



COIMBRA VIVA I

Relatório de Gestão, Exercício de 2015

Em 2015 o Fundo Coimbra Viva desenvolveu a sua atividade na reabilitação de prédios isolados, tendo apresentado os projetos de inúmeras intervenções individualizadas e iniciado as obras de reabilitação de um prédio na Rua da Moeda



COIMBRA VIVA I

Relatório de Gestão, Exercício de 2015

Ambiente de negócio

A economia portuguesa estagnou no terceiro trimestre de 2015, devido a uma contracção na procura interna e após cinco trimestres consecutivos de crescimento, quatro dos quais em aceleração (figura 1). Esta evolução levanta dúvidas sobre a recuperação da economia, amplificadas pelo cepticismo com que os mercados financeiros tendem a olhar o Governo do Primeiro-Ministro António Costa, por força da sua natureza minoritária, base de apoio esquerdista e da assunção de uma política contrária à do Governo anterior. Ainda assim as previsões do Banco de Portugal (“BdP”) à data da escrita apontam para um crescimento de 1,7% do produto em 2015, significativamente acima do crescimento do ano anterior (0,9%). Os preços deverão ter voltado a crescer, ainda que apenas 0,5% (-0,2% em 2014). A taxa de desemprego, pelo contrário, baixou para 12,6% (14,1% no ano anterior), mantendo-se no entanto elevado em termos absolutos. A Balança Corrente continua superavitária (0,5% do PIB, comparando com 0,3% em 2014), porém a dívida pública permanece drasticamente acima do limiar de 60% do PIB consagrado no Tratado de Maastricht (128,2%), e o deficit público deverá manter-se excessivo à luz dos acordos europeus, na sequência do “bail-out” do Banif ocorrido no final do ano.

ALTERAÇÃO DE ESTRATÉGIA



Reabilitação
individualizada

Reabilitar para
arrendar

Expropriações em
segundo plano

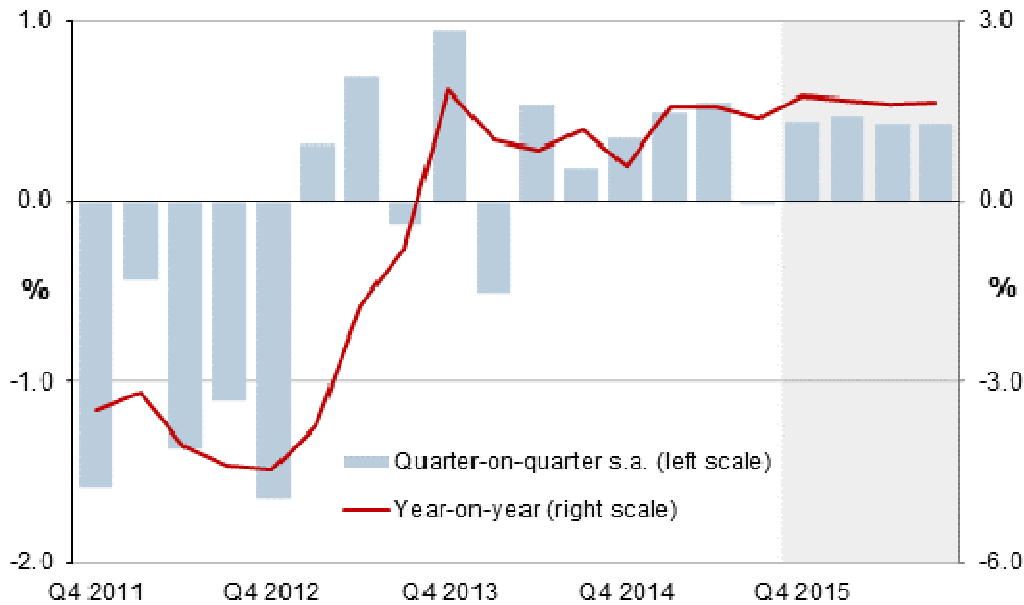


Figura 1: evolução do PIB (fonte: INE, previsões FocusEconomics)

A actividade da Sociedade ocorreu assim num clima de recuperação incerta, pouco ou nada incentivador de decisões de investimento a longo prazo.

Actividade do Fundo

O Fundo é administrado com vista à valorização das unidades de participação, tal como indica o artigo 8º do Regulamento de Gestão.

Como tal, seguindo a linha perspectivada no relatório de gestão do ano de 2014, a Sociedade Gestora prosseguiu a sua estratégia de aprovação de projetos individualizados e o lançamento das obras de reabilitação das operações para as quais detém a posse. Uma vez goradas as possibilidades de obter a posse da totalidade dos imóveis integrados na área de intervenção, pela via da expropriação por parte da Coimbra Viva SRU, caberá ao fundo, em 2016, seguir a via de aprovação projecto a projecto, contrariamente ao perspectivado inicialmente.

