

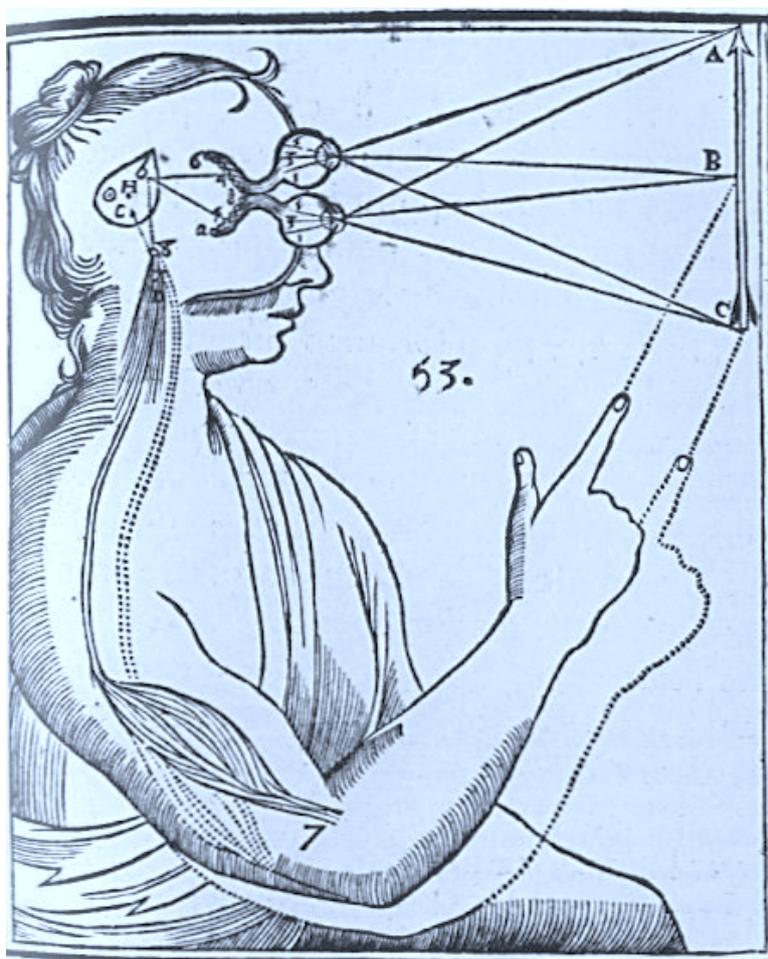


Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado em Reabilitação Urbana

Coimbra Viva I

Relatório de Gestão
Exercício de 2012

Dividir para Reabilitar / Cartesian Regeneration





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

Investment Advisor

Coimbra Viva SRU

Avaliadores

Worx
Prime Yield

Auditor

Baptista da Costa & Associados

Carteira

Número de investimentos: 20
Área bruta coberta: 3.709 m²
Número de Inquilinos: 12
Localização dos Investimentos: Portugal (Coimbra)



Ambiente de Negócio

A Associação dos Profissionais e Empresas de Mediação Imobiliária de Portugal (APEMIP), que havia classificado 2011 como o pior ano das duas últimas décadas em termos de número de transacções, classificou 2012 como o pior ano de sempre, desta vez em termos absolutos. A APEMIP estima que o número de imóveis entregues aos bancos na sequência de incumprimentos de contratos de financiamento hipotecário tenha atingido, em 2012, 7000 (3300 no primeiro semestre, cerca de 18 casas por dia).

A agência de rating americana Fitch, no seu "Mortgage and Housing Market Outlook" para 2013, reportava que os preços do imobiliário residencial português, depois de terem quase duplicado em termos nominais entre 2000 e 2006, sob o impulso de crédito hipotecário abundante, terão iniciado um processo de correcção, com uma queda de 17% desde o pico. Sem deixar de prever uma continuação do processo de correcção de preços, a Fitch sugere uma redução da respectiva velocidade, concretizada nomeadamente na diminuição do volume das dações em pagamento de créditos hipotecários, que teriam atingido um máximo em 2012.

