

**FUNDO ESPECIAL
DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO
FECHADO EM
REABILITAÇÃO
URBANA
“COIMBRA VIVA I”
EXERCÍCIO DE 2019**

Relatório Anual

FundBox SGFII SA

N.º de tel. +351 21 310 36 20
Fax + 351 21 310 36 29

Lisboa | Av. Eng. Duarte. Pacheco
T1 15º
Porto | Largo Tomé Pires 27

www.fundbox.pt

Conteúdos

Ambiente de Negócio	1
Actividade do Fundo	3
Investimentos e Desinvestimentos	5
Comentário aos Resultados	6
Proposta de Distribuição de Resultados	7
Agradecimentos	8
Contactos	9

Director
Executivo:
Manuel
Monteiro de
Andrade

Ambiente de Negócio

Economia Mundial

Em 2019 a economia mundial terá registado um crescimento de 2,9% (estimativa do OCDE) a 3% (previsão do FMI), o mais baixo desde a crise financeira. A economista-chefe do FMI e professora em Harvard Gita Gopinath descreveu a situação, de forma inspirada, como uma “desaceleração sincronizada”. No base do enfraquecimento do crescimento estiveram o levantamento de barreiras comerciais e o fortalecimento de tensões geopolíticas, que os continuados estímulos monetários atenuaram mas não inverteram. A maior incerteza que caracterizou 2019 induziu cautela na decisão de investimento, levando a um abrandamento das compras de máquinas e equipamentos, que por sua vez deprimiu a produção industrial e o comércio mundial (figura 1).

A natureza “sincronizada” da desaceleração está bem patente no facto de ser previsível que sete grandes economias – Alemanha, África do Sul, Arábia Saudita, Brasil, Itália, Japão e México – fechem o ano com crescimento abaixo de 1%. Nas economias desenvolvidas o crescimento terá sido de 1,7%, uma descida significativa relativamente ao ano anterior (2,3%), pelo que foram as economias em desenvolvimento e emergentes a sustentar o relativamente fraco crescimento verificado, e isto apesar de o crescimento da economia chinesa ter ficado abaixo de 6% pela primeira vez em trinta anos. Também a zona euro registará o crescimento mais fraco desde a crise financeira, estimado em 1,2% à data da escrita.

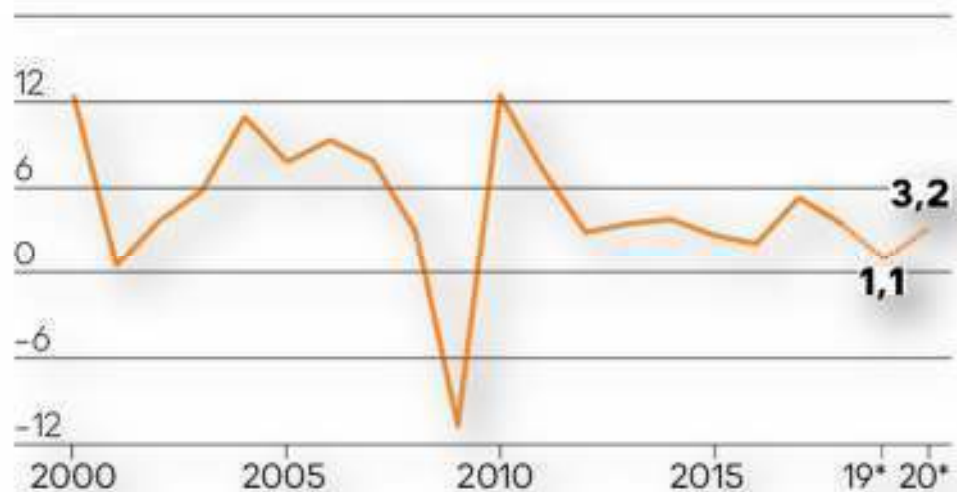


Figura 1 | fonte: FMI

Economia Portuguesa

A tendência de abrandamento do crescimento da economia, patente em 2018, persistiu em 2019 (figura 2), tendo o crescimento no terceiro trimestre sido o menor dos crescimentos trimestrais registados em três anos. A continuada perda de ritmo da economia internacional teve reiterados efeitos nefastos nas exportações nacionais, tal como no ano transacto, sem que estes efeitos tenham sido compensados pelos gastos públicos, que as marcadas restrições orçamentais da República Portuguesa mantêm contidos.

Ainda assim, o PIB deverá ter registado um crescimento real de 1,9%, em baixa relativamente aos 2,3% de 2018.

A actividade do Fundo em 2019 decorreu pois num ambiente de abrandamento.

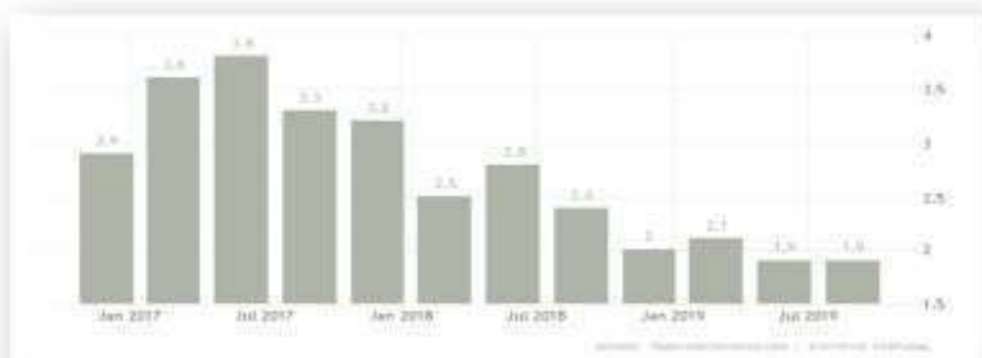


Figura 2

Actividade do Fundo

No exercício de 2019 o fundo Coimbra Viva I viu a sua actividade muito condicionada face à estratégia apontada no relatório de gestão do ano de 2018, nomeadamente quanto à criação de condições para dispor de projectos aprovados prontos a serem lançadas as respectivas empreitadas e quanto à conclusão da empreitada do prédio da R. Direita, 69 a 89 (P24).

Quanto aos projectos que deveriam ter sido aprovados no decurso do exercício de 2019, a muito exagerada demora por parte da Câmara Municipal de Coimbra na emissão dos respectivos pareceres associada à inconstância de interpretação das regras do Documento Estratégico para a 1ª Unidade de Intervenção na Cidade de Coimbra quer por parte da própria Câmara Municipal, quer por parte da Direcção Regional de Cultura do Centro, contribuíram para que a sociedade gestora não obtivesse a aprovação dos projectos apresentados – PIP do P12, 13 e 15 na Rua Direita, PIP do P50 na R. João Cabreira e Licenciamento do P45, 46 e 47 nas R. da Nogueira e Pedro Olaio.

Quanto à conclusão da empreitada do prédio da R. Direita, 69 a 89 (P24) as dificuldades económicas do empreiteiro contractado – MRG - Construction, S.A., levaram à suspensão dos trabalhos por este e à negociação de um processo de cessão de posição contractual da empreitada, sem agravamento dos custos para o Fundo, mas com consequências consideráveis no prazo de conclusão dos trabalhos que ocorrerá no 2º trimestre de 2020.

Regista-se também a decisão da Assembleia Geral da sociedade Metro Mondego, S.A. em não participar no Fundo através da entrada em espécie das parcelas sobranes das expropriações do canal do metro, com consequências significativas na redução da escala da intervenção e nas sinergias que uma operação de maior envergadura traria em benefício do desempenho do Fundo.

