

# COIMBRA VAI TER AINDA MAIS ENCANTO

Estamos a reabilitar a baixa. Por Coimbra. Por si.



## COIMBRA VIVA I

### RELATÓRIO DE GESTÃO 2014

No ano de 2014 o Fundo Coimbra Viva I teve de adaptar a sua atividade às dificuldades de aquisição dos imóveis em especial no Quarteirão da Nogueira e à Participação da Metro Mondego.

Foi privilegiado o desenvolvimento dos projetos em prédios isolados, mas da posse do Fundo, em detrimento da estratégia de intervenção no projeto âncora – Quarteirão da Nogueira.

# COIMBRA VIVA I

## RELATÓRIO DE

### GESTÃO 2014

#### AMBIENTE DE NEGÓCIO

A recuperação do mercado residencial fez-se sentir de forma mais acentuada em Lisboa do que no resto do país, em boa medida devido ao efeito do investimento estrangeiro, incentivado pelos regimes de Autorização de Residência para Investimento (“ARI”) e dos Residentes Não Habituais (“RNH”). A APEMIP estima que este investimento tenha atingido €1,5 a €2 mil milhões em 2014, e que tenha sido responsável por cerca de 15% das transacções, quase todas no mercado de Lisboa. O índice de confiança RICS/Ci atingiu o máximo histórico no final de 2014, e, segundo a APEMIP, voltou a ocorrer um número superior de transacções no mercado de compra e venda relativamente aos negócios de arrendamento, uma inversão da opção predominante em 2013 que sinaliza com clareza uma maior confiança na evolução futura dos preços.

#### ACTIVIDADE DO FUNDO

Em cumprimento do mandato recebido, e plasmado no artigo 8º do Regulamento de Gestão, o Fundo é administrado com vista à valorização das unidades de participação. A intervenção do Fundo, no ano em apreço, teve como fim principal atuar no sentido da aprovação dos projetos para os diferentes imóveis que constituem a sua área de intervenção, obter a posse dos imóveis que, estando integrados naquela área, ainda não são propriedade do mesmo e criar condições para a participação em espécie da Metro Mondego, S.A. no seu capital. Não foi possível à Coimbra Viva, SRU proceder às expropriações e despejos de inquilinos, apesar de dotada dos meios financeiros através de um contrato celebrado com o Fundo, em 05 de Abril de 2013.

A atividade do Fundo no ano 2014 refletiu a impossibilidade de concretização das perspectivas indicadas no relatório anual de 2013, e que eram essencialmente:

#### PRIORIDADE

reabilitação prédio a  
prédio em detrimento  
do projecto integrado  
para o Quarteirão da  
Nogueira

- Integração no Fundo da totalidade dos edifícios a intervir no Quarteirão da Nogueira e dar início à construção do projeto submetido à aprovação da Coimbra Viva, SRU;
- Participação do Metro Mondego, S.A. no Fundo por subscrição de unidades em espécie, com os imóveis de sua propriedade localizados entre a Rua da Sofia e a Rua da Moeda.

De facto, a impossibilidade por parte da Coimbra Viva, SRU em concretizar o plano de expropriações com vista à posse dos imóveis do Quarteirão da Nogueira ainda não pertencentes ao Fundo, bem como de outros imóveis, situados na área de intervenção definida, condicionou fortemente a Sociedade Gestora no prosseguimento da atividade do Fundo tal como inscrito na rubrica “Perspetivas para 2014” do citado relatório de gestão do ano de 2013.

Sem a concretização da expropriação e subsequente posse dos imóveis que completam o Quarteirão da Nogueira e de outros que fazem parte da listagem de imóveis a expropriar, não é possível prosseguir com o licenciamento dos respetivos projetos, tendo em conta a exigência pela Direção Regional de Cultura do Centro (entidade com parecer vinculativo sobre licenciamento de obra na zona de intervenção) para que sejam executadas sondagens de arqueologia na arquitetura prévias à aprovação dos projetos e, ainda, à imposição pela legislação em vigor para o licenciamento de obras da prestação de prova de posse dos prédios objeto do pedido de licenciamento de obras.

Neste quadro, a Sociedade Gestora viu todo o seu plano de ação para o licenciamento e posterior início de obras, quer no Quarteirão da Nogueira, quer noutros prédios situados nos Quarteirões da Sofia e da Moeda, fortemente condicionado.

Atenta a estes condicionamentos, procurou a Sociedade Gestora avançar com a elaboração de pedidos de informação prévia (PIP’S) para as operações definidas no Documento Estratégico da área de intervenção que compete ao Coimbra Viva I sempre que não detém a posse completa de todos os imóveis constituintes de cada uma das operações (designadas pela letra “P” seguida de um número) e avançar com a elaboração dos pedidos de licença de obras nos casos em que o Fundo detém a posse de todos os imóveis de cada operação.