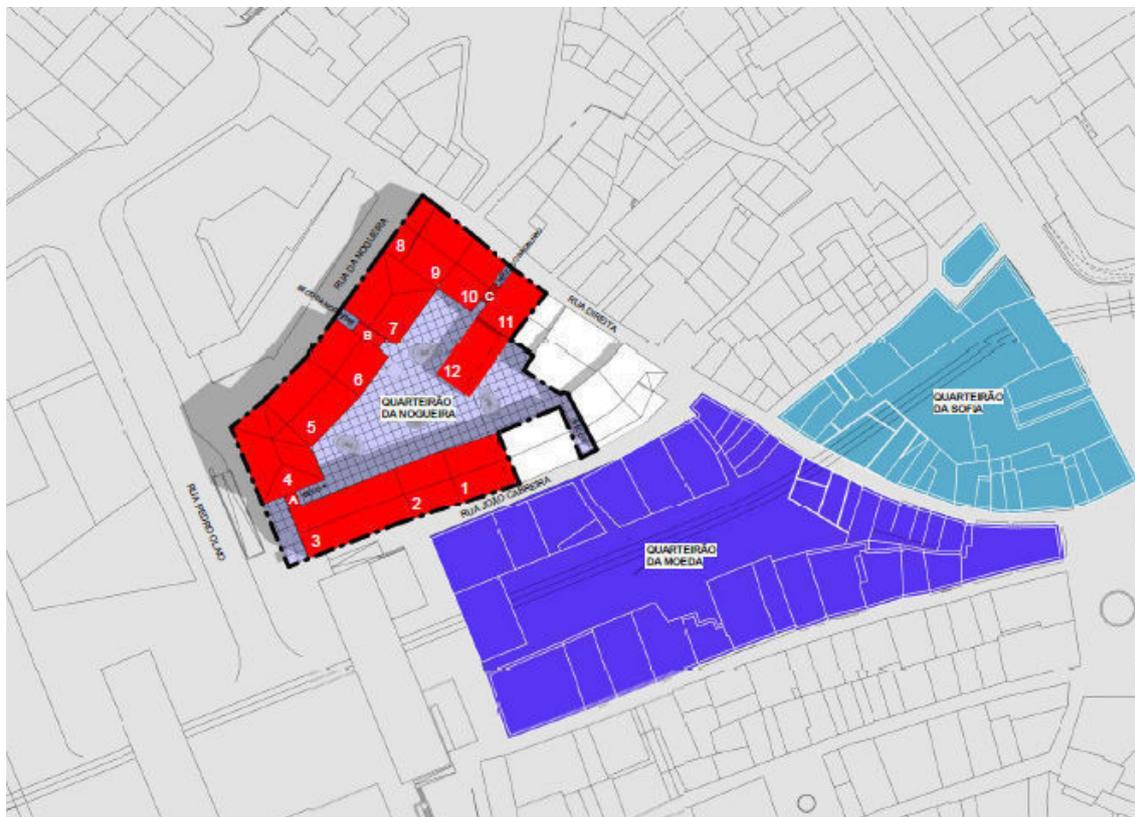
Actividade do Fundo

No exercício de 2012 o Fundo deu sequência ao processo de colocação do seu capital, iniciado a 4 de Maio de 2011, com a colocação de €5.407.070, subscritos no primeiro dos quatro "closings" previstos. Nos dois "closings" ocorridos durante o exercício, ocorreram subscrições em espécie no valor de €387.600,00, permitindo elevar o capital subscrito a €5.794.750 e o número de investidores a 14.

O projecto de reabilitação da unidade de intervenção foi dividido em três fases, correspondentes em traços gerais a três quarteirões, definidos pelas Ruas da Nogueira, da Moeda e da Sofia.



