

Interfundos

gestão de fundos de investimento imobiliário

Relatório e Contas de 2013

Fundo Imobiliário

SAND CAPITAL

Relatório de Atividade de 2013

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 2013:	10.659.466,88 euros

Política de Investimento

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

O Fundo pode desenvolver projetos 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 projetos 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 2012	Em 2013
-1,09%	-25,56%

(*) 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 2013

O ano de 2013 foi marcado pelo processo de correção dos desequilíbrios económicos internos e externos da economia portuguesa enquadrado pelo Programa de Assistência Económica e Financeira (PAEF). Os segundo e terceiro trimestres evidenciaram já sinais de recuperação económica com um crescimento do PIB e reforço do clima de confiança.

O segmento da habitação, num contexto económico exigente para as famílias e de restrição de acesso ao crédito, assinalou em maio de 2013, pela primeira vez desde 2010, uma variação mensal positiva dos valores de venda. Os indicadores obtidos por inquéritos junto de promotores e mediadores imobiliários reforçam este sentimento positivo e apontam para uma desaceleração da queda de preços. No mercado do arrendamento, assistiu-se a um abrandamento do ritmo de descida das rendas relativamente aos períodos homólogos do ano anterior.

O investimento residencial beneficiou ainda das iniciativas legislativas respeitantes a vistos de autorização de residência para atividade de investimento (*Golden Visa*) e ao regime fiscal dos residentes não habituais, que permitiram atrair com sucesso investidores estrangeiros, maioritariamente de nacionalidade chinesa.

Na capital Portuguesa, no segmento de retalho, permaneceu a tendência de correção do valor das rendas, acompanhando as quebras verificadas no volume de negócios. Com tendência idêntica, o segmento de escritórios, registou uma contração contínua da procura em comparação com o ano anterior, evidenciando ainda um decréscimo da área média contratada. No segmento industrial, os valores de renda registaram quedas quer em termos trimestrais quer em termos homólogos.

Perspetivas para 2014

As perspetivas económicas para Portugal, em 2014, apontam para uma recuperação moderada da atividade económica, para a conclusão do PAEF, para a continuação do processo de consolidação orçamental assente na redução da despesa pública, para um reforço do clima de confiança e para um aumento progressivo da capacidade de financiamento da economia.

No setor da construção, o número de licenças emitidas sofreu no primeiro semestre de 2013 uma forte redução em termos homólogos, indiciando uma reorientação do setor para a vertente da reabilitação urbana, a qual beneficia de importantes incentivos fiscais e financeiros. Estimativas recentes apontam para um potencial elevado neste mercado, podendo o mesmo, pela sua importância, constituir um elemento atrativo para o investimento privado nos centros urbanos.

A revitalização do tecido urbano poderá, aliada a valores de renda reduzidos, contribuir como um elemento adicional de competitividade na oferta de espaço designadamente em Lisboa, onde o valor de renda por metro quadrado no segmento de escritórios é, atualmente, um dos mais baixos da Europa.

A consolidação da recuperação da economia que se espera poder concretizar-se em 2014 será chave para a retoma da confiança dos investidores, nacionais e internacionais, e poderá concorrer para a estabilização e recuperação do mercado imobiliário.

Relatório de Atividade

O Fundo Sand Capital iniciou a sua atividade no dia 22 de fevereiro de 2008. A 31 de dezembro de 2013 o Valor Líquido Global do Fundo atingiu os 10.659.466,88 euros. O património do Fundo encontra-se representado por 16.035.310 unidades de participação no valor base de 1euro. O valor da unidade de participação, a 31 de dezembro de 2013, era de 0.6647 euros.

Durante o ano de 2013, prosseguiu-se a política ativa de comercialização do ativo do fundo, procurando ir ao encontro das necessidades do mercado atual, nomeadamente através das oportunidades surgidas no âmbito do programa de incentivo ao investimento estrangeiro ao abrigo do “Golden Visa”.

