Resultados Eventuais	0,00	0,00
8x3+86-7x3-76	Resultados de Ativos Imobiliários	-3.903.759,22	-10.320,44	B+D-A-C+74x1	Resultados Antes de Imposto s/o Rendimento	-4.627.502,59	-418.611,69
8x9-7x9	Resultados das Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00	B+D-A-C	Resultados Líquidos do Período	-4.627.502,59	-418.796,51
B-A+74x1	Resultados Correntes	-4.627.502,59	-418.611,69				

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	14.500.000,00	14.500.000,00	0,00
Total		14.500.000,00	14.500.000,00	0,00

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	15.984.310,00			1.582.446.690,00		1.603.531.000,00
Diferença em subscrições e resgates	0,00				-1.582.446.690,00		-1.582.446.690,00
Resultados distribuídos	0,00						0,00
Resultados acumulados	-1.560.874,73				-418.796,51		-1.979.671,24
Resultados do período	-418.796,51				418.796,51	-4.627.502,59	-4.627.502,59
S O M A	3.120.328,76	15.984.310,00	0,00	0,00	0,00	-4.627.502,59	14.477.136,17
Nº de unidades de participação	51.000	15.984.310					16.035.310
Valor da unidade de participação	61,1829						0,9028

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) Ativos 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 efetuadas 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 ativo, respetivamente, a acrescer ou deduzir ao valor do imóvel, por contrapartida das rubricas de Ganhos ou Perdas em ativos 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 de 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 ativo.

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 exceção 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 respetivo valor bruto na respetiva rubrica da Demonstração dos Resultados.

A liquidação do imposto apurado deverá ser efetuada até ao final do mês de abril do exercício seguinte, ficando sujeita a inspeção 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)

Contas	Saldo inicial	Aumentos	Reduções	Saldo final
Depósitos à ordem	0,00			141.100,51
TOTAL	0,00	-	-	141.100,51

NOTA 9: Comentários

Em 29 de dezembro de 2011, realizou-se um aumento de capital de 15.984.310,00€, divididos em 15.984.310 Unidades de Participação.

SAND CAPITAL - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO**NOTA 11: Movimento de Contas de Provisões**

(Valores em Euros)

Contas	Saldo Inicial	Aumento	Redução	Saldo Final
Conta 482 - Provisões para encargos	0,00	1.845,00	0,00	1.845,00
TOTAL	0,00	1.845,00	0,00	1.845,00

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	16.146.084,00	573.042,00
TOTAL	16.146.084,00	573.042,00

SAND CAPITAL - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

Demonstração dos Fluxos Monetários em 31 de dezembro de 2011

(Valores em Euros)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2011	2010
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO		
RECEBIMENTOS		
Subscrição de unidades de participação	15.984.310,00	0,00
PAGAMENTOS		
Resgates de unidades de participação	0,00	0,00
Rendimentos pagos aos participantes	0,00	0,00
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo	15.984.310,00	0,00
OPERAÇÕES COM VALORES IMOBILIÁRIOS		
RECEBIMENTOS		
Alienação de ativos imobiliários	0,00	0,00
Rendimentos de ativos imobiliários	0,00	0,00
Adiantamentos por conta de venda de ativos imobiliários	0,00	0,00
Facturas em recepção e conferência	0,00	5.746,00
Outros recebimentos de valores imobiliários	0,00	0,00
PAGAMENTOS		
Aquisição de ativos imobiliários	0,00	1.632,00
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	13.693,76	10.079,84
Adiantamentos por conta de compra de ativos imobiliários	0,00	0,00
Outros pagamentos de valores imobiliários	0,00	0,00
Fluxo das operações sobre valores imobiliários	-13.693,76	-5.965,84
OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS		
RECEBIMENTOS		
Venda de títulos	0,00	0,00
Rendimentos carteira de títulos	0,00	0,00
PAGAMENTOS		
Compra de títulos	0,00	0,00
Fluxo das operações da carteira de títulos	0,00	0,00
OPERAÇÕES A PRAZO E DE DIVISAS		
RECEBIMENTOS		
Financiamentos externos	0,00	110.084,22
PAGAMENTOS		
Financiamentos externos	15.110.084,22	0,00
Juros e custos similares pagos	405.633,84	289.048,33
Pagamento em operações de taxa de juro	0,00	0,00
Fluxo das operações a prazo e de divisas	-15.515.718,06	-178.964,11
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE		
RECEBIMENTOS		
Juros de depósitos bancários	0,00	737,63
Outros recebimentos correntes	0,02	0,00
PAGAMENTOS		
Comissão de gestão	99.110,77	60.038,30
Comissão de depósito	11.516,90	7.007,93
Taxa de supervisão	2.400,00	2.400,00
Juros devedores de depósitos à ordem	56.650,31	3.771,22
Impostos e taxas	135.493,13	12.135,48
Outros pagamentos correntes	8.626,58	143.178,81
Fluxo das operações de gestão corrente	-313.797,67	-227.794,11
OPERAÇÕES EVENTUAIS		
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
Fluxo das operações eventuais	0,00	0,00
Saldo dos fluxos monetários do período (A)	141.100,51	-412.724,06
Disponibilidades no início do período (B)	0,00	412.724,06
Disponibilidades no fim do período (C) = (B) + (A)	141.100,51	0,00