

FICHA TÉCNICA

Fundo	Fundo de Investimento Imobiliário Fechado em Reabilitação Urbana COIMBRA VIVA I
Sociedade Gestora	FUND BOX – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, S.A.
Prazo	Constituído em 3 de Maio de 2011, tendo a duração inicial de 8 anos, prorrogável por períodos não superiores a 2 anos. Por deliberação da Assembleia de Participantes realizada em 22 de Outubro de 2024 foi deliberada a passagem a duração indeterminada do Fundo.
Tipo	Fundo Fechado
Unidades de Participação	O património do fundo é representado por unidades de participação, cujo valor, para efeitos de constituição do Fundo foi de € 10,00
Subscrição	Por se tratar de um fundo de investimento imobiliário fechado, só podem ser realizadas novas subscrições de unidades de participação através de operações de aumento de capital do Fundo. O valor da unidade de participação a considerar para efeitos de subscrição em operações de aumento de capital do Fundo será definido pela entidade gestora, e corresponderá ao valor da unidade de participação do dia útil anterior à data da liquidação financeira, confirmado por parecer do auditor do Fundo, que se pronuncie expressamente sobre a avaliação do património do Fundo.
Reembolso	Por se tratar de um fundo de investimento imobiliário fechado, as unidades de participação só serão reembolsáveis aquando da liquidação do Fundo, redução do seu capital ou prorrogação do prazo de vigência do Fundo, atendendo neste último caso aos requisitos legais e regulamentares para o referido reembolso. O valor da unidade de participação a considerar para efeitos de reembolso será definido pela entidade gestora, e corresponderá ao valor da unidade de participação do dia útil anterior à data da liquidação financeira, confirmado por parecer do auditor do Fundo, que se pronuncie expressamente sobre a avaliação do património do Fundo.
Política de Investimento	Constitui política de investimento privilegiada do Fundo o desenvolvimento de projectos de construção e reabilitação de edifícios para revenda ou arrendamento para comércio, serviços ou habitação, podendo também investir em imóveis urbanos, rústicos ou mistos localizados no Centro Histórico da Cidade de Coimbra e respectiva zona envolvente de enquadramento (designação em conformidade com o Plano Director Municipal), designadamente nas seguintes áreas: • Área de Reabilitação Urbana Coimbra-Baixa (onde se insere a 1ª Unidade de Intervenção na Cidade de Coimbra), cuja delimitação foi publicada em Diário da República, série II, n.º 80/2013, através do Aviso n.º 5565/2013 de 24 de Abril de 2013; • Área de Reabilitação Urbana Coimbra-Alta, cuja delimitação foi publicada em Diário da República, série II, n.º 56/2013, através do Aviso n.º 4075/2013 de 20 de Março de 2013;

	Área de Reabilitação Urbana Coimbra-Universidade / Sereia, cuja delimitação foi publicada em Diário da República, série II, n.º 110/2022, através do Aviso n.º 11636/2022 de 7 de Junho de 2022, acrescida da área correspondente ao polígono delimitado pela Rua Doutor Dias Ferreira, Rua do Infante D. Henrique, Rua de Saragoça e Rua Montarroio. Os imóveis poderão ser transaccionados pelo Fundo em qualquer fase do desenvolvimento dos investimentos sobre eles realizados.
Limites ao Investimento e de Endividamento	O valor dos imóveis e de outros activos equiparáveis não poderá representar menos de 2/3 (dois terços) do Activo Total do Fundo. O Fundo não poderá investir em unidades de participação em fundos de investimento imobiliário. O Fundo poderá participar em sociedades imobiliárias, nos termos previstos na legislação em vigor. A Entidade Gestora poderá contrair empréstimos por conta do Fundo, e aceitar a prestação de garantias e a concessão de crédito de acordo com os termos contantes da legislação e regulamentação aplicáveis, nomeadamente por participantes, caso não exista qualquer impedimento legal para os mesmos.
Política de Distribuição	O Fundo caracteriza-se pela distribuição parcial de rendimentos aos participantes, com periodicidade anual. Será objecto de distribuição parte dos proveitos líquidos correntes deduzidos dos encargos gerais de gestão e acrescidos ou diminuídos, consoante os casos, dos saldos da conta de regularização de rendimentos respeitantes a exercícios anteriores e dos resultados transitados, de acordo com a política de distribuição definida pela Entidade Gestora. Tendo em consideração os melhores interesses dos participantes, a Entidade Gestora poderá decidir, relativamente a um período anual específico proceder quer à distribuição integral do rendimento do Fundo quer abster-se de proceder a qualquer distribuição.
Valorização dos Activos	O valor da unidade de participação é calculado diariamente, apenas para efeitos internos e nunca para efeitos de publicação (excepto o valor do último dia do mês), e determina-se pela divisão do valor líquido global do Fundo pelo número de unidades de participação em circulação. O valor líquido global do Fundo é apurado deduzindo à soma dos valores que o integram o montante de comissões e encargos suportados até ao momento da valorização da carteira. A Entidade Gestora fará publicar mensalmente, com referência ao último dia de cada mês, no sistema de difusão da CMVM, o valor da unidade de participação.
Comissão de Gestão	O Fundo pagará à Sociedade Gestora, pelo exercício da sua actividade, uma comissão de gestão anual composta por duas parcelas, a saber: a) uma comissão flat de 1,25% (um vírgula vinte e cinco por cento) ao ano (taxa nominal) calculada diariamente sobre o valor bruto global do Fundo e liquidada quatro vezes por ano, no primeiro dia útil após o trimestre a que respeita. uma comissão de desempenho de 1,5% (um vírgula cinco por cento) dos lucros cumulativos realizados pelo Fundo até ao final do mês anterior àquele em que for convocada a Assembleia de Participantes para deliberar sobre a liquidação ou renovação do Fundo, no final dos seus oito anos de duração inicial, calculada diariamente que será liquidada no mês seguinte ao da realização da aludida Assembleia.
Comissão de Depósito	O Fundo pagará ao Depositário uma comissão de depositário anual de 0,125% (zero vírgula cento e vinte e cinco por cento) ao ano (taxa nominal), calculada diariamente sobre o valor

