



Relatório e Contas 2022

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



Sob gestão de FundBox SGOIC SA

A handwritten signature in blue ink, appearing to be a stylized name or initials, located in the bottom right corner of the page.

Relatório de Gestão

Conjuntura

A economia portuguesa cresceu 6,7% em 2022, de acordo com a primeira estimativa do Instituto Nacional de Estatística (INE), assim tornando o ano transacto no de mais elevado crescimento desde 1987. Cumulando com o crescimento de 5,5% em 2021, a pandémica queda histórica de 8,3% em 2020 foi recuperada em 2022.

O crescimento de 2022 baseou-se, de novo, na procura interna, verificando-se uma aceleração do consumo privado e um abrandamento do investimento. A procura externa contribuiu positivamente para o crescimento, ao contrário do sucedido em 2021.

Apesar do expressivo crescimento registado, e da recuperação dos efeitos da crise pandémica, a atividade desacelerou ao longo de 2022. Os efeitos inflacionistas decorrentes da ruptura das cadeias de abastecimento causada pelos confinamentos foram majorados pelo impacto da intensificação e alargamento geográfico da guerra no Donbass. O Banco Central Europeu, que no início do ano parecia convicto de que a subida da inflação seria reversível em prazo curto, acabou por subir as taxas de juro para moderar as pressões sobre os preços, assim arrefecendo a economia europeia.

O aumento dos preços em 2022 foi o mais elevado dos últimos 30 anos, atingindo 9,6% *yoy* em Dezembro. A subida dos preços internacionais de bens energéticos e alimentares empurrou os restantes preços para cima, e a recuperação do turismo traduziu-se no encarecimento de alguns serviços.

Actividade do Fundo

O ano de 2022 foi marcado pela recuperação da actividade imobiliária do Fundo Coimbra Viva I, iniciada no 2º semestre de 2021. Com a redução progressiva das restrições associadas à pandemia, assistiu-se a um aumento da procura de imóveis (mais expressiva em cidadãos de nacionalidade estrangeira), quer para compra quer para arrendamento.

Valor Líquido Global do Fundo dos últimos 3 exercícios

Exercício de 2020	Exercício de 2021	Exercício de 2022
€ 4.289.169	€ 4.306.785	€ 4.112.799

Comercialização

Foi possível concretizar a venda de 3 fracções comerciais - Rua Direita, 69-89, fracções C e D, e Rua da Moeda, 80-82, fracção A - e 2 fracções habitacionais - Rua da Moeda, 80-82, fracção D e Rua Direita, 69-89, fracção G.

Quanto aos arrendamentos, foram renovados, por mais 1 ano, os 2 contratos referentes às fracções B e C, integrantes do prédio sito na Rua da Moeda, 80-82. A renovação do arrendamento da fracção C, por ter ocorrido após a amortização integral do empréstimo "Reabilitar para Arrendar", já não teve a restrição de aplicação de "renda condicionada", pelo que foi feito um ajustamento na renda para valores de mercado. Das 3 fracções habitacionais do prédio sito na Rua da Moeda, 44-46, apenas uma delas não tem Arrendatários, mas perspectiva-se que no início de 2023 seja celebrado novo contrato quanto a esta.

Projectos em Desenvolvimento

Relativamente ao projecto da Residência de Estudantes (Rua da Nogueira, 7 a 21 – P45+P46+P47), aprovado desde Março de 2021, foi possível estabelecer um acordo de princípio com um operador nacional, para a respectiva exploração. Foi também efectuada uma nova consulta ao mercado, perante o crescimento dos custos da construção (acima da taxa de inflação), tendo-se confirmado um agravamento da estimativa dos custos da empreitada.

Ampliou-se o Estudo Prévio do projecto que agregava as parcelas P12, P13 e P15, estando agora em desenvolvimento um projecto que contempla estas parcelas mais as parcelas P11 e P14, o que além de aumentar a área de intervenção, representa uma frente contínua na Rua Direita, entre os números 16 e 54, junto à futura estação “Câmara”. De referir que poderá haver a possibilidade de o proprietário da parcela P11 integrar o Fundo através de uma subscrição em espécie., enquanto o proprietário da parcela P14 participará no desenvolvimento do projecto sob a forma de parceria. Está em curso, pela Metro Mondego, o desenvolvimento de um novo arranjo urbanístico para a área junto à Estação “Câmara”, após decisão de demolição da “Casa Aninhas”, o que impacta directamente no projecto P11+P12+P13+P14+P15, com o conseqüente desreconhecimento do valor capitalizável de alguns projectos no montante de €20.746.

Iniciou-se o desenvolvimento do Estudo Prévio do projecto P28.

Não ocorreu nenhum desenvolvimento durante 2022 quanto ao licenciamento dos projectos P41+P42+P43+P52, nem no P50, uma vez que o Município de Coimbra está empenhado em desbloquear o impasse que impede a criação da praça no interior do Quarteirão da Nogueira, conforme previsto no Documento Estratégico, e que, naturalmente, permitirá a definição de uma solução de maior valor acrescentado, razão pela qual se entende como justificável o abandono de alguns dos projectos iniciados e que já não se adequam àquele desenvolvimento. O valor dos referidos projectos é de € 122.527.