Desta forma, logo que se obtenha a posse dos imóveis em falta passarão a licenciamento todos os processos apresentados sob a forma de PIP, simplificando significativamente o licenciamento final.

Daqui resulta que:

- n.º de imóveis pertencentes ao Fundo: 29
- n.º de imóveis a adquirir por expropriação: 12
- n.º de imóveis total: 41
- n.º de operações passíveis de constituir: 10 (das quais uma é o Quarteirão da Nogueira que engloba 12 operações)
- n.º de operações em PIP: 7
- n.º de operações em Licenciamento: 3
- n.º de operações com aprovação do projeto: 2

- n.º de operações em concurso para escolha do construtor: 1

Quanto à participação da Metro Mondego, S.A. no Fundo, a Sociedade Gestora prosseguiu com as suas diligências junto daquela sociedade, tendo sido aceite na Assembleia Geral da Metro Mondego, S.A. o princípio da sua participação no Fundo por subscrição em espécie com os imóveis de sua propriedade localizados entre a Rua da Sofia e a Rua da Moeda.

À data da escrita do presente relatório a Sociedade Gestora aguarda que se conclua o processo de registo dos referidos imóveis que a Metro Mondego, S.A. lidera com vista à reunião das condições necessárias para a concretização da participação no Fundo.

### **Ações preparatórias dos Investimentos a realizar**

Face à indisponibilidade dos imóveis que por via de expropriação passariam a integrar conjuntamente com os que já pertencem ao Fundo, as operações definidas no Documento Estratégico da área de intervenção, a Sociedade Gestora viu a sua capacidade de licenciamento de obras limitada apenas aos prédios cuja posse detém.

Desta forma, optou por apresentar a licenciamento apenas os projetos que diziam respeito aos prédios cuja posse detém e apresentando pedidos de informação prévia para todos as demais operações que englobem prédios cuja posse ainda não está no Fundo.

Desta forma no ano de 2014 foi possível apenas licenciar dois projetos – os correspondentes às operações designadas por P15 e P35, encontrando-se em fase final de aprovação o projeto da operação designada por P30.

No edifício da R. Direita, 16 a 18 foi executada a obra coerciva de contenção da fachada principal, a qual foi reconhecida como gasto face à natureza da despesa.

No quadro 1 que se anexa ao presente relatório encontra-se a situação detalhada dos projetos apresentados a licenciamento seja na forma de PIP, seja na forma de Licenciamento de Obras.

A Sociedade Gestora mandou executar ainda todos os trabalhos de arqueologia possíveis de serem efetuados e que são prévios ao licenciamento das operações definidas no Documento Estratégico e que fazem parte da intervenção do Fundo.

Note-se que alguns dos trabalhos de arqueologia que pela sua natureza são mais intrusivos nas edificações (arqueologia na arquitetura) não podem ser executados sem a posse dos imóveis ser do Fundo.

No decurso do último trimestre de 2014 foi lançado concurso para a escolha de empreiteiro para a execução das obras de requalificação do prédio único que constitui a operação P35 e recebidas as respetivas propostas.

### **Comentário aos Resultados**

Os rendimentos da carteira do Fundo advêm das aplicações financeiras e dos arrendamentos vigentes que foram num montante de € 11.269,88 (€ 21.882,76 em 2013) para os primeiros e de € 5.531,76 para os segundos (€ 5.290,03 em 2013).

Estes proveitos diminuídos dos custos de estrutura e das variações de valor dos ativos traduziram-se em rendimento líquido da carteira negativo e levaram a que o exercício encerrasse com um prejuízo de €268.266,53 (€ 257.557,97 em 2013).

O valor da unidade de participação fixou-se em € 8,7204 (€ 9,1814 em 2013) e a rentabilidade anualizada do Fundo em – 3,67% (- 3,15% em 2013).

### **Proposta de Distribuição de Resultados**

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

### **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;

### **Perspectivas para 2015**

A Sociedade Gestora perspectiva para 2015 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.

A Sociedade Gestora prosseguirá nos seus esforços para conseguir a participação da Metro Mondego, S.A. no capital do Fundo e para a dinamização do processo de expropriações da responsabilidade da Coimbra Viva, SRU.