A sociedade gestora acentuou o esforço de comercialização dos imóveis disponíveis, alargando a rede de mediadores imobiliários contractados para a venda, ou arrendamento, das fracções disponíveis, em paralelo com o reforço da publicidade nos próprios imóveis e a divulgação da marca “Coimbra Viva”, visando despertar o mercado para o eixo da nova via central, cujo processo de ligação à Rua da Sofia tudo indica vai avançar de imediato. O site www.coimbraviva.pt lançado em 2018 e regularmente actualizado, bem como o patrocínio na presente época da equipa de Rugby da AAC são exemplos das acções de promoção levadas a cabo pelo Fundo.

O Fundo celebrou contracto de promessa de compra e venda de 3 activos na Rua Direita com vista à sua venda uma vez que não foi possível a aquisição de dois prédios adjacentes e que, nos termos do acima citado Documento Estratégico, são condição ao desenvolvimento do projecto de reabilitação designado por P21.

Na contrapartida destas alienações, o Fundo adquiriu dois prédios na Rua Direita que lhe permitem concretizar uma frente contínua de intervenção englobando os projectos designados por P41, P42, P43 (correspondentes a 6 prédios).

Tendo em conta o resultado da votação na Assembleia de Participantes convocada para deliberar sobre a prorrogação do Fundo e realizada em 2018, foi efectuado em Outubro de 2019 o reembolso ao participante que votou contra a referida prorrogação de 30.688 Unidades de Participação ao valor unitário de 8,6919, num total de € 266.737.

Investimentos e Desinvestimentos

Investimentos

- Aquisição do prédio sito na R. Direita, 129 a 131, em Junho de 2019;
- Aquisição do prédio sito na R. Direita, 123 a 127, em Novembro de 2019;
- Prossecução da empreitada de reabilitação do P24 (R. Direita, 69 a 89);

Desinvestimentos

- Celebração de contracto de promessa de venda dos 3 prédios que integravam o projecto P21 (Rua Direita, 21-31), em Julho 2019;



**Coimbra
Viva I**

**Uma nova
baixa
para viver**

Comentário aos Resultados

Contas

O exercício de 2019 evidencia um resultado negativo de € 292.652 (positivo de € 44.961 em 2018), essencialmente devido ao impacto das reavaliações dos activos imobiliários e dos custos com os fornecimentos e serviços externos.

Dívida

O Fundo tem um capital mutuado no final do exercício de 2019 de € 1.253.668, correspondente aos apoios do IHRU no seu programa “Reabilitar para Arrendar” referente aos imóveis P35 e P30 e aos financiamentos do Banco Santander no âmbito do programa IFRRU 2020 referente aos imóveis P33b e P24. Todos estes créditos encontram-se garantidos pelas Hipotecas dos Imóveis a que dizem respeito.

Rentabilidade

A rentabilidade anualizada desde o lançamento do Fundo é de 2,23%

O valor da Unidade de Participação fixou-se em € 8,2227 (€8,7503 em 2018).

Conclusões

Os factores exógenos à gestão do Coimbra Viva I condicionaram o plano de actividades do Fundo no exercício de 2019 com claro impacto nos seus resultados e obrigando a uma nova reformulação do seu plano estratégico.

Proposta de Distribuição de Resultados

Propõe-se que o resultado líquido do exercício, no montante de € 292.652,48 negativos, seja levado a Resultados Transitados.

Agradecimentos

A Sociedade Gestora apresenta os seus agradecimentos

- À BDO & ASSOCIADOS, auditora do COIMBRA VIVA I pelo zelo colocado no acompanhamento da actividade;
- Ao Banco Invest, depositário do COIMBRA VIVA I, pela confiança depositada;
- Ao IHRU, financiador ao abrigo do programa Reabilitar para Arrendar, pelo apoio prestado;
- Ao Banco Santander, credor hipotecário do Coimbra Viva I, pelo apoio no âmbito do programa IFRRU 2020;

Lisboa, 28 de Fevereiro de 2020

Pelo Conselho de Administração da Sociedade Gestora

Joaquim Miguel Calado Cortes de Meirelles

Administrador Delegado

Manuel Joaquim Guimarães Monteiro de Andrade

Administrador Delegado

Contactos



Manuel Monteiro de Andrade
Director Executivo
mandrade@fundbox.pt



Tiago Mattos Aguas
Director de Gestão de Activos
taguas@fundbox.pt



João Pereira do Carmo
Director de Operações
jcarmo@fundbox.pt



Susana Tavares
Adjunta da Administração
stavares@fundbox.pt

FundBox SGFII SA

Lisboa | Av. Eng. Duarte. Pacheco T1 15°
Porto | Largo Tomé Pires 27

N.º de tel. +351 21 310 36 20

Fax + 351 21 310 36 29

www.fundbox.pt



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

BALANÇOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018

(Montantes expressos em Euros)

ACTIVO	Notas	2019			2018		PASSIVO E CAPITAL DO FUNDO	Notas	2019	2018
		Activo bruto	Mais valias	menos valias	Activo líquido	Activo líquido				
ACTIVOS IMOBILIÁRIOS							CAPITAL DO FUNDO			
Construções	1 e 3	5.212.164	507.689	(264.651)	5.455.201	5.062.400	Unidades de participação	2	5.553.012,97	5.819.750
Adiantamentos por compra de imóveis		-	-	-	-	-	Resultados transitados	2	(727.292)	(772.253)
Total de activos imobiliários		<u>5.212.164</u>	<u>507.689</u>	<u>(264.651)</u>	<u>5.455.201</u>	<u>5.062.400</u>	Resultado líquido do exercício	2	<u>(292.652)</u>	<u>44.961</u>
							Total do Capital do Fundo		<u>4.533.069</u>	<u>5.092.458</u>
DISPONIBILIDADES							CONTAS DE TERCEIROS			
Caixa	7	272			272	144	Comissões e outros encargos a pagar	15	19.798	20.443
Depósitos à ordem	7	172.802			172.802	580.788	Outras contas de credores	15	89.399	210.025
Total das disponibilidades		<u>173.075</u>			<u>173.074</u>	<u>580.932</u>	Empréstimos não titulados	10 e 15	1.253.668	927.510
CONTAS DE TERCEIROS							Adiantamentos por venda de imóveis		<u>94.500</u>	
Outras contas de devedores	8	6			6	6	Total de valores a pagar		<u>1.457.365</u>	<u>1.157.978</u>
Total dos valores a receber		<u>6</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6</u>	<u>6</u>				
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS							ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS			
Acréscimos de proveitos	14 e 17	-			-	-	Acréscimos de custos	16	20.479	14.974
Despesas com custo diferido	14	11.782			11.782	2.248	Receitas com proveito diferido	16	11.487	-
Outros acréscimos e diferimentos	14	382.336			382.336	619.824	Outros acréscimos e diferimentos	16		
Total de acréscimos e diferimentos activos		<u>394.118</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>394.118</u>	<u>622.072</u>	Total de acréscimos e diferimentos passivos		<u>31.965</u>	<u>14.974</u>
Total do Activo		<u>5.779.363</u>	<u>507.689</u>	<u>(264.651)</u>	<u>6.022.399</u>	<u>6.265.410</u>	Total do Passivo e Capital do Fundo		<u>6.022.399</u>	<u>6.265.410</u>
Total do número de unidades de participação	2				551.287	581.975	Valor unitário da unidade de participação	2	8,2227	8,7503

O anexo faz parte integrante do balanço em 31 de Dezembro de 2019.