No âmbito da regular avaliação dos ativos, foi efetuado um ajuste negativo ao imóvel em carteira, em linha com a tendência que se verifica em mercado.

Porto Salvo, 31 de março de 2014

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora

SAND CAPITAL - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

(Valores em Euros)		BALANÇO					Data: 13 / 12 / 31		
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	ATIVO				CAPITAL E PASSIVO			
		Bruto	2013		Líquido	2012	Líquido	Períodos	
Mv / Af	mv / Ad		2013	2012					
31	ATIVOS IMOBILIÁRIOS								
	Terrenos	18.394.376,92	0,00	6.756.876,92	11.637.500,00	14.502.194,43			
32	Construções	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
33	Direitos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
34	Adiantamentos por Compra de Imóveis	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
35	Outros Ativos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
	TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	18.394.376,92	0,00	6.756.876,92	11.637.500,00	14.502.194,43			
	CARTEIRA TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES								
	OBRIGAÇÕES								
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			
213+214+2173	Obrigações Diversas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
22	Participações em Sociedades Imobiliárias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
24	Unidades de Participação	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
26	Outros Títulos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
	TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
	CONTAS DE TERCEIROS								
411	Devedores por Crédito Vencido	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
412	Devedores por Rendas Vencidas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
413+...+419	Outras Contas de Devedores	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
	DISPONIBILIDADES								
11	Caixa	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
12	Depósitos à Ordem	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
13	Depósitos a Prazo e com Pré-Aviso	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
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			
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS								
51	Acréscimos de Proveitos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
52	Despesas com Custo Diferido	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
58	Outros Acréscimos e Diferimentos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
59	Contas Transitórias Ativas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
	TOTAL ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ATIVOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
	TOTAL DO ATIVO	18.394.376,92	0,00	6.756.876,92	11.637.500,00	14.502.194,43			
61	CAPITAL DO FUNDO								
	Unidades de Participação	1.603.531.000,00				1.603.531.000,00			
62	Variações Patrimoniais	-1.582.446.690,00				-1.582.446.690,00			
63	Imposto s/ Rendimento do Exercício	0,00				0,00			
64	Resultados Transitados	-6.766.059,74				-6.607.173,83			
65	Resultados Distribuídos	0,00				0,00			
66	Resultado Líquido	-3.658.783,38				-158.885,91			
	TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO	10.659.466,88				14.318.250,26			
	AJUSTAMENTOS E PROVISÕES								
47	Ajustamentos de Dívidas a Receber	0,00				0,00			
48	Provisões Acumuladas	568.750,00				0,00			
	TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS	568.750,00				0,00			
	CONTAS DE TERCEIROS								
421	Resgates a Pagar a Participantes	0,00				0,00			
422	Rendimentos a Pagar a Participantes	0,00				0,00			
423	Comissões e Outros Encargos a Pagar	5.697,18				6.614,19			
424+...+429	Outras Contas de Credores	92.660,83				58.965,99			
431	Empréstimos Titulados (UP-Comp.Variável)	0,00				0,00			
432	Empréstimos Não Titulados	306.522,94				113.825,29			
44	Adiantamentos por Venda de Imóveis	0,00				0,00			
	TOTAL DOS VALORES A PAGAR	404.880,95				179.405,47			
	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS								
53	Acréscimos de Custos	4.402,17				4.538,70			
56	Receitas com Provento Diferido	0,00				0,00			
58	Outros Acréscimos e Diferimentos	0,00				0,00			
59	Contas Transitórias Passivas	0,00				0,00			
	TOTAL ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS	4.402,17				4.538,70			
	TOTAL DO PASSIVO E CAPITAL DO FUNDO	11.637.500,00				14.502.194,43			