Coimbra Viva I



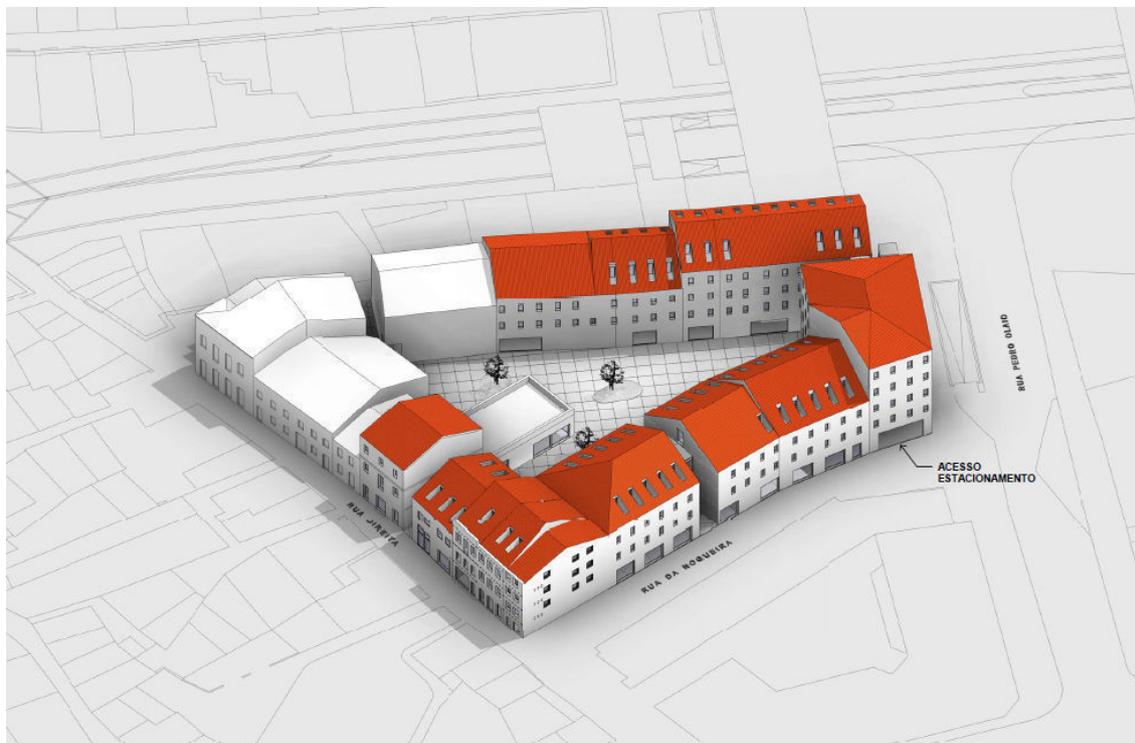
Unidade de Intervenção I, compartimentação dos trabalhos (fonte: FAT)

Os necessários trabalhos de arqueologia foram concursados, tendo este procedimento sido vencido pela reputada empresa Dryas e a iniciar no primeiro trimestre de 2013.

O recomendável faseamento dos trabalhos levou à opção por concentrar esforços, e recursos, no Quarteirão da Nogueira, cujo estudo prévio, da autoria da FAT – Future Architecture Thinking, atelier do prestigiado Arq. Miguel Correia, foi concluído e apresentado em Dezembro.