Pelo Conselho de Administração

O Contabilista Certificado

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

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018

(Montantes expressos em Euros)

	Notas	2019	2018		Notas	2019	2018
CUSTOS E PERDAS CORRENTES				PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
Juros e custos equiparados:				Juros e proveitos equiparados:			
De operações correntes	21	18.027	17.938	Outras, de operações correntes		-	8
Comissões:							
Em activos imobiliários	17	-	13.776				
Outras, de operações correntes	17	80.326	84.156				
Perdas em operações financeiras e activos imobiliários				Ganhos em operações financeiras e activos imobiliários			
Em activos imobiliários	19	292.595	292.531	Em activos imobiliários	19	305.841	516.214
Impostos :				Reversões de ajustamentos e de provisões			
Imposto sobre rendimento	12	-	1.211	De ajustamentos de dívidas a receber		-	1.762
Impostos indirectos	12	14.613	8.178				
Provisões do exercício:				Rendimentos de activos imobiliários	20	27.048	11.926
Ajustamentos de dívidas a receber		-	320	Outros proveitos e ganhos correntes		-	336
Fornecimentos e serviços externos	18	272.192	72.847	Total de proveitos e ganhos correntes		332.888	530.245
Total de custos e perdas correntes	(A)	677.755	490.957				
CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS				PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
Outras perdas eventuais		-	1.466	Ganhos de exercícios anteriores		2.775	308
Total de custos e perdas eventuais	(B)	-	1.466	Outros ganhos eventuais		49.439	6.831
RESULTADO LIQUIDO DO PERÍODO	2	-	44.961	Total de proveitos e ganhos eventuais		52.214	7.138
		<u>677.755</u>	<u>537.384</u>	RESULTADO LIQUIDO DO PERÍODO	2	<u>292.652</u>	<u>-</u>
						<u>677.755</u>	<u>537.384</u>
Resultados na carteira de títulos		-	-	Resultados eventuais		52.214	5.673
Resultados de activos imobiliários		(231.899)	148.986	Resultados antes de imposto sobre o rendimento		(292.652)	46.172
Resultados correntes		(344.867)	39.289	Resultados líquidos do período		(292.652)	44.961

O anexo faz parte integrante da Demonstração dos Resultados para o exercício findo em 31 de Dezembro de 2019

Pelo Conselho de Administração

O Contabilista Certificado

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

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS MONETÁRIOS PARA OS EXERCÍCIOS

FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018

(Montantes expressos em Euros)

	2019	2018
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO		
Pagamentos:		
Resgates/reembolsos de unidades de participação	266.737	-
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo	(266.737)	-
OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS		
Recebimentos:		
Alienação de activos imobiliários (Nota 1)	-	482.299
Rendimentos de activos imobiliários	43.635	9.331
Adiantamentos por conta da venda de activos imobiliários	94.500	113.900
	<u>138.135</u>	<u>605.530</u>
Pagamentos:		
Aquisição de activos imobiliários (Nota 1)	(191.500)	(162.088)
Grandes reparações em activos imobiliários	(54.467)	(625.189)
Comissões de activos imobiliários	(391)	(13.776)
Despesas correntes (FSE) em activos imobiliários	(96.303)	43.286
Adiantamento por conta de compra de imóveis	(63.500)	(56.189)
Outros pagamentos de activos imobiliários	(46.069)	(7.531)
	<u>(452.231)</u>	<u>(821.487)</u>
Fluxo das operações com activos imobiliários	(314.095)	(215.957)
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE		
Recebimentos:		
Cobranças de crédito vencido		
Juros de depósitos bancários	-	9
Empréstimos obtidos	347.185	545.357
Pagamentos:		
Comissão de gestão	(65.546)	(63.468)
Comissão de depositário	(16.371)	(5.077)
Impostos e taxas	(35.101)	(34.235)
Reembolso de empréstimos	(21.027)	(251.239)
Pagamento de juros de empréstimos	(18.143)	(17.293)
Outros pagamentos correntes	(18.022)	(58.598)
	<u>(174.210)</u>	<u>(429.911)</u>
Fluxo das operações de gestão corrente	172.975	115.454
Saldo dos fluxos de caixa do exercício	(407.858)	(100.503)
Disponibilidades no início do exercício	580.932	681.435
Disponibilidades no fim do exercício	173.074	580.932

O anexo faz parte integrante da demonstração dos fluxos monetários para o exercício findo em 31 de Dezembro de 2019.

Pelo Conselho de Administração

O Contabilista Certificado

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.

Em 24 de Outubro de 2018 foi deliberada em Assembleia de Participantes a prorrogação do prazo de vigência do Fundo por um período adicional de 2 anos, ou seja até 2 de Maio de 2021.

A actividade do Fundo está regulamentada pela Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro, que aprova o regime jurídico dos Organismos de Investimento Colectivo e pelo Regulamento da CMVM 2/2015 de 24 de Fevereiro.

O Banco Invest assume as funções de depositário do Fundo e, nessa qualidade, tem a custódia da totalidade dos activos mobiliários do Fundo. O mesmo iniciou as suas funções em 13 de Novembro de 2018 que até então pertenciam ao Deutsche Bank Europe GmdH – Sucursal em Portugal.

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.

BASES DE APRESENTAÇÃO E PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no princípio da continuidade e nos registos contabilísticos do Fundo, mantidos de acordo com o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário, estabelecido pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, e regulamentação complementar emitida por esta entidade.

As políticas contabilísticas mais significativas utilizadas na preparação das demonstrações financeiras foram as seguintes:

a) Especialização de exercícios

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

b) 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 18).

c) Comissão de depositário

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 1.25‰ (um por mil) sobre o valor líquido global do Fundo, cobrada mensalmente, com um mínimo de 15.000€ anual.

d) 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).

e) Activos imobiliários

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 a Lei 16/2015 de 24 de Fevereiro, os imóveis adquiridos devem ser precedidos de pareceres de, pelo menos, dois peritos avaliadores independentes registados na CMVM. Os bens imóveis são avaliados com uma periodicidade mínima anual e sempre que ocorram alterações significativas nos seus valores de mercado. A valorização de cada imóvel é definida pela média

aritmética simples das avaliações dos peritos independentes, sendo o seu valor contabilístico igual às avaliações periciais, salvo as exceções previstas na Lei, como no caso de projetos de construção.

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.

f) 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 2019 o Capital do Fundo é constituído pelo valor base das unidades de participação e pelo resultado líquido dos exercícios de 2011 a 2019 conforme dados apresentados na nota 2.

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).

Ficam isentos de IRC os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional, desde que se constituam entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana.

Caso o Fundo não atinja o intervalo de 75% supra citado, será aplicado o regime previsto no artigo 22º do EBF, o qual foi alterado pelo Decreto-Lei n.º 7/2015, de 13 de janeiro, com aplicação aos rendimentos obtidos a partir de 1 de julho de 2015. Nestas circunstâncias, existe um regime até 30 de junho de 2015 e outro posterior aquela data.

Regime de tributação até 30 de Junho de 2015

Os rendimentos prediais líquidos, obtidos no território português, à excepção das mais-valias prediais, são tributados à taxa autónoma de 25% (vinte e cinco por cento). Tratando-se de mais-valias prediais,

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019
(Montantes expressos em Euros)

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.

