

COIMBRA VIVA I

Relatório de Gestão, exercício de 2017

FUNDBOX SGFII

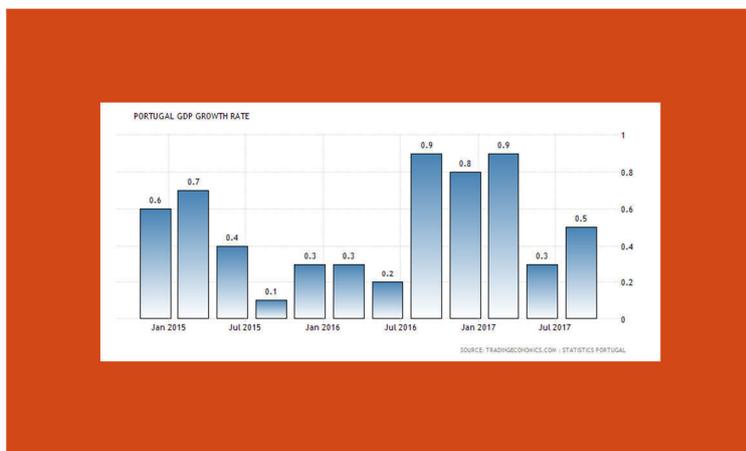
23 de Fevereiro de 2018

COIMBRA VIVA I

Relatório de Gestão, exercício de 2017

Ambiente de negócio

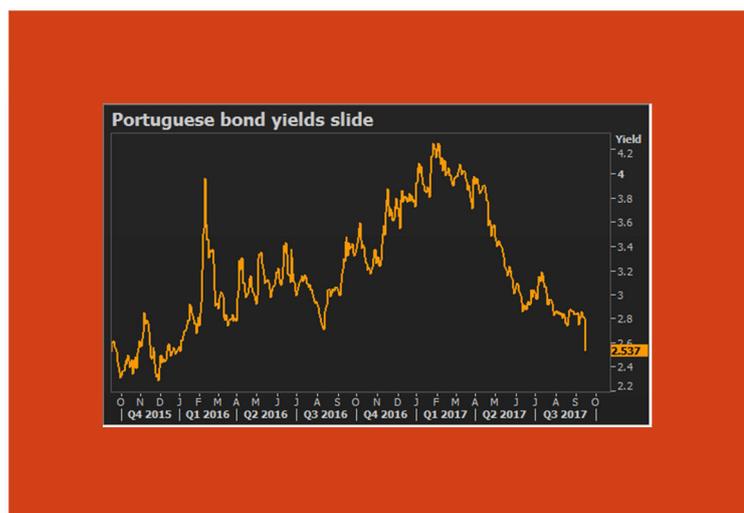
A economia portuguesa registou, em 2017, o melhor desempenho da década em curso, com uma estimativa, à data da escrita, de crescimento real do PIB de 2,6%, acima da estimativa constante do Orçamento do Estado (1,5%) e da revisão em alta desta por ocasião do Programa de Estabilidade e Crescimento (1,8%).



Este comportamento positivo foi impulsionado pela procura interna, sustentada no crescimento do consumo, sensível à descida do desemprego, e na formação bruta de capital fixo (que cresceu 9,1%) e pelas exportações (7,6%). A política fiscal permaneceu moderadamente expansionista, preterindo o objectivo de redução da dívida pública

embora mantendo o consumo público sob apertado controle, como fica patente da taxa de crescimento negativa registada (-0,2%). O efeito da combinação desta política com um desagravamento fiscal significativo sobre os rendimentos do trabalho fez com que o “deficit” orçamental se reduzisse significativamente, fixando-se em 1,5%. A balança comercial manteve-se estável, apesar do crescimento das exportações, devido ao impacto nas importações da recuperação da procura interna.

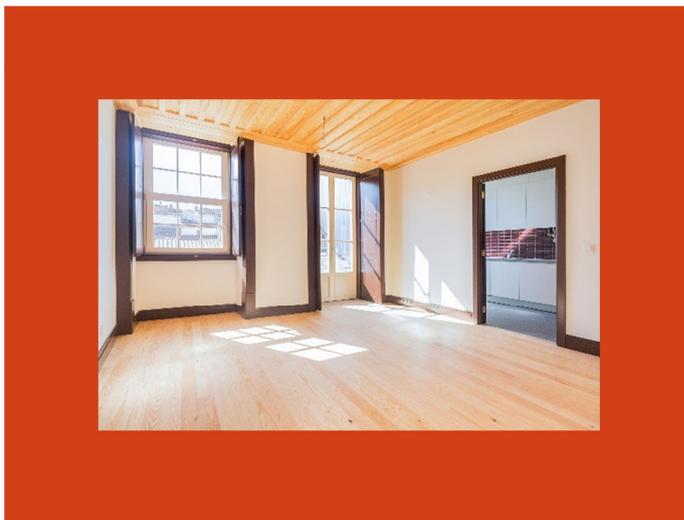
O final do ano foi positivamente marcado pela revisão em alta do “rating” da República pela Fitch para “investment grade”, seguindo idêntico movimento, em Setembro, da Standard & Poor’s. Os “yields” do soberano português apresentaram uma tendência sustentada de descida durante o ano, fixando-se em 1,938% no final do ano, muito próxima da taxa de crescimento do índice de preços no consumidor para o ano (1,5%).