Impugnações Judiciais

Não houve qualquer desenvolvimento na impugnação judicial do acto administrativo, referente ao recurso hierárquico não respondido pelo Município de Coimbra, referente ao processo do prédio sito na Rua Direita, 16-18.

Relativamente à impugnação judicial do acto administrativo, referente ao recurso hierárquico não respondido pelo Município de Coimbra, referente ao prédio sito na Rua Direita, 37-41, apenas houve nomeação dos peritos.

Ambas acções correm termos no Tribunal Administrativo e Fiscal de Coimbra.

Prorrogação do Fundo

Na Assembleia de Participantes 27 de Outubro de 2022 foi aprovada a prorrogação do Fundo, por mais 2 anos, ou seja, até 2 de Maio de 2025. Não obstante, houve 2 Participantes que votaram contra a renovação do Fundo e que, dentro do prazo legal previsto, solicitaram o resgate das respectivas unidades de participação.



Comentário aos Resultados

O exercício de 2022 reflectiu uma melhoria na actividade imobiliária do Fundo, mas ainda incapaz de se traduzir em resultados positivos. Os resultados são negativos em € 193.987, que comparam com os € 293.621, também negativos, em 2021.

O valor da Unidade de Participação fixou-se em € 6,9343 (€ 7,2614 em 2020).

Proposta de Distribuição de Resultados

Propõe-se que o resultado líquido do exercício de 2022, no valor de € 193.987, negativos, seja levado a Resultados Transitados.

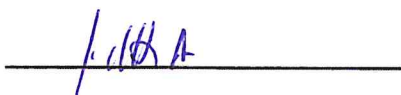
Agradecimentos

A Sociedade Gestora manifesta 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;
- À Caixa de Crédito Agrícola, credor hipotecário do Coimbra Viva I;

Lisboa, 27 de Fevereiro de 2023

Pelo Conselho de Administração da Sociedade Gestora



Tiago de Santos Agudo Mattos Águas

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 2022 E 2021

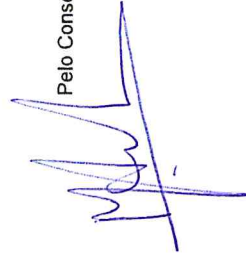
(Montantes expressos em Euros)

ATIVO	Notas	2022		2021		PASSIVO E CAPITAL DO FUNDO	Notas	2022	2021
		Activo bruto	Mais valias	menos valias	Activo líquido				
ACTIVOS IMOBILIÁRIOS									
Terrenos		430.218	-	(32.689)	397.530	430.218	2	5.931.100	5.931.100
Construções	1 e 3	4.128.890	320.037	(323.344)	4.125.583	4.704.375		(66.849)	(66.849)
Adiantamentos por compra de imóveis					-		2	(1.557.465)	(1.263.844)
Total de activos imobiliários		4.559.109	320.037	(356.033)	4.523.113	5.134.593	2	(193.987)	(293.621)
DISPONIBILIDADES								4.112.799	4.306.785
Caixa	7	286	-	-	286	98			
Depósitos à ordem	7	278.078	-	-	278.078	24.687			
Total das disponibilidades		278.364	-	-	278.364	24.785			
CONTAS DE TERCEIROS									
Outras contas de devedores	8	11			11	543	15	16.319	19.202
Total dos valores a receber		11	-	-	11	543	15	10.695	51.570
							10 e 15	911.302	1.121.521
								-	37.000
								938.316	1.229.293
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS									
Despesas com custo diferido	14	965			965	1.550	16	17.602	20.862
Outros acréscimos e diferimentos	14	270.847			270.847	400.776	16	4.583	5.307
Total de acréscimos e diferimentos activos		271.812	-	-	271.812	402.326		22.185	26.168
Total do Activo		5.109.296	320.037	(356.033)	5.073.300	5.562.246		5.073.300	5.562.246
ACTIVO									
Total do número de unidades de participação	2				593.109,972	593.109,972	2	6,9343	7,2614

O anexo faz parte integrante do balanço em 31 de Dezembro de 2022.

Pelo Conselho de Administração

O Contabilista Certificado




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

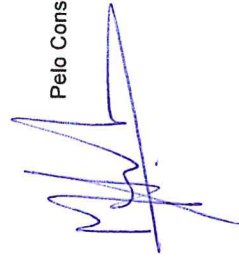
DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

(Montantes expressos em Euros)

