

*Fundo Fechado de Investimento Imobiliário  
Santa Casa 2004*

*Relatório de Gestão  
Exercício de 2009*

*Em contraciclo / Against the cycle*



Comité de Investimentos

*Carlos de Sottomayor Vaz Antunes  
Joaquim Miguel Calado Cortes de Meirelles  
Ricardo Bruno Cardoso Amantes*

Peritos Avaliadores

*Aguirre Newman  
Curvelo*

Auditor

*Baptista da Costa & Associados*

Carteira

*Número de investimentos: 11*

*Área bruta locável total: 44.000 m<sup>2</sup>*

*Número de Inquilinos: 30*

*Localização dos Investimentos: Área Metropolitana de Lisboa*

## Ambiente de Negócio

### **Escritórios**

O segmento “prime” do mercado de escritórios em Portugal apresentou um nível de resistência assinalável à muita adversa conjuntura. As rendas “prime” desceram, mas de forma relativamente moderada (figura 1), enquanto que os “prime yields” (figura 2) registaram subidas também relativamente modestas, especialmente quando comparadas com as praticadas noutros segmentos, nomeadamente no retalho.

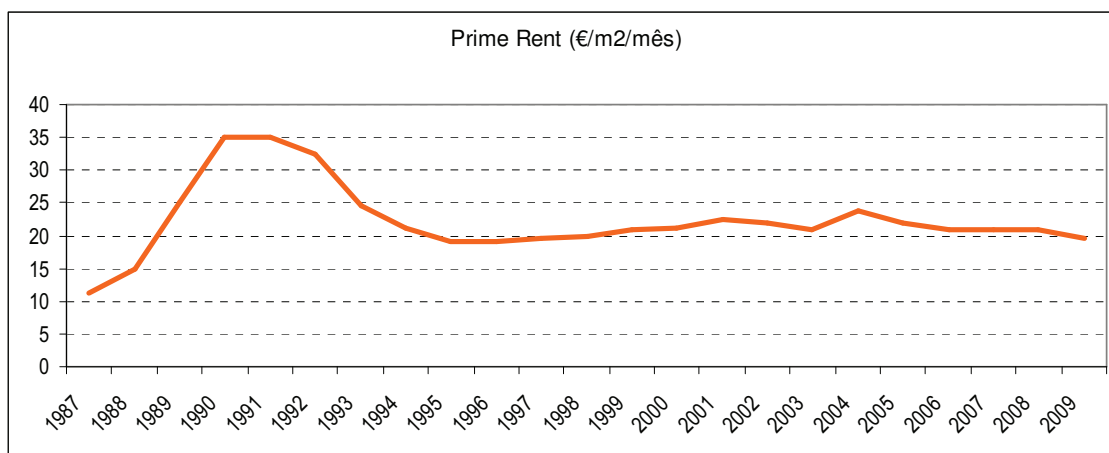


Figura 1: *Prime rent* no mercado de escritórios de Lisboa, 1987-2009 (fonte: CWHB, CBRE, Aguirre Newman, Jones Lang LaSalle, Worx, análise FundBox)

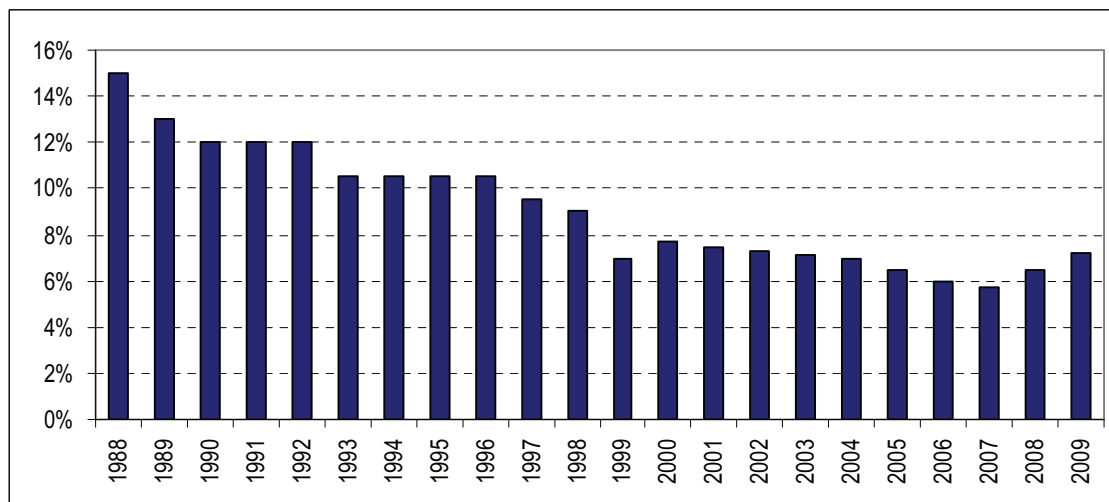


Figura 2: *prime yields* no mercado de escritórios de Lisboa, 1988-2009 (fonte: CWHB, CBRE, Aguirre Newman, análise FundBox)

A absorção caiu muito relativamente a 2008, o que conjugado com o lançamento no mercado de várias promoções especulativas (figura 3) deteriorou os fundamentais. Voltou a assistir-se, em 2009, muito provavelmente na sequência dos fortes fundamentais do mercado no final do ano transacto, a

uma situação em que o “take up” não cobriu a nova oferta. Desta forma, a taxa de desocupação subiu, fixando-se, segundo a Cushman & Wakefield, em 8,7%.

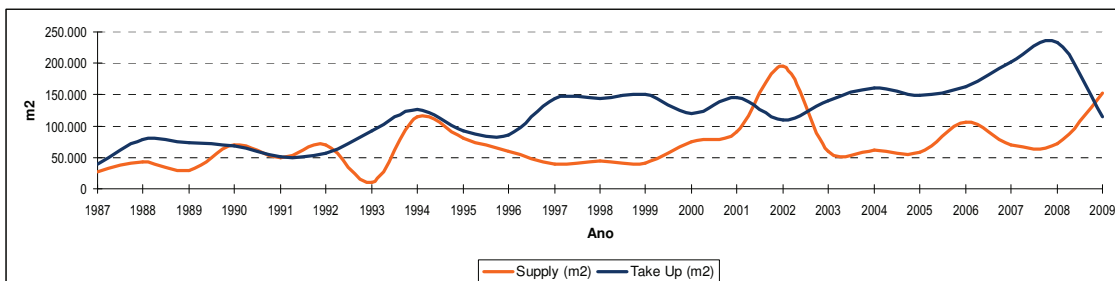


Figura 3: oferta e procura no mercado de escritórios de Lisboa, 1987-2009 (fonte: CWHB, CBRE, Aguirre Newman, Jones Lang LaSalle, análise FundBox)

### Habitação

Os preços no mercado residencial mantiveram-se praticamente estáticos, tendo o Índice Confidencial Imobiliário (Construção nova) acusado uma variação praticamente nula durante o ano (+0,2%, contra 5% em 2008 e 1,5% em 2007), como patente na figura 4.