Actividade do Fundo

Em linha com as perspectivas para o ano de 2017 traçadas no Relatório e Contas de 2016, a actividade do Fundo Coimbra Viva I no ano em apreço teve como vectores fundamentais os seguintes:

- A execução das obras de reabilitação do prédio da Rua da Moeda, 80-82 (P30) – empreitada a 98% (imagem à direita);
- A execução das obras de reabilitação do prédio da Rua Direita, 37-41 (P23) – empreitada concluída;
- O início e posterior suspensão da empreitada da Rua Direita, 16-18 (P15), por motivo de impedimento ao escoramento do prédio vizinho a poente, aguardando-se à data da escrita a intervenção da CM Coimbra para resolução desta situação, requerida em Abril de 2017;
- O arranque da empreitada da Rua da Moeda, 44-46 (P33b) em Agosto de 2017 cujo desenvolvimento esteve condicionado pelos achados arqueológicos relevantes que surgiram no decorrer da realização de sondagens arqueológicas;
- O lançamento do concurso de empreitada e selecção da empresa adjudicatária das obras de construção do prédio da Rua Direita, 69-89 (P24);
- O arrendamento, no mês de Novembro de 2017, de todas as fracções habitacionais (5) do prédio da Rua da Moeda, 30-34 (P35), ao abrigo regime das rendas condicionadas e fixação da nova renda ao abrigo do NRAU para a fracção comercial deste mesmo prédio;
- A continuação dos procedimentos para o licenciamento o projecto P45+P46+P47 (Residência de Estudantes) para o qual foi também obtida a aprovação do Turismo de Portugal em Agosto de 2017;
- A prossecução das negociações para o despejo de inquilinos quer por acordos de rescisão amigáveis, quer por motivo de incumprimentos contratuais;
- A celebração do Contracto de Promessa de Compra e Venda para a compra por € 105.000 dos prédios da Rua Direita, 111 a 117 (P42);
- A negociação para aquisição de outros prédios não pertencentes aos activos do Fundo, mas que permitam a execução das unidades de projecto previstas no Documento Estratégico aprovado (P12 e P13);
- A apresentação de pedido de financiamento das empreitadas do P33B e P24, ao IFRRU2020;



Na sequência da denúncia unilateral do contracto de depositário por parte do Deutsche Bank comunicada em Novembro de 2016 e com efeitos a partir de 22 de Maio de 2017, a Sociedade Gestora diligenciou a sua substituição pelo Banco Invest, tendo a mesma sido aprovada em Assembleia de Participantes realizada a 18 de Maio de 2017. Infelizmente a recusa por parte do Deutsche Bank em abrir uma “*cliente account*” junto do novo banco depositário gerou inúmeras dificuldades na transferência das contas dos Senhores Participantes que a Sociedade Gestora procurou ultrapassar em diálogo com estes e o novo depositário, processo que ainda não se encontra concluído à data da escrita.

A Sociedade Gestora continua a aguardar uma decisão favorável da tutela da Metro Mondego, S.A. à integração das parcelas sobrantes das expropriações no Fundo.

Investimentos do Exercício

No decorrer do ano em análise – 2017 – foram feitos os seguintes investimentos:

- Obras de reabilitação do prédio da Rua da Moeda, 80-82 (P30);
- Obras de reabilitação do prédio da Rua Direita, 37-41 (P23);
- Parte da empreitada da Rua Direita, 16-18 (P15);
- Arranque da empreitada da Rua da Moeda, 44-46 (P33b);
- Celebração do Contracto de Promessa de Compra e Venda para a compra dos prédios da Rua Direita, 111 a 117 (P42), pelo valor de € 105.000;

Alienações do Exercício

Não se verificaram alienações do decurso deste exercício.

Comentário aos Resultados

Conforme balanço a 31 de Dezembro de 2017 o Fundo apresenta um capital de € 5.047.497 (€ 4.924.899 em 2016).

O resultado líquido do exercício é de € 122.598 (em 2016 foi negativo em € 145.526) em essencialmente devido ao ganho em activos imobiliários;

O valor da unidade de participação fixou-se em € 8,6730 (€ 8,4624 em 2016)

A rentabilidade anualizada desde o lançamento do Fundo é de 2,11 %.

Proposta de Distribuição de Resultados

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

Perspectivas para 2018

A Sociedade Gestora perspectiva para o ano de 2018:

- A colocação no mercado de arrendamento em regime de renda condicionada do prédio da Rua da Moeda, 80-82 (P30);

- A comercialização (venda ou arrendamento) dos prédios das Ruas Direita, 37-41(P23), da Moeda, 44-46 (P33b) e Direita, 69-89 (P24);
- A conclusão da empreitada do prédio da Rua da Moeda, 44-46 (P33b);
- O início e conclusão da empreitada do prédio da Rua Direita, 69-89 (P24);
- Celebração da escritura de compra e venda dos prédios da Rua Direita, 111 a 117 (P42);
- A concretização de aquisição de imóveis estratégicos para o Fundo, na Rua Direita;
- A prossecução da prospecção de operadores para o projecto da Residência de Estudantes (P45 + P46 + P47);

Agradecimentos

A Sociedade Gestora manifesta os seus agradecimentos

- BDO & Associados, SROC, Lda, Auditora do Fundo Coimbra Viva I, pelo zelo colocado no acompanhamento da actividade;
- Ao Banco Invest, pela disponibilidade apresentada para substituição do Banco Depositário do Fundo e pela confiança depositada;

