Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado em Reabilitação Urbana

Coimbra Viva I

Relatório de Gestão
Exercício de 2011

Debutante / *Debutant*

Apresentação pública do projecto, SIL 2011. Da esquerda para a direita, Joaquim Meirelles (Fund**Box**, Administrador), João Paulo Barbosa de Melo (Câmara Municipal de Coimbra, Presidente) e João Paulo Craveiro (Coimbra Viva SRU, Presidente)

Coimbra Viva I

Comité de Investimentos

Ana Maria Fernandes de Almeida
Joaquim Miguel Calado Cortes de Meirelles
Manuel Joaquim Guimarães Monteiro de Andrade

Banco depositário

Deutsche Bank (Portugal), SA

Investment Advisor

Coimbra Viva – Sociedade de Reabilitação Urbana, SA

Avaliadores

Worx – Consultoria, Lda.
Prime Yield – Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda.

Auditor

Baptista da Costa & Associados – SROC, Lda.

Carteira

Número de investimentos: 17
Área bruta coberta: 2,782 m²
Número de Inquilinos: 10
Localização dos Investimentos: Portugal (Coimbra)

Ambiente de Negócio

A Associação dos Profissionais e Empresas de Mediação Imobiliária de Portugal (APEMIP) classificou 2011 como o pior ano das duas últimas décadas em termos de número de transacções, estimadas em aproximadamente 190,000, uma queda de 9.2% relativamente a 2010.

Esta situação reflecte um enquadramento de mercado em que os preços evidenciam rigidez à descida, pelo que o ajustamento à forte quebra de procura é feito através da rarefacção das transacções. Esta perspectiva encontra validação empírica na redução do número de casas licitadas em leilões (aproximadamente 15%, segundo a Euro Estates e a Luso Roux) e no valor global das vendas neste canal alternativo (cerca de 28%, de acordo com as mesmas leiloeiras), apesar do incremento do número de leilões e da prática nestes de preços indicados como inferiores em cerca de 40% aos praticados no canal tradicional.

Actividade do Fundo

O Fundo foi o primeiro lançado pela Fund**Box** ao abrigo do regime específico, e mais favorável, consagrado pelo Orçamento de Estado de 2008 ("OE08") para os fundos que conformassem a sua política de investimento a operações em áreas de reabilitação urbana. A experiência acumulada pela Fund**Box** nos três fundos sob sua gestão (Santa Casa 2004, White Raven Capital Partners e Galleon Capital Partners) com investimentos de reabilitação em Lisboa foi então canalizada para a construção de um modelo que pusesse as virtualidades dos organismos regulados de investimento colectivo ao serviço da reabilitação urbana. Em Outubro de 2008, na sequência de frutuosos contactos com a

Coimbra Viva SRU ("CVSRU"), a Fund**Box** teve a grata oportunidade de propôr a montagem de um Fundo de Reabilitação Urbana dedicado à reabilitação da Baixa de Coimbra, na designada Unidade de Intervenção I ("UI1"), compreendendo 12.165 m² e 76 prédios.

Cocktail de apresentação, SIL11, 13 de Outubro

Trinta e dois meses volvidos, a 4 de Maio de 2011, o Fundo iniciou actividade com um capital inicial de €5,407,070, subscrito no primeiro dos quatro "closings" previstos.

Tomaram participações no CVI a Coimbra Viva SRU ("CVSRU"), o Município de Coimbra, a Casais Engenharia e Construções SA ("Casais"), a Alpalantri SGPS e seis proprietários de edifícios na unidade de intervenção, que, tal como o Município de Coimbra, subscreveram o CVI em espécie. Por força das subscrições em espécie, o CVI iniciou actividade com uma carteira de 17 prédios, avaliados em €2.5 milhões.

Joaquim Meirelles, Administrador da Fund**Box** e director executivo do CVI

Foi o culminar de um longo caminho. Em Setembro de 2008, data da primeira reunião com a CVSRU, esta tinha pronto e aprovado um Documento Estratégico para a UI1, e tinha lançado um concurso público para a selecção de um parceiro privado para a respectiva implementação, concurso esse que havia ficado deserto. Sem parceiro privado, restava aparentemente à CVSRU a alternativa da expropriação integral dos 76 prédios integrantes da UI1. Esta alternativa era extremamente exigente em termos de capitais necessários, que já na época eram escassos, e agradava pouco. A alternativa proposta pela Fund**Box** era menos consumidora de capitais e mais amigável para os proprietários de edifícios na UI1: a constituição de um fundo de investimento em reabilitação urbana, beneficiando do atraente enquadramento fiscal definido no OE08 para fundos que invistam pelo menos 75% da sua carteira em operações de reabilitação urbana. Para este fundo, que hoje é o CVI, pretendia-se convidar todos os proprietários – particulares e institucionais - da UI1 a subscrever unidades em espécie pelo valor correspondente a avaliações independentes dos seus prédios no estado actual. Pretendia-se igualmente