Apenas foi possível à Coimbra Viva, SRU proceder à expropriação de um prédio que, após a declaração de posse administrativa, integrou a operação designada no Documento Estratégico por P24 e assim permitir a apresentação do respetivo projeto de licenciamento. Todas as demais operações de expropriação ficaram por efetuar não tendo, assim, sido cumprido o contrato para esse fim celebrado com o Fundo, em 05 de Abril de 2013.

Foram iniciadas as obras de reabilitação do prédio sito na Rua da Moeda, 30 a 34 (P35), lançado o concurso e escolhido o adjudicatário da empreitada de reabilitação do prédio sito na Rua da Moeda, 80 a 82 (P30).



Encontram-se em fase final de licenciamento os projetos de mais 4 operações na Rua Direita (3) e na Rua da Moeda (1).

No âmbito do lançamento pelo Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU) do programa de financiamento designado por “Reabilitar para Arrendar”, o Fundo apresentou candidaturas para os projetos em curso, tendo obtido aprovação das suas candidaturas para os prédios da Rua da Moeda, 30 a 34 e 80 a 82. As candidaturas das demais operações acima indicadas encontram-se na fase de pré-candidatura.

Como consequência da libertação pelo inquilino de um prédio sito na Rua Pedro Olaio, no final do exercício, o Fundo ficou em condições de apresentar uma solução de projeto que abrangerá este mesmo prédio e mais dois outros adjacentes e voltados à Rua da Nogueira, permitindo uma nova operação de reabilitação numa área estimada superior a 2.500 m².

Paralelamente a Sociedade Gestora prosseguiu nos seus esforços para conseguir a participação da Metro Mondego, S.A. no capital do Fundo não tendo obtido sucesso devido à ausência de decisão por parte daquela sociedade quanto a essa participação.

Os activos imobiliários, cuja construção se encontra acabada, encontram-se valorizados pela média simples dos valores atribuídos por dois peritos avaliadores de imóveis, devidamente registados junto da CMVM. As metodologias usadas estão de acordo com a legislação em vigor e foram devidamente identificadas, tendo sido neste caso específico o método do rendimento e o método comparativo do mercado.

Relativamente aos projectos de construção, os mesmos estão a ser valorizados de acordo com a legislação em vigor, nomeadamente através da incorporação do valor realizado de obra, sendo que sempre que o mesmo atinge os 20% relativamente ao custo inicial estimado, procede-se à reavaliação do activo em causa e o respectivo ajuste ao seu valor em carteira.

A análise aos autos de medição é efectuado numa base mensal, pela entidade gestora em coordenação com a entidade fiscalizadora da obra.

Em relação aos activos imobiliários, pelo facto do Fundo ser de reabilitação urbana e pelo facto de estar a totalidade do seu portfolio a ser objecto de intervenção, tal como referido no Documento Estratégico que esteve na origem da criação do Fundo, a Sociedade Gestora manteve os peritos avaliadores que desde sempre acompanharam os variados projectos..

Investimentos do Exercício



No essencial os investimentos do exercício reportam-se à elaboração de projetos e à realização de obras e muito pontualmente a trabalhos de arqueologia de acompanhamento dos projetos e das obras.

Alienações do Exercício

Não aplicável

Comentário aos Resultados

Os rendimentos da carteira do Fundo advêm das aplicações financeiras e dos arrendamentos vigentes que foram num montante de € 3.377,00 (€11.269,88 em 2014) para os primeiros e de € 5.508,00 para os segundos (€5.531,76 em 2014).

Estes proveitos diminuídos dos custos de estrutura e das variações de valor dos ativos traduziram-se em rendimento líquido da carteira negativo levaram a que o exercício se encerrasse com um prejuízo de € 4.630,00 (€ 268.266,53 em 2014).

O valor da unidade de participação fixou-se em € 8,7124 (€ 8,7204 em 2014) e a rentabilidade anualizada do Fundo em -2,91% (- 3,67% em 2014).

Proposta de Distribuição de Resultados

Propõe-se que o prejuízo do exercício seja levado a Resultados Transitados.

Perspectivas para 2016

A Sociedade Gestora perspetiva para 2016 o prosseguimento da sua estratégia de aprovação dos projetos e lançamento das obras das operações para as quais detém a posse de todos os prédios e realizar a sua reabilitação individualizada.

Prosseguirá também na obtenção dos financiamentos inerentes ao programa do IHRU “Reabilitar para Arrendar”.

A Sociedade Gestora continuará a desenvolver esforços para conseguir a participação da Metro Mondego, S.A. no capital do Fundo.