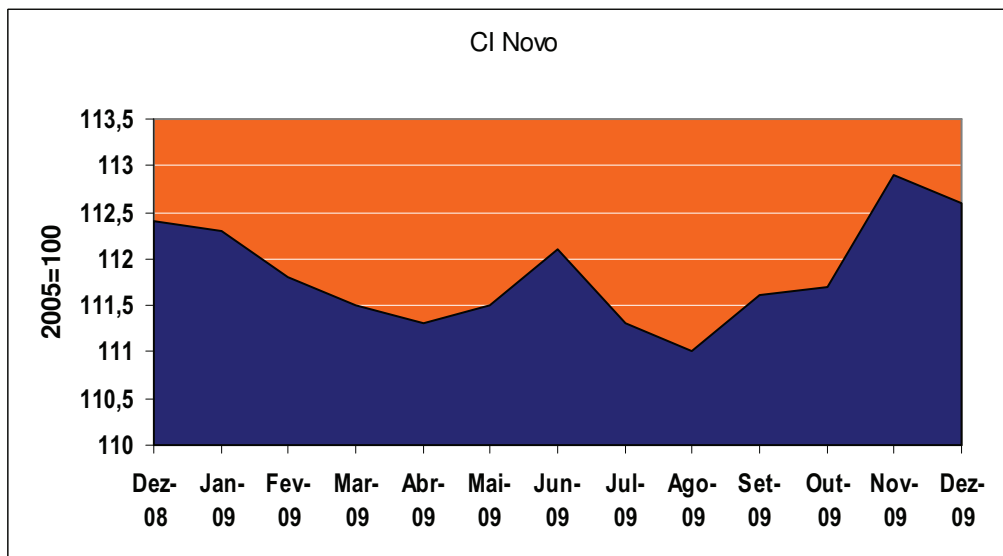


Figura 4: crescimento dos preços da habitação e do nível geral de preços (fonte: INE, análise Fundbox)

A quase estabilização dos preços reflecte, salvo melhor opinião, a conhecida rigidez para a baixa nominal dos preços dos activos imobiliários. Na ausência de um ajustamento significativo dos preços, o equilíbrio do mercado conseguiu-se através de uma redução significativa do volume transaccionado. A APEMIP apresentou estimativas de queda deste indicador em 12,1%, correspondentes a um decréscimo de 173.000 para 152.000 transacções, quebra ainda assim inferior à registada em 2007 (-16%).

Os dados da avaliação bancária à habitação divulgados pelo Instituto Nacional de Estatística apontam, pelo quarto ano consecutivo, para um decréscimo do preço do metro quadrado no Continente em termos reais, e pelo segundo ano consecutivo para uma queda em termos nominais, ainda assim inferior à de 2008 (figura 5). Apenas as regiões de Lisboa e Vale do Tejo e Alentejo registaram variações positivas (0,2% e 2% respectivamente). A persistente divergência entre a evolução dos preços e as avaliações bancárias não pode deixar de contribuir para a rarefacção das transacções nos segmentos onde o crédito é fonte importante de financiamento.

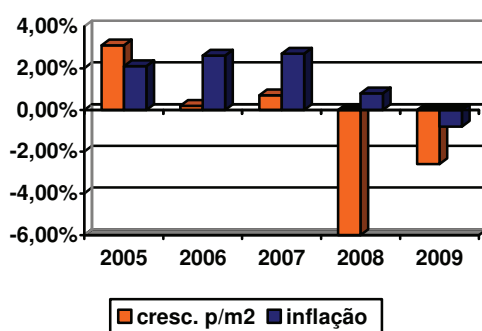


Figura 5: crescimento dos preços da habitação e do nível geral de preços (fonte: INE, análise Fundbox)

### Actividade do Fundo

2009 foi o quinto exercício completo do Santa Casa 2004, constituído a 26 de Novembro de 2004 com uma duração inicial de oito anos.

Durante o exercício, o Fundo voltou a não realizar qualquer investimento, tendo continuado concentrado nos projectos de reabilitação dos imóveis sítos na Rua Fernandes Tomás e no Largo do Conde Barão, melhor descritos infra. O número de imóveis manteve-se assim inalterado em 11, e o respectivo valor subiu 9,9% (10,8% em 2008), para €59,3 milhões (figura 6).

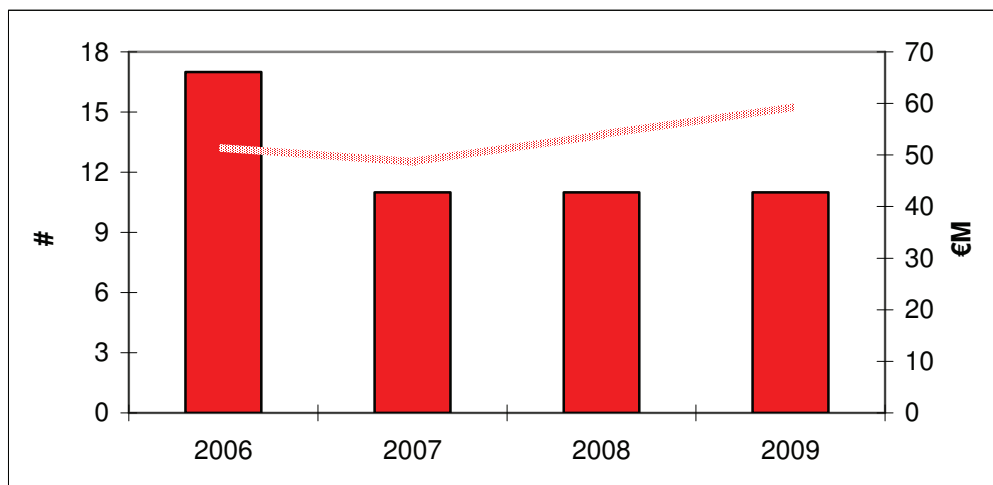


Figura 6: evolução da carteira imobiliária, 2006-2009

Os rendimentos gerados pela carteira subiram para €1,5 milhões (2,9% do respectivo valor inicial). O “yield” bruto médio ponderado da carteira era, no final do exercício, de 2.61%, discriminado como consta da figura 7.

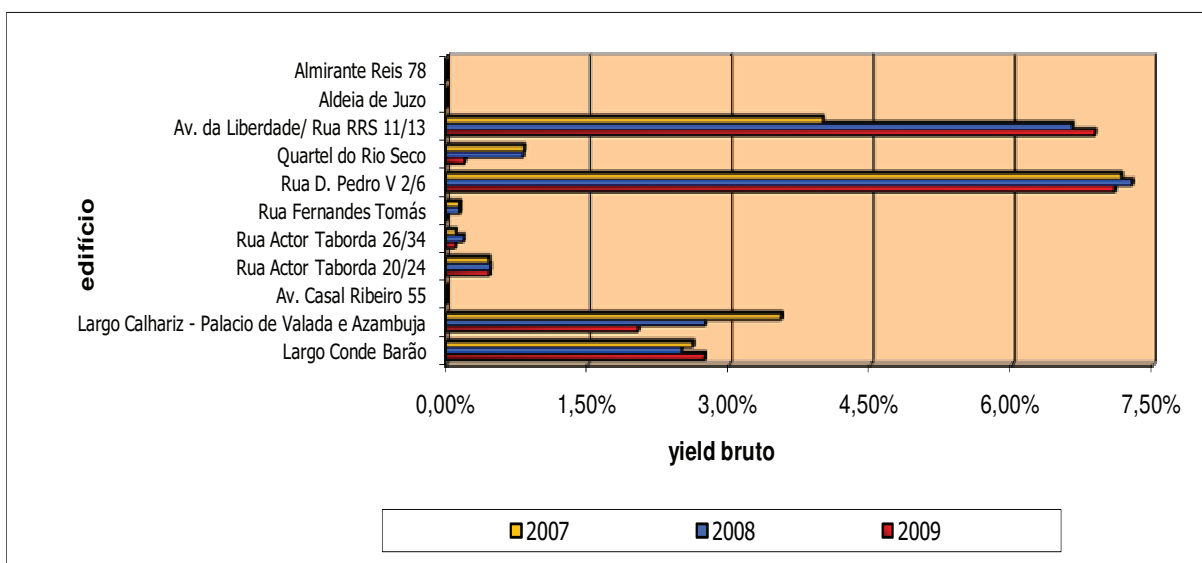


Figura 7: “yields” brutos no final do exercício, 2007 - 2009.