Lisboa, 13 de Fevereiro de 2015

Pelo Conselho de Administração da Sociedade Gestora, conforme deliberação de 30 de Dezembro de 2013

---

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 2014 E 2013

(Montantes expressos em Euros)

ACTIVO	Notas	31-12-2014			31-12-2013		PASSIVO E CAPITAL DO FUNDO	Notas	31-12-2014	31-12-2013
		Activo bruto	Mais valias	menos valias	Activo líquido	Activo líquido				
<b>ACTIVOS IMOBILIÁRIOS</b>							<b>CAPITAL DO FUNDO</b>			
Construções	1 e 3	3.047.304	15.355	(348.066)	2.714.593	2.863.188	Unidades de participação	2	5.819.750	5.819.750
Adiantamentos por compra de imóveis	3	1.049.957	-	-	1.049.957	1.049.957	Resultados transitados	2	(476.428)	(218.870)
Total de activos imobiliários		<u>4.097.261</u>	<u>15.355</u>	<u>(348.066)</u>	<u>3.764.550</u>	<u>3.913.145</u>	Resultado líquido do exercício	2	<u>(268.267)</u>	<u>(257.558)</u>
							Total do Capital do Fundo		<u>5.075.055</u>	<u>5.343.322</u>
<b>DISPONIBILIDADES</b>										
Caixa	3 e 7	66			66	44				
Depósitos à ordem	3 e 7	62.800			62.800	15.622				
Depósitos a prazo e com pré-aviso	3 e 7	200.000			200.000	625.000	<b>AJUSTAMENTOS E PROVISÕES</b>			
Total das disponibilidades		<u>262.866</u>			<u>262.866</u>	<u>640.666</u>	Ajustamentos de dívidas a receber	8	<u>767</u>	-
							Total de Provisões acumuladas		<u>767</u>	-
<b>CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES</b>										
Unidades de participação	4	500.000	2.240	-	502.240	501.010	<b>CONTAS DE TERCEIROS</b>			
Total da carteira de títulos e participações		<u>500.000</u>	<u>2.240</u>	<u>-</u>	<u>502.240</u>	<u>501.010</u>	Comissões e outros encargos a pagar	15	18.057	18.413
							Outras contas de credores	15	<u>36.757</u>	<u>32.018</u>
<b>CONTAS DE TERCEIROS</b>							Total de valores a pagar		<u>54.814</u>	<u>50.431</u>
Devedores por rendas vencidas		767			767	-				
Outras contas de devedores		117			117	72	<b>ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS</b>			
Total dos valores a receber		<u>884</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>884</u>	<u>72</u>	Acréscimos de custos	16	89	769
							Receitas com proveito diferido	16	<u>70</u>	<u>70</u>
<b>ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS</b>							Total de acréscimos e diferimentos passivos		<u>159</u>	<u>839</u>
Acréscimos de proveitos	14	319			319	2.745				
Despesas com custo diferido	14	2			2	2	<b>Total do Passivo e Capital do Fundo</b>		<u>5.130.795</u>	<u>5.394.592</u>
Outros acréscimos e diferimentos	14	599.934			599.934	336.952				
Total de acréscimos e diferimentos activos		<u>600.255</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>600.255</u>	<u>339.699</u>				
Total do Activo		<u>5.461.266</u>	<u>17.595</u>	<u>(348.066)</u>	<u>5.130.795</u>	<u>5.394.592</u>				
							Valor unitário da unidade de participação	2	8,7204	9,1814
Total do número de unidades de participação	2				581.975	581.975				

O anexo faz parte integrante do balanço em 31 de Dezembro de 2014.

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 2014 E 2013

(Montantes expressos em Euros)

	Notas	31-12-2014	31-12-2013		Notas	31-12-2014	31-12-2013
<b>CUSTOS E PERDAS CORRENTES</b>				<b>PROVEITOS E GANHOS CORRENTES</b>			
Juros e custos equiparados:				Juros e proveitos equiparados:			
De operações correntes		-	1	Outras, de operações correntes		11.269	21.883
Comissões:				Ganhos em operações financeiras e activos imobiliários			
Outras, de operações correntes	18	80.600	77.252	Da carteira de títulos e participações		1.240	1.010
Perdas em operações financeiras e activos imobiliários				Em activos imobiliários	20	3.110	46.294
Na carteira de títulos e participações		10	-	Rendimentos de activos imobiliários	21	5.532	5.290
Em activos imobiliários	20	151.705	172.394	Total de proveitos e ganhos correntes		21.151	74.477
Impostos e taxas:							
Imposto sobre rendimento	12	3.253	7.103				
Impostos indirectos	12	4.243	4.612				
Provisões do exercício:							
Ajustamentos de dívidas a receber		767	-				
Fornecimentos e serviços externos	19	50.174	70.211				
Outros custos e perdas correntes		-	48				
Total de custos e perdas correntes		290.752	331.621				
<b>CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS</b>				<b>PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS</b>			
Perdas de exercícios anteriores		1	415	Ganhos de exercícios anteriores		1.335	-
Total de custos e perdas eventuais		1	415	Total de proveitos e ganhos eventuais	1	1.335	-
<b>LUCRO DO EXERCÍCIO</b>	2	-	-	<b>PERDA DO EXERCÍCIO</b>	2	268.267	257.558
		290.753	332.036			290.753	332.036
Resultados na carteira de títulos		1.230	1.010	Resultados eventuais		1.334	(415)
Resultados de activos imobiliários		(193.238)	(191.021)	Resultados antes de imposto sobre o rendimento		(265.013)	(250.456)
Resultados correntes		(266.347)	(250.040)	Resultados líquidos do período		(268.267)	(257.558)