Relativamente a outros rendimentos que não prediais, são os mesmos tributados da seguinte forma:

- Os rendimentos obtidos no território português, que não sejam mais-valias, estão sujeitos a retenção na fonte, como se de pessoas singulares se tratasse, sendo recebidos líquidos de imposto ou, caso não estejam sujeitos a retenção na fonte, são tributados à taxa de 25% sobre o valor líquido obtido no exercício. No dia 31 de Dezembro de 2012, entrou em vigor a Lei n.º 66-A/2012, publicada em suplemento ao Diário da República do dia 31 de Dezembro de 2012, que veio introduzir diversas alterações em matéria tributária, nomeadamente, o aumento para 28% da generalidade das taxas de retenção na fonte em sede de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS) incidentes sobre rendimentos de capitais (tais como juros das obrigações e dos depósitos bancários e dos dividendos);
- Os rendimentos obtidos fora do território português, que não sejam mais-valias, são tributados, autonomamente, à taxa de 20%, tratando-se de rendimentos de títulos de dívida, lucros distribuídos e de rendimentos provenientes de fundos de investimento, e à taxa de 25% nos restantes casos;
- Relativamente às mais-valias, obtidas em território português ou fora, estão sujeitas a tributação autónoma, como se de pessoas singulares se tratasse, à taxa de 10% sobre a diferença positiva entre as mais-valias e as menos-valias apuradas no exercício.

O imposto estimado no exercício sobre os rendimentos gerados, incluindo as mais-valias, é registado na rubrica de “Impostos sobre o rendimento” da demonstração dos resultados; os rendimentos obtidos, quando não isentos, são assim considerados pelo respectivo valor bruto em “Juros e proveitos equiparados”.

Em conformidade com as alterações introduzidas pela Lei n.º 3 – B/2010 de 28 de Abril ao Orçamento de Estado para 2010, os imóveis integrados em fundos de investimento imobiliário fechados de subscrição particular, como é o caso do Fundo, passaram a ser tributados em sede de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e de Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT), não existindo durante o exercício de 2018, tal como nos anteriores exercícios, qualquer isenção destes impostos para fundos desta natureza.

Contudo, como incentivo à reabilitação urbana, e conforme referido nos pontos 7 e 8 do artigo 71.º do EBF, os imóveis integrados no Fundo poderão possibilitar de isenção de IMI e IMT estando as respectivas isenções dependentes de deliberação da Assembleia Municipal, que define o seu âmbito e alcance, nos termos do n.º 2 do artigo 12.º da Lei das Finanças Locais.

Regime de tributação a partir de 01 de Julho de 2015

O Decreto-Lei n.º 7/2015, de 13 de Janeiro, procede à reforma do regime de tributação dos OIC, onde as principais alterações são a tributação dos participantes à saída em sede de IRS e IRC e o ativo global

líquido dos OIC passam a ser alvo de tributação em sede do imposto selo. Este regime fiscal entrou em vigor a 1 de Julho de 2015.

1. Na esfera do Fundo:

- O Fundo é tributado em IRC, à taxa geral prevista no respectivo Código (actualmente fixada em 21%), estando isento de derrama municipal e estadual;
- O lucro tributável corresponderá ao resultado líquido do exercício apurado de acordo com as respectivas normas contabilísticas, estando no entanto isentos de rendimentos de capitais, prediais e mais-valias e devendo desconsiderar os gastos relativos a esses rendimentos, previstos no artigo 23.º-A, do Código do IRC, e comissões de gestão;
- Os prejuízos fiscais apurados são reportáveis por um período de 12 anos;
- Às fusões, cisões e subscrições em espécie realizadas entre OIC pode ser aplicado o regime da neutralidade fiscal;
- O Fundo está sujeito às taxas de tributação autónoma previstas no Código do IRC;
- Não haverá obrigação de retenção na fonte relativamente aos rendimentos obtidos pelo Fundo;
- O Fundo será tributado em Imposto do Selo sobre a média mensal do valor líquido global dos seus ativos à taxa de 0,0125% (por trimestre).

2. Na esfera do participante:

- Os investidores residentes que sejam pessoas singulares serão tributados em sede de IRS à taxa de 28%, através do mecanismo da retenção na fonte (salvo se optarem pelo englobamento);
- Os rendimentos pagos a investidores residentes que sejam pessoas coletivas estarão sujeitos a uma retenção na fonte de IRC provisória (por conta do imposto devido no final) à taxa de 25% (exceto se os beneficiários beneficiarem de dispensa de retenção na fonte);
- Os sujeitos passivos não residentes que obtenham rendimentos: (i) distribuídos por fundos e sociedades de investimento imobiliário ou operações de resgate de UPs destes fundos estão sujeitos a retenção na fonte à taxa de 10%; (ii) de fundos e sociedades de investimento mobiliário, incluindo mais-valias que resultem do respetivo resgate ou liquidação, estão isentos de IRS ou IRC;
- Os rendimentos obtidos por sujeitos passivos residentes em paraísos fiscais, por entidades que sejam detidas direta ou indiretamente em mais de 25% por residentes e por beneficiários que não apresentem prova de que são não residentes, ficarão sujeitos às taxas de retenção na fonte definitiva de 25%, 28% ou 35% (consoante os casos);
- Os sujeitos passivos não residentes que não tenham efetuado prova atempada do seu estatuto poderão solicitar o reembolso total ou parcial do imposto que tenha sido retido na fonte, durante um prazo de dois anos;
- Para efeitos da aplicação deste regime, os rendimentos decorrentes da detenção de unidades de participação em fundos de investimento imobiliário e da titularidade de participações sociais em sociedades de investimento imobiliário, incluindo as mais-valias que resultem da transmissão onerosa, resgate ou liquidação, são considerados rendimentos de bens imóveis.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019
(Montantes expressos em Euros)1. ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

Em 31 de Dezembro de 2019 o saldo desta rubrica é composto por activos imobiliários com as seguintes características:

Imóvel	Valor contabilístico bruto	Mais e menos valias potenciais	Valor Contabilístico (A)	Média das Avaliações (B)	Valia Potencial B-A
Construções					
Prédio Urbano Rua Direita 69-89	549.511	49.551	599.063	599.063	-
Prédio Urbano Rua Direita 16, 18	97.414	(21.164)	76.250	76.250	-
Prédio Urbano Rua da Moeda 80,82 Fracção A	176.075	13.725	189.800	189.800	-
Prédio Urbano Rua Direita 105-109	135.383	(6.187)	129.197	129.197	-
Prédio Urbano Rua da Moeda 30-34 Fracção F	103.282	22.318	125.600	125.600	-
Prédio Urbano Rua da Moeda 80,82 Fracção D	146.617	38.533	185.150	185.150	-
Prédio Urbano Rua da Moeda 80,82 Fracção C	176.744	54.506	231.250	231.250	-
Prédio Urbano Rua Direita 25 e 27	54.437	(2.802)	51.635	51.635	-
Prédio Urbano Rua da Moeda 80,82 Fracção B	170.049	53.901	223.950	223.950	-
Prédio Urbano Rua Direita 21,23	55.764	(4.129)	51.635	51.635	-
Prédio Urbano Rua Direita 37-41 Fracção A	83.771	(4.621)	79.150	79.150	-
Prédio Urbano Rua Direita 37-41 Fracção B	313.248	(65.598)	247.650	247.650	-
Prédio Urbano Rua Nogueira, 21	330.345	(34.125)	296.220	296.220	-
Prédio Urbano Rua João Cabreira 20-24	417.618	(77.068)	340.550	340.550	-
Prédio Urbano Rua das Nogueiras 7-13	323.818	(18.238)	305.580	305.580	-
Prédio Urbano Rua da Nogueira 17	421.386	26.914	448.300	448.300	-
Prédio Urbano Beco do Bacalhau 2	37.181	8.805	45.986	45.986	-
Prédio Urbano Rua Direita 29,31	66.279	2.534	68.813	68.813	-
Prédio Urbano Rua Direita 38-40	35.782	1.413	37.195	37.195	-
Prédio Urbano Rua da Moeda, 44 e 46	945.120	(30.720)	914.400	914.400	-
Prédio Urbano Rua Direita 119 e 121	125.157	53.267	178.425	178.425	-
Prédio Urbano Rua Direita 111 e 113	62.157	39.122	101.279	101.279	-
Prédio Urbano Rua Direita 115 e 117	51.983	31.488	83.471	83.471	-
Prédio Urbano Rua Direita 30-32	9.396	27.799	37.195	37.195	-
Prédio Urbano Rua Direita 34-36	18.731	18.464	37.195	37.195	-
Prédio Urbano Rua Direita 24-28	42.515	65.351	107.866	107.866	-
Prédio Urbano Rua Direita 129 e 131	128.714	-	128.714	146.268	17.554
Prédio Urbano Rua Direita 123 a 127	133.684	-	133.684	153.058	19.374
	<u>5.212.164</u>	<u>243.037</u>	<u>5.455.201</u>	<u>5.492.129</u>	<u>36.928</u>

