

Relatório de Gestão 2016

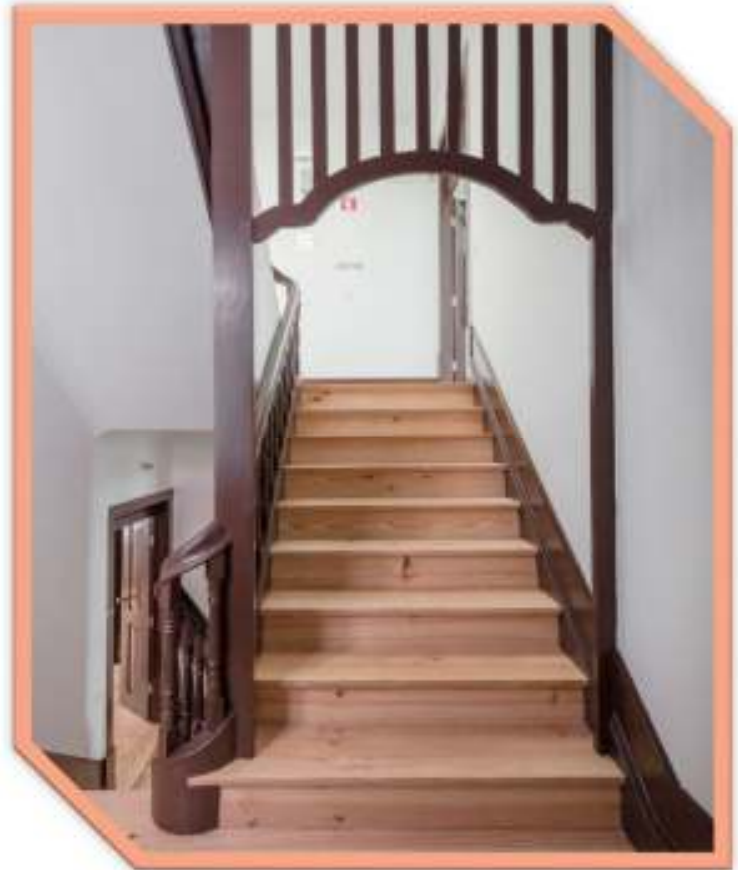


COIMBRA VIVA I

Resumo Executivo

Conclusão das obras do primeiro prédio reabilitado.

Prosseguimento da estratégia de aprovação de projectos para edifícios individualizados e o lançamento de novas obras de reabilitação.



Conteúdo

Resumo Executivo	1
Conteúdo	2
Ambiente de Negócio.....	3
Actividade do Fundo	3
Investimentos do Exercício.....	3
Alienações do Exercício	4
Comentário aos Resultados	5
Proposta de Distribuição de Resultados.....	5
Perspectivas para 2017	5
Agradecimentos	5

Ambiente de Negócio

O crescimento da economia portuguesa em 2016 permaneceu deprimido, com as previsões à data da escrita a fixarem o crescimento real do PIB em 1,2%, 40 pontos base abaixo do anterior. Manteve-se uma situação de investimento privado limitado pelo efeito conjugado de elevado endividamento empresarial e fragilidade do sistema bancário, a par de consumo privado restringido por níveis de desemprego ainda altos (11%, 150 pontos base abaixo de 2015). No que às finanças públicas respeita, a consolidação orçamental decorrente da obtenção de saldos primários positivos não foi suficiente para inverter o crescimento do ratio entre dívida pública e PIB, que voltou a subir e se fixou, de novo, acima de 130%, alto quer em termos



absolutos (mais do dobro do limite previsto no Tratado de Maastricht) quer em termos relativos (o terceiro mais alto da União Europeia e o quinto mais alto do mundo). Adicionalmente, foi também insuficiente para permitir configurar investimento público susceptível de impulsionar significativamente o crescimento económico. Em contraste com os restantes indicadores, a balança de transacções correntes manteve-se superavitária, já pelo quarto ano consecutivo. O exercício de 2016 decorreu assim num ambiente de crescimento anémico e em queda, com marcadas restrições de financiamento.

Actividade do Fundo

Seguindo a linha perspectivada em anteriores relatórios de gestão, a Sociedade Gestora prosseguiu a sua estratégia de aprovação de projectos individualizados e o lançamento das obras de reabilitação das operações para as quais detém a posse dos respectivos edifícios.