convidar a participar um investidor vocacionado para juntar à condição de investidore único empreiteiro do Fundo. Pretendia-se, ainda, convidar um banco que assumisse a função de depositário, e, eventualmente, financiador. A CVSRU não receou a novidade da estrutura proposta, e mandatou a Fund**Box**. As primeiras apresentações da estrutura foram a bancos, que analisaram mais ou menos demoradamente, e mostraram genericamente pouco entusiasmo com a ideia de juntar proprietários num fundo de investimento em vez de os expropriar com vigor. O Deutsche Bank gostou da ideia e juntou o seu prestigiadíssimo nome ao projecto. A segunda ronda de conversas teve como alvos investidores imobiliários com grande obra feita. A maior parte estranhou a ideia de lhes ser proposto investir no veículo que os pretendia contratar. A Casais gostou da ideia e respondeu afirmativamente. A terceira ronda de conversas foi com a Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, que inspeccionou a ideia – que nunca lhes havia sido presente - com o rigor que a caracteriza, e aprovou em Novembro de 2010. Com o CVI autorizado, passou-se aos convites aos proprietários, a maior parte dos quais desconhecia o que era um fundo imobiliário. Ao contrário do que os menos convictos poderiam esperar, cerca de 20% dos particulares convidados subscreveram unidades em espécie durante a primeira fase de subscrição. Vários outros, por vicissitudes essencialmente registais, participarão nas próximas fases (a 2ª decorre à data da escrita), em 2012. Entre os institucionais, a SRU e o Município acorreram à subscrição, tendo a Metro Mondego deixado a sua adesão para momento mais propício, atentas as incidências da incorporação em curso na Refer.

João Paulo Craveiro, Presidente da CVSRU, "investment advisor" e investidor no CVI

O resultado deste processo foi um fundo original, por concatenar os interesses de investidores distintos sem deixar de oferecer a todos eles o mesmo produto – um fundo de investimento regulado que, no essencial, não difere dos que podem ser subscritos aos balcões dos grandes bancos portugueses. Não diferindo no essencial, difere no particular, porque tem um fim específico – só investirá na UI1. Assim, os proprietários foram convidados a subscrever em espécie, após avaliação dos seus activos pelos dois avaliadores do CVI, que foram a Prime Yield e a Worx. Ao contrário do que é prática frequente, o CVI recorrerá sempre aos mesmos dois avaliadores, pois a consistência das avaliações num fundo que é parcialmente subscrito em espécie é absolutamente essencial para garantir um tratamento equitativo dos vários subscritores. Os proprietários integraram no CVI os seus imóveis, cedendo a respectiva propriedade ao CVI e recebendo em troca unidades de participação

em valor idêntico ao da média das duas avaliações periciais efectuadas. As cartas-convite emitidas indicavam desde logo o número de unidades a cuja subscrição a integração no CVI dos imóveis de cada proprietário daria acesso, permitindo a cada investidor convidado decidir com plena informação, quer sobre o negócio que lhe era proposto quer sobre as regras de funcionamento do CVI, vertidas no respectivo Regulamento de Gestão. A participação no CVI não implicou, para nenhum dos proprietários, qualquer dispêndio, e permite a todos participar na reabilitação da UI1, sem que para tal tenham de ter qualquer envolvimento para além do acompanhamento do valor do seu investimento. Os ex-proprietários dos 17 prédios já integrados no CVI titularizaram os seus investimentos prediais, tendo acedido, em conjunto, a 46% do capital do Fundo. Os restantes 54% do capital foram subscritos em dinheiro, pela CVSRU, pela Casais e pela Alpalantri SGPS, maior accionista da Fund**Box**.

João Paulo Barbosa de Melo, Presidente da Câmara Municipal de Coimbra, investidor no CVI

A CVSRU é, à data da escrita, o maior investidor do Fundo, ao qual aportou capital significativo, e imprescindível ao arranque do projecto (cerca de 46% da subscrição inicial). Com o desenvolvimento do projecto, a participação da CVSRU diluir-se-á, por contrapartida do reforço da posição da Casais (que subscreveu inicialmente 7.4% do capital) e da desejável adesão de outros proprietários nas três fases de subscrição subsequentes agendadas, para Março e Setembro de 2012 e Março de 2013. O capital autorizado para o CVI é de €18.375 milhões, do qual a subscrição inicial representou cerca de 29%. Em complemento ao seu papel de entidade licenciadora, a CVSRU actua como "investment advisor" do CVI, permitindo à Fund**Box** beneficiar do conhecimento ímpar do projecto que a CVSRU necessariamente exibe, e oferecer ao lançamento do CVI uma característica "seamless" que muito beneficia o desenvolvimento da actividade da reabilitação de Coimbra, que se não esgota na UI1.