Agradecimentos



O Conselho de Administração da Sociedade Gestora apresenta os seus agradecimentos

- Ao Deutsche Bank, enquanto Banco Depositário;
- Ao “Investment Advisor” do Fundo, pela colaboração prestada;
- Aos Senhores Peritos Avaliadores pela experiência e conhecimentos da qual a gestão do Fundo beneficiou;
- Ao Auditor do Fundo, pelo zelo colocado no acompanhamento da atividade;

Lisboa, 29 de Janeiro de 2016

Pelo Conselho de Administração da Sociedade Gestora

Joaquim Miguel Calado Cortes de Meirelles

Administrador Delegado

Manuel Joaquim Guimarães Monteiro de Andrade

Administrador Delegado

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

BALANÇO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015 E 2014

(Montantes expressos em Euros)

ACTIVO	Notas	2015			2014		PASSIVO E CAPITAL DO FUNDO	Notas	2015	2014
		Activo bruto	Mais valias	menos valias	Activo líquido	Activo líquido				
ACTIVOS IMOBILIÁRIOS										
Construções	1 e 3	3,143,270	142,713	(366,136)	2,919,847	2,714,593	CAPITAL DO FUNDO			
Adiantamentos por compra de imóveis	3	1,049,957	-	-	1,049,957	1,049,957	Unidades de participação	2	5,819,750	5,819,750
Total de activos imobiliários		<u>4,193,227</u>	<u>142,713</u>	<u>(366,136)</u>	<u>3,969,804</u>	<u>3,764,550</u>	Resultados transitados	2	(744,695)	(476,428)
							Resultado líquido do exercício	2	(4,630)	(268,267)
							Total do Capital do Fundo		<u>5,070,425</u>	<u>5,075,055</u>
DISPONIBILIDADES										
Caixa		81			81	66				
Depósitos à ordem	7	107,283			107,283	62,800				
Depósitos a prazo e com pré-aviso	7	-			-	200,000				
Total das disponibilidades		<u>107,364</u>			<u>107,364</u>	<u>262,866</u>				
CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES							AJUSTAMENTOS E PROVISÕES			
Unidades de participação		400,653	2,681	-	403,334	502,240	Ajustamentos de dívidas a receber	16	1,971	767
Total da carteira de títulos e participações		<u>400,653</u>	<u>2,681</u>	<u>-</u>	<u>403,334</u>	<u>502,240</u>	Total de Provisões acumuladas		<u>1,971</u>	<u>767</u>
CONTAS DE TERCEIROS							CONTAS DE TERCEIROS			
Devedores por rendas vencidas		1,971			1,971	767	Comissões e outros encargos a pagar	16	20,938	18,057
Outras contas de devedores		91			91	117	Outras contas de credores	16	13,586	36,757
Total dos valores a receber		<u>2,062</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,062</u>	<u>884</u>	Total de valores a pagar		<u>34,524</u>	<u>54,814</u>
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS							ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS			
Acréscimos de proveitos	15	-			-	319	Acréscimos de custos	17	7,786	89
Despesas com custo diferido	15	422			422	2	Receitas com proveito diferido	17	70	70
Outros acréscimos e diferimentos	15	632,462			632,462	599,934	Outros acréscimos e diferimentos	17	672	
Total de acréscimos e diferimentos activos		<u>632,884</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>632,884</u>	<u>600,255</u>	Total de acréscimos e diferimentos passivos		<u>8,528</u>	<u>159</u>
Total do Activo		<u>5,336,190</u>	<u>145,394</u>	<u>(366,136)</u>	<u>5,115,448</u>	<u>5,130,795</u>	Total do Passivo e Capital do Fundo		<u>5,115,448</u>	<u>5,130,795</u>
Total do número de unidades de participação	2				581,975	581,975	Valor unitário da unidade de participação	2	8.7124	8.7204

O anexo faz parte integrante do balanço em 31 de Dezembro de 2015.

O Técnico Oficial de contas

Pelo Conselho de Administração

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

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015 E 2014

(Montantes expressos em Euros)

	Notas	2015	2014		Notas	2015	2014
CUSTOS E PERDAS CORRENTES				PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
Comissões:				Juros e proveitos equiparados:			
Outras, de operações correntes	20	79,366	80,600	Outras, de operações correntes		3,377	11,269
Perdas em operações financeiras e activos imobiliários				Ganhos em operações financeiras e activos imobiliários			
Na carteira de títulos e participações		-	10	Da carteira de títulos e participações		1,093	1,240
Em activos imobiliários	22	112,356	151,705	Em activos imobiliários	22	221,644	3,110
Impostos e taxas:				Rendimentos de activos imobiliários	23	5,508	5,532
Imposto sobre rendimento	12	1,877	3,253	Total de proveitos e ganhos correntes		<u>231,622</u>	<u>21,151</u>
Impostos indirectos	12	4,291	4,243				
Provisões do exercício:							
Ajustamentos de dívidas a receber		1,205	767				
Fornecimentos e serviços externos	21	38,257	50,174				
Total de custos e perdas correntes	(A)	<u>237,352</u>	<u>290,752</u>				
CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS				PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
Perdas de exercícios anteriores		-	1	Ganhos de exercícios anteriores		1,100	1,335
Total de custos e perdas eventuais	(B)	<u>-</u>	<u>1</u>	Total de proveitos e ganhos eventuais	1	<u>1,100</u>	<u>1,335</u>
LUCRO DO EXERCÍCIO	2	<u>-</u>	<u>-</u>	PERDA DO EXERCÍCIO	2	<u>4,630</u>	<u>268,267</u>
		<u><u>237,352</u></u>	<u><u>290,753</u></u>			<u><u>237,352</u></u>	<u><u>290,753</u></u>
Resultados na carteira de títulos		1,093	1,230	Resultados eventuais		1,100	1,334
Resultados de activos imobiliários		76,538	(193,238)	Resultados antes de imposto sobre o rendimento		(2,754)	(265,013)
Resultados correntes		(3,853)	(266,347)	Resultados líquidos do período		(4,630)	(268,267)

