

# COIMBRA

## VIVA I



2013

### Relatório de gestão

Neste ano de 2013, a intervenção do fundo teve por objectivo principal a condução do processo de aprovação do Projecto da Residência Universitária do Quarteirão da Nogueira (a “Walnut House”), o acompanhamento do processo de expropriações conduzida pela Coimbra Viva SRU, e da negociação do empenhamento de Fundos Jessica (empréstimo

para obra e participação no capital do fundo).  
Complementarmente o Fundo dedicou-se a  
processos de licenciamento de projectos  
reabilitação de prédios de menor dimensão.

Fundo Fechado de Investimento Imobiliário

# Coimbra Viva I

## RELATÓRIO DE GESTÃO - EXERCÍCIO DE 2013

### AMBIENTE DE NEGÓCIO

2013 foi um ano de inversão de tendência no mercado residencial, com sinais de recuperação evidentes. O "Portuguese Housing Market Survey", pool de 150 promotores imobiliários e mediadores baseados em Lisboa, Porto e Algarve produzido pela Confidencial Imobiliário e pela Royal Institution of Chartered Surveyors, indicava na sua edição de Outubro uma evolução do mercado "bem menos negativa que a alguma vez observada ao longo dos três anos de realização deste inquérito".

Pela primeira vez desde 2009, os preços das habitações em Portugal subiram, em cadeia, dois trimestres consecutivos, segundo dados do Eurostat relativos aos segundo e terceiro trimestre. No entanto, a variação homóloga dos aludidos preços continuou em terreno negativo (-2,9% entre os terceiros trimestres de 2012 e 2013, dados trimestrais mais recentes à data da escrita).



---

Relativamente ao final de 2010, a descida acumulada nos preços da habitação fixava-se em 11,5%, segundo a mesma fonte.

Esta situação de queda em diminuição de ritmo permitiu a redução do número de imóveis devolvidos aos bancos por incapacidade de satisfação do respectivo serviço da dívida hipotecária. Segundo a APEMIP, este indicador fixou-se, em 2013, em 2.504 casas, menos de metade do número de 2012.

## ACTIVIDADE DO FUNDO

Encontra-se em aprovação, na Direcção de Cultura Centro, o Projecto da Residência Universitária a designar “Walnut House”, da autoria da Future Achitecture Thinking (“FAT”). Este edifício, a edificar no quarteirão da Nogueira (1.<sup>a</sup> unidade de intervenção), tem uma área bruta coberta (“ABC”) de 7.700 m<sup>2</sup>, 155 fracções e 138 lugares de estacionamento, ambos dentro dos parâmetros definidos pelo Documento Estratégico que enquadra e conduz a política de investimentos do Fundo. A opção por uma residência universitária concebida e gerida de acordo com as melhores práticas internacionais, constitui, na opinião da Sociedade Gestora e na do seu “investment advisor” Coimbra Viva SRU, 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, tendo como interlocutor a Caixa Geral de Depósitos. A Sociedade Gestora aguarda com fundada expectativa a respectiva aprovação.

Em paralelo, foi iniciado e conduzido pela Coimbra Viva SRU, um processo de expropriações (tomada de posse administrativa) crítico ao processo do arranque da obra, foram iniciados trabalhos de arqueologia da responsabilidade da reputada empresa da especialidade Dryas e foram instruídos novos processos de licenciamento de projectos (também de responsabilidade da FAT) para a reabilitação de prédios de menor dimensão (os designados no Documento Estratégico P13, P15 e P24).

Durante o exercício, ocorreu a última fase da subscrição do capital, que se saldou pela subscrição de apenas €25.000,00. Quer a Câmara Municipal de Coimbra, quer alguns particulares que manifestaram o seu interesse na subscrição, não lograram resolver tempestivamente diversos assuntos relativos à titularidade das respectivas propriedades, pelo que o manifestado interesse na participação no Fundo só se poderá concretizar em aumentos de capital a deliberar oportunamente pelos Senhores Participantes.

---

Foram mantidas conversações com a Metro Mondego SA para a participação desta prestigiada empresa na subscrição de unidades do fundo, em espécie, com os imóveis de sua propriedade localizados entre a Rua da Sofia e a Rua da Moeda, de interesse acrescido para o Fundo por trazerem projectos aprovados e terrenos sem qualquer tipo de construção, o que abrevia e mitiga os riscos de licenciamento e construção.