A Casais junta o seu estatuto de investidor ao de responsável pela concepção e construção da intervenção do CVI, dentro dos limites estabelecidos pelo Documento Estratégico oportunamente aprovado para a UI1, e reforçará a sua participação no Fundo nas três fases de subscrição agendadas.

Joaquim Meirelles, João Paulo Barbosa de Melo e João Paulo Safara, Administrador da Fund**Box**

No dia 13 de Outubro, no Salão Imobiliário de Lisboa, foi apresentada a primeira versão da proposta de intervenção. Esta deverá estender-se por cinco anos, e envolver um "peak funding" de €22.6 milhões. O valor estimado para a carteira depois da intervenção é de €31.3 milhões. O CVI colocará no mercado para venda a componente residencial, e procederá ao arrendamento dos activos comerciais para posterior colocação no mercado como activos de rendimento.

No exercício, incompleto, de 2011, a carteira do Fundo gerou um rendimento inexpressivo de €1,393, fruto dos arrendamentos vigentes à data da constituição. Considerando os custos de estrutura e as variações de valor dos activos, o exercício encerrou-se com um prejuízo de €98,037, com a correspondente fixação do valor da unidade de participação em €9.82 a 31 de Dezembro e da rentabilidade anualizada do Fundo em -2.7%.

Perspectivas para 2012

A Fund**Box** pretende fazer a carteira do CVI crescer até incluir a totalidade dos edifícios da UI1, nomeadamente, mas sem exclusão, por via de mais subscrições em espécie nos (três) períodos subsequentes de subscrição previstos para os próximos 24 meses. Os trabalhos no terreno deverão iniciar-se no segundo trimestre de 2012.

Coimbra Viva I

Agradecimentos

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora deseja apresentar os seus agradecimentos

- Ao Deutsche Bank, pela importante intervenção enquanto Banco Depositário;
- À Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, pela colaboração prestada;
- Ao "investment advisor" do Fundo, pelo empenho com que vem exercendo a sua função;
- Aos Senhores Peritos Avaliadores, de cuja experiência e conhecimentos a gestão do Fundo muito beneficiou;
- Ao Auditor do Fundo, pelo zelo colocado no acompanhamento da actividade;

Lisboa, 10 de Março de 2012

Pelo Conselho de Administração da Sociedade Gestora, conforme deliberação de 29 de Julho de 2008

_____

Rui Manuel Meireles dos Anjos Alpalhão, Presidente da Comissão Executiva

_____

João Paulo Batista Safara, Vogal da Comissão Executiva

_____

Joaquim Miguel Calado Cortes de Meirelles, Vogal da Comissão Executiva

Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado em Reabilitação Urbana "Coimbra Viva I"

(valores em Euros)

BALANÇO

ACTIVO

Código	Designação	31-12-2011				31-12-2010
		Bruto	Mv	mv/P	Líquido	Líquido
	Activos Imobiliários					
31	Terrenos				-	
32	Construções	2,642,921	36,573	77,897	2,601,598	
34	Adiantamentos por conta de Imóveis				-	
	Total de Activos Imobiliários	2,642,921	36,573	77,897	2,601,598	-
	Contas de Terceiros					
414+,,,+419	Outras contas de Devedores				-	
	Total dos valores a Receber	-		-	-	-
	Disponibilidades					
11	Caixa	127			127	
12	Depósitos à Ordem	10,480			10,480	
13	Depósitos a Prazo c/ pré-aviso	2,720,000			2,720,000	
	Total das Disponibilidades	2,730,607	-	-	2,730,607	-
	Acréscimos e Diferimentos					
51	Acréscimos de Proveitos	374			374	
52	Despesas c/ Custo Diferido				-	
58	Outros acréscimos e diferimentos				-	
	Total de Acréscimos e Diferimentos Activos	374			374	-
	Total do Activo	5,373,902	36,573	77,897	**5,332,579**	**-**
	Total do número de Unidades de Participação				540,707	

PASSIVO

Código	Designação	31-12-2011	31-12-2010
	Capital do Fundo		
61	Unidades de Participação	5,407,070	
64	Resultados Transitados		
66	Resultados Líquidos do Período	(98,037)	
	Total do Capital do Fundo	5,309,033	-
	Contas de Terceiros		
423	Comissões e outros encargos a pagar	18,312	
424+,,,+429	Outras contas de Credores	5,045	
43	Empréstimos		
44	Adiantamentos p/venda imóveis		
	Total dos valores a Pagar	23,357	-
	Acréscimos e Diferimentos		
53	Acréscimos de Custos	80	
56	Receitas com Proveito Diferido		
58	Outros acréscimos e diferimentos	109	-
	Total de Acréscimos e Diferimentos Passivos	189	-
	Total do Passivo	**5,332,579**	**-**
	Valor Unitário da Unidade Participação	9.8187	

