

## DIVULGAÇÃO DE DECISÃO DE CONTRA-ORDENAÇÃO

**Processo de contra-ordenação da CMVM n.º: 8/2010**

**Arguidos:** Fund Box – Sociedades Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., Rui Manuel Meireles Anjos Alpalhão, João Paulo Batista Safara, Banco Invest, S.A.

### Tipo de infracção:

PAI	Protecção e Apoio ao Investidor	
ITEM	Integridade e Transparência e Equidade do Mercado	
SOIC	Supervisão dos Organismos de Investimento Colectivo	X
IFnA	Intermediação Financeira não Autorizada	
PSFaI	Prestação de Serviços Financeiros através da Internet	
DIF	Deveres dos Intermediários Financeiros	
DI	Difusão da Informação	
PQ	Participações Qualificadas	
RCA	Relatório e Contas Anuais	
RCS	Relatório e Contas Semestrais	
RCT	Relatório e Contas Trimestrais	

**Assunto:** Decisão.

**Forma de Processo:** Comum

**Infrações:** Violação dos artigos 7.º, n.º 1, e 305.º - A, do Código dos Valores Mobiliários (“CdVM”), artigos 9.º, n.º 2, corpus e als. a), b) e f), e 25.º, n.º 2, do Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário, ponto 2.2. do Anexo ao Regulamento da CMVM n.º 2/2005 de 18 de maio

**Factos ocorridos em:** 2007/2008

### Estado do processo:

Foi requerida a impugnação judicial desta decisão	X
A presente decisão transitou em julgado/ tornou-se definitiva.	

Tendo em conta o disposto no artigo 422.º do Código dos Valores mobiliários vem a CMVM divulgar a seguinte decisão:

1. A Fund Box – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., geria, à data dos factos, o Fundo de Investimento Imobiliário Fechado White Raven Capital Partners.
2. Rui Alpalhão e João Safara eram, à data dos factos, membros do Conselho de Administração da Fund Box – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., e, bem assim, membros da respetiva Comissão Executiva.
3. À data dos factos, o Banco Invest, S.A. era o depositário do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado White Raven Capital Partners.
4. Na qualidade de sociedade gestora do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado White Raven Capital Partners, a Fund Box – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. foi condenada pela prática, em concurso, 14 (catorze) infracções dolosas decorrentes da violação:
  - i. Do artigo 25.º, n.º 1, do Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário (doravante “RJFII”), por ter adquirido para o património do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado White Raven Capital Partners, sob sua gestão, ativos não elegíveis para integrar o

respetivo património, assim realizando uma operação não permitida, que constitui contraordenação muito grave nos termos do artigo 395.º, n.º 1, alínea b), do CdVM;

ii. Do artigo 9.º, n.º 2, do RJFII, por ter infringido o dever de praticar todos os atos convenientes à boa administração do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado White Raven Capital Partners, de acordo com critérios de elevada diligência e competência profissional, ao adquirir ativos para o mesmo por um preço muito superior ao seu justo valor, o que constitui contraordenação grave nos termos do artigo 400.º, alínea b), do CdVM;

iii. Do artigo 9.º, n.º 2, al. f), do RJFII, em conjugação com o ponto 2.2. do Anexo ao Regulamento da CMVM n.º 2/2005, de 18 de maio, por ter feito oscilar injustificadamente nas contas do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado White Raven Capital Partners o valor atribuído aos ativos, ter contabilizado os direitos de *profit share* como adiantamentos por conta de imóveis, atribuindo-lhes o mesmo valor que atribuía aos ativos enquanto o Fundo era titular dos direitos de opção (não fazendo refletir na contabilidade do Fundo nem no valor das suas unidades de participação - UP - as perdas que resultaram do término do prazo das opções sem que as mesmas tivessem sido exercidas, tomando, de forma automática, os direitos de *profit share* o seu lugar), e ter sobrevalorizado continuamente o valor da opção relativa ao Páteo da Lithographia, o que se refletiu no valor global do Fundo, o que constitui contraordenação grave nos termos do artigo 400.º, alínea b), do CdVM;

iv. Do artigo 7.º, n.º 1, do CdVM, por, em 5 (cinco) ocasiões, ter divulgado ao público informação não verdadeira quanto à data de constituição do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado White Raven Capital Partners, o que constitui contraordenação grave nos termos do artigo 389.º, n.º 1 (ou n.º 1, alínea a), para as infrações posteriores a 31.10.2007) do CdVM;

v. Do artigo 7.º, n.º 1, do CdVM, por, em 4 (quatro) ocasiões, ter prestado informação não verdadeira à CMVM, o que constitui contraordenação muito grave nos termos do artigo 389.º, n.ºs 1 e 3, alínea b), do CdVM;

vi. Do artigo 9.º, n.º 2, al. a), do RJFII, por violação do dever de diligência na escolha dos valores que devem constituir o fundo de investimento, de acordo com a política de investimentos prevista no respetivo regulamento de gestão, ao ter tomado decisões de investimento para o Fundo de Investimento Imobiliário Fechado White Raven Capital Partners em função da vontade e instruções concretas dadas pelo Participante, o que constitui contraordenação grave nos termos do artigo 400.º, alínea b), do CdVM;

vii. Do artigo 305.º-A, n.º 1, do CdVM, por não ter aplicado atempadamente medidas adequadas para minimizar ou corrigir o incumprimento dos deveres a que estava sujeita, após ter sido alertada para o mesmo, o que constitui contraordenação grave nos termos do artigo 400.º, alínea b), do CdVM.