Lisboa, 23 de Fevereiro de 2018

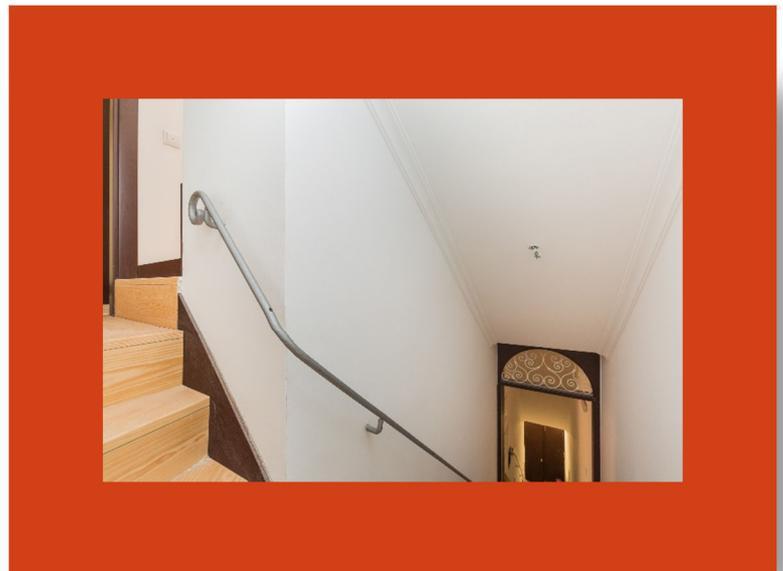
Pelo Conselho de Administração da
Sociedade Gestora

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

BALANÇOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E 2016

(Montantes expressos em Euros)

ACTIVO	Notas	2017			2016		PASSIVO E CAPITAL DO FUNDO	Notas	2017	2016
		Activo bruto	Mais valias	menos valias	Activo líquido	Activo líquido				
ACTIVOS IMOBILIÁRIOS							CAPITAL DO FUNDO			
Construções	1 e 3	4.169.232	324.242	(280.246)	4.213.227	3.430.824	Unidades de participação	2	5.819.750	5.819.750
Adiantamentos por compra de imóveis		10.500	-	-	10.500	-	Resultados transitados	2	(894.851)	(749.325)
Total de activos imobiliários		<u>4.179.732</u>	<u>324.242</u>	<u>(280.246)</u>	<u>4.223.727</u>	<u>3.430.824</u>	Resultado líquido do exercício	2	122.598	(145.526)
							Total do Capital do Fundo		<u>5.047.497</u>	<u>4.924.899</u>
DISPONIBILIDADES										
Caixa	7	133			133	308				
Depósitos à ordem	7	481.302			481.302	128.641	AJUSTAMENTOS E PROVISÕES			
Depósitos a prazo e com pré-aviso	7	200.000			200.000	1.000.000	Ajustamentos de dívidas a receber	11	1.443	770
Total das disponibilidades		<u>681.436</u>			<u>681.435</u>	<u>1.128.949</u>	Total de Provisões acumuladas		<u>1.443</u>	<u>770</u>
							CONTAS DE TERCEIROS			
CONTAS DE TERCEIROS							Rendimentos a pagar a participantes		-	-
Devedores por rendas vencidas	8	1.443			1.443	770	Comissões e outros encargos a pagar	15	22.302	21.597
Outras contas de devedores	8	972			972	26	Outras contas de credores	15	106.196	79.263
Total dos valores a receber		<u>2.415</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2.415</u>	<u>796</u>	Empréstimos não titulados	10 e 15	633.126	254.444
							Adiantamentos por venda de imóveis		-	-
							Total de valores a pagar		<u>761.625</u>	<u>355.304</u>
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS							ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS			
Acréscimos de proveitos	14	1			1	21	Acréscimos de custos	16	11.797	30.439
Despesas com custo diferido	14	510			510	1.505	Receitas com proveito diferido	16	1.298	-
Outros acréscimos e diferimentos	14	915.573			915.573	749.317	Outros acréscimos e diferimentos	16	-	-
Total de acréscimos e diferimentos activos		<u>916.083</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>916.083</u>	<u>750.843</u>	Total de acréscimos e diferimentos passivos		<u>13.095</u>	<u>30.439</u>
Total do Activo		<u>5.779.665</u>	<u>324.242</u>	<u>(280.246)</u>	<u>5.823.660</u>	<u>5.311.412</u>	Total do Passivo e Capital do Fundo		<u>5.823.660</u>	<u>5.311.412</u>
Total do número de unidades de participação	2				581.975	581.975	Valor unitário da unidade de participação	2	8,6730	8,4624

O anexo faz parte integrante do balanço em 31 de Dezembro de 2017.

O Contabilista Certificado

Pelo Conselho de Administração

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

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E 2016

(Montantes expressos em Euros)

	Notas	2017	2016		Notas	2017	2016
CUSTOS E PERDAS CORRENTES				PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
Juros e custos equiparados:				Juros e proveitos equiparados:			
De operações correntes		8.893	1.484	Outras, de operações correntes	17	895	1.170
Comissões:							
Outras, de operações correntes	18	70.764	74.373				
Perdas em operações financeiras e activos imobiliários				Ganhos em operações financeiras e activos imobiliários			
Na carteira de títulos e participações		-	122	Da carteira de títulos e participações		-	196
Em activos imobiliários	20	106.992	203.930	Em activos imobiliários	20	369.428	208.913
Impostos e taxas:				Reversões de ajustamentos e de provisões			
Impostos indirectos	12	10.436	9.671	De ajustamentos de dívidas a receber		-	2.398
Provisões do exercício:				Rendimentos de activos imobiliários	21	9.238	5.193
Ajustamentos de dívidas a receber		673	1.196				
Fornecimentos e serviços externos	19	59.224	71.116	Total de proveitos e ganhos correntes		379.561	217.870
Total de custos e perdas correntes	(A)	256.982	361.892				
CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS				PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
Perdas de exercícios anteriores		-	1.537	Ganhos de exercícios anteriores		-	33
				Outros ganhos eventuais		19	-
Total de custos e perdas eventuais	(B)	-	1.537	Total de proveitos e ganhos eventuais		19	33
LUCRO DO EXERCÍCIO	2	122.598	-	PERDA DO EXERCÍCIO	2	-	145.526
		<u>379.580</u>	<u>363.429</u>			<u>379.580</u>	<u>363.429</u>
Resultados na carteira de títulos		-	74	Resultados eventuais		19	(1.504)
Resultados de activos imobiliários		212.449	(60.940)	Resultados antes de imposto sobre o rendimento		122.598	(145.526)
Resultados correntes		122.579	(144.022)	Resultados líquidos do período		122.598	(145.526)

O anexo faz parte integrante da demonstração de resultados em 31 de Dezembro de 2017.