A diferença de €36.928 entre o valor líquido contabilístico e a média das avaliações dos imóveis do Fundo referem-se aos dois imóveis em carteira que foram adquiridos durante o ano de 2019 motivo pelo qual se encontram registados ao respetivo valor de aquisição.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019
(Montantes expressos em Euros)2. CAPITAL DO FUNDO

	Saldo em 31-12-2018	Subscrições	Resgates	Distribuição de rendimentos	Aplicação do resultado de 2018	Resultado líquido do exercício	Saldo em 31-12-2019
Unidades de participação	5.819.750	-	(266.737)	-	-	-	5.553.012,97
Variações patrimoniais	-	-	-	-	-	-	-
Resultados transitados	(772.253)	-	-	-	44.961	-	(727.292)
Resultados distribuídos	-	-	-	-	-	-	-
Resultado líquido do exercício	44.961	-	-	-	(44.961)	(292.652)	(292.652)
	<u>5.092.458</u>	<u>-</u>	<u>(266.737)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(292.652)</u>	<u>4.533.069</u>
Número de unidades de participação	<u>581.975</u>						<u>551.287</u>
Valor da unidade de participação	<u>8,7503</u>						<u>8,2227</u>

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 foi a que a seguir se apresenta:

A subscrição das unidades de participação correspondentes ao capital inicial do Fundo prolongou-se por 24 meses e ocorreram 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.

Em 2018 foi deliberado em Assembleia de Participantes a prorrogação do prazo de vigência do Fundo por um período adicional de 2 anos, ou seja até 2 de Maio de 2021. A prorrogação do Fundo foi aprovada pela maioria dos seus participantes à excepção de um dos participantes. O referido participante fazendo uso do seu direito de resgatar as suas unidades de participação nos termos do número 3 do artº 62 do RGOIC solicitou o resgate. O fundo procedeu em Outubro de 2019 ao reembolso de 30.688 unidades de participação ao valor unitário de 8,6919.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019
(Montantes expressos em Euros)3. INVENTÁRIO DAS APLICAÇÕES EM ACTIVOS

Em 31 de Dezembro de 2018 a carteira de activos imobiliários tinha a seguinte composição:

Imóvel / Terreno	Área (m²)	Data Aquisição	Valor de aquisição	Data da avaliação	31-12-2019		Valor de avaliação	Valor do Imóvel	País	Localização
					Data da avaliação	Valor de avaliação				
1. Imóveis situados em Portugal										
1. 2 Projectos Construção de Reabilitação										
Prédio Urbano Rua Direita 69-89	181	03-05-2011	549.511	24-10-2019	588.700	24-10-2019	609.425	599.063	Portugal	Coimbra
<u>1.4 Construções</u>										
<u>1.4.1 Arrendadas</u>										
Prédio Urbano Rua Direita 16, 18	41	03-05-2011	97.414	14-06-2019	75.026	14-06-2019	77.473	76.250	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 105-109	96	03-05-2011	135.383	14-06-2019	121.793	14-06-2019	136.600	129.197	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua da Moeda 80,82 Fracção A	136	03-05-2011	176.075	14-06-2019	175.600	14-06-2019	204.000	189.800	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua da Moeda 80,82 Fracção C	136	03-05-2011	176.744	14-06-2019	222.300	14-06-2019	240.200	231.250	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua da Moeda 80,82 Fracção D	136	03-05-2011	146.617	14-06-2019	178.200	14-06-2019	192.100	185.150	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua da Moeda 30-34 Fracção F	403	03-05-2011	103.282	14-06-2019	124.700	14-06-2019	126.500	125.600	Portugal	Coimbra
<u>1.4.2 Não arrendadas</u>										
Prédio Urbano Rua Direita 25 e 27	123	16-03-2012	54.437	14-06-2019	49.970	14-06-2019	53.300	51.635	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua da Moeda 80,82 Fracção B	136	03-05-2011	170.049	14-06-2019	215.400	14-06-2019	232.500	223.950	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 21,23	109	03-05-2011	55.764	14-06-2019	49.970	14-06-2019	53.300	51.635	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 37-41 Fracção A	20	03-05-2011	83.771	14-06-2019	74.500	14-06-2019	83.800	79.150	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 37-41 Fracção B	20	03-05-2011	313.248	14-06-2019	241.000	14-06-2019	254.300	247.650	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Nogueira, 21	461	03-05-2011	330.345	14-06-2019	291.700	14-06-2019	300.740	296.220	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua João Cabreira 20-24	230	03-05-2011	417.618	14-06-2019	322.500	14-06-2019	358.600	340.550	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua das Nogueiras 7-13	274	03-05-2011	<u>323.818</u>	14-06-2019	<u>300.900</u>	14-06-2019	<u>310.260</u>	<u>305.580</u>	Portugal	Coimbra
Sub Total			<u>3.134.077</u>		<u>3.032.259</u>		<u>3.233.098</u>	<u>3.132.679</u>		

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019
(Montantes expressos em Euros)

Imóvel / Terreno	31-12-2019									
	Área (m²)	Data Aquisição	Valor de aquisição	Data da avaliação	Valor de avaliação	Data da avaliação	Valor de avaliação	Valor do Imóvel	Pais	Localização
Prédio Urbano Rua da Nogueira 17	402	03-05-2011	421.386	14-06-2019	441.400	14-06-2019	455.200	448.300	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Beco do Bacalhau 2	31	03-05-2011	37.181	14-06-2019	45.672	14-06-2019	46.300	45.986	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 29,31	144	03-05-2011	66.279	14-06-2019	66.626	14-06-2019	71.000	68.813	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 38-40	56	03-05-2011	35.782	14-06-2019	36.598	14-06-2019	37.792	37.195	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua da Moeda, 44 e 46	482	16-03-2012	945.120	14-06-2019	840.500	14-06-2019	988.300	914.400	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 119 e 121	321	16-03-2012	125.157	14-06-2019	163.900	14-06-2019	192.949	178.425	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 111 e 113	66	02-03-2018	62.157	14-06-2019	100.758	14-06-2019	101.800	101.279	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 115 e 117	58	02-03-2018	51.983	14-06-2019	83.042	14-06-2019	83.900	83.471	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 30-32	80	25-09-2018	9.396	14-06-2019	36.598	14-06-2019	37.792	37.195	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 34-36	80	25-09-2018	18.731	14-06-2019	36.598	14-06-2019	37.792	37.195	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 24-28	184	19-10-2018	42.515	14-06-2019	106.135	14-06-2019	109.597	107.866	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 129 e 131	288	25-06-2019	128.714	18-04-2019	140.300	18-04-2019	152.235	128.714	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 123 a 127	213	27-11-2019	133.684	18-04-2019	146.800	18-04-2019	159.316	133.684	Portugal	Coimbra
Total			<u>5.212.164</u>		<u>5.277.186</u>		<u>5.707.071</u>	<u>5.455.201</u>		