	Líquido global do Fundo, com um mínimo anual de € 15.000, liquidada mensal e postecipadamente.
Comissão de Subscrição	Não são cobradas comissões de subscrição ou de reembolso nas subscrições ou reembolsos de unidades de participação decorrentes de operações de aumento ou redução de capital.
Comissão de Reembolso	Não existe comissão de subscrição ou de reembolso nas subscrições ou reembolsos de unidades de participação decorrentes de operações de aumento ou redução de capital. O eventual aumento das comissões de reembolso ou o agravamento das condições de cálculo da mesma só se aplica aos participantes que adquiram essa qualidade após a sua autorização.
Banco Depositário	Banco Invest, S.A.
Imputação de Despesas	Constituem encargos do fundo: • Todas as despesas relacionadas com a construção, compra, manutenção, arrendamento e venda de imóveis; • Despesas referentes a avaliações realizadas por conta do Fundo a bens da sua carteira ou a imóveis em estudo, para posterior deliberação quanto à sua aquisição para o Fundo, desde que seja concretizada a operação; • Quaisquer publicações obrigatórias realizadas por conta do Fundo; • Campanhas publicitárias realizadas com o objectivo de promoção dos bens do Fundo; • Todas as despesas de compra e venda de valores por conta do Fundo; • Seguros, obrigatórios ou não, de imóveis integrantes da carteira do Fundo; • Encargos com o Auditor do Fundo; • Taxa de supervisão da CMVM. • Custos relacionados com a integração das unidades de participação do Fundo na Central de Valores Mobiliários Interbolsa; • Custos e despesas relacionadas com a admissão técnica das unidades de participação do Fundo no sistema de negociação multilateral Euronext Access gerido pela Euronext Lisbon.
Peritos Avaliadores	• Savills Portugal – Consultoria, Lda. • Jones Lang La Salle (Portugal) – Sociedade de Avaliações Imobiliárias, Unipessoal, Lda. • BDOTPRIME- Mediação Imobiliária, Lda. CBRE - Consultoria e Avaliação de Imóveis, Unipessoal, Lda. • Cushman & Wakefield - Consultoria Imobiliária, Unipessoal, Lda. • Garen – Avaliações de Activos, Lda. • J. M. Oliveira e Costa - Avaliações, Consultadoria e Projectos de Engenharia, Lda. • João Ferreira Lima - Avaliação Imobiliária, Lda. • José Luís Alves de Pádua e Silva • Luso-Roux, Avaliações, Lda. • More Value – Avaliações, Lda.

	• Prime Yield - Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda. • PVW - Price, Value and Worth - Avaliação Imobiliárias, Lda. • Pedro Soucasaux Valério Fortuna de Carvalho • TKA, Lda. • X-YIELD – Sociedade de Avaliações Imobiliárias, Unipessoal, Lda. • Aura REE Portugal, Lda. • Estrutovia - Consultores de Engenharia, Lda. • Goldenmerit, Lda. • BPicture – Consultoria, Unipessoal Lda. • PFC VALUE, Lda. • Luís Carlos de Sousa Araújo Parreira
Auditor	BDO & ASSOCIADOS, Sociedade de Revisores Oficiais de Contas Lda.

Nota: Esta Ficha Técnica do Fundo Coimbra Viva I não dispensa nem substitui a leitura do respectivo Regulamento de Gestão do Fundo