## Proposta de distribuição de resultados

Os rendimentos da carteira do Fundo continuaram a resumir-se ao “yield” dos modestíssimos arrendamentos vigentes à data da constituição, que atingiram €5.290,00 (€5.528,00 em 2012), e a ligeiramente mais expressivos proveitos de aplicações financeiras. Estes 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 €257.559 (€120.833 em 2012), com a correspondente fixação do valor da unidade de participação em €9,18 a 31 de Dezembro (€9,62 em 2012) e da rentabilidade anualizada do Fundo em -3,15% (-1,2% em 2012). Propõe-se que o prejuízo do exercício seja levado a Resultados Transitados.

## Agradecimentos

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

- Ao Deutsche Bank, pela importante intervenção enquanto Banco Depositário;
- Ao “investment advisor” do Fundo, pela colaboração prestada;
- 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;

## Perspectivas para 2014

A Sociedade Gestora objectiva poder integrar no Fundo a totalidade dos edifícios a intervencionar no Quarteirão da Nogueira durante o exercício de 2014, e dar início à construção do projecto que submeteu à Coimbra Viva SRU.

A participação da Metro Mondego, SA, nos termos descritos, é um objectivo pelo qual a Sociedade Gestora pugnará em 2014.

Espera-se também que a CGD, gestora dos fundos Jessica na Região Centro, aprecie favoravelmente o pedido de financiamento oportunamente apresentado, e que se reúnam as condições necessárias para propor aos Senhores Participantes um aumento de capital que permita a entrada no Fundo dos vários subscritores que, por razões várias, não puderam acorrer aos "closings" anteriores.

Lisboa, 6 de Fevereiro de 2014

Pelo Conselho de Administração da Sociedade Gestora, conforme deliberação de 30 de Dezembro de 2013

---

Joaquim Miguel Calado Cortes de Meirelles, Administrador Delegado

---

Manuel Joaquim Guimarães Monteiro de Andrade, Administrador Delegado

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

(valores em Euros)

### BALANÇO

ACTIVO						PASSIVO				
Código	Designação	31-12-2013			31-12-2012		Código	Designação	31-12-2013	31-12-2012
		Bruto	Mv	mv/P	Líquido	Líquido				
	<b>Activos Imobiliários</b>						<b>Capital do Fundo</b>			
31	Terrenos				-					
32	Construções	3,047,304	44,984	229,100	2,863,188	2,989,289	61	Unidades de Participação	5,819,750	5,794,750
34	Adiantamentos por conta de Imóveis	1,049,957			1,049,957	-	64	Resultados Transitados	(218,870)	(98,036)
	<i>Total de Activos Imobiliários</i>	4,097,261	44,984	229,100	3,913,145	2,989,289	66	Resultados Líquidos do Período	(257,558)	(120,834)
242	Fundos Investimento Imobiliario	500,000	1,010		501,010	-		<i>Total do Capital do Fundo</i>	5,343,322	5,575,880
		500,000	1,010	0	501,010	-				
	<b>Contas de Terceiros</b>									
414+,,,+419	Outras contas de Devedores	72			72	567				
	<i>Total dos valores a Receber</i>	72		0	72	567				
	<b>Disponibilidades</b>									
11	Caixa	44			44	116	423	Comissões e outros encargos a pagar	18,413	19,228
12	Depósitos à Ordem	15,622			15,622	14,594	424+,,,+429	Outras contas de Credores	32,018	8,319
13	Depósitos a Prazo c/ pré-aviso	625,000			625,000	2,405,000	43	Empréstimos		
	<i>Total das Disponibilidades</i>	640,666	0	0	640,666	2,419,710	44	Adiantamentos p/venda imóveis		
								<i>Total dos valores a Pagar</i>	50,431	27,547
	<b>Acréscimos e Diferimentos</b>							<b>Acréscimos e Diferimentos</b>		
51	Acréscimos de Proveitos	2,745			2,745	16,134	53	Acréscimos de Custos	769	4,275
52	Despesas c/ Custo Diferido	2			2	2	56	Receitas com Provento Diferido	70	69
58	Outros acréscimos e diferimentos	336,952			336,952	182,069	58	Outros acréscimos e diferimentos		
	<i>Total de Acréscimos e Diferimentos Activos</i>	339,699			339,699	198,205		<i>Total de Acréscimos e Diferimentos Passivos</i>	839	4,344
	<b>Total do Activo</b>	5,077,698	44,984	229,100	5,394,592	5,607,771		<b>Total do Passivo + Capital Próprio</b>	5,394,592	5,607,771
Total do número de Unidades de Participação					581,975	579,475	Valor Unitário da Unidade Participação		9,1814	9,6223