	Notas	2022	2021	Notas	2022	2021
CUSTOS E PERDAS CORRENTES						
Juros e custos equiparados:						
De operações correntes	21	15.356	24.094			
Comissões:						
Em activos imobiliários	17	28.044	23.804			
Outras, de operações correntes	17	79.820	73.866			
Perdas em operações financeiras e activos imobiliários						
Em activos imobiliários	19	50.988	196.680	19	152.507	42.225
Impostos :						
Imposto sobre rendimento	12	1.134	347			
Impostos indirectos	12	13.916	14.980	20	50.618	37.849
Fornecimentos e serviços externos	18	72.238	95.376			
Total de custos e perdas correntes	(A)	261.496	429.146		203.125	80.074
Perdas de exercícios anteriores	14	143.273	1.396			
Total de custos e perdas eventuais	(B)	143.273	1.396		7.658	56.848
RESULTADO LIQUIDO DO PERÍODO	2	-	-	2	193.987	293.621
		404.770	430.542		404.769	430.542
Resultados na carteira de títulos					(135.616)	55.452
Resultados de activos imobiliários		51.854	(235.786)		(192.853)	(293.274)
Resultados correntes		(58.371)	(349.073)		(193.987)	(293.621)

O anexo faz parte integrante da Demonstração dos Resultados para o exercício findo em 31 de Dezembro de 2022.

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

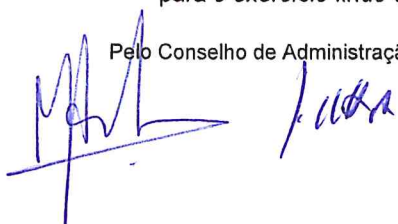
FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

(Montantes expressos em Euros)

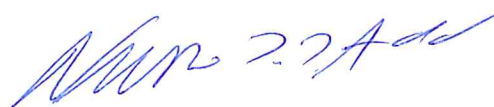
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO</u>		
Pagamentos:		
Resgates/reembolsos de unidades de participação	-	(89.712)
	-	(89.712)
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo	-	(89.712)
<u>OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS</u>		
Recebimentos:		
Alienação de activos imobiliários (Nota 1)	656.000	518.685
Rendimentos de activos imobiliários	52.064	57.766
Adiantamentos por conta da venda de activos imobiliários	20.000	98.375
	<u>728.064</u>	<u>674.826</u>
Pagamentos:		
Aquisição de activos imobiliários (Nota 1)		
Grandes reparações em activos imobiliários	(4.757)	(170.067)
Comissões de activos imobiliários	(51.848)	(800)
Despesas correntes (FSE) em activos imobiliários	(5.842)	(7.102)
Adiantamento por conta de compra de imóveis	-	-
Outros pagamentos de activos imobiliários	(12.510)	(16.817)
	<u>(74.956)</u>	<u>(194.785)</u>
Fluxo das operações com activos imobiliários	653.107	480.041
<u>OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE</u>		
Recebimentos:		
Outros Recebimentos	-	-
Empréstimos obtidos	500.000	-
	<u>500.000</u>	<u>-</u>
Pagamentos:		
Comissão de gestão	(56.040)	(55.490)
Comissão de depositário	(15.602)	(15.598)
Impostos e taxas	(10.042)	(51.837)
Reembolso de empréstimos	(710.219)	(507.761)
Pagamento de juros de empréstimos	(15.713)	(24.235)
Outros pagamentos correntes	(91.913)	(36.183)
	<u>(899.528)</u>	<u>(691.103)</u>
Fluxo das operações de gestão corrente	(399.528)	(691.103)
Saldo dos fluxos de caixa do exercício	253.579	(300.773)
Disponibilidades no início do exercício	24.785	325.559
Disponibilidades no fim do exercício	278.364	24.785

O anexo faz parte integrante da demonstração dos fluxos monetários para o exercício findo em 31 de Dezembro de 2022.

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 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, em 28 de Outubro de 2020 foi deliberado nova prorrogação de um período adicional de dois anos, ou seja até 2 de Maio de 2023, e em 27 de outubro de 2022 nova prorrogação um período adicional de dois anos ou seja até 2 de Maio de 2025 (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 nº2/2005, de 14 de Abril de 2005, que estabelece o regime a que deve obedecer a contabilidade dos Fundos de Investimento Imobiliário.

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

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

BASES DE APRESENTAÇÃO E PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no princípio da continuidade e nos registos contabilísticos do Fundo, mantidos de acordo com o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário, estabelecido pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, e regulamentação complementar emitida por esta entidade.

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

a) Especialização de exercícios

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

b) Comissão de gestão

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

De acordo com o Regulamento de Gestão, esta comissão é calculada diariamente, por aplicação de uma taxa anual de 1.25% (um vírgula vinte e cinco por cento) sobre o valor bruto global do Fundo, cobrada trimestralmente (ver nota 17).

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.