Como é patente, subsistem várias ocorrências de “yields” baixos relativamente aos níveis correntes, a que os planos de valorização em curso pretendem obviar.

O Fundo iniciou o exercício com um peso de aplicações imobiliárias de 98%, e encerrou-o com um peso de 95 % (figura 8), reflectindo a acumulação de alguns excedentes de tesouraria, que serão aplicados nos investimentos em curso. O NAV do Fundo ultrapassou, momentaneamente e pela primeira vez, a fasquia dos €60 milhões, tendo o valor da UP subido 7,3% no exercício, fixando-se em €5,93 a 31 de Dezembro de 2009 (figura 9).

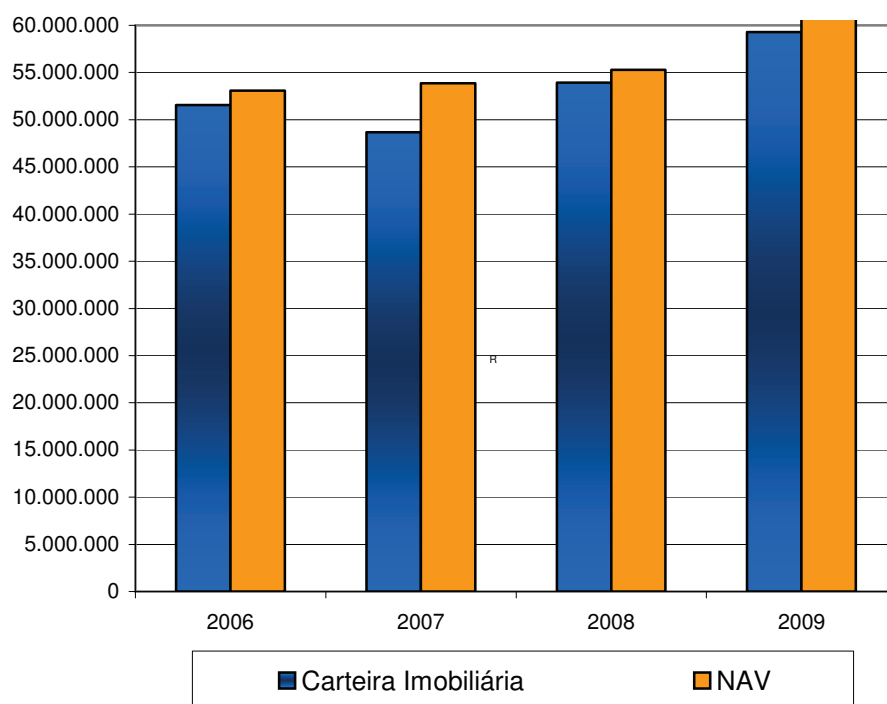


Figura 8: carteira imobiliária e NAV, 2006 - 2009  
Desde o lançamento a rentabilidade acumulada atinge 18,7%.

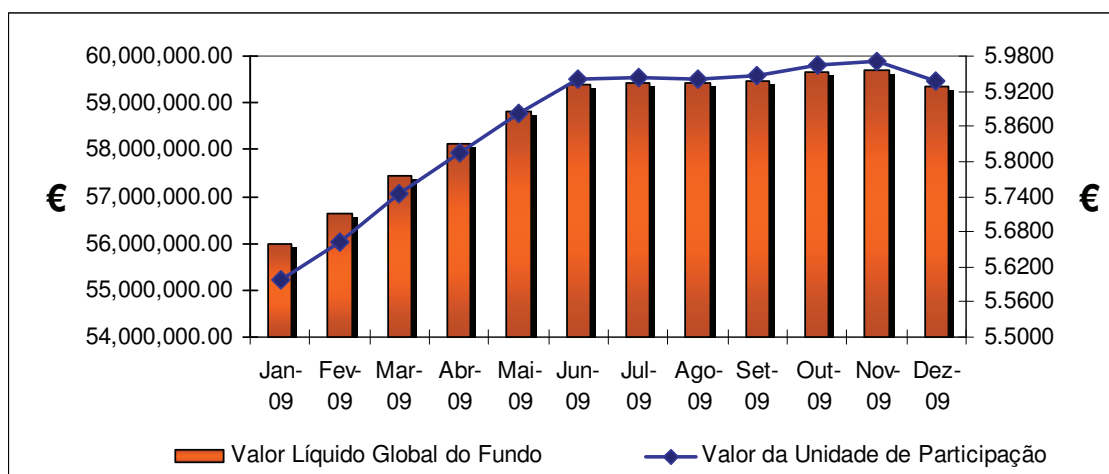


Figura 9: NAV e valor da unidade de participação, 2009.

Em termos de repartição por segmentos (figura 10), o exercício encerrou-se com a carteira dividida em partes sensivelmente iguais entre os escritórios (35%), a habitação (34%) e os projectos em licenciamento (31%).

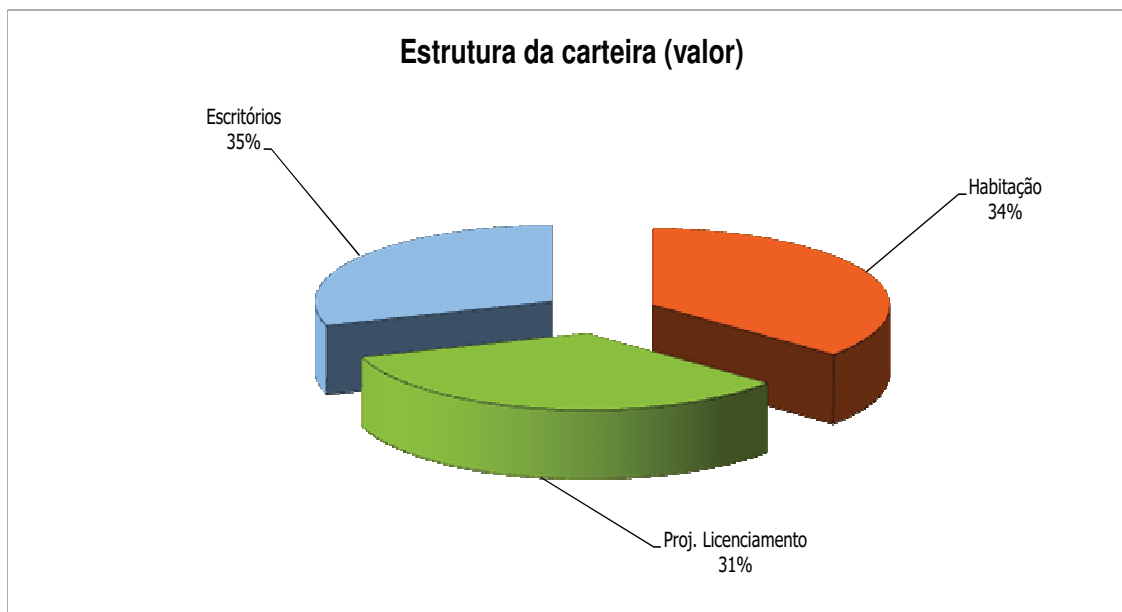


Figura 10: Estrutura da carteira, em valor, a 31.12.09

*Em número de imóveis, continua a componente residencial a ser predominante. No entanto, e tal como no exercício transacto, a esmagadora maioria dos rendimentos provém dos arrendamentos comerciais (figura 11) e com peso idêntico (89%).*

