



Prédio da Rua Direita, 69 – 89 (P24)

RELATÓRIO DE GESTÃO EXERCÍCIO DE 2020 COIMBRA VIVA I

First FundBox SGOIC, SA
Lisboa | Av. Eng Duarte Pacheco T1, 15º sala 2
Porto | Largo Tomé Pires nº 27
www.fundbox.pt

[Handwritten signature]
1



ENQUADRAMENTO DA ACTIVIDADE

O Banco de Portugal ("BdP") estima, à data da escrita, uma queda de 8,1% do Produto Interno Bruto ("PIB") em Portugal, de longe a maior desde 1961, ultrapassando com vigor a queda de 5,1% ocorrida em 1975, o primeiro ano completo depois da Revolução de 1974, reconhecido consensualmente como um ano de total disrupção do aparelho produtivo, e ultrapassando ainda a queda de 7,3% prospetivada pelo Banco Central Europeu ("BCE") para a Zona Euro.

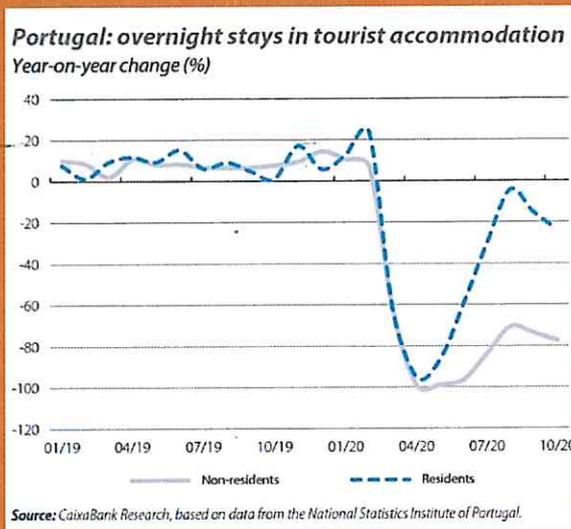
A agência de rating Moody's incluiu, no seu Outlook para 2021, Portugal no top 3 (com Grécia e Itália) das economias mais atingidas pela recessão causada pela pandemia de COVID19, muito por força da reduzida dimensão, e consequente falta de capital, das empresas.

O desemprego, não obstante as políticas de apoio ao emprego implementadas, deverá ter-se fixado em 7,2% no final do ano. No entanto, estimativas da Católica Lisbon School of Business & Economics, baseadas no facto de sectores cuja atividade foi severamente limitada por razões de saúde pública (como restaurantes e bares, hospitalidade, viagens e transporte, serviços pessoais, e entretenimento e lazer) representar cerca de 20% quer do emprego no sector privado, apontam para 17 a 31% do emprego no aludido sector em risco iminente.

Do lado das Finanças Públicas, o impacto da pandemia fez suceder a um superavit histórico (e o primeiro da 3ª República) um novo déficit (estimado pelo FMI em 8,4% do PIB), ainda que bem inferior aos apresentados pela maioria das economias europeias, por força da periclitante situação da dívida pública, que deverá representar 137,2% do PIB, mais uma vez apenas atrás de Itália e Grécia.

Numa conjuntura marcadamente recessiva, não ocorreu inflação, e a balança corrente, que fechara o ano anterior marginalmente negativa, deverá ter atingido -3% do PIB, por força da redução drástica do turismo (figurará à direita) e apesar do impacto positivo da queda dos preços do petróleo.

O crédito à habitação continuou a subir, apesar de uma redução do ritmo de crescimento, quer de transações, quer de preços, que havia marcado o ano anterior, mas o crédito a empresas caiu marcadamente (-15%), assim como o crédito ao consumo.



7

ACTIVIDADE DO FUNDO

O ano de 2020 estará sempre associado ao ano da pandemia, originada pelo Coronavírus SARS-CoV-2. Os impactos das medidas de contenção da pandemia reflectiram-se na actividade do Fundo Coimbra Viva, nas várias vertentes da sua intervenção: licenciamento, reabilitação/obra e comercialização.

Em Janeiro de 2020 o Fundo viu, finalmente, aprovado o projecto de arquitectura da residência de estudantes, a desenvolver nos prédios P45+P46+P47, submetido em Dezembro de 2018.

Os projectos das especialidades foram submetidos em Julho de 2020, tendo merecido parecer da CMC já em 2021.

Apesar da extrema lentidão da tramitação do licenciamento deste processo, cremos que no 1º Semestre de 2021 será possível termos o projecto integralmente aprovado e a licença de construção emitida.

O projecto de licenciamento das parcelas P12+P13+P15 não sofreu evolução, em virtude de se manterem por resolver os problemas de instabilidade e insegurança do prédio P14 que é envolvido por este projecto, situação que mereceu a interposição de uma impugnação judicial em Agosto de 2020 conforme melhor detalhado infra.

A incerteza quanto ao comportamento do mercado imobiliário aconselha a não avançar com os projectos de licenciamento do prédio P50, o mesmo se verificando com o projecto de arquitectura dos prédios P41+P42+P43.

No que respeita a obras, foi concluída a empreitada do P24 (Rua Direita, 69-89). Apesar da redução do ritmo dos trabalhos, motivada pelas restrições de contenção da pandemia, os trabalhos nunca foram interrompidos. As diligências para obtenção da licença de utilização e constituição de propriedade horizontal, estão em curso.

Com o objectivo de gerar liquidez para alocação a novos investimentos, mantiveram-se os esforços na comercialização dos imóveis disponíveis para venda ou arrendamento, através da celebração de novos contractos de mediação, e denúncia de outros por desempenho inferior ao mínimo exigível, e aumento da presença em *sites* de pesquisa de imobiliário. No entanto, com o avanço da pandemia e as primeiras medidas de contenção, que conduziu ao confinamento geral, registou-se um claro recuo na tomada de decisões, por parte de potenciais interessados em imóveis destinados a habitação. Nos imóveis destinados a actividades económicas, a procura deixou de existir.

Apesar das adversidades, o Fundo conseguiu vender o último apartamento que possuía no prédio sito na Rua da Moeda, 30-34 (o primeiro prédio reabilitado). Celebrou também um contracto de promessa de compra e venda de um apartamento de tipologia T1, no prédio sito na Rua Direita, 69-89. A escritura será celebrada no decurso do 1º Semestre de 2021, após a obtenção da licença de utilização e constituição da propriedade horizontal.

Foi também escriturada a venda dos três prédios (Rua Direita, 21-23, 25-27 e 29-31) que integravam o P21, conforme previsto no contracto promessa de compra e venda, celebrado em 2019.



Após o fim do contrato de patrocínio com a equipa de rugby da Associação Académica de Coimbra, e a consequente saída dos jogadores das fracções "C" e "D" do prédio da Rua da Moeda, 80-82, estes apartamentos foram novamente colocados no mercado de arrendamento. Este prédio encontra-se integralmente arrendado, sendo que as rendas das habitações obedecem ao regime da renda condicionada, conforme condições do financiamento do programa Reabilitar para Arrendar. Refere-se ainda que, apesar das dificuldades sentidas no sector do comércio e restauração, o Inquilino da fracção comercial continua a cumprir com o pagamento integral da renda mensal.