O Técnico Oficial de contas

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 2014 E 2013

(Montantes expressos em Euros)

	<u>31-12-2014</u>	<u>31-12-2013</u>
<b><u>OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO</u></b>		
Recebimentos:		
Subscrição de unidades de participação		25.000
Pagamentos:		
Resgates/reembolsos de unidades de participação	-	-
Pagamento de rendimentos aos participantes		-
<b>Fluxo das operações sobre as unidades do fundo</b>	<u>-</u>	<u>25.000</u>
<b><u>OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS</u></b>		
Recebimentos:		
Alienação de activos imobiliários (Nota 1)		-
Rendimentos de activos imobiliários	4.853	5.821
Adiantamentos por conta da venda de activos imobiliários		-
Outros recebimentos de activos imobiliários		-
	<u>4.853</u>	<u>5.821</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		( 1.049.957)
Outros pagamentos de activos imobiliários		
	<u>-</u>	<u>( 1.049.957)</u>
<b>Fluxo das operações com activos imobiliários</b>	<u>4.853</u>	<u>( 1.044.136)</u>
<b><u>OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS</u></b>		
Pagamento:		
Subscrição de unidades de participação		( 500.000)
Recebimento		
Resgates/reembolsos de unidades de participação	-	-
Pagamento de rendimentos aos participantes		-
<b>Fluxo das operações sobre as unidades do fundo</b>	<u>-</u>	<u>( 500.000)</u>
<b><u>OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE</u></b>		
Recebimentos:		
Cobranças de crédito vencido		
Juros de depósitos bancários	5.493	26.031
Pagamentos:		
Comissão de gestão	(66.436)	( 68.667)
Comissão de depositário	(5.315)	( 5.493)
Despesas com crédito vencido		
Juros devedores de depósitos bancários		
Impostos e taxas	(8.274)	( 11.877)
Reembolso de empréstimos		
Outros pagamentos correntes	(308.120)	( 199.902)
	<u>(388.146)</u>	<u>(285.939)</u>
<b>Fluxo das operações de gestão corrente</b>	<u>(382.653)</u>	<u>(259.908)</u>
<b>Saldo dos fluxos de caixa do exercício</b>	<u>(377.800)</u>	<u>(1.779.044)</u>
<b>Disponibilidades no início do exercício</b>	<u>640.666</u>	<u>2.419.710</u>
<b>Disponibilidades no fim do exercício</b>	<u>262.866</u>	<u>640.666</u>

O anexo faz parte integrante da demonstração dos fluxos monetários para o exercício findo em 31 de Dezembro de 2014.

O Técnico Oficial de contas

Pelo Conselho de Administração



ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014  
(Montantes expressos em Euros)

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 pelo Decreto-Lei n.º 60/2002, de 20 de Março, actualizado por diferentes diplomas e republicado pelo Decreto-Lei n.º 71/2010, de 18 de Junho, que estabelece o regime jurídico dos fundos de investimento imobiliário e em especial pela secção I-A do capítulo III do Regulamento da CMVM n.º 8/2002, de 18 de Junho e republicado pelo Regulamento da CMVM n.º 7/2007, e consiste em alcançar, numa perspectiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente de capital, através da constituição e gestão de uma carteira de valores predominantemente imobiliários.

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 2014  
(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 o Decreto-Lei nº 60/2002, de 20 de Março, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei nº 13/2005, de 7 de Fevereiro, os imóveis adquiridos devem ser precedidos de pareceres de, pelo menos, dois peritos avaliadores independentes.

Os bens imóveis são avaliados com uma periodicidade mínima bianual e sempre que ocorram alterações significativas nos seus valores. A valorização de cada imóvel é definida pela Sociedade Gestora, sendo examinada em cada exercício por confrontação do seu valor contabilístico com o resultante da avaliação dos peritos independentes, não podendo o valor contabilístico ser superior ao da média aritmética simples das avaliações periciais.

As mais-valias (Mv) ou menos-valias (mv) que decorram do ajustamento do custo dos imóveis ao seu valor venal, ainda que potenciais, são reconhecidas, respectivamente como ganhos ou perdas (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.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014  
(Montantes expressos em Euros)

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

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.