O Técnico Oficial de Contas

Concelho de Administração

## 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	2013	2012	Código	Designação	2013	2012
	<b>Custos e Perdas Correntes</b>				<b>Proveitos e Ganhos Correntes</b>		
	<b>Juros e Custos Equiparados</b>				<b>Juros e Proveitos Equiparados</b>		
711+718	De Operações Correntes	1		811+...+818	Outros, de Operações Correntes	21,883	35,511
714	De Contas de Terceiros						
	<b>Comissões</b>				<b>Ganhos Op. Finan. E Act. Imobiliários</b>		
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	77,252	77,774	833	Em Activos Imobiliários	47,304	
	<b>Perdas Op. Finan. e Act. Imobiliários</b>			86	Rendimentos de Activos Imobiliários	5,290	5,528
733	Em Activos Imobiliários	172,393	16,691	87	Outros Proveitos e Ganhos Correntes		
	<b>Impostos</b>				Total dos Proveitos e Ganhos Correntes (B)	74,477	41,039
7411+7421	Imposto sobre o Rendimento	7,103	9,565				
7412+7422	Indirectos	4,612	4,197		<b>Proveitos e Ganhos Eventuais</b>		
75	<b>Ajustamentos e Provisões do Exercício</b>				Outros Ganhos Eventuais		145
76	<b>Fornecimentos e Serviços Externos</b>	70,211	49,742		Total dos Proveitos Eventuais (D)	0	145
77	<b>Outros Custos e Perdas Correntes</b>	48	9	884+...+888			
	Total dos Custos e Perdas Correntes (A)	331,621	157,978		<b>Resultado Líquido do Período</b>	(257,558)	(120,834)
	<b>Custos e Perdas Eventuais</b>				<b>TOTAL</b>	332,036	162,018
782	Perdas Extraordinárias						
783	Perdas Exercícios Anteriores	415	4,040				
784+...+788	Outras Perdas Eventuais						
	Total dos Custos e Perdas Eventuais (C)	415	4,040				
	<b>Resultado Líquido do Período</b>						
	<b>TOTAL</b>	332,036	162,018				
8x2-7x2-7x3	Resultados da Carteira de Títulos	-	-	D-C	Resultados Eventuais	(415)	(3,895)
8x3+86-7x3-76	Resultado de Activos Imobiliários	(190,010)	(60,905)	B+D-A-C+74	Resultado antes do Imposto s/o Rendimento	(250,456)	(111,268)
B-A	Resultados Correntes	(257,143)	(116,939)	B-A+D-C	Resultado Líquido do Período	(257,558)	(120,834)