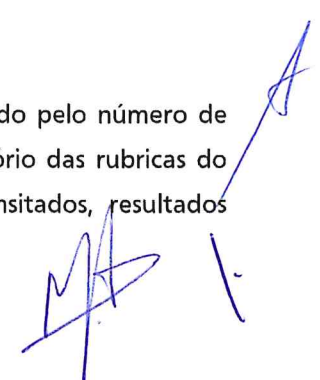
Tendo em conta a Lei 16/2015 de 24 de Fevereiro, republicado pelo Decreto-Lei 144/2019 de 23 de Setembro, os imóveis adquiridos devem ser precedidos de pareceres de, pelo menos, dois peritos avaliadores independentes registados na CMVM. Os bens imóveis são avaliados com uma periodicidade mínima anual e sempre que ocorram alterações significativas nos seus valores de mercado. A 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 2022 o Capital do Fundo é constituído pelo valor base das unidades de participação e pelo resultado líquido dos exercícios de 2011 a 2022 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 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 2022, 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:

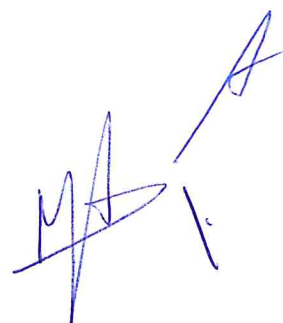
- O Fundo é tributado em IRC, à taxa geral prevista no respectivo Código (actualmente fixada em 21%), estando isento de derrama municipal e estadual;
- O lucro tributável corresponderá ao resultado líquido do exercício apurado de acordo com as respectivas normas contabilísticas, estando no entanto isentos de rendimentos de capitais, prediais e 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;
- De acordo com a legislação que entrou em vigor em 2023, deixou de estar previsto limite temporal para a dedução dos prejuízos fiscais, bem como o limite anual da referida dedução passou dos 70% para os 65%. Esta alteração aplica-se à dedução de prejuízos aos lucros tributáveis dos períodos de tributação que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2023, bem como aos prejuízos fiscais apurados em períodos de tributação anteriores a 1 de janeiro de 2023, cujo período de dedução ainda se encontre em curso;
- 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 2022
(Montantes expressos em Euros)

1. ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

Em 31 de Dezembro de 2022 o saldo desta rubrica é composto por activos imobiliários com as seguintes características:

Imóvel	2022				
	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	(32.670)	64.744	64.744	-
Prédio Urbano Rua Direita 105-109	135.383	5.136	140.519	140.519	-
Prédio Urbano Rua da Moeda 80,82 Fracção B	170.049	28.646	198.695	198.695	-
Prédio Urbano Rua da Moeda 80,82 Fracção C	176.744	27.031	203.776	203.776	-
Prédio Urbano Rua Direita 37-41 Fracção B	313.248	(58.038)	255.210	255.210	-
Prédio Urbano Rua Nogueira, 21	330.345	(19.745)	310.601	310.601	-
Prédio Urbano Rua João Cabreira 20-24	417.618	(86.075)	331.543	331.543	-
Prédio Urbano Rua das Nogueiras 7-13	323.818	(11.555)	312.263	312.263	-
Prédio Urbano Rua da Nogueira 17	421.386	28.408	449.794	449.794	-
Prédio Urbano Beco do Bacalhau 2	37.181	10.954	48.135	48.135	-
Prédio Urbano Rua Direita 38-40	35.782	(4.211)	31.572	31.572	-
Prédio Urbano Rua da Moeda, 44 e 46 Fracção A	207.643	(38.624)	169.019	169.019	-
Prédio Urbano Rua da Moeda, 44 e 46 Fracção B	227.490	(18.601)	208.890	208.890	-
Prédio Urbano Rua da Moeda, 44 e 46 Fracção C	225.978	(12.996)	212.982	212.982	-
Prédio Urbano Rua da Moeda, 44 e 46 Fracção D	284.009	(37.971)	246.038	246.038	-
Prédio Urbano Rua Direita 119 e 121	125.157	41.503	166.661	166.661	-
Prédio Urbano Rua Direita 111 e 113	58.432	33.202	91.635	91.635	-
Prédio Urbano Rua Direita 115 e 117	48.769	26.708	75.477	75.477	-
Prédio Urbano Rua Direita 30-32	9.304	22.268	31.572	31.572	-
Prédio Urbano Rua Direita 34-36	18.524	13.048	31.572	31.572	-
Prédio Urbano Rua Direita 24-28	42.090	49.521	91.612	91.612	-
Prédio Urbano Rua Direita 129 e 131	128.714	853	129.567	129.567	-
Prédio Urbano Rua Direita 123 a 127	133.684	560	134.244	134.244	-
Prédio Urbano Rua Direita 69-89 A	75.588	13.741	89.329	89.329	-
Prédio Urbano Rua Direita 69-89 B	84.539	15.601	100.140	100.140	-
	<u>4.128.890</u>	<u>(3.307)</u>	<u>4.125.583</u>	<u>4.125.583</u>	<u>-</u>
Rua João Cabreira CM01_P28	400.752	(25.438)	375.315	375.315	-
Rua Direita 17P12	29.466	(7.251)	22.215	22.215	-
	<u>430.218</u>	<u>(32.689)</u>	<u>397.530</u>	<u>397.530</u>	<u>-</u>
	<u>4.559.109</u>	<u>(35.996)</u>	<u>4.523.112</u>	<u>4.523.113</u>	<u>-</u>

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022
(Montantes expressos em Euros)2. CAPITAL DO FUNDO