O Técnico Oficial de Contas

A Comissão Executiva

Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado em Reabilitação Urbana "Coimbra Viva I"

(valores em Euros)

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS

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			811+...+818	Outros, de Operações Correntes	15,703	
714	De Contas de Terceiros						
	Comissões						
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	49,697			**Ganhos Op. Finan. E Act. Imobiliários**		
				833	Em Activos Imobiliários	36,574	
	Perdas Op. Finan. e Act. Imobiliários						
733	Em Activos Imobiliários	77,897		86	Rendimentos de Activos Imobiliários	1,393	
	Impostos			87	Outros Proveitos e Ganhos Correntes		
7411+7421	Imposto sobre o Rendimento	3,655			Total dos Proveitos e Ganhos Correntes (B)	53,670	-
7412+7422	Indirectos						
75	**Ajustamentos e Provisões do Exercício**						
76	**Fornecimentos e Serviços Externos**	18,876			**Proveitos e Ganhos Eventuais**		
77	**Outros Custos e Perdas Correntes**	1,582		884+...+888	Outros Ganhos Eventuais		
	Total dos Custos e Perdas Correntes (A)	151,707	-				
					Total dos Proveitos Eventuais (D)	-	-
	Custos e Perdas Eventuais						
782	Perdas Extraordinárias						
783	Perdas Exercícios Anteriores						
784+...+788	Outras Perdas Eventuais						
	Total dos Custos e Perdas Eventuais (C)	-	-				
	Resultado Líquido do Período	(98,037)	-		**Resultado Líquido do Período**		
	TOTAL	53,670	-		**TOTAL**	53,670	-
8x2-7x2-7x3	Resultados da Carteira de Títulos	-	-	D-C	Resultados Eventuais	-	-
8x3+86-7x3-76	Resultado de Activos Imobiliários	(58,806)	-	B+D-A-C+74	Resultado antes do Imposto s/o Rendimento	(94,382)	-
B-A	Resultados Correntes	(98,037)	-	B-A+D-C	Resultado Líquido do Período	(98,037)	-

O Técnico Oficial de Contas

A Comissão Executiva

Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado em Reabilitação Urbana "Coimbra Viva I"

Demonstração dos Fluxos Monetários

(valores em Euros)

Discriminação dos Fluxos	2011		2010	
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO				
RECEBIMENTOS:				
Subscrição de Unidades de Participação	5,407,070			
PAGAMENTOS:				
Resgates de Unidades de Participação				
Fluxo das Operações sobre as Unidades de Participação		5,407,070		-
OPERAÇÕES COM VALORES IMOBILIÁRIOS				
RECEBIMENTOS:				
Rendimentos de Activos Imobiliários	1,502			
Alienação de Activos Imobiliários				
Adiantamento por venda de Activos Imobiliários				
Cauções relativas a contratos de arrendamento				
PAGAMENTOS:				
Aquisição de Activos Imobiliários	2,482,070			
Despesas com Aquisição/construção de Activos Imobiliários	160,851			
Despesas correntes (FSE) com Activos Imobiliários				
Adiantamentos p/ compra de Activos Imobiliários				
Outros Pagamentos de Valores Imobiliários				
Devolução de cauções relativas a contratos de arrendamento				
Fluxo das Operações sobre Valores Imobiliários		(2,641,419)		-
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE				
RECEBIMENTOS:				
Juros de Depósitos Bancários	15,329			
Outros Recebimentos Correntes				
Empréstimos bancários				
Outros Empréstimos				
PAGAMENTOS:				
Comissão de Gestão	27,666			
Comissão de Depósito	2,213			
Impostos e Taxas	6,318			
Outros Pagamentos Correntes	14,174			
Juros de empréstimos bancários				
Empréstimos bancários				
Outros empréstimos				
Fluxo das Operações de Gestão Corrente		(35,044)		-
OPERAÇÕES EVENTUAIS				
RECEBIMENTOS:				
Ganhos Extraordinários				
Ganhos Imputáveis a exercícios anteriores				
Recuperação de INCOBRÁVEIS				
Outros Recebimentos de Operações Eventuais				
PAGAMENTOS:				
Perdas Extraordinárias				
Perdas Imputáveis a exercícios anteriores				
Outros Pagamentos de Operações Eventuais				
Fluxo das Operações Eventuais		-		-
Saldo dos Fluxos Monetários do Período (A)		2,730,607		-
Disponibilidades no Início do Período (B)		-		-
Disponibilidades no Fim do Período (C) = (B)+(A)		**2,730,607**		**-**