O Contabilista Certificado

Pelo Conselho de Administração

FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO EM REABILITAÇÃO URBANA COIM

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS MONETÁRIOS PARA OS EXERCÍCIOS

FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E 2016

(Montantes expressos em Euros)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS</u>		
Recebimentos:		
Rendimentos de activos imobiliários	11.707	4.180
Adiantamento por conta de Compras de activos imobiliários		<u>1.010.812</u>
	<u>11.707</u>	<u>1.014.993</u>
Pagamentos:		
Grandes reparações em activos imobiliários	(634.244)	
Despesas correntes (FSE) em activos imobiliários	(61.993)	(235.825)
Adiantamento por conta de compra de imóveis	(10.500)	
Outros pagamentos de activos imobiliários	(8.250)	
	<u>(714.987)</u>	<u>(235.825)</u>
Fluxo das operações com activos imobiliários	<u><u>(703.281)</u></u>	<u><u>779.167</u></u>
<u>OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS</u>		
Recebimento		
Resgates/reembolsos de unidades de participação		403.408
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo	<u>-</u>	<u>403.408</u>
<u>OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE</u>		
Recebimentos:		
Juros de depósitos bancários	881	775
Empréstimos obtidos	381.271	254.444
Pagamentos:		
Comissão de gestão	(62.903)	(62.882)
Comissão de depositário	(7.538)	(2.525)
Impostos e taxas	(14.347)	(14.130)
Reembolso de empréstimos	(2.589)	
Pagamento de juros de empréstimos	(8.642)	(849)
Outros pagamentos correntes	(30.365)	(335.825)
	<u>(126.386)</u>	<u>(416.210)</u>
Fluxo das operações de gestão corrente	<u><u>255.767</u></u>	<u><u>(160.991)</u></u>
Saldo dos fluxos de caixa do exercício	<u>(447.514)</u>	<u>1.021.584</u>
Disponibilidades no início do exercício	<u>1.128.949</u>	<u>107.364</u>
Disponibilidades no fim do exercício	<u><u>681.435</u></u>	<u><u>1.128.949</u></u>

O anexo faz parte integrante da demonstração dos fluxos monetários para o exercício findo em 31 de Dezembro de 2017.

O 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 2017
(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 2017
(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 2017 o Capital do Fundo é constituído pelo valor base das unidades de participação e pelo resultado líquido dos exercícios de 2011 a 2017 conforme dados apresentados na nota 2.

g) Regime Fiscal

O regime fiscal dos fundos de investimento imobiliário em reabilitação urbana está consagrado no artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF).

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

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

Regime de tributação até 30 de Junho de 2015

Os rendimentos prediais líquidos, obtidos no território português, à excepção das mais-valias prediais, são tributados à taxa autónoma de 25% (vinte e cinco por cento). Tratando-se de mais-valias prediais, há lugar a tributação, autonomamente, à taxa de 25% (vinte e cinco por cento), que incide sobre 50% (cinquenta por cento) da diferença positiva entre mais-valias e as menos-valias realizadas no exercício.

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

- Os rendimentos obtidos no território português, que não sejam mais-valias, estão sujeitos a retenção na fonte, como se de pessoas singulares se tratasse, sendo recebidos líquidos de imposto ou, caso não estejam sujeitos a retenção na fonte, são tributados à taxa de 25% sobre o valor líquido obtido no exercício. No dia 31 de Dezembro de 2012, entrou em vigor a Lei n.º 66-A/2012, publicada em

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017
(Montantes expressos em Euros)

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 2017, tal como nos anteriores exercícios, qualquer isenção destes impostos para fundos desta natureza.

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

Regime de tributação a partir de 01 de Julho de 2015

O Decreto-Lei n.º 7/2015, de 13 de Janeiro, procede à reforma do regime de tributação dos OIC, onde as principais alterações são a tributação dos participantes à saída em sede de IRS e IRC e o ativo global líquido dos OIC passam a ser alvo de tributação em sede do imposto selo. Este regime fiscal entrou em vigor a 1 de Julho de 2015.