	2022						
	Saldo em 31-12-2021	Subscrições	Resgates	Distribuição de Rendimentos	Aplicação do Resultado de 2021	Resultado Líquido do Exercício	Saldo em 31-12-2022
Unidades de Participação	5.931.100			-	-	-	5.931.100
Variações patrimoniais	(66.849)			-	-	-	(66.849)
Resultados Transitados	(1.263.844)	-	-	-	(293.621)	-	(1.557.465)
Resultados Distribuídos	-	-	-	-	-	-	-
Resultado Líquido do Exercício	(293.621)	-	-	-	293.621	(193.987)	(193.987)
	<u>4.306.785</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(193.987)</u>	<u>4.112.799</u>
Número de Unidades de Participação	<u>593.109,972</u>						<u>593.109,972</u>
Valor da Unidade de Participação	<u>7,2614</u>						<u>6,9343</u>

De acordo com o Regulamento de Gestão, as unidades de participação têm um valor inicial de 10,00 euros 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.

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 procedeu ao apuramento do valor unitário das unidades de participação resgatadas no total de 12.206 com o valor de 7,3498, no último dia do prazo de vigência previsto para o Fundo, isto é, em 2 de Maio de 2021, tendo sido posteriormente registado o resgate em Junho de 2021, a liquidação financeira ocorreu no dia 27 de Outubro de 2021.

Por deliberação da Assembleia de Participantes, realizada em 17 de Maio de 2021, cujos trabalhos após suspensão foram retomados dia 31 de Maio de 2021, foi deliberado o aumento de capital a realizar em espécie, nos termos e ao abrigo do disposto na alínea d) do artigo 61.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Colectivo e do ponto 3.2. do Capítulo III do Regulamento de Gestão, através da incorporação de dois imóveis no Fundo, avaliados em 400.949,00 euros, por meio da emissão de 54.028,9720 euros unidades de participação.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022
(Montantes expressos em Euros)

O valor da unidade de participação foi de 7,4210 euros, calculado de acordo com o artigo 60.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Colectivo.

Em 27 de Outubro de 2022, em Assembleia de Participantes, foi deliberada a prorrogação do Fundo por mais 2 anos. Isto é, até 2 de Maio de 2025. A prorrogação da duração do Fundo foi aprovada por 96,91% dos votos emitidos, sendo que os 2 Participantes que votaram contra, solicitaram o resgate das respectivas participações, conforme previsto no regulamento de Gestão.

Em 31 de Dezembro de 2022 o capital do Fundo é de 5.931.100 euros, sendo o montante total de unidades de participação acrescido de variações patrimoniais de 5.864.250 euros, representado por 593.109,972 unidades de participação.

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022
(Montantes expressos em Euros)

3. INVENTÁRIO DAS APLICAÇÕES EM ACTIVOS

Em 31 de Dezembro de 2022 a carteira de activos imobiliários tinha a seguinte composição:

Imóvel/ Terreno	Área (m ²)	Data Aquisição	Valor de Aquisição	31-12-2022		Data da Avaliação	Valor de Avaliação	Valor do Imóvel	País	Localização
				Valor de Avaliação	Valor de Avaliação					
<u>Imóveis situados em Portugal</u>										
<u>Terrenos Urbanizados</u>										
Rua João Cabreira CM01_P28	243	21-06-2021	400.753	374.000	374.000	24-02-2022	376.629	375.315	Portugal	Coimbra
Rua Direita 17P12	14	21-06-2021	29.466	22.000	22.000	24-02-2022	22.430	22.215	Portugal	Coimbra
<u>Construções Acabadas</u>										
<u>Arrendadas</u>										
Prédio Urbano Rua Direita 16, 18	41	03-05-2011	97.414	63.800	63.800	24-02-2022	65.687	64.744	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 105-109	96	03-05-2011	135.383	131.138	131.138	14-04-2022	149.900	140.519	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua da Moeda 80,82 Fração B	136	03-05-2011	170.049	186.000	186.000	25-01-2022	211.390	198.695	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua da Moeda 80,82 Fração C	136	03-05-2011	176.744	190.000	190.000	25-01-2022	217.551	203.776	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 37-41 Fração B	20	03-05-2011	313.248	245.920	245.920	14-04-2022	264.500	255.210	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua da Moeda, 44 e 46 Fração B	240	16-03-2012	227.490	205.000	205.000	25-01-2022	212.779	208.890	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua da Moeda, 44 e 46 Fração C	239	16-03-2012	225.978	211.000	211.000	25-01-2022	214.964	212.982	Portugal	Coimbra
<u>Não arrendadas</u>										
Prédio Urbano Rua Nogueira, 21	461	03-05-2011	330.345	308.201	308.201	14-04-2022	313.000	310.601	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua João Cabreira 20-24	230	03-05-2011	417.618	308.500	308.500	14-04-2022	354.586	331.543	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua das Nogueiras 7-13	274	03-05-2011	323.818	309.826	309.826	14-04-2022	314.700	312.263	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua da Nogueira 17	402	03-05-2011	421.386	446.288	446.288	14-04-2022	453.300	449.794	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Beco do Bacalhau 2	31	03-05-2011	37.181	46.569	46.569	14-04-2022	49.700	48.135	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 38-40	56	03-05-2011	35.782	31.100	31.100	24-02-2022	32.043	31.572	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua da Moeda, 44 e 46 Fração A	291	16-03-2012	207.643	169.000	169.000	25-01-2022	169.037	169.019	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua da Moeda, 44 e 46 Fração D	300	16-03-2012	284.009	245.000	245.000	25-01-2022	247.075	246.038	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 119 e 121	321	16-03-2012	125.157	164.921	164.921	14-04-2022	168.400	166.661	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 111 e 113	66	02-03-2018	58.432	88.200	88.200	14-04-2022	95.069	91.635	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 115 e 117	58	02-03-2018	48.769	72.600	72.600	14-04-2022	78.354	75.477	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 30-32	80	25-09-2018	9.304	31.100	31.100	24-02-2022	32.043	31.572	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 34-36	80	25-09-2018	18.524	31.100	31.100	24-02-2022	32.043	31.572	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 24-28	184	19-10-2018	42.090	90.300	90.300	24-02-2022	92.923	91.612	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 129 e 131	287	25-06-2019	128.714	123.733	123.733	14-04-2022	135.400	129.567	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 123 a 127	213	27-11-2019	133.684	129.488	129.488	14-04-2022	139.000	134.244	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 69-89 A	35	03-05-2011	75.588	87.658	87.658	14-04-2022	91.000	89.329	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 69-89 B	38	03-05-2011	84.539	98.280	98.280	14-04-2022	102.000	100.140	Portugal	Coimbra
Total			4.559.109	4.410.722	4.410.722		4.635.503	4.523.112		