Liquidez	31-12-2018							
	Quantid.	Moeda	Preço de aquisição	Data de Avaliação	Valor de Avaliação	Método de Avaliação	Juros Decorridos	Valor Global
<u>7.1.1 Numerário</u>		EUR						
Caixa 0,00%								272
<u>7.1.2 Depósitos à ordem</u>								
DO ABanca 0,00%		EUR						2.999
DO Banco BPI 0,00%		EUR						7.676
DO Banco Invest 0,00%		EUR						156.911
DO Santander Totta 0,00%		EUR						5.216
							-	<u>173.074</u>

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019
(Montantes expressos em Euros)

Empréstimos	31-12-2019							
	Quantid.	Moeda	Preço de aquisição	Data de Avaliação	Valor de Avaliação	Método de Avaliação	Juros Decorridos	Valor Global
8.1 Empréstimos Obtidos								
Emprestimo Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana, IP, 2,90% 20161020 20321012		EUR					(84,63)	(34.405)
Emprestimo Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana, IP, 2,90% 20170824 20330824		EUR					(804,76)	(326.722)
Banco Santander, 2% 20180823 20210822		EUR					(138,06)	(138.102)
Banco Santander, 0,344% 20180823 20210822		EUR					(0,13)	(13.213)
Banco Santander, 0% 20180823 20210822		EUR					-	(105.393)
Banco Santander, 2% 20180823 20210822		EUR					(340,92)	(340.832)
Banco Santander, 0,344% 20180823 20210822		EUR					(0,12)	(12.251)
Banco Santander, 0% 20180823 20210822		EUR					-	(282.750)
							<u>(1.369)</u>	<u>(1.253.668)</u>
31-12-2019								
Outros valores a regularizar	Quantid.	Moeda	Preço de aquisição	Data de Avaliação	Valor de Avaliação	Método de Avaliação	Juros Decorridos	Valor Global
9.1.2. Outros ativos								
Prédio Urbano Rua Direita 21,23								(29.860)
Prédio Urbano Rua Direita 25 e 27								(29.149)
Prédio Urbano Rua Direita 29,31								(35.491)
9.1.2. Outros ativos								
VALORES ATIVOS - OUTROS		EUR						394.124
9.2.2. Outros passivos								
VALORES PASSIVOS - OUTROS		EUR						<u>(141.163)</u>
								<u>158.461</u>
								<u>4.533.069</u>

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019
(Montantes expressos em Euros)

6. CRITÉRIOS E PRINCÍPIOS DE VALORIZAÇÃO

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

7. DISPONIBILIDADES

<u>Contas</u>	<u>Saldo em</u> <u>31-12-2018</u>	<u>Aumentos</u>	<u>Reduções</u>	<u>Saldo em</u> <u>31-12-2019</u>
Numerário	144			272
Depósitos à ordem	580.788			172.802
Depósitos a prazo	-			-
Total	<u>580.932</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>173.074</u>

8. CONTA DE TERCEIROS

Esta rubrica apresenta um valor residual de valores a receber por conta de rendas.

9. COMPARABILIDADE COM O EXERCÍCIO ANTERIOR

As políticas contabilísticas seguidas em 2019 são idênticas às adoptadas em 2018, pelo que existe comparabilidade nas rubricas de balanço e demonstração de resultados.

10. GARANTIAS PRESTADAS

<u>Rubrica do Balanço</u>	<u>Valores</u>	<u>2019</u>	
		<u>Garantias Prestadas</u>	<u>Valor</u>
		<u>Natureza</u>	
Empréstimos não titulados	1.253.668	Rua da Moeda 30-34 P35	125.600
		Rua da Moeda 80,82 - P30	830.150
		Rua da Moeda, 44 e 46 - P33B	914.400
		Rua Direita 69-89 P24	599.063
Total	<u>1.253.668</u>		<u>2.469.213</u>

12. IMPOSTOS

Os impostos suportados pelo Fundo em 2019 e 2018 apresentam a seguinte composição:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Imposto sobre o Rendimento:		
Mais Valia	-	1.211
	<u>-</u>	<u>1.211</u>
Impostos Indiretos:		
Imposto Selo	6.991	5.088
Imposto Municipal sobre imóveis	7.622	3.090
	<u>14.613</u>	<u>8.178</u>
Total de Impostos suportados	<u>14.613</u>	<u>9.389</u>

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019
(Montantes expressos em Euros)

13. RESPONSABILIDADE COM E DE TERCEIROS

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Tipo de Responsabilidade		
Operações a prazo de venda - imóveis	172.083	
Valores Cedidos em Garantia	2.469.213	2.322.430
	<u>2.641.296</u>	<u>2.322.430</u>

No que respeita aos valores cedidos em garantia e conforme descrito na nota 10 acima, existem duas linhas de crédito junto do IHRU – Instituto Habitação e Reabilitação Urbana sendo que as mesmas se encontram garantidas pela Hipoteca dos Imóveis sitos na Rua da Moeda 30-34 e Rua da Moeda 80,82, além de duas outras linhas de crédito junto do Banco Santander obtidas ao abrigo do IFRRU 2020 sendo que as mesmas se encontram garantidas pela Hipoteca dos Imóveis sitos na Rua da Moeda 40-46 e Rua Direita 69-89.

14. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ACTIVOS

Em 31 de Dezembro de 2019 e 2018 esta rubrica apresenta a seguinte composição:

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Despesas com custo diferido		
Seguros Antecipados	2.241	2.248
Outros Fornecedores	9.540	-
Outros acréscimos e diferimentos	382.336	619.824
Total	<u><u>394.118</u></u>	<u><u>622.072</u></u>

A conta de “Outros acréscimos e diferimentos”, no montante de 382.336 euros, é composta maioritariamente por valores a capitalizar referentes aos projectos de reabilitação de imóveis, próprios e previstos adquirir, que compõem a área de intervenção I da Baixa de Coimbra, cuja reabilitação esteve na génese da constituição do Fundo, e que à data de 31 de Dezembro de 2019 totalizam o montante de 340.340 euros.

Do saldo remanescente da rubrica, a quase totalidade que correspondente a 46.891 euros, é respeitante a despesas incorridas com obras em curso de imóveis do Fundo, e que só serão capitalizadas quando da obtenção de novas avaliações imobiliárias.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019
(Montantes expressos em Euros)

O montante de 340.340 euros é decomposto no quadro resumo infra:

Imóvel	Quarteirão da Sofia	Imóvel	Quarteirão da moeda	Imóvel	Quarteirão da Nogueira	Total
P12	28.862 €	P21	6.740 €	P41	16.819 €	
P13	18.969 €			P42	17.793 €	
P15	2.517 €			P43	41.478 €	
				P45	34.740 €	
				P46	46.844 €	
				P47	82.024 €	
				P50	36.966 €	
				P52	6.588 €	
Total	<u>50.348 €</u>		<u>6.740 €</u>		<u>283.252 €</u>	<u>340.340 €</u>

Do montante de 340.340 euros:

(1) encontra-se previsto que 163.608 euros sejam capitalizados no 4º trimestre de 2020 com o arranque das obras dos imóveis identificados no quadro acima como P45, P46, P47 (atrasado em relação ao prazo indicado no ano anterior devido à demora da CMC no licenciamento);

(2) encontram-se incluídos 6.740 euros referentes aos imóveis designados por P21 que foram prometidos vender em Julho de 2019 e escritura prevista para Julho de 2020, pelo que o respectivo projecto não será para continuar;