O Técnico Oficial de Contas

A Comissão Executiva

Anexo às Demonstrações Financeiras

Introdução

O "Coimbra Viva I" é um fundo especial de investimento imobiliário fechado em reabilitação urbana gerido pela Fund Box – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliários, SA. A sua constituição foi autorizada pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários ("CMVM") em 4 de Novembro de 2010, tendo iniciado a sua actividade a 3 de Maio de 2011, com duração inicial de 8 anos, contados a partir da data de constituição, prorrogável por períodos não superiores a 2 anos desde que para tanto seja obtida a autorização da CMVM e a deliberação favorável da assembleia de participantes.

A actividade do Fundo está regulamentada pelo Decreto-Lei n.º 60/2002, de 20 de Março, actualizado por diferentes diplomas e republicado pelo Decreto-Lei n.º 71/2010, de 18 de Junho, que estabelece o regime jurídico dos fundos de investimento imobiliário e em especial pela secção I-A do capítulo III do Regulamento da CMVM n.º 8/2002, de 18 de Junho e republicado pelo Regulamento da CMVM n.º 7/2007, e consiste em alcançar, numa perspectiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente de capital, através da constituição e gestão de uma carteira de valores predominantemente imobiliários.

O Deutsche Bank Europe GmdH – Sucursal em Portugal assume as funções de depositário do Fundo e, nessa qualidade, tem a custódia da totalidade dos activos mobiliários do Fundo.

As demonstrações financeiras, compostas pelo Balanço, Demonstração dos Resultados e Demonstração dos Fluxos Monetários, foram elaboradas segundo o disposto no Regulamento nº2/2005, de 14 de Abril de 2005, que estabelece o regime a que deve obedecer a contabilidade dos Fundos de Investimento Imobiliário.

O referido Regulamento impõe a divulgação de informação que permita desenvolver e comentar os valores incluídos nas demonstrações financeiras, e

ainda quaisquer outras consideradas úteis para os Participantes dos Fundos de Investimento.
Nesta perspectiva, as notas omissas não são aplicáveis ou a sua apresentação não é relevante para a interpretação das referidas demonstrações financeiras.

Dos aspectos e políticas contabilísticas mais relevantes, utilizadas na preparação das demonstrações financeiras, salientam-se os seguintes:

A. Comissão de Gestão

A comissão de gestão representa um encargo do Fundo, a título dos serviços prestados pela sociedade gestora.
De acordo com o Regulamento de Gestão, esta comissão é calculada diariamente, por aplicação de uma taxa anual de 1.25% (um vírgula vinte e cinco por cento) sobre o valor bruto global do Fundo, cobrada trimestralmente (ver nota 14).

B. Comissão de Depósito

Esta comissão destina-se a fazer face às despesas do Banco Depositário alusivas aos serviços prestados ao Fundo.
Segundo o Regulamento de Gestão, esta comissão é calculada diariamente, por aplicação de uma taxa anual de 1.0‰ (um por mil) sobre o valor líquido global do Fundo, cobrada trimestralmente.

C. Taxa de Supervisão

Na sequência do Decreto-lei n.º 183/2003, de 19 de Agosto, que alterou o Estatuto da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), aprovado pelo Decreto-lei n.º 473/99, de 8 de Novembro, com a publicação da Portaria n.º 913-I/2003, de 30 de Agosto, emitida pela CMVM, os Fundos passaram a pagar uma taxa mensal de 0.00266% aplicada sobre o valor líquido global do

Fundo correspondente ao último dia útil do mês, não podendo a colecta ser inferior a €200 (duzentos euros) nem superior a €20,000 (vinte mil euros).

D. Unidades de Participação

O valor de cada unidade de participação é calculado dividindo o Valor Líquido Global do Fundo pelo número de unidades de participação em circulação. O valor líquido do património corresponde ao somatório das rubricas do capital do Fundo, ou seja, unidades de participação, variações patrimoniais, resultados transitados, resultados distribuídos e resultado líquido.

As "Variações Patrimoniais" resultam da diferença entre o valor de cada subscrição ou resgate de unidades de participação e o seu valor base, situação nunca verificada no Fundo.

A 31 de Dezembro de 2011 o Capital do Fundo é constituído pelo valor base das unidades de participação e pelo resultado líquido do exercício, conforme dados apresentados na *nota 2.*

E. Especialização de exercícios

O Fundo regista os seus proveitos e custos de acordo com o princípio da especialização dos exercícios, sendo reconhecidos à medida em que são obtidos e incorridos, independentemente do seu recebimento ou pagamento.