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022
(Montantes expressos em Euros)

		31-12-2022							
<u>Numerário</u>	<u>Liquidez</u>	<u>Quantid.</u>	<u>Moeda</u>	<u>Preço de Aquisição</u>	<u>Data de Avaliação</u>	<u>Valor de Avaliação</u>	<u>Método de Avaliação</u>	<u>Juros Decorridos</u>	<u>Valor Global</u>
	Caixa 0,00%		EUR						286
	<u>Depósitos a prazo</u>		EUR						
	DO Banco BPI 0,00%								4.038
	DO Banco Invest 0,00%								86.985
	DO Santander Totta 0.00%								8.740
	DO Crédito Agrícola 0,00%								178.315
								-	278.364

		31-12-2022					
<u>Quantid.</u>	<u>Moeda</u>	<u>Preço de Aquisição</u>	<u>Data de Avaliação</u>	<u>Valor de Avaliação</u>	<u>Método de Avaliação</u>	<u>Juros Decorridos</u>	<u>Valor Global</u>
	EUR					(173)	(390.445)
	EUR					(508)	(521.538)
	EUR					(681)	(911.983)

		31-12-2022					
<u>Quantid.</u>	<u>Moeda</u>	<u>Preço de Aquisição</u>	<u>Data de Avaliação</u>	<u>Valor de Avaliação</u>	<u>Método de Avaliação</u>	<u>Juros Decorridos</u>	<u>Valor Global</u>
							11
							271.812
							271.823
							(5.453)
							(4.583)
							(38.482)
							(48.517)
							4.112.799

6. CRITÉRIOS E PRINCÍPIOS DE VALORIZAÇÃO

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

7. DISPONIBILIDADES

Em 31 de Dezembro de 2022 as disponibilidades do fundo tinham a seguinte composição:

Contas	Saldo em 31- 12-2021	Aumentos	Reduções	Saldo em 31- 12-2022
Numerário	98			286
Depósitos à Ordem	24.687			278.078
Depósitos a Prazo	-			-
Total	24.785	-	-	278.364

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 2022 são idênticas às adoptadas em 2021, pelo que existe comparabilidade nas rubricas de balanço e demonstração de resultados.

10. GARANTIAS PRESTADAS

Em 2022 o fundo apresenta as seguintes garantias prestadas:

Rubrica do Balanço	Valores	2022	
		Natureza	Valor
Empréstimos não titulados	911.302	Prédio Urbano Rua da Moeda 80,82 Fracção B	198.695
		Prédio Urbano Rua da Moeda 80,82 Fracção C	203.776
		Prédio Urbano Rua da Moeda, 44 e 46 Fracção A	169.019
		Prédio Urbano Rua da Moeda, 44 e 46 Fracção B	208.890
		Prédio Urbano Rua da Moeda, 44 e 46 Fracção C	212.982
		Prédio Urbano Rua da Moeda, 44 e 46 Fracção D	246.038
		Prédio Urbano Rua Direita 69-89 Fracção A	89.329
		Prédio Urbano Rua Direita 69-89 Fracção B	100.140
		Prédio Urbano Rua Direita 37-41 Fracção B	255.210
Total	911.302		1.684.077

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022
(Montantes expressos em Euros)