(3) encontram-se incluídos 82.678 euros associados aos imóveis identificados como P41, P42, P43 e P52 cujos desenvolvimentos estão incluídos no plano de actividades do Fundo para o ano de 2021;

(4) encontram-se incluídos 87.314 euros referentes aos imóveis designados por P12, P13, P15 e P50 cujo processo de licenciamento decorre e se prevê o arranque das respectivas obras em 2021.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019
(Montantes expressos em Euros)15. CONTAS DE TERCEIROS - PASSIVO

Em 31 de Dezembro de 2019 e 2018, estas rubricas apresentam a seguinte composição:

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Comissões e outros encargos a pagar		
Sociedade Gestora	15.136	15.733
Banco Depositário	1.325	2.604
Entidades avaliadores de imóveis	3.137	1.907
Autoridades de Supervisão	200	200
	<u>19.798</u>	<u>20.443</u>
Outras contas de credores		
Imposto Retido	100	100
IVA	2.802	14.328
Imposto Rend. Prediais	-	1.211
Outros Valores a Pagar	<u>86.497</u>	<u>194.386</u>
	<u>89.399</u>	<u>210.025</u>
Empréstimos Não Titulados		
Adiantamentos por venda de imóveis IHRU	94.500	-
	<u>1.253.668</u>	<u>927.510</u>
	<u>1.348.168</u>	<u>927.510</u>
Total	<u><u>1.457.365</u></u>	<u><u>1.157.978</u></u>

16. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS

Em 31 de Dezembro de 2019 e 2018, estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Acréscimo de Custos		
Juros e Custos Equipar. a Liquidar	1.369	1.192
Passivos por Impostos Diferidos		
Imposto Selo	569	628
Outros Impostos Indirectos		
Imposto Municipal sobre Imóveis	3.419	3.486
Outros Fornecedores		
Provisão Auditoria	3.321	-
Capitalizações	5.057	6.685
Avaliações	5.597	2.768
Honorários	492	-
Provisão Capitalização P30	215	215
Condominio P35	257	-
Condominio P30	185	-
Receitas com proveito diferido		
Rendas	<u>11.487</u>	-
Total	<u><u>31.965</u></u>	<u><u>14.974</u></u>

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019
(Montantes expressos em Euros)17. COMISSÕES

Nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2019 e 2018, esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Comissões e Taxas		
Comissões Intermediação	-	13.776
Outras Comissões		
Comissão Gestão	61.846	63.192
Comissão de depósito	14.412	6.400
Taxa de Supervisão	2.400	2.400
Outras Comissões	1.669	12.164
	<u>80.326</u>	<u>84.156</u>
Total	<u><u>80.326</u></u>	<u><u>97.932</u></u>

18. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

Nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2019 e 2018, esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Fornecimentos e Serviços externos		
Água	237	97
Electricidade	258	14
Seguros	4.010	1.759
Conservação	4.813	3.705
Condomínio	951	732
Auditoria	6.642	6.642
Avaliação dos Act. Imob. do Fundo	11.808	11.132
Honorários	20.232	26.430
Outros	223.131	22.336
Higinene e Limpeza	110	-
Total	<u><u>272.192</u></u>	<u><u>72.847</u></u>

A rubrica de honorários inclui honorários de advogados referentes a duas avenças relacionadas com processos de inquilinos e assessoria com variados temas relacionados com a actividade do fundo.

A Rubrica outros inclui o montante de 187.189 euros associado a um conjunto de imóveis identificados como Pg, P10, P11, P22, P25, P26, P27 e P28 cuja propriedade é da sociedade "Metro Mondego" e cuja integração no Fundo se encontrava prevista no Documento Estratégico da 1ª unidade de intervenção na Baixa de Coimbra desde a constituição do Fundo. No decorrer do período a Administração teve conhecimento que este processo ficaria sem efeito pelo facto de que tinha sido aprovado em Assembleia Geral da "Metro Mondego" a transferência dos referidos imóveis para outra entidade.

19. GANHOS E PERDAS EM OPERAÇÕES FINANCEIRAS E ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

Nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2019 e 2018, estas rubricas apresentavam a seguinte composição:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ganhos op. fin. e Act Imob.		
Em Activos Imobiliários	305.841	516.214
Perdas Oper. Financ. e Act. Imob.		
Em Activos Imobiliários	<u>(292.595)</u>	<u>(292.531)</u>
	<u><u>13.245</u></u>	<u><u>223.684</u></u>

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019
(Montantes expressos em Euros)

20. RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

No exercício findo em 31 de Dezembro de 2019, esta rubrica corresponde às rendas de Janeiro a Dezembro de 2019 no âmbito dos contratos de arrendamento em vigor no período.

21. JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS

No exercício findo em 31 de Dezembro de 2019, esta rubrica corresponde aos juros suportados com as 4 de linhas de crédito junto do IHRU – Instituto Habitação e Reabilitação Urbana e Banco Santander melhor descrito nas notas 10 e 13.

22. REMUNERAÇÕES PAGAS PELA SOCIEDADE GESTORA

De acordo com o definido no nº 2 do art. 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, o montante total de remunerações do exercício de 2019 pagas pela Fund Box – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. aos seus colaboradores no âmbito da gestão do Fundo Coimbra Viva I, é como segue:

Remunerações	31-dez-19
Remunerações Fixas	12.233
Remunerações Variáveis	
Total	12.233

O valor acima apurado baseou-se no peso do ativo líquido do fundo (2%) no ativo líquido da totalidade dos fundos geridos pela sociedade gestora aplicado ao total de remunerações pagas aos colaboradores dessa sociedade durante o ano de 2019 (733.567 euros). De referir que o montante de 733.567 euros inclui montante pago a entidade terceira pela prestação de serviços dos colaboradores do Departamento de Operações que anteriormente eram colaboradores da Fund Box SGFI.

De referir que o número de colaboradores afetos à gestão do fundo ao longo do ano de 2019 foi de 23 pessoas.

Não foram pagas quaisquer comissões de desempenho à sociedade gestora do fundo, não tendo esta última exercido atividades com impacto significativo no perfil de risco do fundo.

23. EVENTOS SUBSEQUENTES

Após a data de balanço não ocorreram acontecimentos que dessem lugar a ajustamentos ou divulgações nas demonstrações financeiras do fundo

Contabilista Certificado

Pelo Conselho de Administração

RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do **Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado em Reabilitação Urbana Coimbra Viva I** (ou Fundo), gerido pela Fund Box - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA (ou Entidade Gestora), que compreendem o balanço, em 31 de dezembro de 2019 (que evidencia um total de 6 022 399 euros e um total de capital do fundo de 4 533 069 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 292 652 euros), a demonstração dos resultados, e a demonstração dos fluxos monetários relativas ao ano findo naquela data, e as notas anexas às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira do **Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado em Reabilitação Urbana “Coimbra Viva I”**, em 31 de dezembro de 2019, e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao exercício findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário.

Bases para a opinião

A nossa auditoria foi efetuada de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria (ISA) e demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas. As nossas responsabilidades nos termos dessas normas estão descritas na *secção Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras* abaixo. Somos independentes do fundo nos termos da lei e cumprimos os demais requisitos éticos nos termos do código de ética da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas.

Estamos convictos que a prova de auditoria que obtivemos é suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião.