Coimbra Viva I



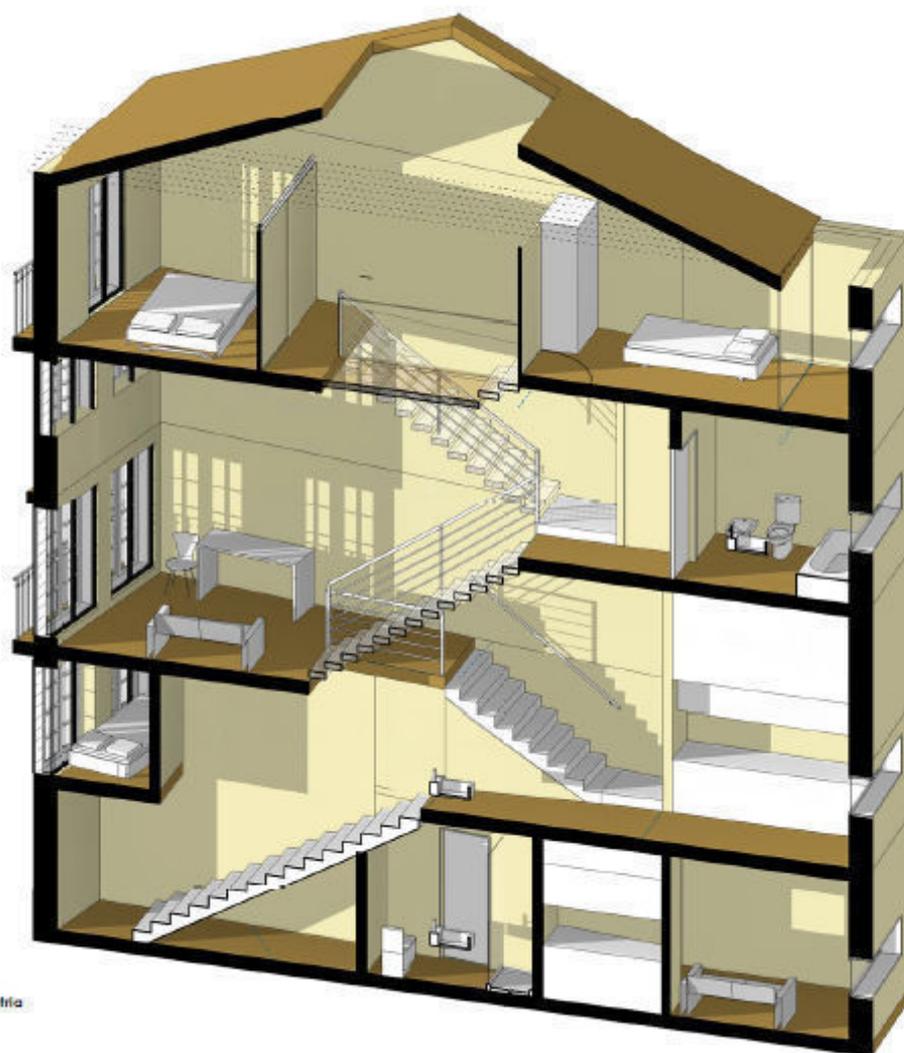
Quarteirão da Nogueira, maquete 3D (fonte: FAT, estudo prévio)

O projecto concebido para o Quarteirão da Nogueira, dentro dos parâmetros definidos pelo Documento Estratégico que enquadra e conduz a política de investimentos do Fundo, consagra a opção pela edificação de uma residência universitária, para cuja gestão se configura um modelo inovador, não só em Portugal como na Europa. A Sociedade Gestora confia que a construção, numa cidade como Coimbra, de uma residência universitária concebida e gerida de acordo com as melhores práticas internacionais é um elemento enriquecedor do Plano de Reabilitação da Unidade de Intervenção I, bem como uma opção com um potencial de rentabilidade e diversificação de risco com relevância para a rentabilização dos capitais investidos no Fundo. Este projecto foi apresentado, para co-financiamento, ao Urban Development Fund constituído para a Região Centro no âmbito da iniciativa Jessica.

Em paralelo com o estudo prévio do Quarteirão da Nogueira, foram projectadas outras intervenções, de natureza mais urgente, em parcelas soltas.



Coimbra Viva I



Projecto de reabilitação do Edifício P15 (fonte: FAT)

Os rendimentos da carteira do Fundo continuaram a resumir-se ao “yield” dos modestíssimos arrendamentos vigentes à data da constituição, que atingiram €5.528 euros, e a ligeiramente mais expressivos proveitos de aplicações financeiras. Estes esqueléticos proveitos traduziram-se em rendimentos líquidos negativos da carteira, que, considerando os custos de estrutura e as variações de valor dos activos, levaram a que o exercício se encerrasse com um prejuízo de €120.833 (€98.037 em 2011), com a correspondente fixação do valor da unidade de participação em €9,62 a 31 de Dezembro (€9,82 um ano antes) e da rentabilidade anualizada do Fundo em -1,2%. A decomposição dos resultados está patente na figura 1.