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

SAND CAPITAL - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

(Valores em Euros)		DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS				Data: 13/12/31	
CUSTOS E PERDAS				PROVEITOS E GANHOS			
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2013	2012	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2013	2012
	CUSTOS E PERDAS CORRENTES				PROVEITOS E GANHOS CORRENTES		
	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS				JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS		
711+...+718	De Operações Correntes	30.256,72	3.699,98	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	0,00
	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	79.738,45	88.063,50	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	2.864.694,43	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	0,00		De Ajustamentos de Dívidas a Receber	0,00	0,00
7412+7422	Impostos Indiretos	19.124,53	1.597,60	851	De Provisões para Encargos	0,00	1.845,00
7418+7428	Outros Impostos	67.389,70	58.965,99	852			
	PROVISÕES DO EXERCÍCIO				RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	0,00	0,00
751	Ajustamentos de Dívidas a Receber	0,00	0,00	86	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	0,00	0,00
752	Provisões para Encargos	568.750,00	0,00	87			
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	28.672,10	7.325,87		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)	0,00	1.845,00
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	157,45	1.077,97		PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS		
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	3.658.783,38	160.730,91	881	Recuperação de Incobráveis	0,00	0,00
	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS			882	Ganhos Extraordinários	0,00	0,00
781	Valores Incobráveis	0,00	0,00	883	Ganhos de Exercícios Anteriores	0,00	0,00
782	Perdas Extraordinárias	0,00	0,00	884...888	Outros Ganhos Eventuais	0,00	0,00
783	Perdas de Exercícios Anteriores	0,00	0,00		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)	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)	3.658.783,38	158.885,91
	TOTAL	3.658.783,38	160.730,91		TOTAL	3.658.783,38	160.730,91
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	-2.893.366,53	-7.325,87	B+D-A-C+74x1	Resultados Antes de Imposto s/o Rendimento	-3.658.783,38	-158.885,91
8x9-7x9	Resultados das Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00	B+D-A-C	Resultados Líquidos do Período	-3.658.783,38	-158.885,91
B-A+74x1	Resultados Correntes	-3.658.783,38	-158.885,91				

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	11.637.500,00	11.637.500,00	0,00
Total		11.637.500,00	11.637.500,00	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	1.603.531.000,00						1.603.531.000,00
Diferença em subscrições e resgates	-1.582.446.690,00						-1.582.446.690,00
Resultados distribuídos	0,00						0,00
Resultados acumulados	-6.607.173,83				-158.885,91		-6.766.059,74
Resultados do período	-158.885,91				158.885,91	-3.658.783,38	-3.658.783,38
S O M A	14.318.250,26	0,00	0,00	0,00	0,00	-3.658.783,38	10.659.466,88
Nº de unidades de participação	16.035.310						16.035.310
Valor da unidade de participação	0,8929						0,6647

SAND CAPITAL - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

NOTA 3. Inventário dos ativos do fundo

(Valores em Euros)

Imóveis	Área (m2)	Avaliação 1		Avaliação 2		Valor do Imóvel
		Data	Valor	Data	Valor	
1 - IMÓVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UNIÃO EUROPEIA						11.637.500,00
1.1.1. Urbanizados						11.637.500,00
Não Arrendados						11.637.500,00
Parcela 1.10 - Zona de Intervenção da Expo - Lisboa	13.672	20131115	11.150.000,00	20131115	12.125.000,00	11.637.500,00
Total	13.672	-	11.150.000,00	-	12.125.000,00	11.637.500,00
7 - LIQUIDEZ		Quant.	Moeda		Cotação	Valor Global
7.1. À vista						0,00
7.1.1. Numerario						0,00
7.1.2. Depósitos a Ordem			EUR			0,00
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
8 - EMPRÉSTIMOS						-306.522,94
8.1 Empréstimos Obtidos						0,00
8.2 Descobertos - BCP 10,111000%			EUR			-306.522,94
8.3 Componente Variável de Fundos Mistos						0,00
9 - OUTROS VALORES A REGULARIZAR						-671.510,18
9.1. - Valores Ativos						0,00
9.1.1. Adiantamentos por conta de imoveis						0,00
9.1.2. Outros						0,00
9.2. - Valores Passivos						-671.510,18
9.2.1. Recebimentos por conta de imoveis						0,00
9.2.2. Outros			EUR			-671.510,18
TOTAL		-		-	-	-978.033,12
B - VALOR LIQUIDO GLOBAL DO FUNDO		-		-	-	10.659.466,88