F. Imóveis

Os imóveis adquiridos pelo Fundo são contabilizados pelo valor de transacção, acrescido dos emolumentos notariais, custos registrais, impostos suportados e avaliações prévias à aquisição. Nos termos da Lei em vigor, os imóveis não são amortizados, de modo a espelhar o seu valor venal, definido de acordo com o melhor preço que poderia ser alcançado, caso fossem vendidos em circunstâncias normais de mercado.

Tendo em conta o Decreto-Lei nº 60/2002, de 20 de Março, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei nº 13/2005, de 7 de Fevereiro, os imóveis

adquiridos devem ser precedidos de pareceres de, pelo menos, dois peritos avaliadores independentes.

Os bens imóveis são avaliados com uma periodicidade mínima bianual e sempre que ocorram alterações significativas nos seus valores. A valorização de cada imóvel é definida pela Sociedade Gestora, sendo examinada em cada exercício por confrontação do seu valor contabilístico com o resultante da avaliação dos peritos independentes, não podendo o valor contabilístico ser superior ao da média aritmética simples das avaliações periciais.

As mais-valias (Mv) ou menos-valias (mv) que decorram do ajustamento do custo dos imóveis ao seu valor venal, ainda que potenciais, são reconhecidas, respectivamente como ganhos ou perdas (833 – *Ganhos em operações financeiras e activos imobiliários* e 733 – *Perdas em operações financeiras e activos imobiliários*) por contrapartida das contas de ajustamento do activo (38 – *Ajustamentos em activos imobiliários*).

Pelo facto de alguns imóveis se encontrarem arrendados, as rendas são reconhecidas como proveito do ano a que respeitam.

G. Regime Fiscal

O regime fiscal dos Fundos de Investimento Imobiliário em Reabilitação Urbana está consagrado no artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF).

Os rendimentos prediais líquidos, obtidos no território português, à excepção das mais-valias prediais, são tributados á taxa autónoma de 20% (vinte por cento).

Tratando-se de mais-valias prediais, há lugar a tributação, autonomamente, à taxa de 25% (vinte e cinco por cento), que incide sobre 50% (cinquenta por cento) da diferença positiva entre mais-valias e as menos-valias realizadas no exercício.

As aplicações financeiras são tributadas a uma taxa de 21.5% (vinte e um vírgula cinco por cento) com retenção na fonte (ver nota 12).

No entanto, de acordo com o Estatuto dos Benefícios Fiscais, os rendimentos de qualquer natureza obtidos, incluindo os supra referidos, serão isentos de tributação desde que pelo menos 75% dos seus activos sejam bens imóveis sujeitos a acções de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana.

São isentos de IMI e IMT os prédios urbanos sujeitos a reabilitação urbana, ficando as referidas isenções dependentes de reconhecimento da câmara municipal da área de situação dos prédios.

NOTAS ÀS CONTAS

Nota 1 – Valia Potencial em Imóveis

Imóveis	Valor Contabilístico (A)	Média das Avaliações (B)	Valia Potencial B-A
Beco do Bacalhau 2	37,588	37,588	0
Rua da Moeda 30-34	191,577	191,577	0
Rua da Moeda 80,82	215,763	215,763	0
Rua da Nogueira 7-13	309,844	309,844	0
Rua da Nogueira 17	406,707	406,707	0
Rua da Nogueira 21	343,832	343,832	0
Rua Direita 16,18	63,457	63,457	0
Rua Direita 21,23	59,491	59,491	0
Rua Direita 29,31	66,538	66,538	0
Rua Direita 37-41	115,350	115,350	0
Rua Direita 38-40	35,450	35,450	0
Rua Direita 73,75	52,200	52,200	0
Rua Direita 77,79	50,550	50,550	0
Rua Direita 81-83	50,350	50,350	0
Rua Direita 85-89	69,525	69,525	0
Rua Direita 105-109	137150	137150	0
Rua João Cabreira 20-24	396,230	396,230	0
Total	**2,601,598**	**2,601,598**	**0**

Nota 2 – Unidades de Participação e Capital do Fundo

O Património do Fundo é representado por iguais unidades de participação com um valor base de €10 cada. A movimentação no Capital do Fundo, no exercício de 2011, foi a que a seguir se apresenta:

Descrição	No início	Outros	Resultados Período	31-12-2011 (em euros)
Valor Base	5,407,070			5,407,070
Resultados Acumulados				0
Ajustamentos em Imóveis				
Resultados do Período			-98,037	-98,037
Soma	5,407,070	0	-98,037	5,309,033
Nº unidades participação	540,707			540,707
Valor unidade participação	10.0000			9.8187

A subscrição das unidades de participação correspondentes ao capital inicial do Fundo prolongar-se-á por 24 meses e ocorrerá em quatro períodos de subscrição.