Coimbra Viva I

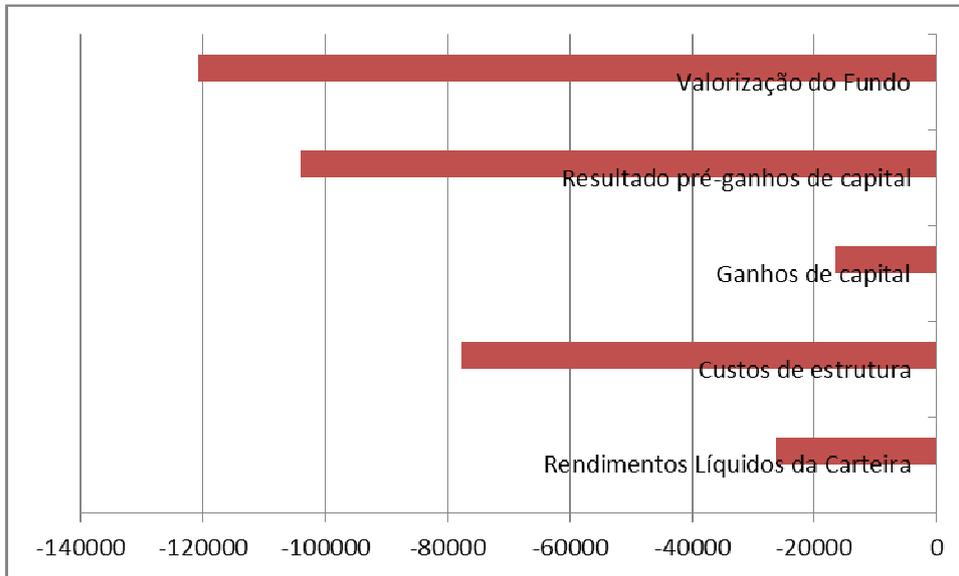


Figura 1: Decomposição dos resultados, 2012 (fonte: análise FundBox)

Perspectivas para 2013

A Sociedade Gestora objectiva poder integrar no Fundo a totalidade dos edifícios a intervencionar no Quarteirão da Nogueira durante o exercício de 2013, e dar início à construção do projecto que submeteu à Coimbra Viva SRU. Os prédios a adquirir no Quarteirão da Nogueira foram objecto de proposta de aquisição, cujo sucesso se aguarda com expectativa.

Espera-se também que o UDF gestor dos fundos Jessica na Região Centro aprecie favoravelmente o pedido de financiamento oportunamente apresentado, e que o último "closing" da subscrição do capital permita a entrada no Fundo dos vários subscritores que, por razões várias, não puderam acorrer aos "closings" anteriores.

Agradecimentos

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

- Ao Deutsche Bank, pela importante intervenção enquanto Banco Depositário;