O Técnico Oficial de Contas

Concelho de Administração



<b>Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado em Reabilitação Urbana "Coimbra Viva I"</b>				
<b>Demonstração dos Fluxos Monetários</b> (valores em Euros)				
<b>Discriminação dos Fluxos</b>	<b>2013</b>		<b>2012</b>	
<b>OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO</b>				
RECEBIMENTOS:				
Subscrição de Unidades de Participação	25,000			
PAGAMENTOS:				
Resgates de Unidades de Participação				
<b>Fluxo das Operações sobre as Unidades de Participação</b>		<b>25,000</b>		<b>0</b>
<b>OPERAÇÕES COM VALORES IMOBILIÁRIOS</b>				
RECEBIMENTOS:				
Rendimentos de Activos Imobiliários	5,821		5,429	
Alienação de Activos Imobiliários				
Adiantamento por venda de Activos Imobiliários				
Cauções relativas a contratos de arrendamento				
PAGAMENTOS:				
Aquisição de Activos Imobiliários				
Despesas com Aquisição/construção de Activos Imobiliários			216,381	
Despesas correntes (FSE) com Activos Imobiliários			97	
Adiantamentos p/ compra de Activos Imobiliários	1,049,957			
Outros Pagamentos de Valores Imobiliários				
Devolução de cauções relativas a contratos de arrendamento				
<b>Fluxo das Operações sobre Valores Imobiliários</b>		<b>(1,044,136)</b>		<b>(211,049)</b>
<b>OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS</b>				
RECEBIMENTOS				
Resgates/Reembolsos de unidades de participação				
rendimentos de títulos				
PAGAMENTOS				
Subscrições de unidades de participação	500,000			
Juros e Custos				
Outras taxas e comissões				
<b>Fluxo das Operações sobre Valores Imobiliários</b>		<b>(500,000)</b>		
<b>OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE</b>				
RECEBIMENTOS:				
Juros de Depósitos Bancários	26,031		14,814	
Outros Recebimentos Correntes				
Empréstimos bancários				
Outros Empréstimos				
PAGAMENTOS:				
Comissão de Gestão	68,667		68,732	
Comissão de Depósito	5,493		5,498	
Impostos e Taxas	11,877		8,554	
Outros Pagamentos Correntes	199,902		31,877	
Juros de empréstimos bancários				
Empréstimos bancários				
Outros empréstimos				
<b>Fluxo das Operações de Gestão Corrente</b>		<b>(259,908)</b>		<b>(99,847)</b>
<b>OPERAÇÕES EVENTUAIS</b>				
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				
<b>Fluxo das Operações Eventuais</b>		<b>-</b>		<b>-</b>
<b>Saldo dos Fluxos Monetários do Período (A)</b>		<b>(1,779,044)</b>		<b>(310,896)</b>
<b>Disponibilidades no Início do Período (B)</b>		<b>2,419,710</b>		<b>2,730,606</b>
<b>Disponibilidades no Fim do Período (C) = (B)+(A)</b>		<b>640,666</b>		<b>2,419,710</b>

O Técnico Oficial de Contas

Concelho de Administração

## **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 2013 o Capital do Fundo é constituído pelo valor base das unidades de participação e pelo resultado líquido dos exercícios de 2011, 2012 e 2013, 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 25% (vinte e cinco 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 26,5% (vinte e seis e meio por cento), tendo sido alterada para 28% (Vinte e oito por cento) com entrada em vigor em 01 de Janeiro de 2013 (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

<b>Imóveis</b>	<b>Valor Contabilístico (A)</b>	<b>Média das Avaliações (B)</b>	<b>Valia Potencial B-A</b>
Beco do Bacalhau 2	29,130	29,130	0
Rua da Moeda 30-34	186,163	186,163	0
Rua da Moeda 80-82	209,319	209,319	0
Rua da Nogueira 7-13	339,359	339,359	0
Rua da Nogueira17	334,990	334,990	0
Rua da Nogueira 21	337,903	337,903	0
Rua Direita 16-18	71,697	71,697	0
Rua Direita 21,23	56,728	56,728	0
Rua Direita 29,31	68,713	68,713	0
Rua Direita 37-41	110,950	110,950	0
Rua Direita 38-40	34,250	34,250	0
Rua Direita 73-75	48,215	48,215	0
Rua Direita 77-79	54,242	54,242	0
Rua Direita 81-83	49,722	49,722	0
Rua Direita 85-89	69,309	69,309	0
Rua Direita 105-109	139,822	139,822	0
Rua João Cabreira 20-24	334,990	334,990	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
<b>Total</b>	<b>2,863,188</b>	<b>2,863,188</b>	<b>0</b>

**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 2013, foi a que a seguir se apresenta:

<b>Descrição</b>	<b>No início</b>	<b>Outros</b>	<b>Resultados Período</b>	<b>31-12-2013 (em euros)</b>
Valor Base	5,794,750		25,000	5,819,750
Resultados Acumulados	-98,038	-120,833		-218,871
Ajustamentos em Imóveis				
Resultados do Período	-120,833	120,833	-257,558	-257,558
Soma	5,575,879	0	-232,558	5,343,321
Nº unidades participação	579,475			581,975
Valor unidade participação	9.6223			9.1814

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 quarto período em Abril de 2013.

Com o quarto período de subscrição o Fundo ficou com 581.975 unidades de participação e com o capital de 5.819.750 euros. No conjunto das quatro subscrições não atingiu o capital inicial previsto que apontava para um valor de 18.375.000 euros.