Nesta estratégia, no ano de 2016, foram concluídas as obras de reabilitação do prédio sito na Rua da Moeda, 30 a 34 (P35), e iniciadas, em Outubro, as obras de reabilitação dos prédios da Rua da Moeda, 80 a 82 (P30), da Rua Direita, 16 a 18 (P15) e da Rua Direita, 37 a 41 (P23), cujas empreitadas estarão previsivelmente concluídas até Julho de 2017.

A Sociedade Gestora prevê a colocação no mercado de arrendamento do prédio da Rua da Moeda, 30 a 34 (P35) no 1º Trimestre de 2017 e promover a entrada em comercialização dos

prédios da Rua da Moeda, 80 a 82 (P30), da Rua Direita, 16 a 18 (P15) e da Rua Direita, 37 a 41 (P23), no 2º Trimestre de 2017.

Encontram-se em fase final de licenciamento os projectos de mais 4 operações correspondentes aos prédios designados em Documento Estratégico como P33b, P24, P45,46 e 47 e P42, 43 e 44, cujas empreitadas se prevê colocar a concurso em 2017.

No ano de 2016 foi possível proceder ao despejo dos inquilinos de alguns prédios já integrantes no património do Fundo, por recurso a negociação particular.

As empreitadas dos prédios P35 e P30 têm financiamento ao abrigo do programa do IHRU, “Reabilitar para Arrendar”. Foi reequacionada a prossecução das candidaturas que estavam ainda na fase de “pré-candidatura”. Tendo em conta que o Fundo dispõe de capitais próprios e face às expectativas favoráveis do mercado imobiliário, considerou-se diversificar a estratégia de comercialização, aumentando assim a flexibilidade de soluções para escoamento do produto imobiliário.

Manteve-se o contacto e reiterou-se o convite à Metro Mondego, SA, para integração dos imóveis sobranes no Fundo. Contudo, este tema sofreu uma evolução face aos anos anteriores, pois, na última Assembleia Geral da Metro Mondego foi aprovada a integração das parcelas sobranes no Fundo. A Metro Mondego, SA está a fazer todas as diligências solicitadas pela tutela, tendo inclusive já procedido à autonomização cadastral das parcelas e avaliação das mesmas, com vista àquela integração no Fundo Coimbra Viva I em futuro aumento de capital do mesmo.

Regista-se ainda o facto de a Coimbra Viva, Sociedade de Reabilitação Urbana ter sido liquidada em meados do ano em apreço, tendo as unidades de participação que lhe cabiam sido distribuídas proporcionalmente pelos accionistas daquela.

Os activos imobiliários, cuja construção se encontra acabada bem como os projetos em construção, 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, correspondendo ao método do rendimento e o método comparativo do mercado.

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

Investimentos do Exercício

Conclusão das obras de reabilitação do prédio sito na Rua da Moeda, 30 a 34 (P35).

Início das obras de reabilitação dos prédios da Rua da Moeda, 80 a 82 (P30), da Rua Direita, 16 a 18 (P15) e da Rua Direita, 37 a 41 (P23).

Elaboração dos estudos e projectos para as intervenções nos prédios P33b, P24, P45,46 e 47 e P42, 43 e 44.

Aquisição em Junho de 2016 do prédio sito na Rua Direita, 69-71.

Alienações do Exercício

Não aplicável.

Comentário aos Resultados

Conforme Balanço a 31 de Dezembro de 2016 o Fundo apresenta um capital de € 4.924.899 (€ 5.070.425 em 2015).

O resultado líquido do exercício traduz-se num prejuízo de € 145.526 (em 2015 foi negativo em € 4.630), devido essencialmente às rubricas de Comissões e FSE.

O valor da unidade de participação fixou-se em € 8,4624 (€ 8,7124 em 2015).

A rentabilidade anualizada desde o lançamento do Fundo fixou-se em -1,60%.

Proposta de Distribuição de Resultados

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

Perspectivas para 2017

Colocação no mercado de arrendamento em regime de renda condicionada, do prédio da Rua da Moeda, 30 a 34 (P35) no 1º Trimestre de 2017.

Conclusão das obras de reabilitação dos prédios da Rua da Moeda, 80 a 82 (P30), da Rua Direita, 16 a 18 (P15) e da Rua Direita, 37 a 41 (P23) e sua colocação no mercado.

Lançamento de concurso de empreitada e início dos trabalhos nos prédios designados por P33b e P24.

Conclusão das negociações com o Metro Mondego, S. A. com vista à incorporação das parcelas sobrantes nos activos do Fundo e consequente aumento de capital do mesmo.