5. O Conselho Diretivo deliberou aplicar à arguida **Fund Box – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.**, feito o cúmulo jurídico das coimas concretamente aplicadas à infrações em causa, nos termos do artigo 19.º do RGCORD e atentas as circunstâncias do caso concreto, a **coima única de € 60.000 (sessenta mil euros)**.

6. O arguido **Rui Alpalhão**, foi, em função da sua qualidade de administrador da Fund Box e da sua participação direta nos factos objeto do processo, condenado pela prática, em concurso, de 4 (quatro) infrações decorrentes da violação dolosa:

i. Do artigo 25.º, n.º 1, do RJFII, por ter celebrado, em representação da Fund Box, contrato pelo qual se adquiriu para o património do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado White Raven Capital Partners ativos que não eram elegíveis para integrar o respetivo património, assim realizando uma operação não permitida, o que constitui contraordenação muito grave nos termos dos artigos 395.º, n.º 1, alínea b), e 419.º, n.º 1, do CdVM;

ii. Do artigo 9.º, n.º 2, do RJFII, por ter infringido o dever de praticar todos os atos convenientes à boa administração do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado White Raven

Capital Partners, de acordo com critérios de elevada diligência e competência profissional, ao adquirir ativos para o mesmo por um preço muito superior ao seu justo valor, o que constitui contraordenação grave nos termos dos artigos 400.º alínea b), e 419.º, n.º 1, do CdVM;

iii. Do artigo 7.º, n.º 1, do CdVM, por, numa ocasião, ter prestado informação não verdadeira à CMVM, o que constitui contraordenação muito grave nos termos dos artigos 389.º, n.ºs 1 e 3, alínea b), e 419.º, n.º 1, do CdVM;

iv. Do artigo 9.º, n.º 2, al. a), do RJFII, por violação do dever de diligência na escolha dos valores que devem constituir o fundo de investimento, de acordo com a política de investimentos prevista no respetivo regulamento de gestão, ao ter celebrado, em representação da Fund Box, o contrato pelo qual foram adquiridos direitos para o Fundo de Investimento Imobiliário Fechado White Raven Capital Partners em função da vontade e instruções concretas dadas pelo Participante, o que constitui contraordenação grave nos termos dos artigos 400.º, alínea b), e 419.º, n.º 1, do CdVM.

7. O Conselho Diretivo deliberou aplicar ao arguido **Rui Alpalhão**, feito o cúmulo jurídico das coimas concretamente aplicadas à infrações em causa, nos termos do artigo 19.º do RGCORD e atentas as circunstâncias do caso concreto, coima única de €25.000 (vinte e cinco mil euros).

8. O arguido **João Safara**, foi, igualmente em função da sua qualidade de administrador da Fund Box e da sua participação direta nos factos objeto do processo, condenado pela prática, em concurso, de 5 (cinco) infrações decorrentes da violação dolosa:

i. Do artigo 25.º, n.º 1, do RJFII, por ter celebrado, em representação da Fund Box, contrato pelo qual se adquiriu para o património do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado White Raven Capital Partners ativos não eram elegíveis para integrar o respetivo património, assim realizando uma operação não permitida, o que constitui contraordenação muito grave nos termos dos artigos 395.º, n.º 1, alínea b), e 419.º, n.º 1, do CdVM;

ii. Do artigo 9.º, n.º 2, do RJFII, por ter infringido o dever de praticar todos os atos convenientes à boa administração do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado White Raven Capital Partners, de acordo com critérios de elevada diligência e competência profissional, ao adquirir ativos para o mesmo por um preço muito superior ao seu justo valor, o que constitui contraordenação grave nos termos dos artigos 400.º, alínea b), e 419.º, n.º 1, do CdVM;

iii. Do artigo 7.º, n.º 1, do CdVM, por, em 2 (duas) ocasiões, ter prestado informação não verdadeira à CMVM, o que constitui contraordenação muito grave nos termos dos artigos 389.º, n.ºs 1 e 3, alínea b), e 419.º, n.º 1, do CdVM;

iv. Do artigo 9.º, n.º 2, al. a), do RJFII, por violação do dever de diligência na escolha dos valores que devem constituir o fundo de investimento, de acordo com a política de investimentos prevista no respetivo regulamento de gestão, ao ter celebrado, em representação da Fund Box, o contrato pelo qual foram adquiridos direitos para o Fundo de Investimento Imobiliário Fechado White Raven Capital Partners em função da vontade e instruções concretas dadas pelo Participante, o que constitui contraordenação grave nos termos dos artigos 400.º, alínea b), e 419.º, n.º 1, do CdVM.

9. O Conselho Diretivo deliberou aplicar ao arguido **João Safara**, feito o cúmulo jurídico das coimas concretamente aplicadas à infrações em causa, nos termos do artigo 19.º do RGCORD e atentas as circunstâncias do caso concreto, **coima única de €25.000 (vinte e cinco mil euros)**.

10. Finalmente, o arguido **Banco Invest, S.A.**, foi, enquanto entidade depositária do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado White Raven Capital Partners, **condenado em coima de €25.000 (vinte e cinco mil euros)** pela violação, a título negligente, do dever de assumir uma função de vigilância e garantir perante os participantes o cumprimento da lei e do regulamento de gestão do fundo de investimento, especialmente no que se refere à política de investimentos,

previsto no artigo 13.º, alínea *a*), do RJFII, o que, nos termos do artigo 400.º, alínea *b*), do CdVM, constitui contraordenação grave.