Damos também nota que, por falecimento da Inquilina, o edifício P41 (Rua Direita, 105) tem agora apenas um inquilino (o último inquilino habitacional do Fundo com contrato de arrendamento anterior ao NRAU).

Regista-se, pela importância que tem para a revitalização da zona de intervenção do Coimbra Viva I, que está em curso a empreitada de abertura da Via Central – ligação à Rua da Sofia - cuja obra terá a duração estimada de 2 anos. Trata-se de uma obra crucial para esta zona, há muitos anos anunciada e com projecto aprovado desde 2013, mas só agora iniciada.

Em 28 de Outubro, foi proposta e aprovada pela Assembleia de Participantes, uma nova prorrogação do Fundo, por mais 2 anos, ou seja, até 02 de Maio de 2023. Verificou-se um voto contra de um participante com o consequente pedido de resgate da sua participação.

A Sociedade Gestora, com o objectivo de facilitar a negociação e liquidez dos detentores das unidades de participação do COIMBRA VIVA I, deu início à preparação do *dossier* para respectiva admissão técnica à negociação no Euronext Access (sistema de negociação multilateral gerido pela Euronext Lisbon).

O Fundo, no âmbito da sua actividade e com o objectivo de defender o interesse de todos os Participantes, apresentou, na sequência da prolação de duas decisões administrativas que lhe eram desfavoráveis, dois recursos hierárquicos ao Sr. Presidente da Câmara Municipal Coimbra.

Um dos recursos hierárquicos apresentados resultou do recebimento de notificação da referida Edilidade para remoção de estrutura de contenção do edifício P15. Com efeito, verifica-se a existência de instabilidade da parede meeira entre o edifício P14 (proprietário privado) e o edifício P15 (propriedade do Fundo), o que impede que seja retirada a mencionada estrutura de contenção do edifício P15.

O outro recurso hierárquico apresentado pelo Fundo é referente a danos provocados no edifício P23, nomeadamente no cunhal e fachada que confronta com a Via Central, por má execução, na opinião da Sociedade Gestora, da empreitada da Via Central. A Câmara Municipal de Coimbra não aceitou a reclamação apresentada pelo Fundo; pelo que, também neste caso, afirmou-se foi necessário recorrer hierarquicamente da decisão.

Face à ausência de resposta aos recursos hierárquicos apresentados pelo Fundo dentro dos prazos estabelecidos para o efeito, o único meio de defesa que restava ao mesmo era, esgotados os meios em sede administrativa ao seu dispor, a impugnação judicial dos actos administrativos em apreço. Ambos os processos judiciais correm termos no Tribunal Administrativo de Fiscal de Coimbra.



INVESTIMENTOS E DESINVESTIMENTOS

INVESTIMENTO

Conclusão da empreitada do P24 (Rua Direita, 69-89).

DESINVESTIMENTO

Celebração da escritura de Compra e Venda dos três prédios que integravam o P21 (Rua Direita, 21-23, 25-27 e 29-31), cujo Contracto Promessa de Compra e Venda havia sido celebrado em 2019;

Celebração da escritura de Compra e Venda da fracção F, do edifício P35 (Rua da Moeda, 34), correspondente a um apartamento To;

Celebração do Contracto Promessa de Compra e Venda da futura fracção E (1º direito), do edifício P24 (Rua Direita, 69-89), correspondente a um apartamento T1.

COMENTÁRIOS AOS RESULTADOS

CONTAS

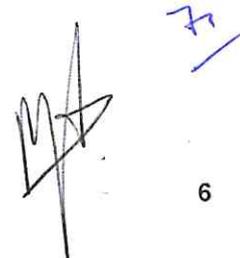
O Fundo COIMBRA VIVA I registou no presente exercício um prejuízo de € 243.900 (€ 292.652 negativos em 2019)

DÍVIDA

O capital mutuado no final do exercício de 2020 é de € 1.629.282, correspondente aos apoios do IHRU no seu programa "Reabilitar para Arrendar" referente ao imóvel P30 e aos financiamentos do Banco Santander no âmbito do programa IFRRU 2020 referente aos imóveis P33b e P24. Todos estes créditos encontram-se garantidos pelas Hipotecas dos Imóveis a que dizem respeito.

RENTABILIDADE

A rentabilidade anualizada desde o lançamento do Fundo é de - 2,56%.
O valor da Unidade de Participação fixou-se em € 7,7803 (€ 8,2227 em 2019).



CONCLUSÕES

O plano de actividades do COIMBRA VIVA I foi, mais uma vez, fortemente condicionado por factores exógenos à sua gestão com especial ênfase nas decisões de aquisição e/ou investimento que foram adiados ou abandonados pelos impactos na confiança de Investidores e de compradores finais que a Pandemia da Covid-19 provocou.

A tramitação processual dos licenciamentos que o Fundo tem em curso foram igualmente afectados pelas medidas de combate à pandemia.

PERSPECTIVAS PARA 2021

Para o ano de 2021 a Sociedade Gestora perspectiva para o COIMBRA VIVA I:

- a aprovação definitiva do licenciamento do projecto da residência de estudantes prevista para o P45, 46 e 47;
- Prosseguir com os projectos de licenciamento do prédio P50 (comércio e habitação) e do P41+P42+P43 (ampliação da residência de estudantes);
- A retoma das vendas dos imóveis já reabilitados (muito dependente da evolução da economia no pós-pandemia);
- A admissão técnica do Fundo Coimbra Viva I no Euronext Access;
- A convocação de uma Assembleia de Participantes para deliberar sobre um aumento de capital do Fundo;

PROPOSTA DE APLICAÇÃO DE RESULTADOS

Propõe-se que o resultado líquido do exercício, no montante de € 243.900,06 negativos, seja levado a Resultados Transitados.