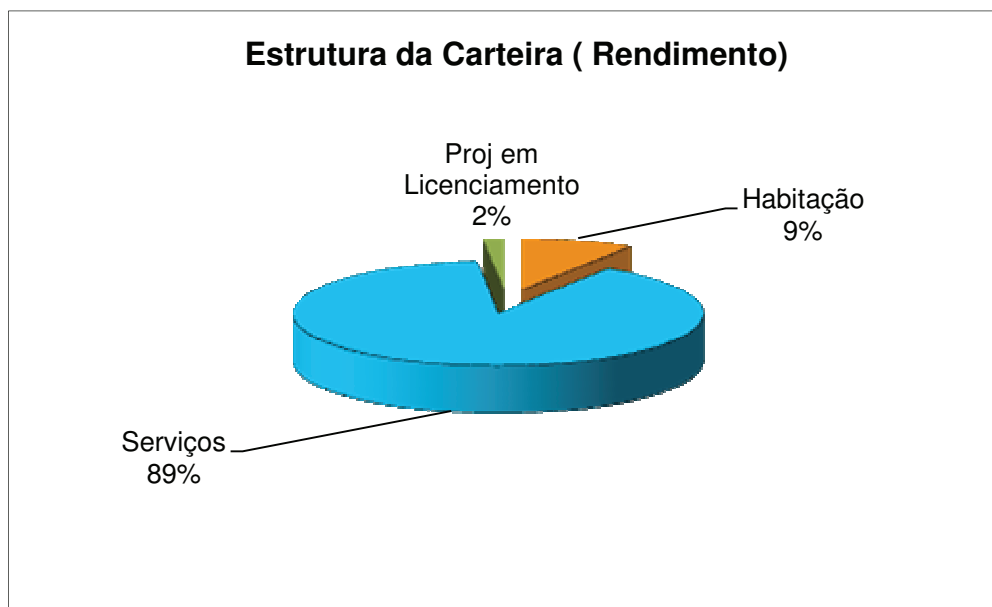


Figura 11 – Decomposição do Rendimento pelos segmentos da Carteira

*Os resultados líquidos subiram pelo terceiro ano consecutivo, fixando-se em €4,060,620, um máximo histórico (figura 12).*

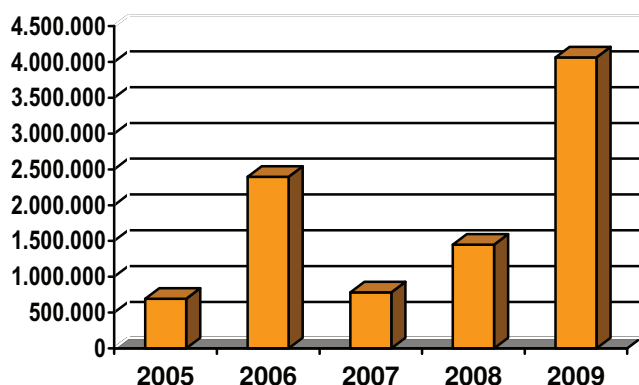


Figura 12: resultados líquidos, 2005 - 2009.

Decompondo esta valorização em rendimentos líquidos da carteira, custos de estrutura e ganhos de capital (figura 13), verificamos que o crescimento do Fundo se baseou novamente na valorização da carteira, de cerca de € 4milhões. Ao contrário do exercício anterior, e pela primeira vez na vida do Fundo, o “yield” líquido da carteira cobriu os custos de estrutura, resultando numa valorização líquida do Fundo superior aos ganhos de capital registados.

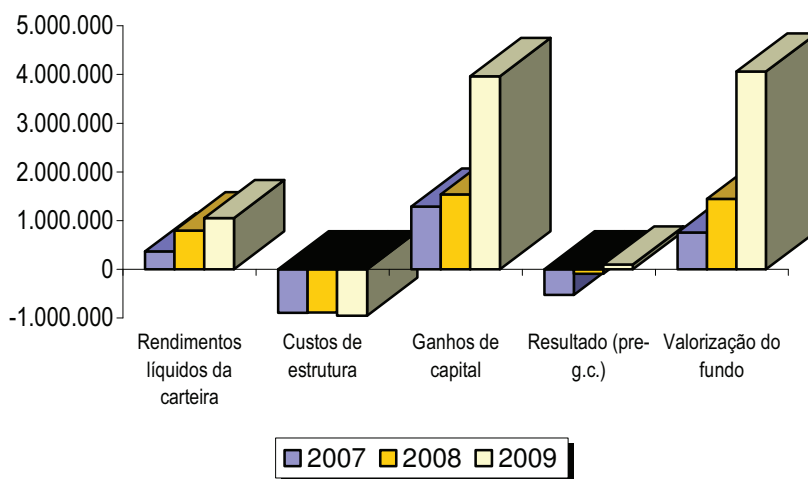


Figura 13: decomposição da valorização do Fundo, 2007-2009

### Análise propriedade a propriedade

Passamos de seguida em revista a carteira do Fundo, propriedade a propriedade.

#### **1. Propriedades arrendadas e com plano de valorização concluído**

##### **Largo do Conde Barão, 9-12**

Encontra-se terminada a obra de recuperação das fachadas, cobertura de edifício e remodelação de 4 apartamentos (3 T3+1 e 1 T2+1).

Os apartamentos intervencionados encontram-se arrendados na totalidade, 2º, 3º e 4º piso, pelo valor mensal de €900, e o 5º piso, manteve-se a primitiva arrendatária. Neste momento ainda se encontra por obter a licença de utilização do prédio.

##### **Av. da Liberdade, 194-96**

Encontra-se regularizado o certificado energético, documento que o Fundo chamou a si a resolução, único documento em falta e necessário para a realização da escritura de compra e venda do edifício, que foi realizada em Janeiro de 2010.

Foram iniciados trabalhos de impermeabilização da cobertura/ fachadas e pinturas das zonas comuns.

##### **Rua D. Pedro V, 2-6**

Foram realizados trabalhos rectificativos, ao nível das drenagens da cobertura e reforço e reposição de muros exteriores, situações que o edifício evidenciava à data da aquisição pelo Fundo.

#### **2. Propriedades com plano de valorização em curso**

##### **Av. Casal Ribeiro, 55 e Rua Actor Taborda, 18-24 e 26-34**

Encontra-se em licenciamento de Arquitectura nos serviços urbanísticos da CML, o respectivo projecto, elaborado pelo atelier Contemporânea, dos Arq. Manuel Graça Dias e Egas José Vieira, para um edifício de habitação colectiva, com 76 apartamentos (19 T1, 14 T2 e 4 T3), lojas de rua e estacionamento; todos destinados ao arrendamento, no quarteirão delimitado pelos edifícios do Fundo da Rua Actor Taborda e da Av. Casal Ribeiro.

O quarteirão inclui, além dos três edifícios, um quarto, Casal Ribeiro 37, que integra o conjunto de edifícios da Santa Casa com venda ao Fundo autorizada pela Tutela, da qual será objecto de permuta imobiliária com algumas fracções do prédio do edifício da Almirante Reis, 78.

Destes edifícios, actualmente, o único que se encontra totalmente devoluto é o edifício da Casal Ribeiro 55, dado terem sido resolvidas, pela SCML, todas as cedências precárias de espaço existentes (associação de Paralisia Infantil e a Conferência São Vicente de Paulo). Face ao actual estado do edifício e face aos problemas de ocupação indevida, que levantam problemas de segurança (risco de roubo e incêndio), é propósito do Fundo, mandar demolir o edifício, tendo sido executado projecto de demolição do edifício da autoria do Eng. Tiago Abecasis da "Tal Projecto".

Nos edifícios Actor Taborda 22 e 30, encontram-se em processos de negociação para rescisão duas lojas comerciais (restaurante e armazém de comida para animais) e dois arrendatários habitacionais (2.º piso do n.º22 e 3.º Esq. Do n.º 30).

### **Rua Fernandes Tomas, 29**

Encontra-se terminada, a obra para renovação do edifício, recuperação das fachadas, cobertura e de remodelação de 5 apartamentos (1 T3+1; 2 T2+1; 1 T1+1 e 1 T0+1), todos para o mercado do arrendamento.