**Nota 3 – Inventário dos Activos a 31/12/2013**

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			
<b>1.4.1 ARRENDADAS</b>										
Prédio Urbano Rua da Moeda 30-34	403	03-05-2011	198,368	02-05-2013	172,125	02-05-2013	200,200	186,163	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua da Moeda 80,82	136	03-05-2011	224,029	02-05-2013	193,738	02-05-2013	224,900	209,319	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 105-109	96	03-05-2011	136,439	02-05-2013	135,651	02-05-2013	143,993	139,822	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	02-05-2013	69,493	02-05-2013	73,900	71,697	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 21,23	109	03-05-2011	56,178	02-05-2013	46,956	02-05-2013	66,500	56,728	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	02-05-2013	327,823	02-05-2013	347,982	337,903	Portugal	Coimbra
<b>1.4.2 NÃO ARRENDADAS</b>										
Prédio Urbano Beco do Bacalhau 2	31	03-05-2011	37,472	02-05-2013	28,261	02-05-2013	29,998	29,130	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	02-05-2013	324,997	02-05-2013	344,982	334,990	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua das Nogueiras 7-13	274	03-05-2011	326,273	02-05-2013	329,236	02-05-2013	349,482	339,359	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 29, 31	144	03-05-2011	66,798	02-05-2013	58,725	02-05-2013	78,700	68,713	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	02-05-2013	101,800	02-05-2013	120,100	110,950	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 38-40	56	03-05-2011	36,062	02-05-2013	33,000	02-05-2013	35,500	34,250	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 73,75	92	03-05-2011	47,743	02-05-2013	44,101	02-05-2013	52,329	48,215	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 77, 79	90	03-05-2011	53,705	02-05-2013	49,613	02-05-2013	58,870	54,242	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 81-83	33	03-05-2011	49,439	02-05-2013	45,479	02-05-2013	53,964	49,722	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 85 - 89	164	03-05-2011	68,610	02-05-2013	63,395	02-05-2013	75,223	69,309	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua João Cabreira 20-24	230	03-05-2011	420,761	02-05-2013	324,997	02-05-2013	344,982	334,990	Portugal	Coimbra
							<b>(A) TOTAL</b>	<b>2,863,188</b>		

<b>7 - Liquidez</b>	<b>Quant.</b>	<b>Moeda</b>	<b>Preço Aquis.</b>	<b>Data Aval.</b>	<b>Valor Aval.</b>	<b>Método Aval.</b>	<b>Juros Decorridos</b>	<b>Valor Global</b>
<b>7.1.1 NUMERÁRIO</b>								
Caixa		EUR						44
<b>7.1.2 DEPÓSITOS À ORDEM</b>								
DO Deutsche Bank 0%		EUR						2,937
DO BPI 0%		EUR						12,669
DO Invest 0%		EUR						15
<b>7.1.3 Fundos de Tesouraria</b>								
EUROBOX - F. I. M. A. H. M. M. Euro	50006	EUR	10					501,010

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

<b>7.2.1 DEPÓSITOS COM PRÉ-AVISO E A PRAZO</b>								
DP Deutsche Bank 1,02% 2013/07/30 a 2014/01/25		EUR					2,745	627,745
							<b>(B) TOTAL</b>	<b>1,144,421</b>

<b>9 - Outros Valores a Regularizar</b>		<b>Moeda</b>	<b>Valor</b>					<b>Valor Global</b>
<b>9.1 - Valores Activos</b>								
<b>9.1.1 - Adiantamento por conta de imóveis</b>		EUR	1,049,957					1,049,957
<b>9.1.2 - Outros</b>								
Outros		EUR	337,026					337,026
<b>9.2 - Valores Passivos</b>								
<b>9.2.2 - Outros</b>								
Outros		EUR	(51,270)					(51,270)
							<b>Total ( C )</b>	<b>1,335,712</b>
<b>Valor Líquido Global do Fundo (VLGF) (A)+(B)+(C):</b>								<b>5,343,322</b>

**Nota 4 – Inventário da Carteira de Títulos a 31/12/2013**

Descrição	Quant.	Divisa	Cotação	Mais e menos valias	Juros decorridos	Valor Global
<i>Carteira de Títulos</i>						
Unidades de participação	50,006.00		10.0190			501,010
SOMA						501,010

**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 01-01-13	Aumentos	Reduções	Saldo em 31-12-13 (em euros)
Caixa	116			44
Depósitos à Ordem	14,594			15,622
Depósitos a Prazo c/ pré-aviso	2,405,000	3,015,000	4,795,000	625,000
<b>Total</b>	2,419,710	7,865,650	9,644,694	640,666

No final do exercício decorria um depósito a prazo no montante de €625,000 (seiscentos e vinte e cinco mil euros), com vencimento a 25 de Janeiro de 2014, a uma taxa de 1,02%.