O Técnico Oficial de contas

Pelo Conselho de Administração

FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO EM REABILITAÇÃO URBANA COIMBR

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS PARA OS EXERCÍCIOS

FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015 E 2014

(Montantes expressos em Euros)

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO</u>		
Recebimentos:		
Subscrição de unidades de participação		
Pagamentos:		
Resgates/reembolsos de unidades de participação	-	-
Pagamento de rendimentos aos participantes		
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo	<u>-</u>	<u>-</u>
<u>OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS</u>		
Recebimentos:		
Alienação de activos imobiliários (Nota 1)		
Rendimentos de activos imobiliários	4,473	4,853
Adiantamentos por conta da venda de activos imobiliários		
Outros recebimentos de activos imobiliários		
	<u>4,473</u>	<u>4,853</u>
Pagamentos:		
Aquisição de activos imobiliários (Nota 1)		
Grandes reparações em activos imobiliários		
Comissões de activos imobiliários		
Despesas correntes (FSE) em activos imobiliários		
Adiantamento por conta de compra de imóveis		
Outros pagamentos de activos imobiliários		
	<u>-</u>	<u>-</u>
Fluxo das operações com activos imobiliários	<u>4,473</u>	<u>4,853</u>
<u>OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS</u>		
Pagamento:		
Subscrição de unidades de participação		
Recebimento		
Resgates/reembolsos de unidades de participação	100,000	-
Pagamento de rendimentos aos participantes		
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo	<u>100,000</u>	<u>-</u>
<u>OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE</u>		
Recebimentos:		
Cobranças de crédito vencido		
Juros de depósitos bancários	483	5,493
Pagamentos:		
Comissão de gestão	(63,627)	(66,436)
Comissão de depositário	(5,090)	(5,315)
Despesas com crédito vencido		
Juros devedores de depósitos bancários		
Impostos e taxas	(9,962)	(8,274)
Reembolso de empréstimos		
Outros pagamentos correntes	(181,779)	(308,120)
	<u>(260,458)</u>	<u>(388,146)</u>
Fluxo das operações de gestão corrente	<u>(259,975)</u>	<u>(382,653)</u>
Saldo dos fluxos de caixa do exercício	<u>(155,502)</u>	<u>(377,800)</u>
Disponibilidades no início do exercício	<u>262,866</u>	<u>640,666</u>
Disponibilidades no fim do exercício	<u>107,364</u>	<u>262,866</u>

O anexo faz parte integrante da demonstração dos fluxos monetários para o exercício findo em 31 de Dezembro de 2015.

O Técnico Oficial de contas

Pelo Conselho de Administração

INTRODUÇÃO

O “Coimbra Viva I” é um fundo especial de investimento imobiliário fechado em reabilitação urbana gerido pela Fund Box – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliários, SA. A sua constituição foi autorizada pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (“CMVM”) em 4 de Novembro de 2010, tendo iniciado a sua actividade a 3 de Maio de 2011, com duração inicial de 8 anos, contados a partir da data de constituição, prorrogável por períodos não superiores a 2 anos desde que para tanto seja obtida a autorização da CMVM e a deliberação favorável da assembleia de participantes.

A actividade do Fundo está regulamentada 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 Deutsche Bank Europe GmdH – Sucursal em Portugal assume as funções de depositário do Fundo e, nessa qualidade, tem a custódia da totalidade dos activos mobiliários do Fundo.

As demonstrações financeiras, compostas pelo Balanço, Demonstração dos Resultados e Demonstração dos Fluxos Monetários, foram elaboradas segundo o disposto no Regulamento nº2/2005, de 14 de Abril de 2005, que estabelece o regime a que deve obedecer a contabilidade dos Fundos de Investimento Imobiliário.

O referido Regulamento impõe a divulgação de informação que permita desenvolver e comentar os valores incluídos nas demonstrações financeiras, e ainda quaisquer outras consideradas úteis para os Participantes dos Fundos de Investimento.

Nesta perspectiva, as notas omissas não são aplicáveis ou a sua apresentação não é relevante para a interpretação das referidas demonstrações financeiras.

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 20).

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 1.0‰ (um por mil) sobre o valor líquido global do Fundo, cobrada trimestralmente.

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 2015 o Capital do Fundo é constituído pelo valor base das unidades de participação e pelo resultado líquido dos exercícios de 2011, 2012, 2013, 2014 e 2015, conforme dados apresentados na nota 2.

g) Regime Fiscal

O regime fiscal alterou a 1 de Julho de 2015. À semelhança do ano de 2014, até 30 de Junho de 2015, o regime fiscal em vigor era o seguinte:

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, 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.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015
(Montantes expressos em Euros)

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”.

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);

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015
(Montantes expressos em Euros)

- 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.

1. ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

Em 31 de Dezembro de 2015 o saldo desta rubrica é composto por activos imobiliários com as seguintes características:

Imóvel	31-12-2015				
	Valor contabilístico bruto	Mais e menos valias potenciais	Valor Contabilístico (A)	Média das Avaliações (B)	Valia Potencial B-A
Construções					
Prédio Urbano Rua Direita 105-109	136,439	4,102	140,541	140,541	(o)
Prédio Urbano Rua Direita 21,23	56,178	(5,541)	50,637	50,637	(o)
Prédio Urbano Rua Direita 119 e 121	126,134	(18,634)	107,500	107,500	-
Prédio Urbano Rua Nogueira, 21	332,848	115,145	447,993	447,993	-
Prédio Urbano Rua da Moeda 30-34	294,335	(30)	294,305	198,338	(95,967)
Prédio Urbano Rua Direita 16, 18	55,420	19,430	74,850	74,850	-
Prédio Urbano Rua Direita 25 e 27	54,862	(5,925)	48,937	48,937	(o)
Prédio Urbano Rua da Moeda 80,82	224,029	(8,268)	215,761	215,761	(o)
Prédio Urbano Rua Direita 37-41	108,218	4,036	112,254	112,254	-
Prédio Urbano Rua João Cabreira 20-24	420,761	(195,785)	224,976	224,976	-
Prédio Urbano Rua da Nogueira 17	424,557	(77,740)	346,817	346,817	-
Prédio Urbano Beco do Bacalhau 2	37,472	(13,176)	24,296	24,296	(o)
Prédio Urbano Rua Direita 29, 31	66,798	(6,065)	60,733	60,733	-
Prédio Urbano Rua Direita 38-40	36,062	(595)	35,467	35,467	-
Prédio Urbano Rua da Moeda, 44 e 46	223,387	(16,116)	207,271	207,271	(o)
Prédio Urbano Rua Direita 73,75	47,743	(2,556)	45,187	45,187	-
Prédio Urbano Rua Direita 77, 79	53,705	(2,832)	50,873	50,873	-
Prédio Urbano Rua Direita 85 - 89	68,610	(3,622)	64,988	64,988	-
Prédio Urbano Rua Direita 81-83	49,439	(2,805)	46,634	46,634	-
Prédio Urbano Rua das Nogueiras 7-13	326,273	(6,446)	319,827	319,827	(o)
	<u>3,143,270</u>	<u>(223,423)</u>	<u>2,919,847</u>	<u>2,823,880</u>	<u>(95,967)</u>

A Menos Valia Potencial no valor de €95.967 representa a evolução da obra em curso no Prédio Urbano Rua da Moeda 30-34 designado de P35, o qual ainda não tendo atingido os 20% de obra ainda não foi sujeito à avaliação e devido ajustamento de acordo com as políticas em vigor.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015
(Montantes expressos em Euros)2. CAPITAL DO FUNDO

	Saldo em 31-12-2014	Subscrições	Resgates	Distribuição de rendimentos	Aplicação do resultado de 2014	Resultado líquido do exercício	Saldo em 31-12-2015
Unidades de participação	5,819,750	-	-	-	-	-	5,819,750
Variações patrimoniais	-	-	-	-	-	-	-
Resultados transitados	(476,428)	-	-	-	(268,267)	-	(744,695)
Resultados distribuídos	-	-	-	-	-	-	-
Resultado líquido do exercício	(268,267)	-	-	-	268,267	(4,630)	(4,630)
	<u>5,075,055</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(4,630)</u>	<u>5,070,425</u>
Número de unidades de participação	<u>581,975</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>581,975</u>
Valor da unidade de participação	<u>8.7204</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8.7124</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, no exercício de 2015, 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.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015
(Montantes expressos em Euros)3. INVENTÁRIO DAS APLICAÇÕES EM ACTIVOS a 31 de Dezembro de 2015

Em 31 de Dezembro de 2015 a carteira de activos imobiliários tinha a seguinte composição:

Imóvel / Terreno	Área (m ²)	Data Aquisição	Valor de aquisição	Data da avaliação	31-12-2015		Valor de avaliação	Valor do Imóvel	País	Localização
					Valor de avaliação	Data da avaliação				
1. Imóveis situados em Portugal										
1.4 Construções										
1.4.1 Arrendadas										
Prédio Urbano Rua Direita 105-109	96	03-05-2011	136,439	27-11-2015	130,464	27-11-2015	150,619	140,541	PT	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 21,23	109	03-05-2011	56,178	27-11-2015	46,174	27-11-2015	55,100	50,637	PT	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 119 e 121	321	16-03-2012	126,134	27-11-2015	101,313	27-11-2015	113,688	107,500	PT	Coimbra
Prédio Urbano Rua Nogueira, 21	461	03-05-2011	332,848	27-11-2015	432,900	27-11-2015	463,087	447,993	PT	Coimbra
Prédio Urbano Rua da Moeda 30-34	403	03-05-2011	294,335	02-09-2015	189,600	02-09-2015	207,078	294,305	PT	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 16, 18	41	03-05-2011	55,420	27-11-2015	70,000	27-11-2015	79,701	74,851	PT	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 25 e 27	123	16-03-2012	54,862	27-11-2015	46,174	27-11-2015	51,700	48,937	PT	Coimbra
Prédio Urbano Rua da Moeda 80,82	136	03-05-2011	224,029	02-09-2015	196,900	02-09-2015	234,621	215,761	PT	Coimbra
1.4.2 Não arrendadas										
Prédio Urbano Rua Direita 37-41	20	03-05-2011	108,218	27-11-2015	102,707	27-11-2015	121,800	112,254	PT	Coimbra
Prédio Urbano Rua João Cabreira 20-24	230	03-05-2011	420,761	27-11-2015	213,100	27-11-2015	236,852	224,976	PT	Coimbra
Prédio Urbano Rua da Nogueira 17	402	03-05-2011	424,557	27-11-2015	325,970	27-11-2015	367,664	346,817	PT	Coimbra
Prédio Urbano Beco do Bacalhau 2	31	03-05-2011	37,472	27-11-2015	22,948	27-11-2015	25,644	24,296	PT	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 29, 31	144	03-05-2011	66,798	27-11-2015	59,900	27-11-2015	61,565	60,733	PT	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 38-40	56	03-05-2011	36,062	27-11-2015	34,800	27-11-2015	36,134	35,467	PT	Coimbra
Prédio Urbano Rua da Moeda, 44 e 46	482	16-03-2012	223,387	27-11-2015	204,142	27-11-2015	210,400	207,271	PT	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 73,75	92	03-05-2011	47,743	27-11-2015	42,600	27-11-2015	47,774	45,187	PT	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 77, 79	90	03-05-2011	53,705	27-11-2015	48,000	27-11-2015	53,746	50,873	PT	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 85 - 89	164	03-05-2011	68,610	27-11-2015	61,300	27-11-2015	68,676	64,988	PT	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 81-83	33	03-05-2011	49,439	27-11-2015	44,000	27-11-2015	49,267	46,634	PT	Coimbra
Prédio Urbano Rua das Nogueiras 7-13	274	03-05-2011	326,273	27-11-2015	302,578	27-11-2015	337,076	319,827	PT	Coimbra
Total			<u>3,143,270</u>		<u>2,675,570</u>		<u>2,972,191</u>	<u>2,919,847</u>		

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015
(Montantes expressos em Euros)

31-12-2015								
Liquidez	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%								81
<u>7.1.2 Depósitos à ordem</u>								
DO Deutsche Bank 0.00%							-	102,457
DO Banco BPI 0.00%		EUR					-	1,813
DO Banco Invest 0.00%		EUR					-	3,013
<u>7.1.3 Fundos de tesouraria</u>								
Eurobox FIMAHMME	40,070	EUR	9.9988				-	403,333
								<u>510,697</u>

31-12-2015								
Outros valores a regularizar	Quantid.	Moeda	Preço de aquisição	Data de Avaliação	Valor de Avaliação	Método de Avaliação	Juros Decorridos	Valor Global
<u>9.1.1. Adiantamentos p/ conta de imóveis</u>								
Beco do Bacalhau								111,825
Rua Direita 111 e 113								82,810
Rua Direita 115 e 117								72,821
Rua Direita 123 e 127								158,918
Rua Direita 129 e 131								150,939
Rua da Nogueira 1, 3 e 5								34,722
Rua João Cabreira 26 a 28								101,953
Rua João Cabreira 30 a 36								296,824
Rua Direita 69 e 71								39,145
<u>9.1.2. Outros ativos</u>								
Valores Activos		EUR						634,274
<u>9.2.2. Outros passivos</u>								
Valores Passivos		EUR						(44,351)
								<u>1,639,880</u>
								<u>5,070,425</u>

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015
(Montantes expressos em Euros)

4. INVENTÁRIO DA CARTEIRA DE TÍTULOS A 31/12/2015

<u>Carteira de Títulos</u>	31-12-2015					
	Quant.	Divisa	Cotação	Mais e menos valias	Juros decorridos	Valor Global
Unidades de participação	40,070		10.0657			403,334
Total	40,070	-		-	-	403,334

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 31-12-2014</u>	<u>Aumentos</u>	<u>Reduções</u>	<u>Saldo em 31-12-2015</u>
Numerário	66			81
Depósitos à ordem	62,800			107,283
Depósitos a prazo	200,000	150,000	(350,000)	-
Total	262,866	150,000	(350,000)	107,364

8. CONTA DE TERCEIROS

<u>Contas / Entidades</u>	31-12-2015			31-12-2014		
	Devedores p/ rendas vencidas	Outros devedores	Soma	Devedores p/ rendas vencidas	Outros devedores	Soma
Maria Luisa Cardoso Gonçalves	435	-	435	-	-	-
Eugénio Fernandes & Teixeira	1,536	-	1,536	767	-	767
Outros Valores a Receber	-	91	91	-	117	117
Total	1,971	91	2,062	767	117	884

9. COMPARABILIDADE COM O EXERCÍCIO ANTERIOR

As políticas contabilísticas seguidas em 2015 são idênticas às adoptadas em 2014, pelo que existe comparabilidade nas rubricas de balanço e demonstração de resultados.