Coimbra Viva I

- 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, 24 de Janeiro de 2013

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						PASSIVO				
Código	Designação	31-12-2012			31-12-2011		Código	Designação	31-12-2012	31-12-2011
		Bruto	Mv	mv/P	Líquido	Líquido				
	Activos Imobiliários									
31	Terrenos				-	-				
32	Construções	3,047,304		58,015	2,989,289	2,601,598	61	Unidades de Participação	5,794,750	5,407,070
34	Adiantamentos por conta de Imóveis				-	-	64	Resultados Transitados	(98,037)	
	<i>Total de Activos Imobiliários</i>	3,047,304	0	58,015	2,989,289	2,601,598				
	Contas de Terceiros						66	Resultados Líquidos do Período	(120,833)	(98,037)
414+,,,+419	Outras contas de Devedores	567			567			<i>Total do Capital do Fundo</i>	5,575,880	5,309,033
	<i>Total dos valores a Receber</i>	567		-	567	-				
	Disponibilidades									
11	Caixa	116			116	127	423	Comissões e outros encargos a pagar	19,228	18,312
12	Depósitos à Ordem	14,594			14,594	10,480	424+,,,+429	Outras contas de Credores	8,319	5,045
13	Depósitos a Prazo c/ pré-aviso	2,405,000			2,405,000	2,720,000	43	Empréstimos		
	<i>Total das Disponibilidades</i>	2,419,710	-	-	2,419,710	2,730,607	44	Adiantamentos p/venda imóveis		
								<i>Total dos valores a Pagar</i>	27,546	23,357
	Acréscimos e Diferimentos									
51	Acréscimos de Proveitos	16,134			16,134	374	53	Acréscimos de Custos	4,275	80
52	Despesas c/ Custo Diferido	2			2	-	56	Receitas com Provento Diferido	69	
58	Outros acréscimos e diferimentos	182,069			182,069	-	58	Outros acréscimos e diferimentos		109
	<i>Total de Acréscimos e Diferimentos Activos</i>	198,205			198,205	374		<i>Total de Acréscimos e Diferimentos Passivos</i>	4,344	189
	Total do Activo	5,665,785	0	58,015	5,607,771	5,332,579		Total do Passivo + Capital Próprio	5,607,771	5,332,579
	<i>Total do número de Unidades de Participação</i>				579,475	540,707		<i>Valor Unitário da Unidade Participação</i>	9.6223	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	2012	2011	Código	Designação	2012	2011
	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	35,511	15,703
714	De Contas de Terceiros						
	Comissões				Ganhos Op. Finan. E Act. Imobiliários		
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	77,774	49,697	833	Em Activos Imobiliários		36,574
	Perdas Op. Finan. e Act. Imobiliários			86	Rendimentos de Activos Imobiliários	5,528	1,393
733	Em Activos Imobiliários	16,691	77,897	87	Outros Proveitos e Ganhos Correntes		
	Impostos				Total dos Proveitos e Ganhos Correntes (B)	41,040	53,670
7411+7421	Imposto sobre o Rendimento	9,565	3,655				
7412+7422	Indirectos	4,197			Proveitos e Ganhos Eventuais		
75	Ajustamentos e Provisões do Exercício			884+...+888	Outros Ganhos Eventuais	145	
76	Fornecimentos e Serviços Externos	49,742	18,876		Total dos Proveitos Eventuais (D)	145	-
77	Outros Custos e Perdas Correntes	9	1,582				
	Total dos Custos e Perdas Correntes (A)	157,978	151,707				
	Custos e Perdas Eventuais				Resultado Líquido do Período	(120,833)	(98,037)
782	Perdas Extraordinárias				TOTAL	162,018	151,707
783	Perdas Exercícios Anteriores	4,040					
784+...+788	Outras Perdas Eventuais						
	Total dos Custos e Perdas Eventuais (C)	4,040	-				
	Resultado Líquido do Período						
	TOTAL	162,018	151,707				
8x2-7x2-7x3	Resultados da Carteira de Títulos	-	-	D-C	Resultados Eventuais	(3,895)	-
8x3+86-7x3-76	Resultado de Activos Imobiliários	(60,905)	(58,806)	B+D-A-C+74	Resultado antes do Imposto s/o Rendimento	(111,268)	(94,382)
B-A	Resultados Correntes	(116,938)	(98,037)	B-A+D-C	Resultado Líquido do Período	(120,833)	(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	2012		2011	
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		0		5,407,070
OPERAÇÕES COM VALORES IMOBILIÁRIOS				
RECEBIMENTOS:				
Rendimentos de Activos Imobiliários	5,429		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	216,381		160,851	
Despesas correntes (FSE) com Activos Imobiliários	97			
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		(211,049)		(2,641,419)
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE				
RECEBIMENTOS:				
Juros de Depósitos Bancários	14,814		15,329	
Outros Recebimentos Correntes				
Empréstimos bancários				
Outros Empréstimos				
PAGAMENTOS:				
Comissão de Gestão	68,732		27,666	
Comissão de Depósito	5,498		2,213	
Impostos e Taxas	8,554		6,318	
Outros Pagamentos Correntes	31,877		14,174	
Juros de empréstimos bancários				
Empréstimos bancários				
Outros empréstimos				
Fluxo das Operações de Gestão Corrente		(99,847)		(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)		(310,896)		2,730,607
Disponibilidades no Início do Período (B)		2,730,607		-
Disponibilidades no Fim do Período (C) = (B)+(A)		2,419,711		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 2012 o Capital do Fundo é constituído pelo valor base das unidades de participação e pelo resultado líquido dos exercícios de 2011 e 2012, 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 eram tributadas a uma taxa de retenção na fonte de 25% (vinte e cinco por cento), tendo sido alterada para 26,5% com entrada em vigor em 30 de Outubro de 2012 (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 Nogueira17	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
Rua Direita 25-27	53.133	53.133	0
Rua da Moeda 44-46	212.494	212.494	0
Rua Direita 119-121	122.065	122.065	0
Total	2.989.289	2.989.289	0