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 crescer 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 depósito, 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, depósito e supervisão encontram-se registadas na rubrica de Comissões de operações correntes da Demonstração dos Resultados.

d) Carteira de títulos e participações

Os títulos e participações são registados ao custo de aquisição e valorizados ao preço de referência de mercado mais relevante em termos de liquidez onde os valores se encontrem admitidos à negociação ou, na sua falta, com base em modelos representativos do justo valor destes títulos ou participações 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 dos encargos de conservação e manutenção efetivamente suportados, bem como do imposto municipal sobre imóveis obtidos no território português, estão sujeitos a tributação autónoma à taxa de 25%. 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, apuradas de acordo com o Código do IRS.

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, nos casos em que a mesma sendo devida não é efetuada, pela entidade a quem compete, estão sujeitos a tributação autónoma às taxas de retenção na fonte e sobre o montante a este sujeito, como se de pessoas singulares residentes em território português se tratasse, quando tal retenção na fonte, sendo que, nos casos em que os rendimentos não estejam sujeitos a retenção na fonte, são tributados à taxa de 25% sobre o valor líquido obtido no exercício.
- Os rendimentos obtidos fora do território português, que não sejam mais-valias são tributados autonomamente, à taxa 20%, relativamente a rendimentos de títulos de dívida, a lucros distribuídos e a rendimentos de Fundos de investimento, e à taxa de 25%, nos restantes casos, incidente sobre o respetivo valor líquido obtido em cada ano.
- Relativamente às mais-valias, obtidas em território português ou fora dele, as mesmas são tributadas à taxa de 25% sobre o saldo positivo obtido entre mais e menos-valias.

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 10: Dívidas a terceiros cobertas por garantias reais**

(Valores em Euros)

Rubricas do Balanço	Valores	Garantias Prestadas	
		Natureza	Valor
Conta 43 - Empréstimos Obtidos	306.522,94	Bancária	0,00
TOTAL	306.522,94	-	0,00

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	568.750,00	0,00	568.750,00
TOTAL	0,00	568.750,00	0,00	568.750,00

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	573.042,00	0,00
TOTAL	573.042,00	0,00

SAND CAPITAL - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

Demonstração dos Fluxos Monetários em 31 de dezembro de 2013

(Valores em Euros)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2013	2012
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO		
RECEBIMENTOS		
Subscrição de unidades de participação	0,00	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	0,00	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	0,00
Outros recebimentos de valores imobiliários	0,00	0,00
PAGAMENTOS		
Aquisição de ativos imobiliários	0,00	2.194,43
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	28.808,63	11.508,34
Adiantamentos por conta de compra de ativos imobiliários	0,00	0,00
Outros pagamentos de valores imobiliários	0,00	87.776,74
Fluxo das operações sobre valores imobiliários	-28.808,63	-101.479,51
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	192.697,65	113.825,29
PAGAMENTOS		
Financiamentos externos	0,00	0,00
Juros e custos similares pagos	0,00	0,00
Pagamento em operações de taxa de juro	0,00	0,00
Fluxo das operações a prazo e de divisas	192.697,65	113.825,29
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE		
RECEBIMENTOS		
Juros de depósitos bancários	0,00	0,00
Outros recebimentos correntes	0,00	0,00
PAGAMENTOS		
Comissão de gestão	66.814,49	67.592,90
Comissão de depósito	7.150,27	7.265,48
Taxa de supervisão	4.465,26	4.599,22
Juros devedores de depósitos à ordem	30.256,72	3.699,98
Impostos e taxas	52.819,39	61.606,97
Outros pagamentos correntes	2.382,89	8.681,74
Fluxo das operações de gestão corrente	-163.889,02	-153.446,29
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)	0,00	-141.100,51
Disponibilidades no início do período (B)	0,00	141.100,51
Disponibilidades no fim do período (C) = (B) + (A)	0,00	0,00