11. AJUSTAMENTOS E PROVISÕES

No exercício de 2015, o Fundo constituiu uma provisão no montante de 1.204 Euros referente a dívidas de inquilinos superior a 3 meses.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015
(Montantes expressos em Euros)12. IMPOSTOS

Os impostos suportados pelo Fundo em 2015 apresentam a seguinte composição:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Imposto sobre o Rendimento:		
IRC Aplic. Financeira	578	3,156
Rendas	502	1,191
Desp. Manutenção e Conservação	<u>797</u>	<u>(1,094)</u>
	<u>1,877</u>	<u>3,253</u>
Impostos Indiretos:		
Imposto Selo	<u>1,148</u>	<u>-</u>
Outros Impostos:		
Imposto Municipal sobre imóveis	<u>3,143</u>	<u>4,243</u>
	<u>6,168</u>	<u>7,496</u>
Total de Impostos suportados	<u>6,168</u>	<u>7,496</u>

Tal como descrito acima na nota introdutória, entrou um novo regime fiscal em vigor a 1 de Julho de 2015, pelo que os valores calculados de imposto sobre o rendimento dizem respeito apenas ao período do primeiro semestre de 2015. Em vendas efetuadas em período posterior é efetuado um pró-rata dos dias do imóvel em carteira no antigo regime fiscal para cálculo da mais-valia a incluir no modelo 22 do Fundo. Os restantes valores de IRC foram liquidados à Autoridade Tributária em Outubro de 2015.

13. RESPONSABILIDADE COM E DE TERCEIROS

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
Tipo de Responsabilidade		
Operações a prazo de compra - imóveis	1,206,769	1,206,769
	<u>1,206,769</u>	<u>1,206,769</u>

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

14. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ACTIVOS

Em 31 de Dezembro de 2015 e 2014 esta rubrica apresenta a seguinte composição:

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
Acréscimos de proveitos		
Juros de depósitos a prazo	-	319
Despesas com custo diferido		
Seguros Antecipados	<u>422</u>	<u>2</u>
Outros acréscimos e diferimentos	<u>632,462</u>	<u>599,934</u>
Total	<u>632,884</u>	<u>600,255</u>

A conta de acréscimos e diferimentos representa na sua maioria valores a capitalizar referentes aos projectos de reabilitação dos imóveis do Fundo.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015
(Montantes expressos em Euros)

15. CONTAS DE TERCEIROS - PASSIVO

Em 31 de Dezembro de 2015 e 2014, estas rubricas apresentam a seguinte composição:

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
Comissões e outros encargos a pagar		
Sociedade Gestora	15,899	16,534
Banco Depositário	1,272	1,323
Entidades avaliadores de imóveis	3,567	-
Autoridades de Supervisão	200	200
	<u>20,938</u>	<u>18,057</u>
Outras contas de credores		
Imposto Sobre o Rendimento	-	205
Imposto Municipal Sobre Imóveis		
Do período		4,243
De períodos anteriores		0
Outros credores	13,586	32,309
	<u>13,586</u>	<u>36,757</u>
Total	<u><u>34,524</u></u>	<u><u>54,814</u></u>

16. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS

Em 31 de Dezembro de 2015 e 2014, estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
Acréscimo de Custos		
Custos a pagar de Activos Imobiliari	-	-
Passivos por Impostos Diferidos		
Imposto Selo Fundo	584	-
Imposto Municipal sobre Imóveis	3,143	-
IRC Aplic. Financeira	-	89
Outros Fornecedores	4,059	-
Receitas com proveito diferido		
Rendas	70	70
Outros acréscimos e diferimentos	672	-
Total	<u><u>8,528</u></u>	<u><u>159</u></u>

17. JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS

Nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2015 e 2014, esta rubrica refere-se a juros de depósitos a prazo junto do Deutsche Bank (Nota 7).

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015
(Montantes expressos em Euros)

18. COMISSÕES

Nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2015 e 2014, esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Comissões e Taxas		
Comissão Gestão	62,992	66,106
Comissão de depósito	5,039	5,289
Taxa de Supervisão	2,400	2,400
Outras Comissões	8,935	6,805
Total	<u>79,366</u>	<u>80,600</u>

19. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

Nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2015 e 2014, esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Fornecimentos e Serviços externos		
Água	123	-
Electricidade	133	179
Seguros	420	420
Conservação	-	2,762
Auditoria	6,273	6,273
Avaliação dos Act. Imob. do Fundo	12,238	7,995
Honorários	11,070	13,284
Outros	8,000	19,262
Total	<u>38,257</u>	<u>50,174</u>

20. GANHOS E PERDAS EM OPERAÇÕES FINANCEIRAS E ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

Nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2015 e 2014, estas rubricas apresentavam a seguinte composição:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ganhos op. fin. e Act Imob.		
Em Activos Imobiliários	221,644	3,110
Perdas Oper. Financ. e act. Imob.		
Em Activos Imobiliários	<u>(112,356)</u>	<u>(151,705)</u>
	<u>109,288</u>	<u>(148,595)</u>

21. RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

No exercício findo em 31 de Dezembro de 2015, esta rubrica corresponde às rendas de Janeiro a Dezembro de 2015 no âmbito dos contratos de arrendamento em vigor no período.