7
MA

AGRADECIMENTOS E EVENTOS SUBSEQUENTES

O Conselho de Administração deseja apresentar os seus agradecimentos

- À BDO & ASSOCIADOS, Sociedade Revisora Oficial de Contas, pelo valioso e pronto acompanhamento dos negócios sociais;
- Ao Banco Invest, depositário do Coimbra Viva I, pela confiança com que honra a Sociedade;
- Ao IHRU, financiador ao abrigo do programa Reabilitar para Arrendar, pelo apoio prestado;
- Ao Banco Santander, credor hipotecário do Coimbra Viva I, pelo apoio no âmbito do programa IFRRU 2020;

Lisboa, 01 de Março de 2021

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 VIVAL

BALANÇOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

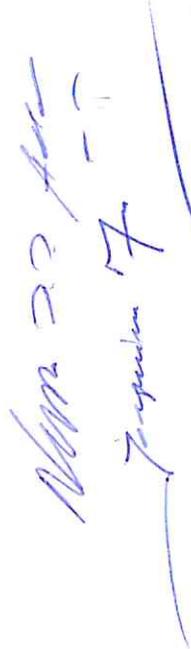
(Montantes expressos em Euros)

ATIVO	Notas	2020		2019		PASSIVO E CAPITAL DO FUNDO	Notas	2020		2019	
		Activo bruto	Mais valias	menos valias	Activo líquido			Activo líquido	2020	2019	2020
ACTIVOS IMOBILIÁRIOS											
Construções	1 e 3	5.369.803	451.202	(356.475)	5.464.530	5.455.201	2	5.553.013	(1.019.944)	(777.292)	5.553.013
Adiantamentos por compra de imóveis							2	(243.900)		(292.652)	(777.292)
Total de activos imobiliários		5.369.803	451.202	(356.475)	5.464.530	5.455.201	2	4.289.169		4.533.069	4.533.069
DISPONIBILIDADES											
Caixa	7	235	-	-	235	272					
Depósitos à ordem	7	325.324	-	-	325.324	172.802					
Total das disponibilidades		325.559	-	-	325.559	173.074					
CONTAS DE TERCEIROS											
Outras contas de devedores	8	1.022	-	-	1.022	6	10 e 15	25.640		94.500	94.500
Total dos valores a receber		1.022	-	-	1.022	6		1.835.264		1.437.365	1.437.365
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS											
Despesas com custo diferido	14	2.226	-	-	2.226	11.782	16	22.921		20.479	20.479
Outros acréscimos e diferimentos	14	355.601	-	-	355.601	382.336	16	1.584		11.487	11.487
Total de acréscimos e diferimentos activos		357.828	-	-	357.828	394.118		24.505		31.965	31.965
Total do Activo		6.054.210	451.202	(356.475)	6.148.937	6.022.399		6.148.937		6.022.399	6.022.399
Total do número de unidades de participação	2				551.287	551.287	2			7.7803	8,2227

Pelo Conselho de Administração

O anexo faz parte integrante do balanço em 31 de Dezembro de 2020.

O Contabilista Certificado

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

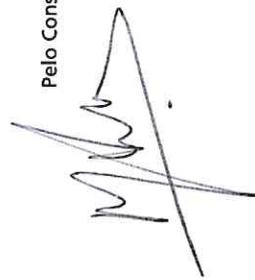
DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Montantes expressos em Euros)

	Notas	2020	2019	Notas	2020	2019
CUSTOS E PERDAS CORRENTES						
Juros e custos equiparados:						
De operações correntes	21	22.068	18.027			
Comissões:						
Em activos imobiliários	17	6.180	-			
Outras, de operações correntes	17	75.482	80.326			
Perdas em operações financeiras e activos imobiliários						
Em activos imobiliários	19	277.814	292.595	19	185.341	305.841
Impostos :						
Imposto sobre rendimento	12	2.042	-			
Impostos indirectos	12	14.556	14.613	20	34.038	27.048
Fornecimentos e serviços externos	18	76.151	272.192			
Total de custos e perdas correntes	(A)	474.293	677.755		219.379	332.888
Total de custos e perdas eventuais	(B)	-	-		11.013	2.775
RESULTADO LIQUIDO DO PERÍODO	2	474.293	677.755	2	243.900	292.652
Resultados na carteira de títulos					11.013	52.214
Resultados de activos imobiliários		(140.765)	(231.899)		(241.858)	(292.652)
Resultados correntes		(254.913)	(344.867)		(243.900)	(292.652)

O anexo faz parte integrante da Demonstração dos Resultados para o exercício findo em 31 de Dezembro de 2020

Pelo Conselho de Administração



O Contabilista Certificado



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

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS MONETÁRIOS PARA OS EXERCÍCIOS

FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Montantes expressos em Euros)

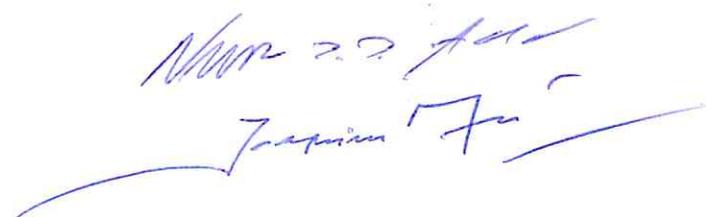
	2020	2019
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO		
Pagamentos:		
Resgates/reembolsos de unidades de participação	-	(266.737)
	-	(266.737)
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo	-	(266.737)
OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS		
Recebimentos:		
Alienação de activos imobiliários (Nota 1)	241.100	
Rendimentos de activos imobiliários	23.589	43.635
Adiantamentos por conta da venda de activos imobiliários	25.640	94.500
	290.329	138.135
Pagamentos:		
Aquisição de activos imobiliários (Nota 1)		(191.500)
Grandes reparações em activos imobiliários	(314.609)	(54.467)
Comissões de activos imobiliários	(6.180)	(391)
Despesas correntes (FSE) em activos imobiliários	(6.194)	(96.303)
Adiantamento por conta de compra de imóveis	-	(63.500)
Outros pagamentos de activos imobiliários	(16.732)	(46.069)
	(343.715)	(452.231)
Fluxo das operações com activos imobiliários	(53.386)	(314.095)
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE		
Recebimentos:		
Outros Recebimentos	520	
Empréstimos obtidos	429.270	347.185
	429.790	347.185
Pagamentos:		
Comissão de gestão	(58.546)	(65.546)
Comissão de depositário	(15.603)	(16.371)
Impostos e taxas	(24.246)	(35.101)
Reembolso de empréstimos	(53.657)	(21.027)
Pagamento de juros de empréstimos	(21.887)	(18.143)
Outros pagamentos correntes	(49.982)	(18.022)
	(223.921)	(174.210)
Fluxo das operações de gestão corrente	205.870	172.975
Saldo dos fluxos de caixa do exercício	152.484	(407.858)
Disponibilidades no início do exercício	173.074	580.932
Disponibilidades no fim do exercício	325.559	173.074

O anexo faz parte integrante da demonstração dos fluxos monetários para o exercício findo em 31 de Dezembro de 2020.

Pelo Conselho de Administração



O Contabilista Certificado



INTRODUÇÃO

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

Em 24 de Outubro de 2018 foi deliberada em Assembleia de Participantes a prorrogação do prazo de vigência do Fundo por um período adicional de 2 anos, ou seja até 2 de Maio de 2021, e em 28 de Outubro de 2020 foi igualmente deliberado a prorrogação de um período adicional de dois anos, ou seja até 2 de Maio de 2023 (ver nota 23).

A actividade do Fundo é regida pela Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro e sucessivas alterações, que aprova o regime jurídico dos Organismos de Investimento Colectivo e pelo Regulamento da CMVM 2/2015 de 24 de Fevereiro na sua redacção actual.