1. Na esfera do Fundo:

- O Fundo é tributado em IRC, à taxa geral prevista no respectivo Código (actualmente fixada em 21%), estando isento de derrama municipal e estadual;
- O lucro tributável corresponderá ao resultado líquido do exercício apurado de acordo com as respectivas normas contabilísticas, estando no entanto isentos de rendimentos de capitais, prediais e

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017
(Montantes expressos em Euros)

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 2017
(Montantes expressos em Euros)1. ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

Em 31 de Dezembro de 2017 o saldo desta rubrica é composto por activos imobiliários com as seguintes características:

Imóvel	31-12-2017				
	Valor contabilístico bruto	Mais e menos valias potenciais	Valor Contabilístico (A)	Média das Avaliações (B)	Valia Potencial B-A
Construções					
Prédio Urbano Rua Direita 16, 18	96.890	(30.240)	66.650	66.650	-
Prédio Urbano Rua da Moeda 80,82	574.720	15.645	590.365	590.365	-
Prédio Urbano Rua da Moeda, 44 e 46	223.387	17.679	241.066	241.066	-
Prédio Urbano Rua Direita 21,23	56.178	(3.484)	52.694	52.694	-
Prédio Urbano Rua da Moeda 30-34 Fracção A	200.449	(37.169)	163.281	163.281	-
Prédio Urbano Rua Direita 105-109	136.439	(8.531)	127.909	127.909	-
Prédio Urbano Rua Direita 25 e 27	54.862	(9.287)	45.575	45.575	-
Prédio Urbano Rua da Moeda 30-34 Fracção C	73.613	7.064	80.677	80.677	-
Prédio Urbano Rua da Moeda 30-34 Fracção D	78.225	5.660	83.886	83.886	-
Prédio Urbano Rua da Moeda 30-34 Fracção E	72.764	5.333	78.097	78.097	-
Prédio Urbano Rua da Moeda 30-34 Fracção F	103.532	10.603	114.135	114.135	-
Prédio Urbano Rua da Moeda 30-34 Fracção B	78.286	5.639	83.925	83.925	-
Prédio Urbano Rua Direita 37-41	397.859	(49.644)	348.215	348.215	-
Prédio Urbano Rua Nogueira, 21	332.848	169.699	502.547	502.547	-
Prédio Urbano Rua João Cabreira 20-24	420.761	(91.539)	329.222	329.222	-
Prédio Urbano Rua das Nogueiras 7-13	326.273	36.682	362.956	362.956	-
Prédio Urbano Rua da Nogueira 17	424.557	(24.220)	400.337	400.337	-
Prédio Urbano Beco do Bacalhau 2	37.472	2.792	40.264	40.264	-
Prédio Urbano Rua Direita 29, 31	66.798	(1.288)	65.511	65.511	-
Prédio Urbano Rua Direita 38-40	36.062	1.663	37.725	37.725	-
Prédio Urbano Rua Direita 119 e 121	126.134	(24.846)	101.288	101.288	-
Prédio Urbano Rua Direita 69 - 89	251.123	45.783	296.906	296.906	-
	<u>4.169.232</u>	<u>43.995</u>	<u>4.213.227</u>	<u>4.213.227</u>	<u>-</u>

2. CAPITAL DO FUNDO

	Saldo em 31-12-2016	Subscrições	Resgates	Distribuição de rendimentos	Aplicação do resultado de 2016	Resultado líquido do exercício	Saldo em 31-12-2017
Unidades de participação	5.819.750	-	-	-	-	-	5.819.750
Variações patrimoniais	-	-	-	-	-	-	-
Resultados transitados	(749.325)	-	-	-	(145.526)	-	(894.851)
Resultados distribuídos	-	-	-	-	-	-	-
Resultado líquido do exercício	(145.526)	-	-	-	145.526	122.598	122.598
	<u>4.924.899</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>122.598</u>	<u>5.047.497</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>8,4624</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8,6730</u>

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017
(Montantes expressos em Euros)

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 2017
(Montantes expressos em Euros)3. INVENTÁRIO DAS APLICAÇÕES EM ACTIVOS a 31 de Dezembro de 2017

Em 31 de Dezembro de 2017 a carteira de activos imobiliários tinha a seguinte composição:

Imóvel / Terreno	Área (m ²)	Data Aquisição	Valor de aquisição	Data da avaliação	31-12-2017		Valor de avaliação	Valor do Imóvel	País	Localização
					Valor de avaliação	Data da avaliação				
1. Imóveis situados em Portugal										
1. 2 Projectos Construção de Reabilitação										
Prédio Urbano Rua Direita 16, 18	41	03-05-2011	96.890	28-07-2017	61.300	28-07-2017	72.000	66.650	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua da Moeda 80,82	136	03-05-2011	574.720	01-08-2017	555.000	01-08-2017	625.730	590.365	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua da Moeda, 44 e 46	482	16-03-2012	223.387	28-07-2017	229.132	28-07-2017	253.000	241.066	Portugal	Coimbra
<u>1.4 Construções</u>										
<u>1.4.1 Arrendadas</u>										
Prédio Urbano Rua Direita 21,23	109	03-05-2011	56.178	28-07-2017	52.340	28-07-2017	53.048	52.694	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua da Moeda 30-34 Fracção A	403	03-05-2011	200.449	04-09-2017	158.000	04-09-2017	168.561	163.281	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 105-109	96	03-05-2011	136.439	28-07-2017	122.600	28-07-2017	133.217	127.909	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 25 e 27	123	16-03-2012	54.862	28-07-2017	45.270	28-07-2017	45.879	45.575	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua da Moeda 30-34 Fracção C	403	03-05-2011	73.613	04-09-2017	77.354	04-09-2017	84.000	80.677	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua da Moeda 30-34 Fracção D	403	03-05-2011	78.225	04-09-2017	79.771	04-09-2017	88.000	83.886	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua da Moeda 30-34 Fracção E	403	03-05-2011	72.764	04-09-2017	74.193	04-09-2017	82.000	78.097	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua da Moeda 30-34 Fracção F	403	03-05-2011	103.532	04-09-2017	110.270	04-09-2017	118.000	114.135	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua da Moeda 30-34 Fracção B	403	03-05-2011	78.286	04-09-2017	79.850	04-09-2017	88.000	83.925	Portugal	Coimbra
<u>1.4.2 Não arrendadas</u>										
Prédio Urbano Rua Direita 37-41	20	03-05-2011	397.859	02-10-2017	334.400	02-10-2017	362.030	348.215	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Nogueira, 21	461	03-05-2011	332.848	28-07-2017	469.670	28-07-2017	535.424	502.547	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua João Cabreira 20-24	230	03-05-2011	420.761	28-07-2017	317.500	28-07-2017	340.944	329.222	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua das Nogueiras 7-13	274	03-05-2011	326.273	28-07-2017	347.421	28-07-2017	378.490	362.956	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua da Nogueira 17	402	03-05-2011	424.557	28-07-2017	371.870	28-07-2017	428.804	400.337	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Beco do Bacalhau 2	31	03-05-2011	37.472	28-07-2017	36.840	28-07-2017	43.688	40.264	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 29, 31	144	03-05-2011	66.798	28-07-2017	65.070	28-07-2017	65.951	65.511	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 38-40	56	03-05-2011	36.062	28-07-2017	35.920	28-07-2017	39.530	37.725	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 119 e 121	321	16-03-2012	126.134	28-07-2017	99.680	28-07-2017	102.896	101.288	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 69 - 89	181	03-05-2011	251.123	29-06-2017	290.500	29-06-2017	303.311	296.906	Portugal	Coimbra
Total			<u>4.169.232</u>		<u>4.013.951</u>		<u>4.412.503</u>	<u>4.213.227</u>		