O segundo período de subscrição irá ter início no décimo mês após a conclusão do primeiro período de subscrição.

O terceiro período de subscrição irá ter início no sexto mês após a conclusão do segundo período de subscrição.

O quarto período de subscrição irá ter início no sexto mês após a conclusão do primeiro período de subscrição.

Nota 3 – Inventário das Aplicações a 31/12/2011

1 - Imóveis Situados em Estados da União Europeia	Área (m2)	Data Aquisição	Preço Aquisição	Data Aval. 1	Valor Aval. 1	Data Aval. 2	Valor Aval. 2	Valor Imóvel	País	Município
1.4.1 ARRENDADAS										
Prédio Urbano Rua da Moeda 30-34	403	03-05-2011	198,368	02-05-2011	182,953	02-05-2011	200,200	191,577	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua da Moeda 80,82	136	03-05-2011	224,029	02-05-2011	206,625	02-05-2011	224,900	215,763	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua das Nogueiras 7-13	274	03-05-2011	326,273	02-05-2011	306,888	02-05-2011	312,800	309,844	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 105-109	96	03-05-2011	136,439	02-05-2011	132,000	02-05-2011	142,300	137,150	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 16, 18	41	03-05-2011	55,420	02-05-2011	53,813	02-05-2011	73,100	63,457	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 21,23	109	03-05-2011	56,178	02-05-2011	51,781	02-05-2011	67,200	59,491	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Nogueira, 21	461	03-05-2011	332,848	02-05-2011	312,863	02-05-2011	374,800	343,832	Portugal	Coimbra
1.4.2 NÃO ARRENDADAS										
Prédio Urbano Beco do Bacalhau 2	31	03-05-2011	37,472	02-05-2011	36,375	02-05-2011	38,800	37,588	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua da Nogueira 17	402	03-05-2011	424,557	02-05-2011	396,313	02-05-2011	417,100	406,707	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 29, 31	144	03-05-2011	66,798	02-05-2011	64,875	02-05-2011	68,200	66,538	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 37-41	20	03-05-2011	108,218	02-05-2011	105,000	02-05-2011	125,700	115,350	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 38-40	56	03-05-2011	36,062	02-05-2011	35,000	02-05-2011	35,900	35,450	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 73,75	92	03-05-2011	47,743	02-05-2011	44,000	02-05-2011	60,400	52,200	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 77, 79	90	03-05-2011	53,705	02-05-2011	49,500	02-05-2011	51,600	50,550	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 81-83	33	03-05-2011	49,439	02-05-2011	48,000	02-05-2011	52,700	50,350	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 85 - 89	164	03-05-2011	68,610	02-05-2011	63,250	02-05-2011	75,800	69,525	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua João Cabreira 20-24	230	03-05-2011	420,761	02-05-2011	392,859	02-05-2011	399,600	396,230	Portugal	Coimbra

7 - Liquidez	Quant.	Moeda	Preço Aquis.	Data Aval.	Valor Aval.	Método Aval.	Juros Decorridos	Valor Global
7.1.1 NUMERÁRIO								
Caixa		EUR						127
7.1.2 DEPÓSITOS À ORDEM								
DO Deutsche Bank 0%		EUR						8,978
DO BPI 0%		EUR						1,502
7.2.1 DEPÓSITOS COM PRÉ-AVISO E A PRAZO								
DP Deutsche Bank 0,45% 21/12/2011 a 04/01/2012		EUR					374	2,720,374

Nota 6 – Critérios e Princípios de Valorização

Os critérios e princípios de valorização estão descritos nas notas iniciais do Anexo.

Nota 7 – Discriminação da Liquidez do Fundo

Rúbricas	Saldo em 01-01-11	Aumentos	Reduções	Saldo em 31-12-11 (em euros)
Caixa	0	150	23	127
Depósitos à Ordem	0	40,220,605	40,210,125	10,480
Depósitos a Prazo c/ pré-aviso	0	37,520,000	34,800,000	2,720,000
Total	0	77,740,755	75,010,148	2,730,607

A 21 de Dezembro de 2011 foi constituído um depósito a prazo junto do Banco Depositário no montante de €2,720,000 (dois milhões, setecentos e vinte mil euros), com vencimento a 4 de Janeiro de 2012, a uma taxa de 0.45%.

Nota 9 – Comparabilidade com o Exercício Anterior

Não existe comparabilidade com o exercício anterior, pois como mencionado anteriormente o Fundo iniciou a sua actividade em 2011.