**Nota 9 – Comparabilidade com o Exercício Anterior**

As políticas contabilísticas seguidas em 2013 são idênticas às adoptadas em 2012, pelo que existe comparabilidade nas rubricas de balanço e demonstração de resultados.

**Nota 12 – Impostos Retidos na Fonte Relativamente a Rendimentos Obtidos**

<b>Natureza dos Rendimentos</b>	<b>Redimentos</b>	<b>Imposto Retido</b>
Aplicações Financeiras	20,851	6,080
Depósitos à Ordem	1,032	289
<b>Total</b>	<b>21,883</b>	<b>6,369</b>

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**

<b>Tipo de Responsabilidade</b>	<b>Montantes (em euros)</b>	
	<b>Em 31-12-2012</b>	<b>Em 31-12-2013</b>
Operações a prazo de compra - imóveis	40,150	1,206,769
<b>Total</b>		1,206,769

Foi celebrado em 2013 um Contrato-Promessa de Compra e Venda através do qual se promete comprar os imóveis sitos no Quarteirão da Nogueira no Quarteirão da Rua Direita.

**Nota 14 – Comissões do Exercício**

<b>Comissões</b>	<b>31-12-2013</b>
	(valor em euros)
Comissão de Gestão	67,913
Comissão de Depósito	5,433
Taxa de Supervisão	2,400
Outras Comissões	1,506
<b>Total</b>	<b>77,252</b>

**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, as “Despesas com Custo Diferido” referentes a seguros de imóveis na parte referente a 2014, e “Outros Acréscimos e Diferimentos”, os quais incluem os encargos incorridos com o processo de licenciamento de obras de reabilitação, que serão capitalizados na rubrica de activos imobiliários após o respectivo licenciamento ocorrer. Estão incluídos ainda nesta rubrica os juros provenientes da aplicação financeira efectuada na conta escrow.

**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 2014 (€18.413,16) ; “Outras contas de credores” que dizem respeito a honorários de Auditoria e Advogados (€6.457), IMI a pagar em 2014 (€4.612), Licenciamento de Arquitectura (€20.151), IRC/Rendimento Predial (€734), e outros (€64).

### **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 Proveito Diferido” referentes a rendas recebidas em adiantado referentes a períodos futuros.

O Técnico Oficial de Contas

Concelho de Administração



---

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

RELATÓRIO DE AUDITORIA

EXERCÍCIO DE 2013

---

## 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 2013 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 5.394.592 EUR e um total de capital do Fundo de 5.343.322 EUR, incluindo um resultado líquido negativo de 257.558 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, actual, 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 2013, 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.

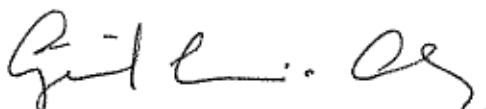
**Ênfases**

9. Sem afetar a opinião expressa no parágrafo 7 acima, chamamos a atenção para as seguintes situações:

9.1 Conforme divulgado na nota 2 do Anexo às demonstrações financeiras, ocorreu no exercício o último período de subscrição previsto (quarto período), após o qual o Fundo ficou com um capital de 5.819.750 EUR representado por 581.975 unidades de participação. No conjunto das quatro subscrições não foi atingido o capital previsto no art.º 14 do Regulamento de Gestão que apontava para um valor de 18.375.000 EUR;

9.2 À data de 31 de dezembro de 2013, e conforme decorre do Balanço, a composição do ativo do Fundo não atinge as condições previstas no art.º 9 do Regulamento de Gestão, nomeadamente, o peso dos imóveis e de outros ativos equiparáveis no total do ativo do Fundo e, bem assim, o peso dos bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana definidas pela Coimbra Viva – Sociedade de Reabilitação Urbana, SA, designadamente na área designada "Primeira Unidade de Intervenção".

Lisboa, 17 de fevereiro de 2014



BCA – B. Costa & Associados, SROC, S.A.  
Auditor Registado CMVM nº 5946  
representada por Dr. Gabriel Correia Alves, ROC