Agradecimentos

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

- À Câmara Municipal de Coimbra pelo contributo na dinamização das operações do Fundo;
- Ao Senhor Revisor Oficial de Contas, que acompanhou sempre prontamente a actividade e formulou valiosas recomendações;
- Aos Senhores Peritos Avaliadores;

Lisboa, 10 de Fevereiro de 2017

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 2016 E 2015

(Montantes expressos em Euros)

ACTIVO	Notas	2016			2015		PASSIVO E CAPITAL DO FUNDO	Notas	2016	2015
		Activo bruto	Mais valias	menos valias	Activo líquido	Activo líquido				
ACTIVOS IMOBILIÁRIOS							CAPITAL DO FUNDO			
Construções	1 e 3	3 649 264	188 409	(406 849)	3 430 824	2 919 847	Unidades de participação	2	5 819 750	5 819 750
Adiantamentos por compra de imóveis		-	-	-	-	1 049 957	Resultados transitados	2	(749 325)	(744 695)
Total de activos imobiliários		<u>3 649 264</u>	<u>188 409</u>	<u>(406 849)</u>	<u>3 430 824</u>	<u>3 969 804</u>	Resultado líquido do exercício	2	<u>(145 526)</u>	<u>(4 630)</u>
							Total do Capital do Fundo		<u>4 924 899</u>	<u>5 070 425</u>
DISPONIBILIDADES							AJUSTAMENTOS E PROVISÕES			
Caixa	7	308			308	81	Ajustamentos de dívidas a receber	11	<u>770</u>	<u>1 971</u>
Depósitos à ordem	7	128 641			128 641	107 283	Total de Provisões acumuladas		<u>770</u>	<u>1 971</u>
Depósitos a prazo e com pré-aviso	7	1 000 000			1 000 000	-				
Total das disponibilidades		<u>1 128 949</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1 128 949</u>	<u>107 364</u>				
CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES							CONTAS DE TERCEIROS			
Unidades de participação		-	-	-	-	403 334	Comissões e outros encargos a pagar	15	21 597	20 938
Total da carteira de títulos e participações		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>403 334</u>	Outras contas de credores	15	79 263	13 586
CONTAS DE TERCEIROS							Empréstimos não titulados	10 e 15	254 444	-
Devedores por rendas vencidas	8 e 11	770			770	1 971	Total de valores a pagar		<u>355 304</u>	<u>34 524</u>
Outras contas de devedores	8	26			26	91				
Total dos valores a receber		<u>796</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>796</u>	<u>2 062</u>				
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS							ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS			
Acréscimos de proveitos	14 e 17	21			21	-	Acréscimos de custos	16	30 439	7 786
Despesas com custo diferido	14	1 505			1 505	422	Receitas com proveito diferido	16	-	70
Outros acréscimos e diferimentos	14	749 317			749 317	632 462	Outros acréscimos e diferimentos	16	-	672
Total de acréscimos e diferimentos activos		<u>750 843</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>750 843</u>	<u>632 884</u>	Total de acréscimos e diferimentos passivos		<u>30 439</u>	<u>8 528</u>
Total do Activo		<u>5 529 852</u>	<u>188 409</u>	<u>(406 849)</u>	<u>5 311 412</u>	<u>5 115 448</u>	Total do Passivo e Capital do Fundo		<u>5 311 412</u>	<u>5 115 448</u>
Total do número de unidades de participação	2				581 975	581 975	Valor unitário da unidade de participação	2	8.4624	8.7124

O anexo faz parte integrante do balanço em 31 de Dezembro de 2016.

O Contabilista Certificado

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 2016 E 2015

(Montantes expressos em Euros)