Conclui-se também a operação de realojamento, temporário (1 ano), com o arrendatário do apartamento do 2º piso, Sr. António Vicente, que durante o tempo previsto para a obra, esteve realojado no 2º piso do prédio da Conde Barão.

### **Quartel do Rio Seco**

O projecto de Loteamento (arquitectura) encontra-se, ainda, por aprovar. Este projecto foi entregue pela Santa Casa ao Sr. Arq. Varandas Monteiro, projectista de créditos firmados, foi acompanhado de perto desde a aquisição pelo Fundo, que assumiu, na sua qualidade de proprietário, a condução do processo de loteamento requerido.

Não obstante o processo ter merecido, o indeferimento para o licenciamento do projecto de loteamento do Quartel do Rio Seco das autoridades municipais, o Fundo recorreu desta decisão, via judicial, através dos nossos advogados, escritório Franco Caiado Guerreiro, com uma acção administrativa especial visando a anulação do acto administrativo, provando que a razão lhe pertence e julgar o modo descomprometido como a CML tratou deste assunto.

Estando a manutenção do CPCV condicionada ao calendário (31 Dez. 09) de concretização do licenciamento e não tendo sido alcançado, o Fundo sob indicação do promitente-comprador, a Interfundos (Chamartin), foi obrigada a rescindir (Janeiro de 2010) o respectivo contrato, devolvendo o montante de €1.595.000, recebido a título de sinal.

### **Aldeia do Juzo**

Este edifício de escritórios, antiga sede da Standard Eléctrica, encontra-se devoluto, e será reconvertido em unidade de cuidados continuados (UCC),

Com a aprovação do estudo prévio pela SCML, com quem o Fundo assinou contrato-promessa de arrendamento desta futura UCC, deu-se início à preparação do projecto de Arquitectura, inicialmente com o projecto da autoria da Arq. Ana Margarida Almeida, tendo sido rescindido, por mútuo acordo, contrato de prestação de serviços, face à opção de implementar um concurso de concepção construção, que assegure uma solução com prazo e valor acordado, para o licenciamento e para a execução, de programa indicativo fornecido pela Santa Casa.

Previamente ao pedido de licenciamento e aproveitando a possibilidade prevista em PDM para aumento de área em 20%, para projectos de equipamentos colectivos de interesse estratégico, foi solicitado e autorizado pela CMC o aumento de área construtiva de 3.850 m<sup>2</sup> para 4.620 m<sup>2</sup>.

### **Almirante Reis, 78**

O projecto aprovado de Arquitectura, da autoria da Saraiva&Associados, para obra

*de reconstrução do edifício de habitação colectiva, destinado ao realojamento e/ou arrendamento, a custos controlados, deu início em Agosto, tendo como tempo previsto de obra 10 meses, com valor estimado de €3,0M, a empresa construtora é a Casais, e os serviços de fiscalização e coordenação de obra são da responsabilidade da GPA.*

### **Palácio de Valada e Azambuja**

*O projecto de Arquitectura, da autoria do Arq. Pedro Esteves, encontra-se aprovado, inclui a recuperação da fachada e cobertura e a reconversão de dois pisos habitacionais, com 10 apartamentos (4 T0, 3 T1, 3 T2) a edificar nos 3º e 4º piso/cobertura (R. Marechal Saldanha). Neste momento encontra-se por aprovar os projectos das especialidades.*

*Encontram-se em negociação para rescisão contratual diversos arrendatários, que por incumprimento de pagamentos, ocupações indevidas ou mesmo, por sua própria iniciativa, já demonstraram vontade para a resolução dos contratos vigentes.*

*Outra negociação em curso, tem como objectivo identificar as intervenções previstas em projecto das fachadas, junto dos lojistas do Largo do Calhariz, informando e preparando atempadamente as obras e demais implicações.*

### Perspectivas para 2010

*Em Janeiro de 2010 foi concretizada a aquisição do edifício da Av. da Liberdade, prometido comprar desde 2004.*

*Em 2010 a Sociedade Gestora espera poder concluir a edificação do projecto da Av. Almirante Reis, dar início à construção do edifício da Aldeia do Juzo e à empreitada de reabilitação do Palácio Valada e Azambuja, e iniciar as obras de demolição imprescindíveis ao projecto do gaveto da Av. Casal Ribeiro com a Rua Actor Taborda. No âmbito deste projecto, crê-se da maior importância finalizar o processo de aquisição pelo Fundo, desejavelmente por permuta com fracções no edifício da Av. Almirante Reis, do prédio que marca o aludido gaveto, cuja integração no Fundo se encontra aprovada desde 2004.*

*2010 deverá assim ser um ano de viragem na vida do Fundo, com um significativo incremento do investimento em construção. A Sociedade Gestora adaptará a esta alterada realidade a estrutura financeira do Fundo, que irá passar a incluir dívida, à medida das necessidades e dentro dos prudentes limites fixados no Regulamento de Gestão.*

*Continuará a ser dada particular atenção ao licenciamento do projecto para o Quartel do Rio Seco, caso em que a Sociedade Gestora crê ter a razão do seu lado, não obstante o processo ter merecido, já em 2009, o indeferimento das autoridades municipais, de que foi interposto recurso pela via judicial.*

Agradecimentos

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

- *À Caixa Geral de Depósitos, pela importante intervenção enquanto Banco Depositário;*
- *À Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, pela colaboração prestada;*
- *Ao Senhor Revisor Oficial de Contas, que acompanhou sempre prontamente a actividade e formulou valiosas recomendações;*
- *Aos Senhores Peritos Avaliadores, de cuja experiência e conhecimentos a gestão do Fundo muito beneficiou.*

*Lisboa, 4 de Março de 2010*

*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*

(valores em Euros)

## BALANÇO

Data: 31/12/09

		ATIVO				PASSIVO			
Código	Designação	31-Dez-09		31-Dez-08	Código	Designação	31-Dez-09		31-Dez-08
		Bruto	Mv	mv/P			Líquido	Líquido	31-Dez-08
32	<b>Activos Imobiliários</b>								
	Construções	50,075,542	9,198,848		61	Capital do Fundo			50,000,000
34	Adiantamentos por conta de Imóveis				64	Unidades de Participação			5,299,048
	<i>Total de Activos Imobiliários</i>	50,075,542	9,198,848	0	66	Resultados Transitados			4,060,620
						Resultados Líquidos do Período			1,446,841
414+,,,+419	<b>Contas de Terceiros</b>					<i>Total do Capital do Fundo</i>			55,299,048
	Outras contas de Devedores	7,271			47	<b>Ajustamentos e Provisões</b>			
	<i>Total dos valores a Receber</i>	7,271				Ajustamentos de dívidas a receber		0	142
						<i>Total provisões acumuladas</i>		0	142
11	<b>Disponibilidades</b>				423	<b>Contas de Terceiros</b>			
	Caixa	18				Comissões e outros encargos a pagar		241,789	220,555
12	Depósitos à Ordem	12,615			424+,,,+429	Outras contas de Credores		1,022,026	679,595
13	Depósitos a Prazo e c/ pré-aviso	2,745,000			44	Adiantamentos por Venda de Imóveis		1,595,000	1,595,000
	<i>Total das Disponibilidades</i>	2,757,633				<i>Total dos valores a Pagar</i>		2,858,815	2,495,150
51	<b>Acréscimos e Diferimentos</b>				53	<b>Acréscimos e Diferimentos</b>			
	Acréscimos de Proventos	167				Acréscimos de Custos		33	34,994
52	Despesas c/ Custo Diferido	15,743			56	Receitas com Provento Diferido		119,906	93,798
58	Outros acréscimos e diferimentos	283,218			58	Outros acréscimos e diferimentos			
	<i>Total de Acréscimos e Diferimentos</i>	299,128				<i>Total de Acréscimos e Diferimentos Passivos</i>		119,939	128,792
	<b>Total do Activo</b>	53,139,574	9,198,848	0		<b>Total do Passivo</b>		62,338,422	57,923,131
	<i>Total do número de Unidades de Participação</i>					<i>Valor Unitário da Unidade Participação</i>		5.9360	5.5299