O Técnico Oficial de Contas

Pelo Conselho de Administração

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

RELATÓRIO DE AUDITORIA

EXERCÍCIO DE 2015

RELATÓRIO DE AUDITORIA

Introdução

1. Nos termos do disposto na alínea c) do n.º 1 do artigo 8.º do Código dos Valores Mobiliários (CVM), do n.º 1 do artigo 160.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo aprovado pela Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro, e do n.º 7 do capítulo I do Regulamento de Gestão, apresentamos o Relatório de Auditoria sobre a informação financeira do exercício findo em 31 de dezembro de 2015 do Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado em Reabilitação Urbana "Coimbra Viva I", gerido pela entidade gestora FUNDBOX - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., incluída no Relatório de Gestão, no Balanço (que evidencia um total de 5.115.448 EUR e um total de capital do Fundo de 5.070.425 EUR, incluindo um resultado líquido negativo de 4.630 EUR), na Demonstração dos Resultados e na Demonstração dos Fluxos Monetários do exercício findo naquela data e no correspondente Anexo.

Responsabilidades

2. É da responsabilidade do Conselho de Administração da entidade gestora FUNDBOX - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.:

- a) a preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira do Fundo, o resultado das suas operações e os fluxos de caixa;
- b) a preparação de informação financeira histórica, de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites e que seja completa, verdadeira, atual, clara, objetiva e lícita, conforme exigido pelo CVM;
- c) a adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados, atentas as especificidades dos Fundos de Investimento Imobiliário;
- d) a manutenção de um sistema de controlo interno apropriado; e
- e) a informação de qualquer facto relevante que tenha influenciado a atividade do Fundo, posição financeira ou resultados.

3. A nossa responsabilidade consiste em verificar a informação financeira contida nos documentos de prestação de contas acima referidos, designadamente sobre se é completa, verdadeira, atual, clara, objetiva e lícita, conforme exigido pelo CVM, competindo-nos emitir um relatório profissional e independente baseado no nosso exame.

Âmbito

4. O exame a que procedemos foi efetuado de acordo com as Normas Técnicas e as Diretrizes de Revisão/Auditoria emitidas pela Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, as quais exigem que o mesmo seja planeado e executado com o objetivo de obter um grau de segurança aceitável sobre se as demonstrações financeiras estão isentas de distorções materialmente relevantes. Para tanto o referido exame incluiu:

- a verificação, numa base de amostragem, do suporte das quantias e divulgações constantes das demonstrações financeiras e a avaliação das estimativas, baseadas em juízos e critérios definidos pelo Conselho de Administração da referida entidade gestora, utilizadas na sua preparação;
- a verificação do adequado cumprimento do Regulamento de Gestão do Fundo;
- a verificação da inscrição dos factos sujeitos a registo relativos aos imóveis do Fundo;
- a verificação da adequada valorização dos valores do Fundo e da utilização consistente dos critérios estabelecidos;
- a verificação da não realização de qualquer operação vedada (particularmente as transações entre diferentes fundos administrados pela mesma sociedade) e da realização de operações dependentes de autorização ou não oposição da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários nos termos e condições definidos na lei e respetiva regulamentação;
- a verificação do registo e controlo das operações de subscrição e resgate das unidades de participação do Fundo;
- a verificação da aplicabilidade do princípio da continuidade;
- a apreciação sobre se é adequada, em termos globais, a apresentação das demonstrações financeiras; e
- a apreciação sobre se a informação financeira é completa, verdadeira, atual, clara, objetiva e lícita.

5. O nosso exame abrangeu ainda a verificação da concordância da informação financeira constante do Relatório de Gestão com os restantes documentos de prestação de contas.

6. Entendemos que o exame efetuado proporciona uma base aceitável para a expressão da nossa opinião.

Opinião

7. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras referidas no parágrafo 1 acima apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materialmente relevantes, a posição financeira do Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado em Reabilitação Urbana "Coimbra Viva I", gerido pela entidade gestora FUNDBOX - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., em 31 de dezembro de 2015, o resultado das suas operações e os fluxos de caixa no exercício findo naquela data, em conformidade com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os Fundos de Investimento Imobiliário e a informação nelas constante é completa, verdadeira, atual, clara, objetiva e lícita.

Relato sobre outros requisitos legais

8. É também nossa opinião que a informação constante do Relatório de Gestão é concordante com as demonstrações financeiras do exercício.

Lisboa, 3 de fevereiro de 2016



RCA – Rosa, Correia & Associados, SROC, S.A.
Auditor Registado CMVM nº 20161455
representada por Dr. Gabriel Correia Alves, ROC