	Notas	2016	2015		Notas	2016	2015
CUSTOS E PERDAS CORRENTES				PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
Juros e custos equiparados:				Juros e proveitos equiparados:			
De operações correntes		1 484	-				
Comissões				Outras, de operações correntes	17	1 170	3 377
Outras, de operações correntes	18	74 373	79 366	Ganhos em operações financeiras e activos imobiliários			
Perdas em operações financeiras e activos imobiliários				Da carteira de títulos e participações		196	1 093
Na carteira de títulos e participações		122	-	Em activos imobiliários	20	208 913	221 644
Em activos imobiliários	20	203 930	112 356	Reversões de ajustamentos e de provisões			
Impostos e taxas:				De ajustamentos de dívidas a receber	11	2 398	-
Imposto sobre rendimento	12	-	1 877	Rendimentos de activos imobiliários	21	5 193	5 508
Impostos indirectos	12	9 671	4 291				
Provisões do exercício:				Total de proveitos e ganhos correntes		217 870	231 622
Ajustamentos de dívidas a receber	11	1 196	1 205				
Fornecimentos e serviços externos	19	71 116	38 257				
Total de custos e perdas correntes	(A)	361 892	237 352				
CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS				PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
Perdas de exercícios anteriores		1 537	-	Ganhos de exercícios anteriores		33	1 100
Total de custos e perdas eventuais	(B)	1 537	-	Total de proveitos e ganhos eventuais	1	33	1 100
LUCRO DO EXERCÍCIO	2	-	-	PERDA DO EXERCÍCIO	2	145 526	4 630
		<u>363 429</u>	<u>237 352</u>			<u>363 429</u>	<u>237 352</u>
Resultados na carteira de títulos		74	1 093	Resultados eventuais		(1 504)	1 100
Resultados de activos imobiliários		(60 940)	76 538	Resultados antes de imposto sobre o rendimento		(145 526)	(2 754)
Resultados correntes		(144 022)	(3 853)	Resultados líquidos do período		(145 526)	(4 630)

O anexo faz parte integrante da Demonstração de Resultados em 31 de Dezembro de 2016.

O Contabilista Certificado

Pelo Conselho de Administração

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

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS PARA OS EXERCÍCIOS

FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E 2015

(Montantes expressos em Euros)

	<u>2 016</u>	<u>2015</u>
OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS		
Recebimentos:		
Rendimentos de activos imobiliários	4 181	4 473
Adiantamento por conta de Compras de activos imobiliários	1 010 812	-
	<u>1 014 993</u>	<u>4 473</u>
Pagamentos:		
Despesas correntes (FSE) em activos imobiliários	(235 824)	-
	<u>(235 824)</u>	<u>-</u>
Fluxo das operações com activos imobiliários	<u><u>779 169</u></u>	<u><u>4 473</u></u>
OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS		
Pagamento:		
Subscrição de unidades de participação		
Recebimento		
Resgates/reembolsos de unidades de participação	403 408	100 000
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo	<u>403 408</u>	<u>100 000</u>
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE		
Recebimentos:		
Juros de depósitos bancários	775	483
Empréstimos obtidos	254 444	-
	<u>255 219</u>	<u>483</u>
Pagamentos:		
Comissão de gestão	(62 882)	(63 627)
Comissão de depositário	(2 525)	(5 090)
Impostos e taxas	(14 130)	(9 962)
Pagamento de juros de empréstimos	(849)	-
Outros pagamentos correntes	(335 825)	(181 779)
	<u>(416 211)</u>	<u>(260 458)</u>
Fluxo das operações de gestão corrente	<u><u>(160 992)</u></u>	<u><u>(259 975)</u></u>
Saldo dos fluxos de caixa do exercício	<u>1 021 585</u>	<u>(155 502)</u>
Disponibilidades no início do exercício	<u>107 364</u>	<u>262 866</u>
Disponibilidades no fim do exercício	<u><u>1 128 949</u></u>	<u><u>107 364</u></u>

O anexo faz parte integrante da demonstração dos fluxos monetários para o exercício findo em 31 de Dezembro de 2016.

Contabilista Certificado

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.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016
(Montantes expressos em Euros)

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).

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016
(Montantes expressos em Euros)

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 2016 o Capital do Fundo é constituído pelo valor base das unidades de participação e pelo resultado líquido dos exercícios de 2011, 2012, 2013, 2014, 2015 e 2016 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 2012 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, 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,

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016
(Montantes expressos em Euros)

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 2016, 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.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016
(Montantes expressos em Euros)

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 2016
(Montantes expressos em Euros)1. ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

Em 31 de Dezembro de 2016 o saldo desta rubrica é composto por activos imobiliários com as seguintes características:

Imóvel	31-12-2016				
	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	(70834)	128.605	128.605	-
Prédio Urbano Rua Direita 21,23	56.178	(3.698)	52.480	52.480	-
Prédio Urbano Rua Direita 119 e 121	126.134	(23.274)	102.860	102.860	-
Prédio Urbano Rua Nogueira, 21	332.848	156.057	488.905	488.905	-
Prédio Urbano Rua da Moeda 30-34	603.456	18.322	621.778	621.778	-
Prédio Urbano Rua Direita 16, 18	83.474	(29.324)	54.150	54.150	-
Prédio Urbano Rua Direita 25 e 27	54.862	(12.322)	42.540	42.540	-
Prédio Urbano Rua da Moeda 80,82	324.093	(81.517)	242.576	242.576	-
Prédio Urbano Rua Direita 37-41	145.348	(40.448)	104.900	104.900	-
Prédio Urbano Rua João Cabreira 20-24	420.761	(118.411)	302.350	302.350	-
Prédio Urbano Rua da Nogueira 17	424.557	(41.787)	382.770	382.770	-
Prédio Urbano Beco do Bacalhau 2	37.472	(1.067)	36.405	36.405	-
Prédio Urbano Rua Direita 29, 31	66.798	(1.618)	65.180	65.180	-
Prédio Urbano Rua Direita 38-40	36.062	(4.237)	31.825	31.825	-
Prédio Urbano Rua da Moeda, 44 e 46	223.387	(17.082)	206.305	206.305	-
Prédio Urbano Rua Direita 73,75	47.743	(718)	47.025	47.025	-
Prédio Urbano Rua Direita 77, 79	53.705	(9.015)	44.690	44.690	-
Prédio Urbano Rua Direita 85 - 89	68.610	(2.335)	66.275	66.275	-
Prédio Urbano Rua Direita 81-83	49.439	(6.484)	42.955	42.955	-
Prédio Urbano Rua das Nogueiras 7-13	326.273	(5.678)	320.595	320.595	-
Prédio Urbano Rua Direita 69 e 71	31.625	14.030	45.655	45.655	0
	<u>3.649.264</u>	<u>(218.440)</u>	<u>3.430.824</u>	<u>3.430.824</u>	<u>0</u>

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016
(Montantes expressos em Euros)2. CAPITAL DO FUNDO

	Saldo em 31-12-2015	Subscrições	Resgates	Distribuição de rendimentos	Aplicação do resultado de 2015	Resultado líquido do exercício	Saldo em 31-12-2016
Unidades de participação	5.819.750	-	-	-	-	-	5.819.750
Variações patrimoniais	-	-	-	-	-	-	-
Resultados transitados	(744.695)	-	-	-	(4.630)	-	(749.325)
Resultados distribuídos	-	-	-	-	-	-	-
Resultado líquido do exercício	(4.630)	-	-	-	4.630	(145.526)	(145.526)
	<u>5.070.425</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(145.526)</u>	<u>4.924.899</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>8,7124</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8,4624</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.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016
(Montantes expressos em Euros)3. INVENTÁRIO DAS APLICAÇÕES EM ACTIVOS a 31 de Dezembro de 2016

Em 31 de Dezembro de 2016 a carteira de activos imobiliários tinha a seguinte composição:

Imóvel / Terreno	Área (m ²)	Data Aquisição	Valor de aquisição	Data da avaliação	31-12-2016		Valor de avaliação	Valor do Imóvel	País	Localização
					Data da avaliação	Valor de avaliação				
1. Imóveis situados em Portugal										
1.2 <u>Projetos de Construção de Reabilitação</u>										
Prédio Urbano Rua Direita 16, 18	41	03-05-2011	83.474	29-07-2016	29-07-2016	53.000	55.300	54.150	PT	Coimbra
Prédio Urbano Rua da Moeda 80,82	136	03-05-2011	324.093	02-09-2016	02-09-2016	226.200	258.951	242.576	PT	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 37-41	20	03-05-2011	145.348	29-07-2016	29-07-2016	103.000	106.800	104.900	PT	Coimbra
1.4 <u>Construções Acabadas</u>										
1.4.1 <u>Arrendadas</u>										
Prédio Urbano Rua Direita 105-109	96	03-05-2011	136.439	29-07-2016	29-07-2016	119.210	138.000	128.605	PT	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 21,23	109	03-05-2011	56.178	29-07-2016	29-07-2016	50.960	54.000	52.480	PT	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 119 e 121	321	16-03-2012	126.134	29-07-2016	29-07-2016	100.720	105.000	102.860	PT	Coimbra
Prédio Urbano Rua da Moeda 30-34	403	03-05-2011	603.456	05-09-2016	05-09-2016	603.558	640.000	621.778	PT	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 25 e 27	123	16-03-2012	54.862	29-07-2016	29-07-2016	41.000	44.080	42.540	PT	Coimbra
1.4.2 <u>Não arrendadas</u>										
Prédio Urbano Rua João Cabreira 20-24	230	03-05-2011	420.761	29-07-2016	29-07-2016	298.000	306.700	302.350	PT	Coimbra
Prédio Urbano Rua da Nogueira 17	402	03-05-2011	424.557	29-07-2016	29-07-2016	361.540	404.000	382.770	PT	Coimbra
Prédio Urbano Beco do Bacalhau 2	31	03-05-2011	37.472	29-07-2016	29-07-2016	35.810	37.000	36.405	PT	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 29, 31	144	03-05-2011	66.798	29-07-2016	29-07-2016	63.360	67.000	65.180	PT	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 38-40	56	03-05-2011	36.062	29-07-2016	29-07-2016	29.650	34.000	31.825	PT	Coimbra
Prédio Urbano Rua da Moeda, 44 e 46	482	16-03-2012	223.387	29-07-2016	29-07-2016	201.610	211.000	206.305	PT	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 73,75	92	03-05-2011	47.743	29-07-2016	29-07-2016	44.000	50.050	47.025	PT	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 77, 79	90	03-05-2011	53.705	29-07-2016	29-07-2016	44.000	45.380	44.690	PT	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 85 - 89	164	03-05-2011	68.610	29-07-2016	29-07-2016	64.550	68.000	66.275	PT	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 81-83	33	03-05-2011	49.439	29-07-2016	29-07-2016	41.000	44.910	42.955	PT	Coimbra
Prédio Urbano Rua das Nogueiras 7-13	274	03-05-2011	326.273	29-07-2016	29-07-2016	316.190	325.000	320.595	PT	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 69 e 71	99	22-06-2016	31.625	20-06-2016	20-06-2016	45.000	46.310	45.655	PT	Coimbra
Prédio Urbano Rua Nogueira, 21	461	03-05-2011	332.848	29-07-2016	29-07-2016	464.810	513.000	488.905	PT	Coimbra
Total			<u>3.649.264</u>			<u>3.307.168</u>	<u>3.554.481</u>	<u>3.430.824</u>		