O Técnico Oficial de Contas

A Comissão Executiva

<b>DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS</b>						
<b>Custos e Perdas</b>		<b>Proveitos e Ganhos</b>				
Código	Designação	2009	2008	Código	Designação	2009
711+718	<b>Custos e Perdas Correntes</b>				<b>Proveitos e Ganhos Correntes</b>	
	Juros e custos equiparados				Juros e Proveitos Equiparados	
	De operações correntes			811+...+818	Outros, de Operações Correntes	64,326
724+...+728	<b>Comissões</b>	956,786	889,682			
	Outras, de Operações Correntes					
733	<b>Perdas Op. Finan. e Act. Imobiliários</b>	190,500		833	<b>Ganhos Op. Finan. E Act. Imobiliários</b>	4,155,789
	Em Activos Imobiliários			85	Em Activos Imobiliários	142
7411+7421	<b>Impostos</b>	303,969	221,911	86	Reposições de ajust. e provisões	4,275
7412+7422	Imposto sobre o Rendimento	4,232	1,261	87	Rendimentos de Activos Imobiliários	1,398,652
	Indirectos				Outros Proveitos e Ganhos Correntes	
751	<b>Provisões do Exercício</b>		142		Total dos Proveitos e Ganhos Correntes (B)	5,768,005
76	Ajustamentos de dividas a receber	178,940	510,372			
77	<b>Fornecimentos e Serviços Externos</b>	96,990	3,543		<b>Proveitos e Ganhos Eventuais</b>	
	<b>Outros Custos e Perdas Correntes</b>			883	Ganhos imputáveis a exerc. Anterior	34,032
	Total dos Custos e Perdas Correntes (A)	1,731,417	1,626,912	884+...+888	Outros Ganhos Eventuais	
					Total dos Proveitos Eventuais (D)	34,032
781	<b>Custos e Perdas Eventuais</b>				<b>Resultado Líquido do Período</b>	
	Valores Incobráveis		4,275		TOTAL	
783	Perdas Exercícios Anteriores	10,000	4,296			
784+...+788	Outras Perdas Eventuais	10,000	28,502			
	Total dos Custos e Perdas Eventuais (C)	20,000	37,073			
	<b>Resultado Líquido do Período</b>	4,060,620	1,446,841			
	TOTAL	5,802,037	3,110,826			5,802,037
8x2-7x2-7x3	Resultados da Carteira de Títulos			D-C	Resultados Eventuais	24,032
8x3+86-7x3-76	Resultado de Activos Imobiliários	5,334,097	2,106,279	B+D-A-C+74	Resultado antes do imposto s/o Rendimento	4,364,589
B-A+742	Resultados Correntes	4,340,557	1,457,024	B-A+D-C	Resultado Líquido do Período	4,060,620
						3,110,826
						-10,183
						1,668,752
						1,446,841

O Técnico Oficial de Contas

A Comissão Executiva

<b>Demonstração dos Fluxos Monetários</b>				
(valores em Euros)				
Discriminação dos Fluxos	2009		2008	
<b>OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO</b>				
RECEBIMENTOS:				
Subscrição de Unidades de Participação				
PAGAMENTOS:				
Resgates de Unidades de Participação				
<b>Fluxo das Operações sobre as Unidades de Participação</b>		0		0
<b>OPERAÇÕES COM VALORES IMOBILIÁRIOS</b>				
RECEBIMENTOS:				
Rendimentos de Activos Imobiliários				
	1,583,974		1,389,545	
Alienação de Activos Imobiliários				
			0	
Adiantamento por alienação de activos Imobiliários				
			0	
PAGAMENTOS:				
Aquisição de Activos Imobiliários				
			0	
Despesas com Aquisição/Beneficiação de Activos Imobiliários				
	691,915		0	
Despesas correntes (FSE) com Activos Imobiliários				
	732,893		748,784	
Adiantamentos p/ compra de Activos Imobiliários				
Outros Pagamentos de Valores Imobiliários				
<b>Fluxo das Operações sobre Valores Imobiliários</b>		159,166		640,761
<b>OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE</b>				
RECEBIMENTOS:				
Juros de Depósitos Bancários				
	55,187		111,351	
Outros Recebimentos Correntes				
			0	
Empréstimos Obtidos				
PAGAMENTOS:				
Comissão de Gestão				
	857,186		809,156	
Comissão de Depósitos				
	28,018		26,974	
Impostos e Taxas				
	235,662		367,144	
Pagamento de juros de empréstimos obtidos				
			0	
Pagamento de capital de empréstimos obtidos				
			0	
Outros Pagamentos Correntes				
	75,661			
<b>Fluxo das Operações de Gestão Corrente</b>		-1,141,340		-1,091,923
<b>OPERAÇÕES EVENTUAIS</b>				
RECEBIMENTOS:				
Ganhos Extraordinários				
Ganhos Imputáveis a exercícios anteriores				
Recuperação de incobráveis				
Outros Recebimentos de Operações Eventuais				
			0	
PAGAMENTOS:				
Perdas Extraordinárias				
	10,000		6,250	
Perdas Imputáveis a exercícios anteriores				
			0	
Outros Pagamentos de Operações Eventuais				
			23,406	
<b>Fluxo das Operações Eventuais</b>		-10,000		-29,656
<b>Saldo dos Fluxos Monetários do Período (A)</b>		-992,174		-480,819
<b>Disponibilidades no Início do Período (B)</b>		3,749,807		4,230,626
<b>Disponibilidades no Fim do Período (C) = (B)+(A)</b>		<b>2,757,633</b>		<b>3,749,807</b>

O Técnico Oficial de Contas

A Comissão Executiva

## **Anexo às Demonstrações Financeiras**

### **Introdução**

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.

A constituição do Fundo de Investimento Imobiliário “Santa Casa 2004”, foi autorizada pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários em 31 de Maio de 2004, tendo iniciado a sua actividade a 26 de Novembro do mesmo ano.

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 1.5% (um vírgula cinco por cento) sobre a média aritmética simples, dos valores líquidos globais 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 0.5‰ (zero vírgula cinco por mil) sobre a média aritmética simples dos valores globais do Fundo. A comissão é cobrada semestralmente e tem um valor mínimo de €10,000 (dez mil euros).

### *C. 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 não existente no Santa Casa 2004.

A 31 de Dezembro de 2009 o Capital do Fundo é constituído apenas pelo valor base das unidades de participação, pelos resultados transitados e pelo resultado líquido do exercício, conforme dados apresentados na *nota 2*.

### *D. 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.

### *E. Imóveis*

Os imóveis adquiridos pelo Fundo são contabilizados pelo valor de transacção, acrescido dos emolumentos notariais, custos registrais, imposto de selo, avaliações prévias à aquisição, assim como das obras de melhoramento e recuperação, quando, pela sua natureza, sejam consideradas capitalizáveis. 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.

A política seguida pelo Fundo quanto ao reconhecimento ou desconhecimento dos imóveis como um activo toma em consideração o princípio da “substância sobre a forma”. Nestas circunstâncias, sempre que os benefícios e os riscos inerentes aos imóveis são substancialmente transmitidos com a celebração do contrato promessa, as transacções são normalmente contabilizadas já que a celebração da respectiva escritura fica apenas pendente de questões de natureza formal.