Nota 12 – Impostos Retidos na Fonte Relativamente a Rendimentos Obtidos

Natureza dos Rendimentos	Redimentos	Imposto Retido
Aplicações Financeiras	15,703	3,376
Total	**15,703**	**3,376**

Os rendimentos das aplicações financeiras foram tributados em virtude do bens imóveis sujeitos a acções de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana serem inferiores a 75% dos activos pertencentes ao Fundo.

Nota 14 – Comissões do Exercício

Comissões	31-12-2011
	(valor em euros)
Comissão de Gestão	44,437
Comissão de Depósito	3,555
Taxa de Supervisão	1,600
Outras Comissões	106
Total	**49,697**

Nota 15 - Outras Informações Relevantes para a Análise das Demonstrações Financeiras

Contas de Terceiros (Passivo)

Esta rubrica integra as seguintes responsabilidades: "Comissões a pagar", nomeadamente, Comissão de Gestão, Comissão de Depósito e a Taxa de Supervisão a liquidar no exercício de 2012; "Outras contas de credores" que dizem respeito a honorários de Auditoria e Advogados (€4.766,25) e o remanescente (€278,70) referente ao valor de IRC/Rendimento Predial.

Contas de Acréscimos e Diferimentos (Passivo)

Os Acréscimos e Diferimentos passivos integram os "Acréscimos de Custos", respeitantes ao montante de IRC a ser cobrado pela aplicação financeira em curso.

O Técnico Oficial de Contas A Comissão Executiva

BCAAC
BAPTISTA DA COSTA
& ASSOCIADOS
AUDITORES E CONSULTORES

WWW.BCAAC.COM

LISBOA
RUA ODETTE SAINT-MAURICE, 3-CK, 0-F
CAMPO GRANDE 380
1700-097 LISBOA
PORTUGAL
T. (+351) 217 520 250
F. (+351) 217 520 259
E. BCA.GERAL@BCAAC.COM

PORTO
AVENIDA DA BOAVISTA, 1203, 6º
SALA 606
4100-130 PORTO
PORTUGAL
T. (+351) 217 520 250
F. (+351) 217 520 259
E. BCA.GERAL@BCAAC.COM

RELATÓRIO DE AUDITORIA

Introdução

1. Nos termos do disposto na alínea c) do nº 1 do artigo 8º do Código dos Valores Mobiliários (CVM), do nº 3 do artigo 31º do Decreto-Lei nº 60/2002, de 20 de Março, republicado pelo Decreto-Lei nº. 71/2010, de 18 de Junho, apresentamos o Relatório de Auditoria sobre a informação financeira do exercício findo em 31 de Dezembro de 2011 do Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado em Reabilitação Urbana "Coimbra Viva I", gerido pela entidade gestora FUNDBOX - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., incluída no Relatório de Gestão, no Balanço (que evidencia um total de 5.332.579 euros e um total de capital do Fundo de 5.309.033 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 98.037 euros), na Demonstração dos Resultados e na Demonstração dos Fluxos Monetários do exercício findo naquela data e no correspondente Anexo.

Responsabilidades

2. É da responsabilidade do Conselho de Administração da entidade gestora FUNDBOX - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.:

a) a preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira do Fundo, o resultado das suas operações e os fluxos de caixa;

b) a preparação de informação financeira histórica, de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites e que seja completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita, conforme exigido pelo CVM;

c) a adopção de políticas e critérios contabilísticos adequados, atentas as especificidades dos Fundos de Investimento Imobiliário;

d) a manutenção de um sistema de controlo interno apropriado; e

e) a informação de qualquer facto relevante que tenha influenciado a actividade do Fundo, posição financeira ou resultados.

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 CVM, competindo-nos emitir um relatório profissional e independente baseado no nosso exame.

Praxity
CORRESPONDENT
GLOBAL ALLIANCE OF INDEPENDENT FIRMS

Âmbito

4. O exame a que procedemos foi efectuado de acordo com as Normas Técnicas e as 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 referida 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;

- 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 Comissão do Mercado de Valores Mobiliários nos termos e condições definidos 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 Especial de Investimento Imobiliário Fechado em Reabilitação Urbana "Coimbra Viva I", gerido pela entidade gestora FUNDBOX - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., em 31 de Dezembro de 2011, o resultado das suas operações e os fluxos de caixa no 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.

Praxity
GLOBAL ALLIANCE OF INDEPENDENT FIRMS

Relato sobre outros requisitos legais

8. É também nossa opinião que a informação constante do relatório de gestão é concordante com as demonstrações financeiras do exercício.

Lisboa, 20 de Março de 2012

Baptista da Costa & Associados, SROC, S.A.
Auditor Registado CMVM nº 5946
representada por Dr. Gabriel Correia Alves