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016

(Montantes expressos em Euros)

31-12-2016								
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%								308
<u>7.1.2 Depósitos à ordem</u>								
DO Deutsche Bank 0.00%							-	109.021
DO Banco BPI 0.00%		EUR					-	5.874
DO Banco Invest 0.00%		EUR					-	13.746
<u>7.2.1 Depósitos a prazo</u>								
DP Banco Invest 0.15%							21	1.000.021
							21	1.128.970

31-12-2016								
Empréstimos	Quantid.	Moeda	Preço de aquisição	Data de Avaliação	Valor de Avaliação	Método de Avaliação	Juros Decorridos	Valor Global
<u>8.1 Empréstimos Obtidos</u>								
Emprestimo Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana, IP, 2.90% 20161020 20321012		EUR					635	(254.444)
							635	(254.444)

31-12-2016								
Outros valores a regularizar	Quantid.	Moeda	Preço de aquisição	Data de Avaliação	Valor de Avaliação	Método de Avaliação	Juros Decorridos	Valor Global
<u>9.1.2. Outros ativos</u>								
Valores Activos		EUR						751.618
<u>9.2.2. Outros passivos</u>								
Valores Passivos		EUR						(132.069)
								619.549
								4.924.899

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016
(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

Contas	Saldo em 31-12-2015	Aumentos	Reduções	Saldo em 31-12-2016
Numerário	81			308
Depósitos à ordem	107.283			128.641
Depósitos a prazo	-	3.000.000	(2.000.000)	1.000.000
Total	107.364	3.000.000	(2.000.000)	1.128.949

8. CONTA DE TERCEIROS

Contas / Entidades	31-12-2016			31-12-2015		
	Devedores p/ rendas vencidas	Outros devedores	Soma	Devedores p/ rendas vencidas	Outros devedores	Soma
Maria Luisa Cardoso Gonçalves	770	-	770	435	-	435
Eugénio Fernandes & Teixeira	-	-	-	1.536	-	1.536
Outros Valores a Receber	-	26	26	-	91	91
Total	770	26	796	1.971	91	2.062

9. COMPARABILIDADE COM O EXERCÍCIO ANTERIOR

As políticas contabilísticas seguidas em 2016 são idênticas às adoptadas em 2015, pelo que existe comparabilidade nas rubricas de balanço e demonstração de resultados.