As aplicações financeiras são tributadas a 28% (Vinte e oito por cento) desde 01 de Janeiro de 2013 (ver nota 12).

No entanto, de acordo com o Estatuto dos Benefícios Fiscais, os rendimentos de qualquer natureza obtidos, incluindo os supra referidos, serão isentos de tributação desde que pelo menos 75% dos seus activos sejam bens imóveis sujeitos a acções de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana. São isentos de IMI e IMT os prédios urbanos sujeitos a reabilitação urbana, ficando as referidas isenções dependentes de reconhecimento da câmara municipal da área de situação dos prédios.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014  
(Montantes expressos em Euros)1. ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

Em 31 de Dezembro de 2014 o saldo desta rubrica é composto por activos imobiliários com as seguintes características:

Imóvel	31-12-2014				
	Valor contabilístico bruto	Mais e menos valias potenciais	Valor Contabilístico (A)	Média das Avaliações (B)	Valia Potencial B-A
<b>Construções</b>					
Prédio Urbano Rua Direita 105-109	136.439	(5.122)	131.318	131.318	-
Prédio Urbano Rua Direita 21,23	56.178	(1.690)	54.488	54.488	-
Prédio Urbano Rua Direita 119 e 121	126.134	(10.795)	115.339	115.339	-
Prédio Urbano Rua Nogueira, 21	332.848	(15.471)	317.378	317.378	-
Prédio Urbano Rua da Moeda 30-34	198.368	(19.488)	178.881	178.881	-
Prédio Urbano Rua Direita 16, 18	55.420	15.280	70.701	70.701	-
Prédio Urbano Rua Direita 25 e 27	54.862	(6.137)	48.725	48.725	-
Prédio Urbano Rua da Moeda 80,82	224.029	(25.954)	198.075	198.075	-
Prédio Urbano Rua Direita 37-41	108.218	74	108.292	108.292	-
Prédio Urbano Rua João Cabreira 20-24	420.761	(106.124)	314.637	314.637	-
Prédio Urbano Rua da Nogueira 17	424.557	(109.920)	314.637	314.637	-
Prédio Urbano Beco do Bacalhau 2	37.472	(10.101)	27.371	27.371	-
Prédio Urbano Rua Direita 29, 31	66.798	(9.148)	57.650	57.650	-
Prédio Urbano Rua Direita 38-40	36.062	(170)	35.892	35.892	-
Prédio Urbano Rua da Moeda, 44 e 46	223.387	(15.437)	207.950	207.950	-
Prédio Urbano Rua Direita 73,75	47.743	(1.064)	46.680	46.680	-
Prédio Urbano Rua Direita 77, 79	53.705	(1.177)	52.528	52.528	-
Prédio Urbano Rua Direita 85 - 89	68.610	(1.490)	67.121	67.121	-
Prédio Urbano Rua Direita 81-83	49.439	(1.259)	48.180	48.180	-
Prédio Urbano Rua das Nogueiras 7-13	326.273	(7.523)	318.750	318.750	-
	<u>3.047.303</u>	<u>(332.710)</u>	<u>2.714.593</u>	<u>2.714.593</u>	<u>-</u>

2. CAPITAL DO FUNDO

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 2014, foi a que a seguir se apresenta:

	Saldo em 31-12-2013	Subscrições	Resgates	Distribuição de rendimentos	Aplicação do resultado de 2013	Resultado líquido do exercício	Saldo em 31-12-2014
Unidades de participação	5.819.750	-	-	-	-	-	5.819.750
Variações patrimoniais	-	-	-	-	-	-	-
Resultados transitados	(218.870)	-	-	-	(257.558)	-	(476.428)
Resultados distribuídos	-	-	-	-	-	-	-
Resultado líquido do exercício	(257.558)	-	-	-	257.558	(268.267)	(268.267)
	<u>5.343.322</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(268.267)</u>	<u>5.075.055</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>9,1814</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8,7204</u>

A subscrição das unidades de participação correspondentes ao capital inicial do Fundo prolonga-se por 24 meses e ocorrem 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 2014  
(Montantes expressos em Euros)3. INVENTÁRIO DAS APLICAÇÕES EM ACTIVOS a 31 de Dezembro de 2014

Em 31 de Dezembro de 2014 a carteira de activos imobiliários tinha a seguinte composição:

Imóvel / Terreno	Área (m <sup>2</sup> )	Data Aquisição	Valor de aquisição	Data da avaliação	31-12-2014		Valor de avaliação	Valor do Imóvel	País	Localizaçã
					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	31-12-2014	128.837	31-12-2014	133.800	131.319	PT	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 21,23	109	03-05-2011	56.178	31-12-2014	45.575	31-12-2014	63.400	54.488	PT	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 119 e 121	321	16-03-2012	126.134	31-12-2014	99.000	31-12-2014	131.678	115.339	PT	Coimbra
Prédio Urbano Rua Nogueira, 21	461	03-05-2011	332.848	31-12-2014	311.357	31-12-2014	323.400	317.379	PT	Coimbra
Prédio Urbano Rua da Moeda 30-34	403	03-05-2011	198.368	31-12-2014	167.063	31-12-2014	190.700	178.882	PT	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 16, 18	41	03-05-2011	55.420	31-12-2014	66.103	31-12-2014	75.300	70.702	PT	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 25 e 27	123	16-03-2012	54.862	31-12-2014	39.750	31-12-2014	57.700	48.725	PT	Coimbra
Prédio Urbano Rua da Moeda 80,82	136	03-05-2011	224.029	31-12-2014	188.050	31-12-2014	208.100	198.075	PT	Coimbra
1.4.2 Não arrendadas										
Prédio Urbano Rua Direita 37-41	20	03-05-2011	108.218	31-12-2014	101.584	31-12-2014	115.000	108.292	PT	Coimbra
Prédio Urbano Rua João Cabreira 20-24	230	03-05-2011	420.761	31-12-2014	308.673	31-12-2014	320.600	314.637	PT	Coimbra
Prédio Urbano Rua da Nogueira 17	402	03-05-2011	424.557	31-12-2014	308.673	31-12-2014	320.600	314.637	PT	Coimbra
Prédio Urbano Beco do Bacalhau 2	31	03-05-2011	37.472	31-12-2014	26.841	31-12-2014	27.900	27.371	PT	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 29, 31	144	03-05-2011	66.798	31-12-2014	57.000	31-12-2014	58.300	57.650	PT	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 38-40	56	03-05-2011	36.062	31-12-2014	32.984	31-12-2014	38.800	35.892	PT	Coimbra
Prédio Urbano Rua da Moeda, 44 e 46	482	16-03-2012	223.387	31-12-2014	199.000	31-12-2014	216.900	207.950	PT	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 73,75	92	03-05-2011	47.743	31-12-2014	41.561	31-12-2014	51.800	46.681	PT	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 77, 79	90	03-05-2011	53.705	31-12-2014	46.756	31-12-2014	58.300	52.528	PT	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 85 - 89	164	03-05-2011	68.610	31-12-2014	59.743	31-12-2014	74.500	67.122	PT	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 81-83	33	03-05-2011	49.439	31-12-2014	42.859	31-12-2014	53.500	48.180	PT	Coimbra
Prédio Urbano Rua das Nogueiras 7-13	274	03-05-2011	326.273	31-12-2014	312.699	31-12-2014	324.800	318.750	PT	Coimbra
<b>Total</b>			<u>3.047.303</u>		<u>2.584.108</u>		<u>2.845.078</u>	<u>2.714.593</u>		

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014

(Montantes expressos em Euros)

31-12-2014								
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%								66
<u>7.1.2 Depósitos à ordem</u>								
DO Deutsche Bank 0.00%							-	45.346
DO Banco BPI 0.00%		EUR					-	17.439
DO Banco Invest 0.00%		EUR					-	15
<u>7.1.3 Fundos de tesouraria</u>								
Eurobox FIMAHMME	50.006	EUR	9,9988				-	502.240
<u>7.2.1 Depósitos com pré-aviso e a prazo</u>								
DP Deutsche Bank 0.37% 20140730 20150126		EUR					319	200.319
								<u>765.425</u>

31-12-2014								
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						600.820
<u>9.2.2. Outros passivos</u>								
Valores Passivos		EUR						(55.740)
								<u>1.595.037</u>
								<u>5.075.055</u>

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014  
(Montantes expressos em Euros)

4. INVENTÁRIO DA CARTEIRA DE TÍTULOS A 31/12/2014

<u>Carteira de Títulos</u>	31-12-2014				Juros	Valor Global
	Quant.	Divisa	Cotação	Mais e menos valias	decorridos	
Unidades de participação	50.006		10,0436			502.240
<b>Total</b>	50.006	-		-	-	502.240

6. CRITÉRIOS E PRINCÍPIOS DE VALORIZAÇÃO

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

7. DISPONIBILIDADES

<u>Contas</u>	Saldo em 31-12-2013	Aumentos	Reduções	Saldo em 31-12-2014
Numerário	44			66
Depósitos à ordem	15.622			62.800
Depósitos a prazo	625.000	800.000	(1.225.000)	200.000
<b>Total</b>	640.666	800.000	(1.225.000)	262.866

No final do exercício decorria um depósito a prazo no montante de €200,000 (duzentos mil euros), com vencimento a 26 de Janeiro de 2015, a uma taxa de 0,37%.