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

As demonstrações financeiras, compostas pelo Balanço, Demonstração dos Resultados e Demonstração dos Fluxos Monetários, foram elaboradas segundo o disposto no Regulamento n.º 2/2005, 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.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020
(Montantes expressos em Euros)

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

a) Especialização de exercícios

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

b) Comissão de gestão

A comissão de gestão representa um encargo do Fundo, a título dos serviços prestados pela sociedade gestora.

De acordo com o Regulamento de Gestão, esta comissão é calculada diariamente, por aplicação de uma taxa anual de 1.25% (um vírgula vinte e cinco por cento) sobre o valor bruto global do Fundo, cobrada trimestralmente (ver nota 18).

c) Comissão de depositário

Esta comissão destina-se a fazer face às despesas do Banco Depositário alusivas aos serviços prestados ao Fundo.

Segundo o Regulamento de Gestão, esta comissão é calculada diariamente, por aplicação de uma taxa anual de 1.25‰ (um por mil) sobre o valor líquido global do Fundo, cobrada mensalmente, com um mínimo de 15.000€ anual.

d) Taxa de supervisão

Na sequência do Decreto-lei n.º 183/2003, de 19 de Agosto, que alterou o Estatuto da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), aprovado pelo Decreto-lei n.º 473/99, de 8 de Novembro, com a publicação da Portaria n.º 913-I/2003, de 30 de Agosto, emitida pela CMVM, os Fundos passaram a pagar uma taxa mensal de 0.00266% aplicada sobre o valor líquido global do Fundo correspondente ao último dia útil do mês, não podendo a colecta ser inferior a €200 (duzentos euros) nem superior a €20,000 (vinte mil euros).

e) Activos imobiliários

Os imóveis adquiridos pelo Fundo são contabilizados pelo valor de transacção, acrescido dos emolumentos notariais, custos registrais, impostos suportados e avaliações prévias à aquisição. Nos termos da Lei em vigor, os imóveis não são amortizados, de modo a espelhar o seu valor venal, definido de acordo com o melhor preço que poderia ser alcançado, caso fossem vendidos em circunstâncias normais de mercado.

Tendo em conta a Lei 16/2015 de 24 de Fevereiro, republicado pelo Decreto-Lei 144/2019 de 23 de Setembro, 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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020
(Montantes expressos em Euros)

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

As mais-valias (Mv) ou menos-valias (mv) que decorram do ajustamento do custo dos imóveis ao seu valor venal, ainda que potenciais, são reconhecidas, respectivamente como ganhos ou perdas (833 – Ganhos em operações financeiras e activos imobiliários e 733 – Perdas em operações financeiras e activos imobiliários) por contrapartida das contas de ajustamento do activo (38 – Ajustamentos em activos imobiliários).

Pelo facto de alguns imóveis se encontrarem arrendados, as rendas são reconhecidas como proveito do ano a que respeitam.

f) Unidades de participação

O valor de cada unidade de participação é calculado dividindo o Valor Líquido Global do Fundo pelo número de unidades de participação em circulação. O valor líquido do património corresponde ao somatório das rubricas do capital do Fundo, ou seja, unidades de participação, variações patrimoniais, resultados transitados, resultados distribuídos e resultado líquido.

As “Variações Patrimoniais” resultam da diferença entre o valor de cada subscrição ou resgate de unidades de participação e o seu valor base, situação nunca verificada no Fundo.

A 31 de Dezembro de 2020 o Capital do Fundo é constituído pelo valor base das unidades de participação e pelo resultado líquido dos exercícios de 2011 a 2020 conforme dados apresentados na nota 2.

g) Regime Fiscal

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

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

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

Regime de tributação até 30 de Junho de 2015

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020
(Montantes expressos em Euros)

há lugar a tributação, autonomamente, à taxa de 25% (vinte e cinco por cento), que incide sobre 50% (cinquenta por cento) da diferença positiva entre mais-valias e as menos-valias realizadas no exercício. Relativamente a outros rendimentos que não prediais, são os mesmos tributados da seguinte forma:

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

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

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

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

Regime de tributação a partir de 01 de Julho de 2015

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020
(Montantes expressos em Euros)

1. Na esfera do Fundo:

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

2. Na esfera do participante:

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

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020
(Montantes expressos em Euros)

1. ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

Em 31 de Dezembro de 2020 o saldo desta rubrica é composto por activos imobiliários com as seguintes características:

Imóvel	31-12-2020				
	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	97.414	(32.491)	64.923	64.923	-
Prédio Urbano Rua da Moeda 80,82 Fracção A	176.075	2.875	178.950	178.950	-
Prédio Urbano Rua Direita 105-109	135.383	1.717	137.100	137.100	-
Prédio Urbano Rua da Moeda 80,82 Fracção B	170.049	35.851	205.900	205.900	-
Prédio Urbano Rua da Moeda 80,82 Fracção D	146.617	24.033	170.650	170.650	-
Prédio Urbano Rua da Moeda 80,82 Fracção C	176.744	37.556	214.300	214.300	-
Prédio Urbano Rua Direita 37-41 Fracção A	83.771	(9.071)	74.700	74.700	-
Prédio Urbano Rua Direita 37-41 Fracção B	313.248	(64.548)	248.700	248.700	-
Prédio Urbano Rua Nogueira, 21	330.345	(33.059)	297.287	297.287	-
Prédio Urbano Rua João Cabreira 20-24	417.618	(101.268)	316.350	316.350	-
Prédio Urbano Rua das Nogueiras 7-13	323.818	(17.088)	306.730	306.730	-
Prédio Urbano Rua da Nogueira 17	421.386	28.597	449.984	449.984	-
Prédio Urbano Beco do Bacalhau 2	37.181	9.019	46.200	46.200	-
Prédio Urbano Rua Direita 38-40	35.782	(4.080)	31.702	31.702	-
Prédio Urbano Rua da Moeda, 44 e 46 Fracção A	207.643	(32.043)	175.600	175.600	-
Prédio Urbano Rua da Moeda, 44 e 46 Fracção B	227.490	(16.990)	210.500	210.500	-
Prédio Urbano Rua da Moeda, 44 e 46 Fracção C	225.978	(15.378)	210.600	210.600	-
Prédio Urbano Rua da Moeda, 44 e 46 Fracção D	284.009	(30.459)	253.550	253.550	-
Prédio Urbano Rua Direita 119 e 121	125.157	44.876	170.033	170.033	-
Prédio Urbano Rua Direita 111 e 113	58.432	42.714	101.147	101.147	-
Prédio Urbano Rua Direita 115 e 117	48.769	34.584	83.354	83.354	-
Prédio Urbano Rua Direita 30-32	9.304	22.398	31.702	31.702	-
Prédio Urbano Rua Direita 34-36	18.524	13.178	31.702	31.702	-
Prédio Urbano Rua Direita 24-28	42.090	49.831	91.922	91.922	-
Prédio Urbano Rua Direita 129 e 131	128.714	5.431	134.145	134.145	-
Prédio Urbano Rua Direita 123 a 127	133.684	6.732	140.417	140.417	-
Prédio Urbano Rua Direita 69-89	994.576	91.809	1.086.385	1.086.385	-
	<u>5.369.803</u>	<u>94.727</u>	<u>5.464.530</u>	<u>5.464.530</u>	