Nota 2 – Unidades de Participação e Capital do Fundo

De acordo com o Regulamento de Gestão, as unidades de participação têm um valor inicial de €10,00 cada, aplicável a todos e cada um dos períodos de subscrição referidos no final da presente nota. A movimentação no Capital do Fundo, no exercício de 2012, foi a que a seguir se apresenta:

Descrição	No início	Outros	Resultados Período	31-12-2012 (em euros)
Valor Base	5.407.070	387.680		5.794.750
Resultados Acumulados		-98.038		-98.038
Ajustamentos em Imóveis				
Resultados do Período	-98.038	98.038	-120.833	-120.833
Soma	5.309.032	387.680	-120.833	5.575.879
Nº unidades participação	540.707			579.475
Valor unidade participação	9,8187			9,6223

A subscrição das unidades de participação correspondentes ao capital inicial do Fundo prolonga-se por 24 meses e ocorre em quatro períodos de subscrição, tendo ocorrido o segundo período em Março de 2012 e o terceiro período em Setembro de 2012.

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

Nota 3 – Inventário dos Activos a 31/12/2012

1 - Imóveis Situados em Estados da União Europeia	Área (m2)	Data Aquisição	Preço Aquisição	Data	Valor	Data	Valor	Valor Imóvel	País	Município
				Aval. 1	Aval. 1	Aval. 2	Aval. 2			
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 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 119 e 121	321	16-03-2012	126.134	06-03-2012	106.100	06-03-2012	138.030	122.065	PT	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 Direita 25 e 27	123	16-03-2012	54.862	06-03-2012	41.065	06-03-2012	65.200	53.133	PT	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 Moeda, 44 e 46	482	16-03-2012	223.387	06-03-2012	208.487	06-03-2012	216.500	212.494	PT	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 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 29, 31	144	03-05-2011	66.798	02-05-2011	64.875	02-05-2011	68.200	66.538	Portugal	Coimbra

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

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						116
7.1.2 DEPÓSITOS À ORDEM								
DO Deutsche Bank 0%		EUR						7.663
DO BPI 0%		EUR						6.931
7.2.1 DEPÓSITOS COM PRÉ-AVISO E A PRAZO								
DP Deutsche Bank 1,5% 2012/07/24 a 2013/01/24		EUR					16.134	2.421.134

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 01-01-12	Aumentos	Reduções	Saldo em 31-12-12 (em euros)
Caixa	127		11	116
Depósitos à Ordem	10.480	24.356.643	24.352.529	14.594
Depósitos a Prazo c/ pré-aviso	2.720.000	24.020.000	24.335.000	2.405.000
Total	2.730.607	48.376.643	48.687.540	2.419.710

No final do exercício decorria um depósito a prazo no montante de €2,405,000 (dois milhões quatrocentos e cinco mil euros), com vencimento a 24 de Janeiro de 2013, a uma taxa de 1,5%.