8. CONTA DE TERCEIROS

<u>Contas / Entidades</u>	31-12-2014			31-12-2014		
	Devedores p/ rendas vencidas	Outros devedores	Soma	Devedores p/ rendas vencidas	Outros devedores	Soma
Eugénio Fernandes & Teixeira	767	-	767			
Outras contas de devedores		117	117	-	72	72
<b>Total</b>	767	117	884	-	72	72

9. COMPARABILIDADE COM O EXERCÍCIO ANTERIOR

As políticas contabilísticas seguidas em 2014 são idênticas às adoptadas em 2013, pelo que existe comparabilidade nas rubricas de balanço e demonstração de resultados.

11. AJUSTAMENTOS E PROVISÕES

No exercício de 2014, o Fundo constituiu uma provisão no montante de 767 Euros referente a dividas de inquilinos superior a 3 meses.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014  
(Montantes expressos em Euros)

12. IMPOSTOS

Nos termos do disposto no Artigo 22º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, os rendimentos dos fundos de investimento imobiliário constituídos de acordo com a legislação nacional são objecto de um regime específico de tributação em sede de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Colectivas (IRC), relativamente a cada tipo de rendimento auferido, de forma autonomizada:

Rendimentos prediais

Os rendimentos prediais são tributados autonomamente à taxa de 25% após 1 de Janeiro de 2013 que incidirá sobre as rendas facturadas deduzidas dos encargos de conservação e manutenção efectivamente suportados, devidamente documentados, bem como do Imposto Municipal sobre Imóveis, sendo a entrega do imposto efectuada pela respectiva entidade gestora até ao fim do mês de Abril do ano seguinte àquele a que respeitar e considerando-se o imposto eventualmente retido como pagamento por conta deste imposto.

Os Rendimentos Prediais dispensam retenção na fonte ao abrigo do art.º 97.º n.º1 g) do CIRC

Valias prediais

As mais-valias prediais resultantes da alienação de imóveis são tributadas autonomamente à taxa de 25%. No entanto, apenas 50% da diferença ou saldo positivo entre as mais e as menos-valias realizadas numa base anual é passível de imposto, pelo que a taxa efectiva é de 12,5%. Não são registados impostos diferidos passivos relativos às mais-valias potenciais líquidas que foram registadas por via de reavaliação dos imóveis em carteira.

Património

Os bens adquiridos pelo Fundo encontram-se sujeitos ao pagamento do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóvel e do Imposto Municipal sobre os Imóveis às taxas legais em vigor.

Outros rendimentos

No tocante às mais-valias que não as decorrentes da alienação de imóveis, a sua tributação é efectuada autonomamente, 25% após 1 de Janeiro de 2013, nas mesmas condições que se verificariam caso o respectivo titular fosse uma pessoa singular residente em território português. A referida taxa incide sobre a diferença positiva entre as mais e as menos-valias obtidas em cada ano.

No que respeita aos rendimentos obtidos em território português que não tenham a natureza de mais-valias, a tributação é efectuada por retenção na fonte, como se de pessoa singular residente em território português se tratasse, isto é, são tributados apenas por retenção na fonte, às taxas consagradas em sede de IRS para entidades residentes.



ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014  
(Montantes expressos em Euros)

Os impostos suportados pelo Fundo em 2014 apresentam a seguinte composição:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	Imposto Retido	Imposto Retido
Natureza dos Rendimentos		
De Depósitos à Ordem	78	288
De Dep. Prazo c/ Pré-aviso	3.078	6.080
Rendimento em Activos Imobiliários	1.191	1.323
Despesas em Activos Imobiliários	(1.094)	(588)
	<u>3.253</u>	<u>7.103</u>
Outros Impostos:		
Imposto Municipal sobre Imóveis	<u>4.243</u>	<u>4.612</u>
<b>Total de Impostos suportados</b>	<u>7.496</u>	<u>11.715</u>

Os rendimentos das aplicações financeiras foram tributados em 28% em virtude do bens imóveis sujeitos a acções de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana serem inferiores a 75% dos activos pertencentes ao Fundo.

13. RESPONSABILIDADE COM E DE TERCEIROS

	<u>31-12-2014</u>	<u>31-12-2013</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 sítos no Quarteirão da Nogueira no Quarteirão da Rua Direita.

14. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ACTIVOS

Em 31 de Dezembro de 2014 e 2013 esta rubrica apresenta a seguinte composição:

Acréscimos e Diferimentos Ativos

	<u>31-12-2014</u>	<u>31-12-2013</u>
Acréscimos de proveitos		
Juros de depósitos a prazo	319	2.745
Despesas com custo diferido		
Seguros Antecipados	<u>2</u>	<u>2</u>
Outros acréscimos e diferimentos	<u>599.934</u>	<u>336.952</u>
<b>Total</b>	<u>600.255</u>	<u>339.699</u>

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014  
(Montantes expressos em Euros)15. CONTAS DE TERCEIROS - PASSIVO

Em 31 de Dezembro de 2014 e 2013, estas rubricas apresentam a seguinte composição:

	<u>31-12-2014</u>	<u>31-12-2013</u>
Comissões e outros encargos a pagar		
Sociedade Gestora	16.534	16.864
Banco Depositário	1.323	1.349
Autoridades de Supervisão	200	200
	<u>18.057</u>	<u>18.413</u>
Outras contas de credores		
Imposto Sobre o Rendimento	205	734
Imposto Municipal Sobre Imóveis		
Do período	4.243	4.612
De períodos anteriores	0	0
Outros credores	32.309	26.672
	<u>36.757</u>	<u>32.018</u>
<b>Total</b>	<u>54.814</u>	<u>50.431</u>

16. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS

Em 31 de Dezembro de 2014 e 2013, estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>31-12-2014</u>	<u>31-12-2013</u>
Acréscimo de Custos		
Juros e custos equiparados a liquidar	-	-
IRC aplicações financeiras	89	769
Receitas com proveito diferido		
Rendas	70	70
Outros acréscimos e diferimentos	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Total</b>	<u>159</u>	<u>839</u>

17. JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS

Nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2013 e 2014, esta rubrica refere-se a juros de depósitos a prazo junto do Deutsche Bank (Nota 7).

18. COMISSÕES

Nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2014 e 2013, esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Comissões e Taxas		
Comissão Gestão	66.106	67.913
Comissão de depósito	5.289	5.433
Taxa de Supervisão	2.400	2.400
Outras Comissões	6.805	1.506
	<u>80.600</u>	<u>77.252</u>
<b>Total</b>	<u>80.600</u>	<u>77.252</u>

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014  
(Montantes expressos em Euros)

19. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

Nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2014 e 2013, esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Fornecimentos e Serviços externos		
Electricidade	179	-
Seguros	420	420
Conservação	2.762	44.789
Diversos	-	-
Auditoria	6.273	5.535
Avaliação dos Act. Imob. do Fundo	7.995	5.843
Contencioso e Notariado	-	375
Honorários	13.284	12.177
Outros	19.262	1.073
<b>Total</b>	<u>50.174</u>	<u>70.211</u>

20. GANHOS E PERDAS EM OPERAÇÕES FINANCEIRAS E ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

Nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2014 e 2013, estas rubricas apresentavam a seguinte composição:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ganhos op. fin. e Act Imob.		
Em Activos Imobiliários	3.110	46.294
Perdas Oper. Financ. e act. Imob.		
Em Activos Imobiliários	<u>(151.705)</u>	<u>(172.394)</u>
	<u>(148.595)</u>	<u>(126.100)</u>

21. RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

No exercício findo em 31 de Dezembro de 2014, esta rubrica corresponde às rendas de Janeiro a Dezembro de 2014 no âmbito dos contratos de arrendamento em vigor no período.

O Técnico Oficial de Contas

Pelo Conselho de Administração

## RELATÓRIO DE AUDITORIA

### Introdução

1. Nos termos do disposto na alínea c) do nº 1 do artigo 8º do Código dos Valores Mobiliários (CVM), do nº 3 do artigo 31º do Decreto-Lei nº 60/2002, de 20 de março, republicado pelo Decreto-Lei nº. 71/2010, de 18 de junho, apresentamos o Relatório de Auditoria sobre a informação financeira do exercício findo em 31 de dezembro de 2014 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 5.130.795 EUR e um total de capital do Fundo de 5.075.055 EUR, incluindo um resultado líquido negativo de 268.267 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;
- 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, actual, 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 2014, 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.

### Ênfase

9. Sem afetar a opinião expressa no parágrafo 7 acima, chamamos a atenção para o facto de à data de 31 de dezembro de 2014, e conforme decorre do Balanço, a composição do ativo do Fundo não atinge as condições previstas no art.º 9 do Regulamento de Gestão, nomeadamente, o peso dos imóveis e de outros ativos equiparáveis no total do ativo do Fundo e, bem assim, o peso dos bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana definidas pela Coimbra Viva – Sociedade de Reabilitação Urbana, SA, designadamente na área designada “Primeira Unidade de Intervenção”.

Lisboa, 16 de fevereiro de 2015



RCA – Rosa, Correia & Associados, SROC, S.A.  
Auditor Registado CMVM nº 5946  
representada por Dr. Gabriel Correia Alves, ROC