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the bottom right and initials 'A' and 'Z' above it.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020
(Montantes expressos em Euros)

2. CAPITAL DO FUNDO

	Saldo em 31-12-2019	Subscrições	Resgates	Distribuição de rendimentos	Aplicação do resultado de 2019	Resultado líquido do exercício	Saldo em 31-12-2020
Unidades de participação	5.553.013	-	-	-	-	-	5.553.012,97
Variações patrimoniais	-	-	-	-	-	-	-
Resultados transitados	(727.292)	-	-	-	(292.652)	-	(1.019.944)
Resultados distribuídos	-	-	-	-	-	-	-
Resultado líquido do exercício	(292.652)	-	-	-	292.652	(243.900)	(243.900)
	<u>4.533.069</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(243.900)</u>	<u>4.289.169</u>
Número de unidades de participação	<u>551.287</u>						<u>551.287</u>
Valor da unidade de participação	<u>8,2227</u>						<u>7,7803</u>

De acordo com o Regulamento de Gestão, as unidades de participação têm um valor inicial de €10,00 cada, aplicável a todos e cada um dos períodos de subscrição referidos no final da presente nota. A movimentação no Capital do Fundo foi a que a seguir se apresenta:

A subscrição das unidades de participação correspondentes ao capital inicial do Fundo prolongou-se por 24 meses e ocorreram em quatro períodos de subscrição, tendo ocorrido o quarto período em Abril de 2013.

Com o quarto período de subscrição o Fundo ficou com 581.975 unidades de participação e com o capital de 5.819.750 euros. No conjunto das quatro subscrições não atingiu o capital inicial previsto que apontava para um valor de 18.375.000 euros.

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

7/

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020
(Montantes expressos em Euros)

3. INVENTÁRIO DAS APLICAÇÕES EM ACTIVOS

Em 31 de Dezembro de 2020 a carteira de activos imobiliários tinha a seguinte composição:

Imóvel / Terreno	Área (m²)	Data Aquisição	Valor de aquisição	Data da avaliação	31-12-2020		País	Localização
					Valor de avaliação	Valor do Imóvel		
1. Imóveis situados em Portugal								
1.4 Construições								
1.4.1 Arrendadas								
Prédio Urbano Rua Direita 16, 18	41	03-05-2011	97.414	12-06-2020	62.800	67.045	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua da Moeda 80,82 Fracção A	136	03-05-2011	176.075	12-06-2020	166.100	191.800	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 105-109	96	03-05-2011	135.383	12-06-2020	130.000	144.200	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua da Moeda 80,82 Fracção B	136	03-05-2011	170.049	12-06-2020	202.400	209.400	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua da Moeda 80,82 Fracção D	136	03-05-2011	146.617	12-06-2020	169.500	171.800	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua da Moeda 80,82 Fracção C	136	03-05-2011	176.744	12-06-2020	211.600	217.000	Portugal	Coimbra
1.4.2 Não arrendadas								
Prédio Urbano Rua Direita 37-41 Fracção A	20	03-05-2011	83.771	12-06-2020	71.400	78.000	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 37-41 Fracção B	20	03-05-2011	313.248	12-06-2020	238.500	258.900	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Nogueira, 21	461	03-05-2011	330.345	12-06-2020	291.400	303.173	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua João Cabreira 20-24	230	03-05-2011	417.618	12-06-2020	309.200	323.500	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua das Nogueiras 7-13	274	03-05-2011	323.818	12-06-2020	300.700	312.760	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua da Nogueira 17	402	03-05-2011	421.386	12-06-2020	441.100	458.867	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Beco do Bacalhau 2	31	03-05-2011	37.181	12-06-2020	46.100	46.300	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 38-40	56	03-05-2011	35.782	12-06-2020	30.700	32.704	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua da Moeda, 44 e 46 Fracção A	292	16-03-2012	207.643	12-06-2020	161.200	190.000	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua da Moeda, 44 e 46 Fracção B	241	16-03-2012	227.490	12-06-2020	198.700	222.300	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua da Moeda, 44 e 46 Fracção C	239	16-03-2012	225.978	12-06-2020	198.800	222.400	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua da Moeda, 44 e 46 Fracção D	301	16-03-2012	284.009	12-06-2020	241.500	265.600	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 119 e 121	321	16-03-2012	125.157	17-04-2020	161.966	178.100	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 111 e 113	66	02-03-2018	58.432	12-06-2020	100.593	101.700	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 115 e 117	58	02-03-2018	48.769	12-06-2020	82.907	83.800	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 30-32	80	25-09-2018	9.304	12-06-2020	30.700	32.704	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 34-36	80	25-09-2018	18.524	12-06-2020	30.700	32.704	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 24-28	184	19-10-2018	42.090	12-06-2020	89.000	94.843	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 129 e 131	288	25-06-2019	128.714	17-04-2020	127.790	140.500	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 123 a 127	213	27-11-2019	133.684	17-04-2020	133.733	147.100	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 69-89	181	03-05-2011	994.576	13-08-2020	1.056.400	1.116.370	Portugal	Coimbra
Total			5.369.803		5.285.489	5.643.570		5.464.530

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020
(Montantes expressos em Euros)

Liquidez	31-12-2020							
	Quantidade	Moeda	Preço de aquisição	Data de Avaliação	Valor de Avaliação	Método de Avaliação	Juros Decorridos	Valor Global
7.1.1 Numerário		EUR						235
Caixa 0,00%		EUR						
7.2.1 Depósitos a prazo								11.598
DO ABanca 0,00%								10.019
DO Banco BPI 0,00%								68.731
DO Banco Invest 0,00%								234.975
DO Santander Totta 0,00%								325.559

Empréstimos	31-12-2020							
	Quantidade	Moeda	Preço de aquisição	Data de Avaliação	Valor de Avaliação	Método de Avaliação	Juros Decorridos	Valor Global
8.1 Empréstimos Obtidos								
Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana, IP, 2,90%		EUR					(757)	(307.470)
20170824 20330824		EUR					(415)	(369.037)
Banco Santander, 2,25% 20180823 20210822		EUR					(6)	(35.309)
Banco Santander, 0,344% 20180823 20210822		EUR					-	(281.633)
Banco Santander, 0% 20180823 20210822		EUR					(383)	(340.832)
Banco Santander, 2,25% 20180823 20210822		EUR					(2)	(12.251)
Banco Santander, 0,344% 20180823 20210822		EUR					-	(282.750)
Banco Santander, 0% 20180823 20210822		EUR						
							(1.564)	(1.629.282)