Ênfase

O Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado em Reabilitação Urbana Coimbra Viva I foi constituído tendo em vista a reabilitação urbana de imóveis localizados no Centro Histórico de Coimbra, designadamente na área da Baixa de Coimbra, tal como definido no Relatório da Comissão Interdisciplinar da Baixa, aprovado pela Câmara Municipal de Coimbra, em 30 de março de 2005, através da aquisição e reabilitação de imóveis na referida área de intervenção em parceria e no interesse dos participantes,

particularmente do Município de Coimbra e do Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana. Conforme se refere na nota 14 das notas anexas às demonstrações financeiras, naquele âmbito, o Fundo tem vindo a desenvolver projetos para a determinação da capacidade construtiva de imóveis próprios, para desenvolvimento de soluções específicas para a área de intervenção mencionada, investimentos que ascendem a cerca de 340 340 euros e que têm vindo a ser capitalizados em outros acréscimos e diferimentos. É expectativa da Entidade Gestora a realização daqueles investimentos com a execução e desenvolvimento do referido projeto global de reabilitação urbana. A nossa opinião não é modificada com respeito a esta matéria.

Matérias relevantes de auditoria

As matérias relevantes de auditoria são as que, no nosso julgamento profissional, tiveram maior importância na auditoria das demonstrações financeiras do ano corrente. Essas matérias foram consideradas no contexto da auditoria das demonstrações financeiras como um todo, e na formação da opinião, e não emitimos uma opinião separada sobre essas matérias:

Matérias relevantes de auditoria	Síntese da resposta de auditoria
Valorização dos ativos imobiliários	
A carteira de imóveis ascende a € 5 455 201, correspondendo a cerca de 91% do ativo. O seu justo valor é determinado por dois peritos avaliadores independentes, no cumprimento do Regulamento de Gestão e do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (RGOIC). A consideração desta matéria como relevante para a auditoria tem por base a materialidade daqueles ativos e o risco associado à utilização de pressupostos, estimativas e projeções nas avaliações e considerações sobre a liquidez e heterogeneidade do mercado imobiliário. As divulgações relacionadas com esta matéria estão incluídas nas notas 1, 3, 6, 20 e 21 do anexo às demonstrações financeiras.	A obtenção de evidência de auditoria envolveu, nomeadamente: (i) avaliação da independência, objetividade e qualificação dos avaliadores independentes; (ii) verificação do cumprimento do Regulamento de Gestão, do RGOIC e demais Regulamentos da CMVM, nomeadamente no que respeita à valorização dos imóveis; (iii) análise por amostra da acuidade dos relatórios de avaliação e dos pressupostos utilizados; (iv) confirmação dos valores de avaliação e registo pela média simples das mesmas; (v) confirmação da titularidade dos imóveis; (vi) verificação das operações de compra, venda em curso demais vicissitudes na valorização dos imóveis, e; (vii) análise das políticas de capitalização.

Responsabilidades do órgão de gestão e do órgão de fiscalização pelas demonstrações financeiras

O órgão de gestão da Entidade Gestora é responsável pela: (i) preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa do Fundo de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento mobiliário; (ii) elaboração do relatório de gestão nos termos legais e

regulamentares; (iii) criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material devido a fraude ou erro; (iv) adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e (v) avaliação da capacidade do Fundo de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

O órgão de fiscalização da Entidade Gestora é responsável pela supervisão do processo de preparação e divulgação da informação financeira do Fundo.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

A nossa responsabilidade consiste em obter segurança razoável sobre se as demonstrações financeiras como um todo estão isentas de distorções materiais devido a fraude ou erro, e emitir um relatório onde conste a nossa opinião. Segurança razoável é um nível elevado de segurança mas não é uma garantia de que uma auditoria executada de acordo com as ISA detetará sempre uma distorção material quando exista. As distorções podem ter origem em fraude ou erro e são consideradas materiais se, isoladas ou conjuntamente, se possa razoavelmente esperar que influenciem decisões económicas dos utilizadores tomadas com base nessas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria de acordo com as ISA, fazemos julgamentos profissionais e mantemos ceticismo profissional durante a auditoria e também: (i) identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno; (ii) obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Entidade Gestora do Fundo; (iii) avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão; (iv) concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade do Fundo para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que o Fundo descontinue as

suas atividades; (v) avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada; (vi) comunicamos com os encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização da Entidade Gestora, entre outros assuntos, o âmbito e o planeamento da auditoria, e as matérias relevantes de auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificada durante a auditoria; (vii) das matérias que comunicamos aos encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização da Entidade Gestora, determinamos as que foram as mais importantes na auditoria das demonstrações financeiras do ano corrente e que são as matérias relevantes de auditoria. Descrevemos essas matérias no nosso relatório, exceto quando a lei ou regulamento proibir a sua divulgação pública; (viii) declaramos ao órgão de fiscalização da Entidade Gestora que cumprimos os requisitos éticos relevantes relativos à independência e comunicamos todos os relacionamentos e outras matérias que possam ser percecionadas como ameaças à nossa independência e, quando aplicável, as respetivas salvaguardas.

A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras e a pronúncia sobre as matérias previstas no n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo.

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

Em nossa opinião, o relatório de gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor e a informação nele constante é coerente com as demonstrações financeiras auditadas, não tendo sido identificadas incorreções materiais.

Sobre os elementos adicionais previstos no artigo 10.º do Regulamento (UE) nº 537/2014

Nos termos do artigo 10.º do Regulamento (UE) nº 537/2014 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 16 de abril de 2014, e para além das matérias relevantes de auditoria acima indicadas, relatamos ainda o seguinte: (i) fomos nomeados auditores do Fundo pela primeira vez pelo órgão de gestão da Entidade Gestora para um mandato compreendido entre 2017 e 2018. Fomos nomeados para um segundo mandato correspondente ao ano de 2019; (ii) o órgão de gestão confirmou-nos que não tem conhecimento da ocorrência de qualquer fraude ou suspeita de fraude com efeito material nas demonstrações financeiras. No planeamento e execução da nossa auditoria de acordo com as ISA mantivemos o ceticismo profissional e concebemos procedimentos de auditoria para responder à possibilidade de distorção material das demonstrações


financeiras devido a fraude. Em resultado do nosso trabalho não identificámos qualquer distorção material nas demonstrações financeiras devido a fraude; (iii) confirmamos que a opinião de auditoria que emitimos é consistente com o relatório adicional que preparámos e entregámos ao órgão de fiscalização da Entidade Gestora do Fundo em 10 de março de 2020; (iv) declaramos que não prestámos quaisquer serviços proibidos nos termos do artigo 77.º, n.º 8, do Estatuto da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas e que mantivemos a nossa independência face ao Fundo e respetiva Entidade Gestora durante a realização da auditoria.

Sobre as matérias previstas no n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo

Nos termos do n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, aprovado pela Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro, devemos pronunciar-nos sobre o seguinte: (i) o adequado cumprimento das políticas de investimentos e de distribuição dos resultados definidas no regulamento de gestão do organismo de investimento coletivo; (ii) a adequada avaliação efetuada pela entidade responsável pela gestão dos ativos e passivos do organismo de investimento coletivo, em especial no que respeita aos instrumentos financeiros transacionados fora de mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral e aos ativos imobiliários; (iii) o controlo das operações com as entidades referidas no n.º 1 do artigo 147.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo; (iv) o cumprimento dos critérios de valorização definidos nos documentos constitutivos e o cumprimento do dever previsto no n.º 7 do art.º 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo; (v) o controlo das operações realizadas fora do mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral; (vi) o controlo dos movimentos de subscrição e de resgate das unidades de participação; (vii) o cumprimento dos deveres de registo relativos aos ativos não financeiros, quando aplicável.

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 10 de março de 2020



João Guilherme Melo de Oliveira, em representação de
BDO & Associados - SROC