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

(contas 833 – *Ganhos em operações financeiras e activos imobiliários* e 733 – *Perdas em operações financeiras e activos imobiliários*) por contrapartida das contas de ajustamentos (conta 38 – Ajustamentos em activos imobiliários).

O reconhecimento das mais valias relativas ao imóvel prometido comprar, decorre do facto do fundo dispor de controlo sobre o mesmo.

Nos imóveis destinados a arrendamento, as rendas são reconhecidas como proveito do ano a que respeitam, sendo as recebidas antecipadamente contabilizadas na conta “Receitas com proveito diferido”.

#### *F. Contas de Terceiros*

As dívidas de terceiros espelham o valor que se espera realmente receber. Quando os inquilinos detenham mais de dois meses de renda em mora, proceder-se-á à constituição do respectivo ajustamento pelo excedente daquele limite. As situações em contencioso são ajustadas na totalidade. De referir, que à data de 31 de Dezembro, não existem ajustamentos de dívidas a receber de clientes devido ao facto de não haver inquilinos com rendas em atraso que justificassem a respectiva provisão.

#### *G. Regime Fiscal*

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 20% (vinte por cento) com retenção na fonte (ver nota 12).

De acordo com o Orçamento de Estado para 2007, os imóveis a adquirir pelo fundo ficarão sujeitos a Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e a Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT), sendo que as taxas são reduzidas a metade.

## NOTAS ÀS CONTAS

### Nota 1 – Valia Potencial em Imóveis

Imóveis	Valor Contabilístico (A)	Média das Avaliações (B)	Valia Potencial A-B
Largo Conde Barão, 9/12	1.767.500	1.767.500	0
Av. Casal Ribeiro, 55	2.951.000	2.951.000	0
Rua Actor Taborda, 20/24	759.000	759.000	0
Rua Actor Taborda, 26/34	1.906.000	1.906.000	0
Rua Fernandes Tomás, 29	1.399.500	1.399.500	0
Rua D. Pedro V, 2/6	4.683.000	4.683.000	0
Rua Calçada Boa-Hora, 130	13.766.000	13.766.000	0
Av. Da Liberdade 194; RRS 11/13	15.282.000	15.282.000	0
Aldeia de Juzo - Lg S. Gabriel	4.056.000	4.056.000	0
Av. Almirante Reis, 78	8.513.500	8.513.500	0
Palácio Valada e Azambuja	4.190.890	4.163.050	-27.840
<b>Total</b>	<b>59.274.390</b>	<b>59.246.550</b>	<b>-27.840</b>

O montante negativo apresentado na coluna de valias potenciais, decorre de custos com projectos ainda não abrangidos pela respectiva avaliação.

### 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 €5 cada. A movimentação no Capital do Fundo, no exercício de 2009, foi a que a seguir se apresenta:

Descrição	1-Jan-09	Outros	Resultados Período	31-12-2009 (em euros)
Valor Base	50.000.000			50.000.000
Resultados Acumulados	3.852.207	1.446.841		5.299.048
Ajustamentos em Imóveis	0			0
Resultados do Período	1.446.841	-1.446.841	4.060.620	4.060.620
<b>Soma</b>	<b>55.299.048</b>	<b>0</b>	<b>4.060.620</b>	<b>59.359.668</b>
nº unidades participação	10.000.000			10.000.000
valor unidade participação	5,5299			5,9360

O resultado do período em análise e os resultados acumulados incluem ganhos em ajustamentos de activos imobiliários em carteira, no valor de €3.965.289 e €5.233.559, respectivamente.

**Nota 3 – Inventário dos activos do Fundo a 31/12/2009**

Descrição	Área (m <sup>2</sup> )	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Localização		Valor do Imóvel
								País	Município	
<b>1. Imóveis situados em Estados da EU</b>										
<b>1.2 Projectos de Construção e Reabilitação</b>										
<i>Habitação</i>										
Av. Almirante Reis, nº78 (A)	5507	31-Out-05	6,502,846	31-Dez-09	8,222,000	31-Dez-09	8,805,000	Portugal	Lisboa	8,513,500
Palácio Valada da Azambuja	2455	14-Set-06	2,321,262	4-Ago-08	3,801,100	21-Jul-08	4,525,000	Portugal	Lisboa	4,190,890
<b>1.4 Construções Acabadas</b>										
<i>Habitação</i>										
Rua Actor Taborada, nº20 a 24	674	29-Nov-04	699,515	28-Out-08	628,000	28-Nov-08	890,000	Portugal	Lisboa	759,000
Rua Actor Taborada, nº26 a 34	1193	29-Nov-04	1,323,151	30-Jun-08	2,244,000	20-Jul-08	1,568,000	Portugal	Lisboa	1,906,000
Largo Conde Barão, nº9 a 12	965	29-Nov-04	867,302	28-Nov-08	1,962,000	28-Out-08	1,573,000	Portugal	Lisboa	1,767,500
Rua Fernandes Tomás	541	29-Nov-04	795,864	30-Nov-09	1,360,000	30-Nov-09	1,439,000	Portugal	Lisboa	1,399,500
<i>Serviços</i>										
Av. Da Liberdade, nº194/Rua Rodrigues Sampaio (B)	5928	31-Out-05	13,224,717	1-Out-08	15,495,000	1-Out-08	15,069,000	Portugal	Lisboa	15,282,000
Rua D. Pedro V, nº2 a 6	3572	29-Nov-04	4,406,370	28-Nov-08	4,781,000	3-Nov-08	4,585,000	Portugal	Lisboa	4,683,000
<b>1.4.2 Não Arrendadas</b>										
<i>Habitação</i>										
Rua Calçada Boa-Hora, nº130	13640	29-Nov-04	12,137,914	28-Nov-08	14,032,000	28-Out-08	13,500,000	Portugal	Lisboa	13,766,000
Avenida Casal Ribeiro, nº55	2566	29-Nov-04	2,477,597	20-Dez-09	2,730,000	20-Dez-09	3,172,000	Portugal	Lisboa	2,951,000
<i>Outros</i>										
Lugar de Aldeia de Juzo	5156	14-Abr-05	3,909,690	29-Jun-09	3,965,000	29-Jun-09	4,147,000	Portugal	Cascais	4,056,000
<b>Total</b>			48,666,229		59,220,100		59,273,000			59,274,390

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado “Santa Casa 2004”

7. Liquidez	Quant.	Moeda	Cotação	Jurros Decorridos	Valor Global
7.1. Liquidez					2,757,767
7.1.1. Numerário					18
Caixa		EUR			18
7.1.2. Depósitos à Ordem					12,615
DO Banco BES 0%		EUR			1,408
DO Banco CGD 0%		EUR			11,207
7.2.1. Depósitos com pré-aviso e a prazo					2,745,134
DP Banco CGD 0.3% 21/12/2009 a 20/01/2010		EUR		117	1,595,117
DP Banco CGD 0.32% 30/12/2009 a 06/01/2010		EUR		17	1,150,017
9. Outros Valores a Regularizar					-2,672,489
9.1 Valores Activos					306,233
9.1.2 Outros		EUR			
9.2. Valores Passivos					
9.2.1 Recebimentos por conta de imóveis		EUR			-1,595,000
9.2.2 Outros		EUR			-1,383,722
<b>Valor Líquido Global do Fundo:</b>					<b>59,359,669</b>

**A)** Aquisição ainda sem escritura celebrada. O valor apresentado inclui despesas incorridas (26,831) e o reconhecimento da valia potencial (980,446) tendo em conta a avaliação existente e o facto do Fundo deter o controlo do imóvel.

**B)** Aquisição ainda sem escritura celebrada. O valor apresentado inclui despesas incorridas (2,846) e o reconhecimento de parte da valia potencial (905,528) tendo em conta a avaliação existente e o facto do Fundo deter o controlo do imóvel.