10. GARANTIAS PRESTADAS

Rubrica do Balanço	2016		
	Valores	Natureza	Valor
Empréstimos não titulados	254.444	Rua da Moeda 30-34 P35	621.779
		Rua da Moeda 80,82 - P30	242.575
Total	254.444		864.354

11. AJUSTAMENTOS E PROVISÕES

Contas	2016			
	Saldo em 31-12-2015	Aumentos	Reduções	Saldo em 31-12-2016
Ajustamentos para crédito vencido	1.971	1.196	(2.398)	770
Provisões para encargos	-	-	-	-
Total	1.971	1.196	(2.398)	770

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016
(Montantes expressos em Euros)12. IMPOSTOS

Os impostos suportados pelo Fundo em 2016 apresentam a seguinte composição:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Imposto sobre o Rendimento:		
IRC Aplic. Financeira	-	578
Rendas	-	502
Desp. Manutenção e Conservação	-	797
	<u>-</u>	<u>1.877</u>
Impostos Indiretos:		
Imposto Selo	6.658	1.148
Outros Impostos:		
Imposto Municipal sobre imóveis	<u>3.013</u>	<u>3.143</u>
	<u>9.671</u>	<u>4.291</u>
Total de Impostos suportados	<u><u>9.671</u></u>	<u><u>6.168</u></u>

13. RESPONSABILIDADE COM E DE TERCEIROS

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
Tipo de Responsabilidade		
Operações a prazo de compra - imóveis	-	1.206.769
Valores Cedidos em Garantia	864.354	
	<u>864.354</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 sítos no Quarteirão da Nogueira no Quarteirão da Rua Direita.

Na impossibilidade de serem cumpridos os requisitos para aquisição dos imóveis do referido CPCV o fundo realizou um acordo de revogação parcial a 22 de Abril de 2016, com excepção do imóvel sito na Rua Direita nº 69 e 71, tendo sido feita a escritura de aquisição do mesmo posteriormente a 22 de Junho de 2016.

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 sítos na Rua da Moeda 30-34 e Rua da Moeda 80,82.

14. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ACTIVOS

Em 31 de Dezembro de 2016 e 2015 esta rubrica apresenta a seguinte composição:

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
Acréscimos de proveitos		
Juros de depósitos a prazo	21	-
Despesas com custo diferido		
Seguros Antecipados	<u>1.505</u>	<u>422</u>
Outros acréscimos e diferimentos	<u>749.317</u>	<u>632.462</u>
Total	<u><u>750.843</u></u>	<u><u>632.884</u></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 2016
(Montantes expressos em Euros)15. CONTAS DE TERCEIROS - PASSIVO

Em 31 de Dezembro de 2016 e 2015, estas rubricas apresentam a seguinte composição:

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
Comissões e outros encargos a pagar		
Sociedade Gestora	16.068	15.899
Banco Depositário	3.791	1.272
Entidades avaliadores de imóveis	1.538	3.567
Autoridades de Supervisão	<u>200</u>	<u>200</u>
	<u>21.597</u>	<u>20.938</u>
Outras contas de credores		
Imposto Retido	342	-
Outros credores	<u>78.921</u>	<u>13.586</u>
	<u>79.263</u>	<u>13.586</u>
Empréstimos Não Titulados		
IHRU	<u>254.444</u>	<u>-</u>
	<u>254.444</u>	<u>-</u>
Total	<u><u>355.304</u></u>	<u><u>34.524</u></u>

16. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS

Em 31 de Dezembro de 2016 e 2015, estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
Acréscimo de Custos		
Juros e Custos Equipar. a Liquidar	635	-
Passivos por Impostos Diferidos		
Imposto Selo	657	584
Outros Impostos Indirectos		
Imposto Municipal sobre Imóveis	3.151	3.143
Outros Fornecedores		
Provisão Auditoria	4.705	3.137
Honorários	492	922
Capitalizações	12.549	-
Indemenizações	8.250	-
Receitas com proveito diferido		
Rendas	-	70
Outros acréscimos e diferimentos		672
Total	<u><u>30.439</u></u>	<u><u>8.528</u></u>

17. JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS

No exercício findo em 31 de Dezembro de 2016 e 2015, esta rubrica refere-se a juros de depósitos a prazo junto do Banco Invest (Nota 7).

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016
(Montantes expressos em Euros)18. COMISSÕES

Nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2016 e 2015, esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Comissões e Taxas		
Comissão Gestão	63.051	62.992
Comissão de depósito	5.044	5.039
Taxa de Supervisão	2.400	2.400
Outras Comissões	3.878	8.935
Total	<u><u>74.373</u></u>	<u><u>79.366</u></u>

19. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

Nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2016 e 2015, esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Fornecimentos e Serviços externos		
Água	141	123
Electricidade	-	133
Seguros	699	420
Auditoria	6.273	6.273
Avaliação dos Act. Imob. do Fundo	16.421	12.238
Honorários	34.928	11.070
Outros	12.654	8.000
Total	<u><u>71.116</u></u>	<u><u>38.257</u></u>