12. IMPOSTOS

Os impostos suportados pelo Fundo em 2022 e 2021 apresentam a seguinte composição:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Imposto sobre o Rendimento:		
Mais Valia	1.134	347
	<u>1.134</u>	<u>347</u>
Impostos Indiretos:		
Imposto Selo	5.198	5.086
Imposto Municipal sobre imóveis	8.718	9.894
	<u>13.916</u>	<u>14.980</u>
Total de Impostos Suportados	<u><u>15.050</u></u>	<u><u>15.327</u></u>

13. RESPONSABILIDADE COM E DE TERCEIROS

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
Tipo de Responsabilidade		
Operações a Prazo de Venda - Imóveis	-	177.000
Valores Cedidos em Garantia	1.684.077	2.103.200
	<u>1.684.077</u>	<u>2.280.200</u>

No que respeita aos valores cedidos em garantia e conforme descrito na nota 10 acima, existe uma linha de crédito junto do Banco Santander obtidas ao abrigo do IFRRU 2020 sendo que a mesma se encontra garantida pela Hipoteca dos Imóveis sitos na Rua da Moeda 40-46 e Rua Direita 69-89, e existe também uma linha de crédito junto do Banco Crédito Agrícola obtido em 2022 sendo que a mesma se encontra garantida pela Hipoteca do imóvel sito Prédio Urbano Rua da Moeda 80,82 Fracções B e C.

14. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ACTIVOS

Em 31 de Dezembro de 2022 e 2021 esta rubrica apresenta a seguinte composição:

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
Despesas com Custo Diferido		
Seguros Antecipados	965	1.550
Outros Fornecedores	-	-
Outros Acréscimos e Diferimentos	270.847	400.776
Total	<u><u>271.812</u></u>	<u><u>402.326</u></u>

A conta de "Outros acréscimos e diferimentos", no montante de 270.847 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 2022 totalizam o montante de 274.655 euros. O saldo remanescente (credor em 3.808 euros) diz essencialmente respeito a valores recebidos para fazer face a pequenas reparações ainda não efectuadas.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022
(Montantes expressos em Euros)

O montante de 274.655 euros, respeitante a valores por capitalizar referentes aos projectos de reabilitação de imóveis, é decomposto no quadro resumo infra:

Imóvel	Quarteirão da Sofia	Imóvel	Quarteirão da Nogueira	Total
P11	3.625	P41	9.012	
P12	9.812	P42	12.361	
P13	7.486	P43	29.744	
P15	3.970	P45	35.886	
		P46	48.396	
		P47	82.571	
		P50	27.592	
		P52	4.199	
Total	24.893		249.761	274.655

Do montante de 274.655 euros:

(1) não foi ainda possível o arranque das obras dos imóveis identificados no quadro acima como P45, P46, P47, uma vez que está dependente da aprovação de uma operação de aumento de capital pelos Participantes do Fundo, que se espera que venha a ocorrer no 1º semestre de 2023.

(2) encontram-se incluídos 82.908 euros associados aos imóveis identificados como P41+P42+P43+P52 e P50, cujo desenvolvimento dos respectivos projectos de licenciamento se encontram suspensos, uma que o Município de Coimbra está a efectuar diligências, que impactam directamente nestes projectos.

(3) encontram-se incluídos 24.893 euros referente aos imóveis identificados como P11 (cuja integração no Fundo aguarda a oportunidade de um aumento de capital para ser concretizada), P12, P13 e P15 cujo desenvolvimento do projecto de licenciamento se encontra em curso e que foi alargado também ao imóvel P14 (cujo Proprietário participará no projecto sob a forma de parceria).

(4) foram levados a custo na rubrica perdas de anos anteriores 143.273 euros referentes a custos relacionados com projectos que não avançaram:

- dos quais 20.746 euros no Quarteirão da Sofia, uma vez que as alterações introduzidas no desenho da Estação do MetroBus e a incorporação previsível de mais 2 prédios, justificam o abandono dos projectos, cujos honorários agora se desreconhecem;
- e, 122.527€ no Quarteirão da Nogueira, por se ter gerado em 2022 a solução que permitirá ocupar a totalidade do quarteirão a reabilitar com uma residência de estudantes.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022
(Montantes expressos em Euros)15. CONTAS DE TERCEIROS - PASSIVO

Em 31 de Dezembro de 2022 e 2021, estas rubricas apresentam a seguinte composição:

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
Comissões e Outros Encargos a Pagar		
Sociedade Gestora	13.979	14.217
Banco Depositário	1.325	1.325
Entidades Avaliadores de Imóveis	615	3.260
Autoridades de Supervisão	400	400
	<u>16.319</u>	<u>19.202</u>
Outras contas de credores		
Imposto Retido	94	-
IVA	38	37
Imposto Rendimento Prediais	1.480	347
Outros Valores a Pagar	9.083	51.186
	<u>10.695</u>	<u>51.570</u>
Empréstimos Não Titulados	911.302	1.121.521
Adiantamentos por Venda de Imóveis	-	37.000
	<u>911.302</u>	<u>1.158.521</u>
Total	<u><u>938.316</u></u>	<u><u>1.229.293</u></u>

16. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS

Em 31 de Dezembro de 2022 e 2021, estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
Acréscimo de Custos		
Juros e Custos Equipar. a Liquidar	681	1.423
Passivos por Impostos Diferidos		
Imposto Selo	527	553
Outros Impostos Indirectos		
Imposto Municipal sobre Imóveis	4.258	5.325
Outros Fornecedores		
Provisão Auditoria	1.568	1.662
Honorários	3.506	2.460
Capitalizações	3.376	3.376
Avaliações	2.460	5.289
Outras Provisões	334	-
Provisão Capitalização P24	775	775
Condomínio P24	117	-
Receitas com Provento Diferido		
Rendas	4.583	5.307
Total	<u><u>22.185</u></u>	<u><u>26.168</u></u>

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022
(Montantes expressos em Euros)

17. COMISSÕES

Nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2022 e 2021, esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Comissões e Taxas		
Comissões Intermediação	28.044	23.804
Outras Comissões		
Comissão Gestão	53.656	53.452
Comissão de Depósito	15.002	15.002
Taxa de Supervisão	2.400	2.450
Outras Comissões	<u>8.762</u>	<u>2.962</u>
	79.820	73.866
Total	<u><u>107.864</u></u>	<u><u>97.670</u></u>

18. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

Nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2022 e 2021, esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Fornecimentos e Serviços Externos		
Água	232	220
Eletricidade	148	199
Seguros	2.385	2.879
Conservação	6.781	8.819
Condomínio	1.670	1.532
Auditoria	6.273	6.642
Avaliação dos Activos Imobiliários	6.519	6.642
Honorários	29.292	31.811
Outros	18.040	35.845
Higiene e Limpeza	<u>898</u>	<u>787</u>
Total	<u><u>72.238</u></u>	<u><u>95.376</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 12.340 de custos com a manutenção de plataformas digitais para divulgação de informação sobre o fundo e sobre os imóveis em comercialização.

19. GANHOS E PERDAS EM OPERAÇÕES FINANCEIRAS E ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

Nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2022 e 2021, estas rubricas apresentavam a seguinte composição:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ganhos Oper. Financ. e Act Imob.		
Em Activos Imobiliários	152.508	42.225
Perdas Oper. Financ. e Act. Imob.		
Em Activos Imobiliários	<u>(50.988)</u>	<u>(196.680)</u>
	<u><u>101.519</u></u>	<u><u>(154.455)</u></u>

20. RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

No exercício findo em 31 de Dezembro de 2022, esta rubrica corresponde às rendas de Janeiro a Dezembro de 2022 no âmbito dos contratos de arrendamento em vigor no período.

21. JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS

No exercício findo em 31 de Dezembro de 2022, esta rubrica corresponde aos juros suportados com as duas de linhas de crédito junto do Banco Santander e Crédito Agrícola 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 de 2022 pagas pela Fund Box – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. aos seus colaboradores no âmbito da gestão do Fundo Coimbra Viva I, é como segue:

	<u>Remunerações Fixas</u>	<u>Remunerações Variáveis</u>	<u>Remuneração Total</u>
Direcção de Topo e Colaboradores Equiparados	6.795	284	7.079
Responsáveis pela Assunção de Riscos e Funções de Controlo	720	-	720
Outros colaboradores	<u>2.043</u>	<u>-</u>	<u>2.043</u>
	9.558	284	9.842

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 2022 (494.517 euros).

Para além do montante global de remunerações, de referir que foram pagos 184.068 euros a entidade terceira pela prestação de serviços de backoffice subcontratados.

O número de colaboradores afetos à gestão do fundo ao longo do ano de 2022 foi de 25 pessoas. Durante o exercício de 2021, não foram pagas quaisquer comissões de desempenho à sociedade gestora do fundo.

23. OUTRAS DIVULGAÇÕES

Recorda-se o teor da Divulgação inscrita no Relatório e Contas de 2020 que dizia:

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 concluída 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 60.

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.

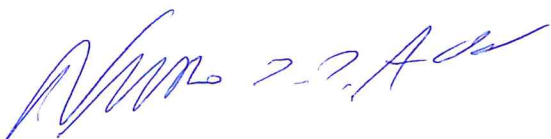
Sobre a matéria da Divulgação acima o único desenvolvimento prende-se com a nomeação dos Peritos, no que respeita ao processo Proc. n.º 367/20.4BECBR.

A Sociedade Gestora com vista ao arranque da construção do projecto da Residência de Estudantes (P45+P46+P47) preparou uma operação de aumento de capital, no valor de 3.200.000 euros. Foi também proposto um aumento de capital em espécie, no valor de 127.200,50 euros, correspondente à parcela P11. A Assembleia de Participantes realizou-se em 27 de Outubro de 2022, tendo os Participantes decidido pela suspensão da mesma, pois não tinham reunidas as condições que permitissem a respectiva votação. Já em 19 de Janeiro de 2023, após continuação da Assembleia, a Sociedade Gestora retirou a proposta. Não obstante, logo que estejam reunidas as condições, por parte dos Participantes, a Sociedade Gestora retomarà a proposta de aumento de capital.

24. 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