Outros valores a regularizar	31-12-2020							
	Quantidade	Moeda	Preço de aquisição	Data de Avaliação	Valor de Avaliação	Método de Avaliação	Juros Decorridos	Valor Global
9.1.5. Valores Activos								358849,08
VALORES ATIVOS - OUTROS								
9.2.1. Recebimentos por Conta de Imóveis		EUR						(25.640)
Prédio Urbano Rua Direita 69-89								
9.2.6. Outros passivos		EUR						(204.847)
VALORES PASSIVOS - OUTROS								128.362
								4.289.169

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020
(Montantes expressos em Euros)

6. CRITÉRIOS E PRINCÍPIOS DE VALORIZAÇÃO

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

7. DISPONIBILIDADES

<u>Contas</u>	<u>Saldo em</u> <u>31-12-2019</u>	<u>Aumentos</u>	<u>Reduções</u>	<u>Saldo em</u> <u>31-12-2020</u>
Numerário	272			235
Depósitos à ordem	172.802			325.324
Depósitos a prazo	-			-
Total	173.074	-	-	325.559

8. CONTA DE TERCEIROS

Esta rubrica apresenta valores a receber por conta de rendas.

9. COMPARABILIDADE COM O EXERCÍCIO ANTERIOR

As políticas contabilísticas seguidas em 2020 são idênticas às adoptadas em 2019, pelo que existe comparabilidade nas rubricas de balanço e demonstração de resultados.

10. GARANTIAS PRESTADAS

2020

<u>Rubrica do Balanço</u>	<u>Valores</u>	<u>Garantias Prestadas</u>	
		<u>Natureza</u>	<u>Valor</u>
Empréstimos não titulados	1.629.282	Prédio Urbano Rua da Moeda 80,82 Fracção A	178.950
		Prédio Urbano Rua da Moeda 80,82 Fracção B	205.900
		Prédio Urbano Rua da Moeda 80,82 Fracção D	170.650
		Prédio Urbano Rua da Moeda 80,82 Fracção C	214.300
		Prédio Urbano Rua da Moeda, 44 e 46 Fracção A	175.600
		Prédio Urbano Rua da Moeda, 44 e 46 Fracção B	210.500
		Prédio Urbano Rua da Moeda, 44 e 46 Fracção C	210.600
		Prédio Urbano Rua da Moeda, 44 e 46 Fracção D	253.550
		Prédio Urbano Rua Direita 69-89	1.086.385
		Total	1.629.282

12. IMPOSTOS

Os impostos suportados pelo Fundo em 2020 e 2019 apresentam a seguinte composição:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Imposto sobre o Rendimento:		
Mais Valia	2.042	-
	<u>2.042</u>	<u>-</u>
Impostos Indiretos:		
Imposto Selo	5.023	6.991
Imposto Municipal sobre imóveis	9.533	7.622
	<u>14.556</u>	<u>14.613</u>
Total de Impostos suportados	<u>16.599</u>	<u>14.613</u>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the bottom right and initials 'MA' at the top right.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020
(Montantes expressos em Euros)

13. RESPONSABILIDADE COM E DE TERCEIROS

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Tipo de Responsabilidade		
Operações a prazo de venda - imóveis	1.086.385,00	172.083
Valores Cedidos em Garantia	2.706.435,00	2.469.213
	<u>3.792.820,00</u>	<u>2.641.296</u>

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

No que respeita ao valor da responsabilidade relativa a operações de venda o mesmo refere-se ao CPCV assinado em 13 de Novembro de 2020 para venda da futura fracção “E” do imóvel sito na Rua Direita 69-89.

14. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ACTIVOS

Em 31 de Dezembro de 2020 e 2019 esta rubrica apresenta a seguinte composição:

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Despesas com custo diferido		
Seguros Antecipados	2.226	2.241
Outros Fornecedores	-	9.540
Outros acréscimos e diferimentos	355.601	382.336
Total	<u>357.828</u>	<u>394.118</u>

A conta de “Outros acréscimos e diferimentos”, no montante de 355.601 euros, é composta maioritariamente por valores a capitalizar referentes aos projectos de reabilitação de imóveis, que compõem a área de intervenção I da Baixa de Coimbra, cuja reabilitação esteve na génese da constituição do Fundo, e que à data de 31 de Dezembro de 2020 totalizam o montante de 357.261 euros.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020
(Montantes expressos em Euros)

O montante de 357.261 euros é decomposto no quadro resumo infra:

Imóvel	Quarteirão da Sofia	Imóvel	Quarteirão da Nogueira	Total
P12	14.071 €	P41	16.961 €	
P13	16.937 €	P42	17.921 €	
P15	2.331 €	P43	41.911 €	
		P45	42.809 €	
		P46	57.808 €	
		P47	98.697 €	
		P50	41.171 €	
		P52	6.645 €	
Total	33.340 €		323.922 €	357.261 €

Do montante de 357.261 euros:

(1) encontra-se previsto que 199.314 euros sejam capitalizados no 3º trimestre de 2021, com o arranque das obras dos imóveis identificados no quadro acima como P45, P46, P47 uma vez que não foi possível, ao contrário do previsto no ano anterior, iniciar as obras em 2020, uma vez que o projecto ainda está a aguardar pelo licenciamento da Câmara Municipal de Coimbra;

(2) encontram-se incluídos 83.438 euros associados aos imóveis identificados como P41, P42, P43 e P52, cujo desenvolvimento do projecto de licenciamento está incluído no plano de actividades do Fundo para o ano de 2021;

(3) encontram-se incluídos 74.510 euros referentes aos imóveis designados por P12, P13, P15 e P50, cujo respectivo processo de licenciamento esteve suspenso em 2020, prevendo-se que os projectos possam ser reformulados durante o ano de 2021.

71
A
M.A.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020
(Montantes expressos em Euros)

15. CONTAS DE TERCEIROS - PASSIVO

Em 31 de Dezembro de 2020 e 2019, estas rubricas apresentam a seguinte composição:

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Comissões e outros encargos a pagar		
Sociedade Gestora	14.116	15.136
Banco Depositário	1.323	1.325
Entidades avaliadores de imóveis	1.476	3.137
Autoridades de Supervisão	400	200
	<u>17.315</u>	<u>19.798</u>
Outras contas de credores		
Imposto Retido	-	100
IVA	4.973	2.802
Imposto Rendimentos Prediais	2.042	-
Outros Valores a Pagar	156.011	86.497
	<u>163.027</u>	<u>89.399</u>
Empréstimos Não Titulados	1.629.282	1.253.668
Adiantamentos por venda de imóveis	25.640	94.500
	<u>1.654.922</u>	<u>1.348.168</u>
Total	<u><u>1.835.264</u></u>	<u><u>1.457.365</u></u>

16. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS

Em 31 de Dezembro de 2020 e 2019, estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>31-12-2020</u>	<u>21-12-2019</u>
Acréscimo de Custos		
Juros e Custos Equipar. a Liquidar	1.564	1.369
Passivos por Impostos Diferidos		
Imposto Selo	539	569
Outros Impostos Indirectos		
Imposto Municipal sobre Imóveis	4.451	3.419
Outros Fornecedores		
Provisão Auditoria	-	3.321
Honorários	2.460	492
Capitalizações	3.376	5.057
Avaliações	5.812	5.597
Provisão Capitalização P30	-	215
Condomínio P35	-	257
Condomínio P30	-	185
Provisão Capitalização P24	4.720	-
Receitas com proveito diferido		
Rendas	1.584	11.487
Total	<u><u>24.505</u></u>	<u><u>31.965</u></u>

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020
(Montantes expressos em Euros)

17. COMISSÕES

Nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2020 e 2019, esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Comissões e Taxas		
Comissões Intermediação	6.180	-
Outras Comissões		
Comissão Gestão	55.314	61.846
Comissão de depósito	15.000	14.412
Taxa de Supervisão	2.400	2.400
Outras Comissões	<u>2.768</u>	<u>1.669</u>
	75.482	80.326
Total	<u><u>81.662</u></u>	<u><u>80.326</u></u>

18. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

Nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2020 e 2019, esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Fornecimentos e Serviços externos		
Água	225	237
Electricidade	32	258
Seguros	3.463	4.010
Conservação	2.775	4.813
Condomínio	1.755	951
Auditoria	6.642	6.642
Avaliação dos Act. Imob. do Fundo	9.041	11.808
Honorários	16.124	20.232
Outros	35.602	223.131
Higiene e Limpeza	<u>492</u>	<u>110</u>
Total	<u><u>76.151</u></u>	<u><u>272.192</u></u>

A rubrica de honorários inclui honorários de advogados referentes a UMA avença relacionada com assessoria com variados temas relacionados com a atividade do fundo.

A Rubrica outros inclui o montante de 12.302 de custos com a manutenção de plataformas digitais para divulgação de informação sobre o fundo e sobre os imóveis em comercialização, o valor de 9.540 referente ao patrocínio da equipa de Rugby local, e 6.354 de custos incorridos com o imóvel denominado P21 pelo facto de que o mesmo foi alienado no período e não se ter avançado com o projecto de reabilitação do mesmo.

19. GANHOS E PERDAS EM OPERAÇÕES FINANCEIRAS E ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

Nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2020 e 2019, estas rubricas apresentavam a seguinte composição:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Ganhos op. fin. e Act Imob.		
Em Activos Imobiliários	185.341	305.841
Perdas Oper. Financ. e act. Imob.		
Em Activos Imobiliários	<u>(277.814)</u>	<u>(292.595)</u>
	<u><u>(92.473)</u></u>	<u><u>13.245</u></u>

Z
A
MT

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020
(Montantes expressos em Euros)

20. RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

No exercício findo em 31 de Dezembro de 2020, esta rubrica corresponde às rendas de Janeiro a Dezembro de 2020 no âmbito dos contratos de arrendamento em vigor no período.

21. JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS

No exercício findo em 31 de Dezembro de 2020, esta rubrica corresponde aos juros suportados com as 4 de linhas de crédito junto do IHRU – Instituto Habitação e Reabilitação Urbana e Banco Santander melhor descrito nas notas 10 e 13.

22. REMUNERAÇÕES PAGAS PELA SOCIEDADE GESTORA

De acordo com o definido no nº 2 do art. 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, o montante total de remunerações do exercício de 2020 pagas pela First Fund Box – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, S.A. aos seus colaboradores no âmbito da gestão do Fundo Coimbra Viva I, é como segue:

Remunerações	31-dez-20
Remunerações Fixas	11.825
Remunerações Variáveis	
Total	

O valor acima apurado baseou-se no peso do ativo líquido do fundo (2%) no ativo líquido da totalidade dos fundos geridos pela sociedade gestora aplicado ao total de remunerações pagas aos colaboradores dessa sociedade durante o ano de 2020 (683.110 euros). De referir que o montante de 683.110 euros inclui montante pago a entidade terceira pela prestação de serviços dos colaboradores do Departamento de Operações que anteriormente eram colaboradores da First Fund Box SGOIC.

De referir que o número de colaboradores afetos à gestão do fundo ao longo do ano de 2020 foi de 23 pessoas.

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

23. OUTRAS DIVULGAÇÕES

Em assembleia de participantes realizada no dia 28 de Outubro de 2020 foi deliberada a prorrogação do prazo de vigência do Fundo pelo período adicional de 2 anos, ou seja até 2 de Maio de 2023, com a aprovação de todos os participantes do Fundo presentes na assembleia à excepção de um.

O participante que votou contra a prorrogação, solicitou o resgate das suas unidades de participação nos termos do número 3 do art.º 62 do RGOIC. O fundo deverá apurar o valor unitário das unidades de participação resgatadas (12.206 – que corresponde a 2,21% do total de participações do Fundo), no último dia do prazo de vigência previsto para o Fundo, isto é, em 2 de Maio de 2021, e a liquidação financeira deverá ocorrer até ao dia 27 de Outubro de 2021.

Dá-se igualmente nota da proposição, pelo Fundo, de duas acções administrativas para impugnação de actos administrativos, nas quais é Ré a Câmara Municipal de Coimbra, a correr termos junto do Tribunal Administrativo e Fiscal de Coimbra, cuja descrição se efectua infra.

No que se refere ao Proc. n.º 349/20. 6BECBR, consubstancia-se o mesmo na impugnação da decisão proferida pela Câmara Municipal de Coimbra de remoção da estrutura de contenção existente na fachada do edifício sito na Rua Direita n.ºs 16/18, proferida em concreto pelo Departamento de Espaço Público, Mobilidade e Trânsito.

A referida acção administrativa foi proposta em 7 de Agosto de 2020, encontrando-se a mesma conclusa para decisão desde 16 de Dezembro de 2020, aguardando-se a prolação de sentença. Atendendo à já conhecida morosidade dos tribunais administrativos é expectável que a decisão em primeira instância demore cerca de dois a cinco anos.

No que concerne ao Proc. n.º 367/20.4BECBR, visa o mesmo a impugnação da decisão proferida pela Divisão de Infra-Estruturas e Espaço Público da Câmara Municipal de Coimbra de indeferimento da reclamação apresentada pelo Fundo sobre a inclinação do pavimento de passeio e danos existentes no Edifício da Rua Direita n.º 37-41 e Avenida Central n.º 6o.

Esta acção administrativa ainda não se encontra conclusa para decisão, estando ainda a decorrer démarches processuais. Também aqui, à semelhança do referido quanto à acção judicial acima identificada, é expectável a prolação de sentença em primeira instância demore cerca de dois a cinco anos.

Refira-se por último que os processos judiciais ora descritos apenas foram propostos junto do Tribunal esgotados os meios de defesa em sede administrativa ao dispor do Fundo.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020
(Montantes expressos em Euros)

Cumprе ainda salientar que a sociedade gestora se encontra presentemente a diligenciar pela preparação da admissão técnica do Coimbra Viva I no Euronext Acess, sistema de negociação multilateral gerido pela Euronext Lisbon.