Nota 9 – Comparabilidade com o Exercício Anterior

Existe comparabilidade com o exercício anterior, sendo de mencionar que o exercício de 2011, em virtude de ter sido o ano de constituição do Fundo, apenas reflecte valores a partir de 3 de Maio de 2011, pelo que a Demonstração de Resultados não será comparável.

Nota 12 – Impostos Retidos na Fonte Relativamente a Rendimentos Obtidos

Natureza dos Rendimentos	Redimentos	Imposto Retido
Aplicações Financeiras	35.511	9.133
Total	35.511	9.133

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 13 – Responsabilidade com e de Terceiros

Tipo de Responsabilidade	Montantes (em euros)	
	Em 31-12-2011	Em 31-12-2012
Operações a prazo de compra - imóveis		40.150
Total		40.150

Foi celebrado em 2012 um Contrato-Promessa de Permuta através do qual se promete receber o imóvel sito na Rua Direita, 26 a 28, Coimbra, em permuta por Unidades de Participação do Fundo Coimbra Viva, sendo expectável formalizar o contrato de permuta durante o exercício de 2013, estando tal dependente de actualizações registrais que se encontram a cargo e responsabilidade dos actuais proprietários do imóvel. Até ao momento não existiu qualquer encargo por parte do Fundo face a esta operação, aparte das taxas registrais necessárias.

Nota 14 – Comissões do Exercício

Comissões	31-12-2012
	(valor em euros)
Comissão de Gestão	69.580
Comissão de Depósito	5.566
Taxa de Supervisão	2.400
Outras Comissões	227
Total	77.773

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

Contas de Terceiros (Activo)

Esta rubrica integra “Outras Contas de Devedores” que dizem respeito rendas em dívida.

Contas de Acréscimos e Diferimentos (Activo)

Os Acréscimos e Diferimentos activos integram os “Acréscimos de Proveitos” respeitantes ao montante de juros a receber pela aplicação financeira em curso, “Despesas com Custo Diferido” referentes a seguros dos imóveis os quais têm o período de validade até 2013, e Outros Acréscimos e Diferimentos, que se referem a encargos efectuados com imóveis, inerentes ao processo de licenciamento de obras de reabilitação, os quais serão capitalizados após o respectivo licenciamento ocorrer, tal como provisões de encargos a incorrer com obrar de manutenção a decorrer.

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 2013; “Outras contas de credores” que dizem respeito a honorários de Auditoria e Advogados (€3.690), IMI a pagar em 2013 (€4.197) e o remanescente (€432) 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, e “Receitas com Provento Diferido” referentes a rendas recebidas em adiantado referentes a períodos futuros.

O Técnico Oficial de Contas

A Comissão Executiva

**FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO EM
REABILITAÇÃO URBANA “COIMBRA VIVA I”**

RELATÓRIO DE AUDITORIA

EXERCÍCIO DE 2012

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 2012 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 5.607.771 EUR e um total de capital do Fundo de 5.575.880 EUR, incluindo um resultado líquido negativo de 120.833 EUR), 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, atual, clara, objetiva e lícita, conforme exigido pelo CVM;
- c) a adoção 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 atividade 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, atual, clara, objetiva e lícita, conforme exigido pelo CVM, competindo-nos emitir um relatório profissional e independente baseado no nosso exame.

Âmbito

4. O exame a que procedemos foi efetuado de acordo com as Normas Técnicas e as Diretrizes de Revisão/Auditoria emitidas pela Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, as quais exigem que o mesmo seja planeado e executado com o objetivo 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 transações 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 respetiva 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, atual, clara, objetiva 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 efetuado 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 aspetos 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 2012, 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, atual, clara, objetiva e lícita.

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, 28 de janeiro de 2013



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