20. GANHOS E PERDAS EM OPERAÇÕES FINANCEIRAS E ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

Nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2016 e 2015, estas rubricas apresentavam a seguinte composição:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ganhos op. fin. e Act Imob.		
Em Activos Imobiliários	208.913	221.644
Perdas Oper. Financ. e act. Imob.		
Em Activos Imobiliários	<u>(203.930)</u>	<u>(112.356)</u>
	<u><u>4.983</u></u>	<u><u>109.288</u></u>

21. RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

No exercício findo em 31 de Dezembro de 2016, esta rubrica corresponde às rendas de Janeiro a Dezembro de 2016 no âmbito dos contratos de arrendamento em vigor no período.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016
(Montantes expressos em Euros)

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 2016 pagas pela Fund Box – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. aos seus colaboradores no âmbito da gestão do Fundo Coimbra Viva, é como segue:

Remunerações	31-dez-16
Remunerações Fixas	14 110
Remunerações Variáveis	0
Total	14 110

O valor acima apurado baseou-se no peso do ativo líquido do fundo (3%) 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 2016 (555.736 euros).

De referir que o número de colaboradores afetos à gestão do fundo ao longo do ano de 2016 foi de 24 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

Nada a referir.

Contabilista Certificado

Pelo Conselho de Administração

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

RELATÓRIO DE AUDITORIA

EXERCÍCIO DE 2016

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", gerido pela entidade gestora FUNDBOX - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., (o OIC), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2016 (que evidencia um total de 5.311.412 EUR e um total de capital próprio de 4.924.899 EUR, incluindo um resultado líquido negativo de 145.526 EUR), 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 2016 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao ano 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 OIC 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 de que a prova de auditoria que obtivemos é suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião.

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.

Pela sua importância no total do ativo do OIC, mereceram relevância os ativos imobiliários, incluindo os projetos de construção, nomeadamente, no que respeita ao seu reconhecimento e mensuração, inicial e subsequente.

Como resposta de auditoria, efetuámos, entre outros, testes de detalhe às operações realizadas no exercício, analisámos as avaliações feitas pelos peritos avaliadores contratados pela Entidade Gestora, incluindo a sua objetividade, independência e competência, e verificámos a adequação das divulgações apresentadas nas notas 1 e 3 do anexo às demonstrações financeiras relacionadas com tais matérias.

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

O órgão de gestão da Entidade Gestora é responsável pela:

- preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa do OIC de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os Fundos de Investimento Imobiliário;
- elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares;
- 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;
- adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- avaliação da capacidade do OIC 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 OIC.

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:

- 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;
- 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 OIC;

- avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
- 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 OIC 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 OIC descontinue as suas atividades;
- 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;
- comunicamos com os encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização da Entidade Gestora do OIC, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as matérias relevantes de auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificado durante a auditoria;
- das matérias que comunicamos aos encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização da Entidade Gestora do OIC, 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;
- declaramos ao órgão de fiscalização da Entidade Gestora do OIC 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:

- Fomos nomeados como auditores do OIC pela respetiva Entidade Gestora e encontramos-nos em funções desde o início da sua atividade, em 3 de maio de 2011;

- 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;
- 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 em 6 de março de 2017;
- Declaramos que não prestámos quaisquer serviços proibidos nos termos do artigo 77.º, número 8, do Estatuto da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas e que mantivemos a nossa independência face ao OIC e respetiva Entidade Gestora durante a realização da auditoria;
- Adicionalmente ao divulgado no Relatório de Gestão do OIC, informamos que, para além da auditoria, não prestámos ao OIC quaisquer outros serviços permitidos por lei e regulamentos em vigor.

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:

- O adequado cumprimento das políticas de investimentos e de distribuição dos resultados definidas no regulamento de gestão do organismo de investimento coletivo;
- 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;
- O controlo das operações com as entidades referidas no n.º 1 do artigo 147.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;
- 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;
- O controlo das operações realizadas fora do mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral;
- O controlo dos movimentos de subscrição e de resgate das unidades de participação;
- O cumprimento dos deveres de registo relativos aos ativos não financeiros, quando aplicável.

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar, exceto quanto ao facto de os limites previstos no Regulamento de Gestão e no artigo 214º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, relativamente ao valor dos ativos imobiliários, apenas ser atingido considerando para o efeito as despesas com projetos divulgados na nota 9 do Anexo.

Lisboa, 6 de março de 2017



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