24. EFEITOS DA PANDEMIA DO COVID 19

Apesar de já ter passado cerca de um ano do aparecimento do surto denominado COVID-19, já caracterizado como pandemia pela OMS, este continua a ter fortes consequências na economia, provocando a sua retração e incerteza quanto ao futuro. Os impactos das medidas de contenção da pandemia reflectiram-se à data na actividade do Fundo Coimbra Viva, nas várias vertentes da sua intervenção: licenciamento, reabilitação/obra e comercialização.

Outro aspeto que teve impacto relevante nos resultados do Fundo prende-se com a revisão em baixa dos valores de mercado dos ativos que compõem a sua carteira (redução do justo valor dos imóveis de cerca de 134.mil euros), os quais foram avaliados já em plena pandemia.

Não obstante esta situação, a sociedade gestora tomou medidas de minimização dos riscos resultantes do desenvolvimento da pandemia e ativou o plano de contingência, sendo que continuará a acompanhar a evolução da situação económica em Portugal e a analisar os riscos de eventuais impactos futuros, financeiros e outros, na actividade do Fundo, pelo que consideramos que as circunstâncias excecionais decorrentes da pandemia não colocam em causa a continuidade das suas operações e a sua solidez financeira

25. EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 15 de janeiro de 2021, Portugal entrou em novo confinamento geral, semelhante ao primeiro confinamento geral verificado em março e abril de 2020, com restrições à circulação da população, obrigatoriedade do teletrabalho e encerramento do comércio, com exceção dos estabelecimentos de bens e serviços essenciais. A Sociedade Gestora considera que as referidas circunstâncias que decorreram da evolução da pandemia em 2021, embora não sendo possível prever os potenciais efeitos que daí possam advir, não colocam em causa a continuidade das operações do Fundo nos seus atuais moldes.

Além do referido 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 First Fund Box - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, SA (ou Entidade Gestora), que compreendem o balanço, em 31 de dezembro de 2020 (que evidencia um total de 6 148 937 euros e um total de capital do fundo de 4 289 169 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 243 900 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 2020, 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.

Ênfases

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

Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana. Conforme se refere na nota 14 das notas anexas às demonstrações financeiras, naquele âmbito, o Fundo tem vindo a desenvolver projetos para a determinação da capacidade construtiva de imóveis próprios e para desenvolvimento de soluções específicas para a área de intervenção mencionada, projetos relativamente aos quais se encontram capitalizados em outros acréscimos e diferimentos custos de 357 000 euros (2019: 340 000 euros). É expectativa da Entidade Gestora o reconhecimento daqueles custos com a execução e desenvolvimento dos correspondentes projetos de investimento de reabilitação urbana.

2. Conforme divulgado no Anexo às demonstrações financeiras, os Participantes do Fundo deliberaram em Assembleia de 28 de outubro de 2020, a prorrogação da duração do Fundo até 2 de maio de 2023.

3. Conforme referido no Relatório de Gestão e nas notas do anexo às demonstrações financeiras, na sequência da pandemia Covid-19, a Sociedade Gestora tomou um conjunto de medidas tendentes à minimização dos riscos e ao reforço da monitorização do mercado imobiliário. Não sendo possível prever os efeitos que possam advir da evolução da pandemia, nomeadamente no que respeita à atividade económica, o Conselho de Administração da Sociedade Gestora considera que as atuais circunstâncias não colocam em causa a continuidade das operações do Fundo nos seus atuais moldes, nem são previsíveis alterações significativas a curto prazo no valor dos imóveis que integram o património sob gestão, considerando-se suficiente a frequência na avaliação dos referidos ativos imobiliários prevista no Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo.

A nossa opinião não é modificada em relação a estas matérias.

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 do auditor
<i>Valorização dos ativos imobiliários</i>	
A carteira de imóveis ascende a 5 464 530 euros, correspondendo a cerca de 89% 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 resposta de auditor envolveu, essencialmente, os seguintes procedimentos: (i) avaliação da independência, objetividade e qualificação dos avaliadores independentes; (ii) verificação do cumprimento do Regulamento de Gestão, do RGOIC e demais Regulamentos da CMVM, nomeadamente no que respeita à valorização dos

<p>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 e evolução e impactos da pandemia Covid-19.</p> <p>As divulgações relacionadas com esta matéria estão incluídas nas notas 1, 3, 6, 20 e 21 do anexo às demonstrações financeiras.</p>	<p>imóveis; (iii) análise por amostra dos relatórios de avaliação e dos pressupostos utilizados, nomeadamente no que respeita à situação do mercado decorrente da pandemia Covid-19; (iv) confirmação dos valores de avaliação e registo pela média simples das mesmas; (v) confirmação da titularidade dos imóveis; (vi) verificação das operações de compra, venda em curso demais vicissitudes na valorização dos imóveis, e; (vii) análise das políticas de capitalização.</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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

O órgão de gestão da Entidade Gestora é responsável pela:

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

influenciem decisões económicas dos utilizadores tomadas com base nessas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria de acordo com as ISA, fazemos julgamentos profissionais e mantemos ceticismo profissional durante a auditoria e também:

- i) identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- ii) obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Entidade Gestora do Fundo;
- iii) avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
- iv) concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade do Fundo para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que o Fundo descontinue as suas atividades;
- v) avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;
- vi) comunicamos com os encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização da Entidade Gestora, entre outros assuntos, o âmbito e o planeamento da auditoria, e as matérias relevantes de auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificada durante a auditoria;
- vii) das matérias que comunicamos aos encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização da Entidade Gestora, determinamos as que foram as mais importantes na auditoria das demonstrações financeiras do ano corrente e que são as matérias relevantes de auditoria. Descrevemos essas matérias no nosso relatório, exceto quando a lei ou regulamento proibir a sua divulgação pública;

viii) declaramos ao órgão de fiscalização da Entidade Gestora que cumprimos os requisitos éticos relevantes relativos à independência e comunicamos todos os relacionamentos e outras matérias que possam ser percebidas como ameaças à nossa independência e, quando aplicável, as respetivas salvaguardas.

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

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

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

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

Nos termos do artigo 10.º do Regulamento (UE) nº 537/2014 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 16 de abril de 2014, e para além das matérias relevantes de auditoria acima indicadas, relatamos ainda o seguinte:

- i) fomos nomeados auditores do Fundo pela primeira vez pelo órgão de gestão da Entidade Gestora para um mandato compreendido entre 2017 e 2018. Fomos nomeados para um terceiro mandato correspondente ao ano de 2020;
- ii) o órgão de gestão da Entidade Gestora 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 do Fundo em 3 de março de 2021;
- iv) declaramos que não prestámos quaisquer serviços proibidos nos termos do artigo 77.º, nº 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;

v) Informamos que não prestámos ao Fundo quaisquer serviços distintos de 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, 3 de março de 2021



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