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017

(Montantes expressos em Euros)

31-12-2017								
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%							-	133
<u>7.1.2 Depósitos à ordem</u>								
DO Deutsche Bank 0,00%							-	393.444
DO Banco BPI 0,00%		EUR					-	11.411
DO Banco Invest 0,00%		EUR					-	76.447
<u>7.2.1 Depósitos a prazo</u>								
DP Banco Invest 0,05% 20171229 20180129							1	200.001
							<u>1</u>	<u>681.436</u>

31-12-2017								
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>								
Empréstimo Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana, IP, 2,90% 20161020 20321012		EUR					(710)	(287.672)
Empréstimo Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana, IP, 2,90% 20170824 20330824							(176)	(345.454)
							<u>(886)</u>	<u>(633.126)</u>

31-12-2017								
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 ATIVOS - OUTROS		EUR						918.497
<u>9.2.1 Adiantamento por conta de Imóveis</u>								
Prédio Urbano Rua Direita 111 - 113								5.730
Prédio Urbano Rua Direita 115 - 117								4.770
<u>9.2.2. Outros passivos</u>								
VALORES PASSIVOS - OUTROS		EUR						(143.036)
								<u>785.961</u>
								<u>5.047.497</u>

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017
(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 31-12-2016	Aumentos	Reduções	Saldo em 31-12-2017
Numerário	308			133
Depósitos à ordem	128.641			481.302
Depósitos a prazo	1.000.000	1.900.000	2.700.000	200.000
Total	1.128.949	1.900.000	2.700.000	681.435

8. CONTA DE TERCEIROS

Contas / Entidades	31-12-2017			31-12-2016		
	Devedores p/ rendas vencidas	Outros devedores	Soma	Devedores p/ rendas vencidas	Outros devedores	Soma
Maria Luisa Cardoso Gonçalves	1.443	-	1.443	770	-	770
Outros Valores a Receber	-	972	972	-	26	26
Total	1.443	972	2.415	770	26	796

9. COMPARABILIDADE COM O EXERCÍCIO ANTERIOR

As políticas contabilísticas seguidas em 2017 são idênticas às adoptadas em 2016, pelo que existe comparabilidade nas rubricas de balanço e demonstração de resultados.

10. GARANTIAS PRESTADAS

Rubrica do Balanço	2017		
	Valores	Natureza	Valor
Empréstimos não titulados	633.126	Rua da Moeda 30-34 P35	604.000
		Rua da Moeda 80,82 - P30	590.365
Total	633.126		1.194.365

11. AJUSTAMENTOS E PROVISÕES

Contas	2017			
	Saldo em 31-12-2016	Aumentos	Reduções	Saldo em 31-12-2017
Ajustamentos para crédito vencido	770	673	-	1.443
Total	770	673	-	1.443

12. IMPOSTOS

Os impostos suportados pelo Fundo em 2017 e 2016 apresentam a seguinte composição:

	2017	2016
Impostos Indiretos:		
Imposto Selo	2.619	6.658
Outros Impostos:		
Imposto Municipal sobre imóveis	7.816	3.013
Total de Impostos suportados	10.436	9.671

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017
(Montantes expressos em Euros)13. RESPONSABILIDADE COM E DE TERCEIROS

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
Tipo de Responsabilidade		
Operações a prazo de compra - imóveis	105.000	-
Valores Cedidos em Garantia	1.194.365	864.354
	<u>1.299.365</u>	<u>864.354</u>

Foi celebrado em 2017 um Contrato-Promessa de Compra e Venda através do qual se promete comprar os imóveis sitos na Rua Direita 111 a 117 pelo preço de 105.000 euros. Está previsto a realização da escritura de aquisição no mês de Março de 2018.

No que respeita aos valores cedidos em garantia e conforme descrito na nota 10 acima, existem duas linhas de crédito junto do IHRU – Instituto Habitação e Reabilitação Urbana sendo que as mesmas se encontram garantidas pela Hipoteca dos Imóveis sitos na Rua da Moeda 30-34 e Rua da Moeda 80,82.

14. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ACTIVOS

Em 31 de Dezembro de 2017 e 2016 esta rubrica apresenta a seguinte composição:

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
Acréscimos de proveitos		
Juros de depósitos a prazo	1	21
Despesas com custo diferido		
Juros de depósitos a prazo	510	1.505
Outros acréscimos e diferimentos	<u>915.573</u>	<u>749.317</u>
Total	<u><u>916.083</u></u>	<u><u>750.843</u></u>

A conta de acréscimos e diferimentos representa na sua maioria valores a capitalizar referentes aos projectos de reabilitação de imóveis, próprios e previstos adquirir, que compõem a área de intervenção I da Baixa de Coimbra, no montante total de 697 mil euros, relativamente aos quais existe a expectativa de execução no âmbito do desenvolvimento do projecto global de reabilitação urbana da referida zona.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017
(Montantes expressos em Euros)15. CONTAS DE TERCEIROS - PASSIVO

Em 31 de Dezembro de 2017 e 2016, estas rubricas apresentam a seguinte composição:

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
Comissões e outros encargos a pagar		
Sociedade Gestora	16.009	16.068
Banco Depositário	1.281	3.791
Entidades avaliadoras de imóveis	4.613	1.538
Autoridades de Supervisão	400	200
	<u>22.302</u>	<u>21.597</u>
Outras contas de credores		
Imposto Retido	300	342
IVA	345	-
Outros Valores a Pagar	105.552	78.921
	<u>106.196</u>	<u>79.263</u>
Empréstimos Não Titulados		
IHRU	633.126	254.444
	<u>633.126</u>	<u>254.444</u>
Total	<u><u>761.625</u></u>	<u><u>355.304</u></u>

16. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS

Em 31 de Dezembro de 2017 e 2016, estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
Acréscimo de Custos		
Juros e Custos Equipar. a Liquidar	886	635
Passivos por Impostos Diferidos		
Imposto Selo	631	657
Outros Impostos Indirectos		
Imposto Municipal sobre Imóveis	3.392	3.151
Outros Fornecedores		
Provisão Auditoria	1.968	4.705
Honorários	-	492
Capitalizações	-	12.549
Indemenizações	-	8.250
Avaliações	4.920	-
Receitas com proveito diferido		
Rendas	1.298	-
Total	<u><u>13.095</u></u>	<u><u>30.439</u></u>

17. JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS

No exercício findo em 31 de Dezembro de 2017 e 2016, esta rubrica refere-se a juros de depósitos a prazo junto do Banco Invest (Nota 7).

18. COMISSÕES

Nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2017 e 2016, esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Comissões e Taxas		
Comissão Gestão	62.844	63.051
Comissão de depósito	5.028	5.044
Taxa de Supervisão	2.400	2.400
Outras Comissões	492	3.878
Total	<u><u>70.764</u></u>	<u><u>74.373</u></u>

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017
(Montantes expressos em Euros)

19. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

Nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2017 e 2016, esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Fornecimentos e Serviços externos		
Água	218	141
Electricidade	85	-
Seguros	995	699
Conservação	765	-
Despesas Condomínio	45	-
Auditoria	6.942	6.273
Avaliação dos Act. Imob. do Fundo	12.285	16.421
Honorários	19.354	34.928
Outros	18.536	12.654
Total	<u><u>59.224</u></u>	<u><u>71.115</u></u>

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

20. GANHOS E PERDAS EM OPERAÇÕES FINANCEIRAS E ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

Nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2017 e 2016, estas rubricas apresentavam a seguinte composição:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ganhos op. fin. e Act Imob.		
Em Activos Imobiliários	369.428	208.913
Perdas Oper. Financ. e act. Imob.		
Em Activos Imobiliários	<u>(106.992)</u>	<u>(203.930)</u>
	<u><u>262.436</u></u>	<u><u>4.983</u></u>

21. RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

No exercício findo em 31 de Dezembro de 2017, esta rubrica corresponde às rendas de Janeiro a Dezembro de 2017 no âmbito dos contratos de arrendamento em vigor no período.

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 2017 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-17
Remunerações Fixas	19.160
Remunerações Variáveis	
Total	19.160

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 2017 (574.311 euros).

De referir que o número de colaboradores afetos à gestão do fundo ao longo do ano de 2017 foi de 26 pessoas.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017
(Montantes expressos em Euros)

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

23. EVENTOS SUBSEQUENTES

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

Contabilista Certificado

Pelo Conselho de Administração

RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do **Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado em Reabilitação Urbana “Coimbra Viva I”** (ou Fundo), gerido pela Fund Box - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA (ou Entidade Gestora), que compreendem o balanço, em 31 de dezembro de 2017 (que evidencia um total de 5 823 660 euros e um total de capital do fundo de 5 047 497 euros, incluindo um resultado líquido de 122 598 euros), a demonstração dos resultados, e a demonstração dos fluxos monetários relativas ao ano findo naquela data, e as notas anexas às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira do **Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado em Reabilitação Urbana “Coimbra Viva I”**, em 31 de dezembro de 2017, e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao exercício findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário.

Bases para a opinião

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

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

Ênfase

O **Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado em Reabilitação Urbana “Coimbra Viva I”** foi constituído tendo em vista a reabilitação urbana de imóveis localizados no Centro Histórico de Coimbra, designadamente na área da Baixa de Coimbra, tal como



definido no Relatório da Comissão Interdisciplinar da Baixa, aprovado pela Câmara Municipal de Coimbra, em 30 de março de 2005, através da aquisição e reabilitação de imóveis na referida área de intervenção em parceria e no interesse dos participantes, particularmente do Município de Coimbra e do Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana. No âmbito daquele objetivo o Fundo tem vindo a desenvolver projetos para a determinação da capacidade construtiva de imóveis, próprios e previstos adquirir, e para desenvolvimento de soluções específicas para a área de intervenção mencionada, investimentos que ascendem a cerca de 697 000 euros e relativamente aos quais é expectativa da Entidade Gestora a sua realização no âmbito da execução e desenvolvimento do referido projeto global de reabilitação urbana. A nossa opinião não é modificada com respeito a esta matéria.