Em 31 de Dezembro de 2009, o Fundo Santa Casa 2004 detém um contrato promessa de compra e venda com terceiros para a compra do imóvel sito na Av. da Liberdade n.º194/Rua Rodrigues Sampaio n.º11, encontrando-se pago pelo Fundo, a título de adiantamento por compras, 97% do seu valor, e um contrato promessa de permuta pelo qual é adquirido o imóvel da Av. da Almirante Reis n.º78 e alienado o imóvel sito Rua Marechal Saldanha n.º3/9, o qual já se encontra totalmente pago. De um ponto de vista contabilístico, e conforme decorre do inventário das aplicações, os imóveis foram tratados de acordo com o referido na nota 13, já que todos os benefícios e riscos relevantes foram transmitidos com a assinatura dos referidos contratos.

#### **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**

<b>Rúbricas</b>	<b>Saldo em 01-Jan-09</b>	<b>Aumentos</b>	<b>Reduções</b>	<b>Saldo em 31-12-09</b> (em euros)
Caixa	0			18
Depósitos à Ordem	12,615			12,615
Depósitos a Prazo c/ pré aviso	3,295,000	31,830,000	32,380,000	2,745,000
<b>Total</b>	<b>3,307,615</b>	<b>31,830,000</b>	<b>32,380,000</b>	<b>2,757,633</b>

Durante o mês de Dezembro 2009, foram constituídos dois Depósitos a Prazo, sendo que ambos têm vencimento durante o mês de Janeiro de 2010.

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

As políticas contabilísticas seguidas em 2009 são idênticas às adoptadas em 2008, pelo que a informação financeira apresentada é comparável.

**Nota 10 – Dívidas a Terceiros Cobertas por Garantias Reais**

Neste momento existe uma linha de crédito autorizada junto do Banco Espírito Santo, até ao limite de EUR 4,000,000.00, sendo que a mesma se encontra garantida por Hipoteca do imóvel sito na Aldeia do Juzo.

**Nota 11 – Ajustamentos e Provisões Acumuladas e Movimentos Ocorridos no Exercício**

Contas	Saldo Inicial	Aumentos	Reduções	Saldo Final
Ajustamentos de dividas a receber	142	0	142	0
<b>Total</b>	142	0	142	0

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

Impostos Directos	31-Dez-2009 (valor em euros)
Aplicações Financeiras	12,865
<b>Total</b>	12,865

Os Rendimentos Prediais dispensam retenção na fonte ao abrigo do art.º 90.º n.º1 g) do CIRC

**Nota 13** – Responsabilidades com e de Terceiros

Tipo de Responsabilidade	Montantes (em euros)	
	Em 01-Jan-09	Em 31-Dez-09
Operações a prazo de compra - imóveis	19,721,500	19,721,500
Operações a prazo de venda - imóveis	15,950,000	15,950,000
<b>Total</b>	<b>35,671,500</b>	<b>35,671,500</b>

Em 31 de Dezembro de 2009, o Fundo detinha dois imóveis objecto de operação a prazo de compra. Correspondem aos imóveis sitos na Avenida da Liberdade nº194/ Rua Rodrigues Sampaio n.º11 a 13 e Avenida Almirante Reis n.º 78. Relativamente ao primeiro, do valor de €13,221,500 já se encontra paga a quantia de €12,823,500, sendo que a escritura deste imóvel ocorreu em Janeiro de 2010, devido ao facto de se encontrarem reunidas todas as condições precedentes à realização da mesma. No que se refere ao imóvel da Avenida Almirante Reis já se encontra paga a quantia total (€6,500,000).

Também em 31 de Dezembro de 2009, o Fundo detinha um imóvel objecto de operação a prazo de venda. O imóvel em questão, sito na Rua Calçada da Boa Hora nº 130, estava prometido ser vendido pelo valor de €15,950,000, contudo, devido à impossibilidade em cumprir com as condições precedentes acordadas, o respectivo contrato foi resolvido em Janeiro de 2010, tendo ocorrido a respectiva devolução do sinal. Na data da assinatura do contrato de promessa de compra e venda, no dia 21 de Dezembro de 2007, o promitente comprador pagou, a título de sinal e principio de pagamento, o valor de €1,595,000 referente a 10% do montante total, montante esse que foi objecto de devolução ao promitente comprador, tal como referido anteriormente.

Face às políticas contabilísticas seguidas pelo Fundo, as responsabilidades totais encontram-se evidenciadas no Balanço.

**Nota 14** – Comissões do exercício

<b>Comissões</b>	<b>31-Dez-09</b> (valor em euros)
Comissão de Gestão	879,932
Comissão de Depósito	29,231
Taxa de Supervisão	18,711
<b>Total</b>	<b>927,874</b>

**Nota 15** – Outras Informações relevantes para a análise das Demonstrações Financeiras

**Contas de Terceiros (Activo)**

Nas contas de terceiros inclui-se apenas a rubrica “Outros valores a receber” cujo saldo respeita a uma dívida da Companhia de Seguros Fidelidade Mundial, rendas em dívida por parte dos arrendatários e a uma caução por contrato de electricidade celebrado com a companhia EDP.

**Contas de Acréscimos e Diferimentos (Activo)**

As contas de acréscimos e diferimentos activos integram: os “Proveitos a receber” decorrentes da especialização dos juros das aplicações financeiras existentes a 31 de Dezembro de 2009; as “Despesas com custo diferido”, as quais incluem o prémio do seguro dos imóveis e os encargos de financiamento relacionados com uma linha de crédito junto do Banco Espírito Santo. O saldo da conta “Outros acréscimos e diferimentos” diz respeito a valores pagos a arquitectos, relativamente aos prédios sitos na Avenida Casal

Ribeiro n.º55 e Lugar de Aldeia de Juzo que deverão integrar o valor contabilístico dos imóveis, após a emissão das licenças de construção.

### **Contas de Terceiros (Passivo)**

Esta rubrica integra as seguintes responsabilidades: “Comissões a pagar” (€241,789), nomeadamente, as Comissões de Gestão e Depósito e a Taxa de Supervisão a regularizar no exercício de 2010; “Outras contas de credores” em que os valores mais significativos decorrem i) do reconhecimento do imóvel prometido comprar (Avenida da Liberdade n.º194), sobre o qual o Fundo possui o respectivo controlo (€398,000) ii) do valor do IRC/Rendimento Predial (€291,104) e iii) serviços diversos, nomeadamente aqueles relacionados com intervenções em obras em curso (€263,404).

### **Contas de Acréscimos e Diferimentos (Passivo)**

Os Acréscimos e Diferimentos passivos integram os “Custos a pagar”, respeitantes ao IRC associado à especialização dos juros das aplicações financeiras existentes e a outros encargos, e as “Receitas com proveito diferido” correspondentes às rendas do mês de Janeiro de 2010, recebidas em Dezembro.

O Técnico Oficial de contas

A Comissão Executiva

## CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS

### E

## 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, e do artigo 28º do Regulamento de Gestão, apresentamos a Certificação Legal das Contas e o Relatório de Auditoria sobre a informação financeira do exercício findo em 31 de Dezembro de 2009 do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado SANTA CASA 2004, gerido pela entidade gestora FUNDBOX - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA, incluída no Relatório de Gestão, no Balanço (que evidencia um total de 62.338.422 euros e um total de capital do Fundo de 59.359.668 euros, incluindo um resultado líquido de 4.060.620 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, SA:
  - 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.

### 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 de Investimento Imobiliário Fechado SANTA CASA 2004, gerido pela entidade gestora FUNDBOX - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA, em 31 de Dezembro de 2009, 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.

Lisboa, 10 de Março de 2010

**Baptista da Costa & Associados, SROC, S.A.**  
**Auditor Registado CMVM n° 5946**  
representada por Dr. Gabriel Correia Alves