Matérias relevantes de auditoria

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

Matérias relevantes de auditoria	Síntese da resposta de auditoria
Valorização dos ativos imobiliários	
A carteira de imóveis ascende a € 4 223 727, correspondendo a cerca de 73% do ativo. O seu justo valor é determinado por dois peritos avaliadores independentes, no cumprimento do Regulamento de Gestão e do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (RGOIC). A consideração desta matéria como relevante para a auditoria tem por base a materialidade daqueles ativos e o risco associado à utilização de pressupostos, estimativas e projeções nas avaliações e considerações sobre a liquidez e heterogeneidade do mercado imobiliário. As divulgações relacionadas com esta matéria estão incluídas nas notas 1, 3, 6, 20 e 21 do anexo às demonstrações financeiras.	A obtenção de evidência de auditoria envolveu, nomeadamente: (i) avaliação da independência, objetividade e qualificação dos avaliadores independentes; (ii) verificação do cumprimento do Regulamento de Gestão, do RGOIC e demais Regulamentos da CMVM; (iii) análise por amostra da acuidade dos relatórios de avaliação e dos pressupostos utilizados; (iv) confirmação dos valores de avaliação e registo pela média; (v) confirmação da titularidade dos imóveis; (vi) verificação das operações de compra, venda e demais vicissitudes na valorização dos imóveis, e; (vii) análise da natureza e suporte dos encargos com obras e política de capitalização.

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

O órgão de gestão da Entidade Gestora é responsável pela: (i) preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa do Fundo de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento mobiliário; (ii) elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares; (iii) criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material devido a fraude ou erro; (iv) adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e (v) avaliação da capacidade do Fundo de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

Como parte de uma auditoria de acordo com as ISA, fazemos julgamentos profissionais e mantemos ceticismo profissional durante a auditoria e também: (i) identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno; (ii) obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Entidade Gestora do

Fundo; (iii) avaliamos a adequação das políticas contábilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contábilísticas e respectivas divulgações feitas pelo órgão de gestão; (iv) concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade do Fundo para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que o Fundo descontinue as suas atividades; (v) avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada; (vi) comunicamos com os encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização da Entidade Gestora, entre outros assuntos, o âmbito e o planeamento da auditoria, e as matérias relevantes de auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificada durante a auditoria; (vii) das matérias que comunicamos aos encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização da Entidade Gestora, determinamos as que foram as mais importantes na auditoria das demonstrações financeiras do ano corrente e que são as matérias relevantes de auditoria. Descrevemos essas matérias no nosso relatório, exceto quando a lei ou regulamento proibir a sua divulgação pública; (viii) declaramos ao órgão de fiscalização da Entidade Gestora que cumprimos os requisitos éticos relevantes relativos à independência e comunicamos todos os relacionamentos e outras matérias que possam ser percecionadas como ameaças à nossa independência e, quando aplicável, as respetivas salvaguardas.

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

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

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

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

Nos termos do artigo 10.º do Regulamento (UE) n.º 537/2014 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 16 de abril de 2014, e para além das matérias relevantes de auditoria acima indicadas, relatamos ainda o seguinte: (i) fomos nomeados auditores do Fundo pela primeira vez pelo órgão de gestão da Entidade Gestora para um mandato compreendido entre 2017 e 2018; (ii) o órgão de gestão confirmou-nos que não tem conhecimento da ocorrência de qualquer fraude ou suspeita de fraude com efeito material nas demonstrações financeiras. No planeamento e execução da nossa auditoria de acordo com as ISA mantivemos o ceticismo profissional e concebemos procedimentos de auditoria para responder à possibilidade de distorção material das demonstrações financeiras devido a fraude. Em resultado do nosso trabalho não identificámos qualquer distorção material nas demonstrações financeiras devido a fraude; (iii) confirmamos que a opinião de auditoria que emitimos é consistente com o relatório adicional que preparámos e entregámos ao órgão de fiscalização da Entidade Gestora do Fundo em 23 de fevereiro de 2018; (iv) declaramos que não prestámos quaisquer serviços proibidos nos termos do artigo 77.º, n.º 8, do Estatuto da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas e que mantivemos a nossa independência face ao Fundo e respetiva Entidade Gestora durante a realização da auditoria.

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

Nos termos do n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, aprovado pela Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro, devemos pronunciar-nos sobre o seguinte: (i) o adequado cumprimento das políticas de investimentos e de distribuição dos resultados definidas no regulamento de gestão do organismo de investimento coletivo; (ii) a adequada avaliação efetuada pela entidade responsável pela gestão dos ativos e passivos do organismo de investimento coletivo, em especial no que respeita aos instrumentos financeiros transacionados fora de mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral e aos ativos imobiliários; (iii) o

controlo das operações com as entidades referidas no n.º 1 do artigo 147.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo; (iv) o cumprimento dos critérios de valorização definidos nos documentos constitutivos e o cumprimento do dever previsto no n.º 7 do art.º 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo; (v) o controlo das operações realizadas fora do mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral; (vi) o controlo dos movimentos de subscrição e de resgate das unidades de participação; (vii) o cumprimento dos deveres de registo relativos aos ativos não financeiros, quando aplicável.

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 23 de fevereiro de 2018



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