

COIMBRA VIVA I 2018



RELATÓRIO E CONTAS

FUNDBOX SGFII
Europe's Most Western Fund Manager

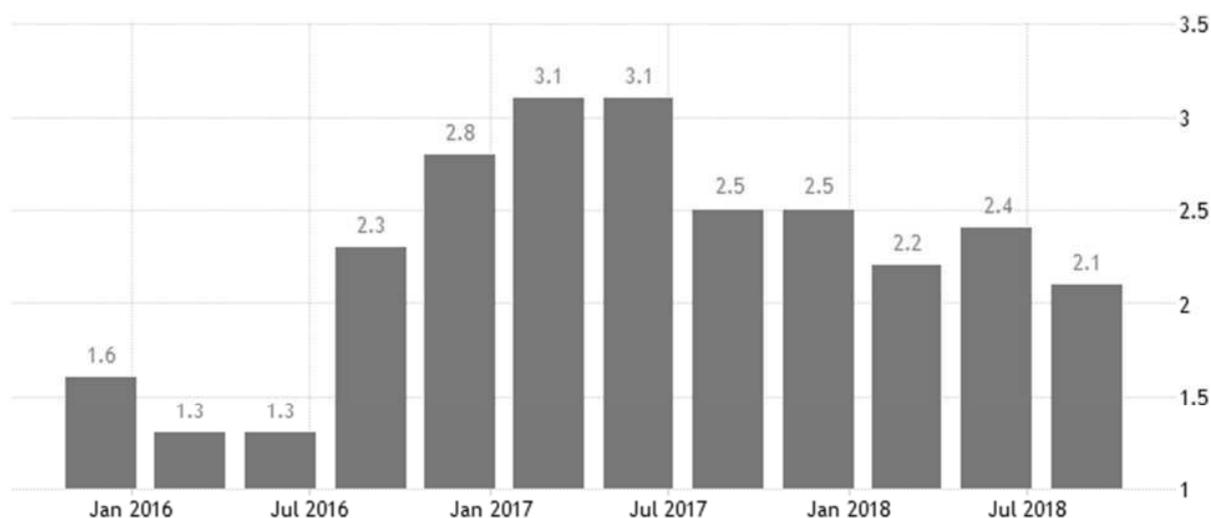




Cria. Muda. Avança.

AMBIENTE DE NEGÓCIO

O ano de 2018 foi de abrandamento do crescimento da economia portuguesa, provocado pela perda de ritmo da economia internacional e seu efeito nefasto nas exportações nacionais, causa primeira do crescimento da economia até ao fim do primeiro semestre de 2018.



SOURCE: TRADINGECONOMICS.COM | STATISTICS PORTUGAL

Evolução das taxas de crescimento do PIB yoy

O número de turistas estrangeiros diminuiu no final do terceiro trimestre, interrompendo anos de crescimento consecutivo e reforçando a ideia de um ponto de desaceleração, senão de inflexão, do crescimento. Ainda assim, e paradoxalmente, no final do ano, com o crescimento previsto, à data da escrita de 2,3%, o PIB português deverá atingir um novo máximo, superando o anterior, fixado em 2008, e assim marcando a recuperação das perdas acumuladas nos anos da Grande Recessão.

No final de Novembro, o Orçamento do Estado para 2019 foi aprovado, com um deficit record de 0,2% do PIB, indicativo da política de rigor orçamental eleita pelo Governo, muito apoiada na redução drástica dos níveis do investimento público. A taxa de desemprego interrompeu a sua trajectória de descida, mantendo-se estável nos 6,7%, o que contribuiu para que o consumo privado tenha evoluído favoravelmente e contrariado a queda das exportações. A actividade do Fundo decorreu pois num ambiente de recuperação na primeira metade do ano, com sinais de abrandamento a partir do terceiro trimestre.

ACTIVIDADE DO FUNDO

O Coimbra Viva I é um fundo fechado de investimento imobiliário em reabilitação urbana com a sua área de intervenção delimitada aos quarteirões da Baixa de Coimbra designados por Sofia, Nogueira e Moeda. Iniciou actividade no ano de 2011, em Maio, com uma duração inicial de 8 anos, tendo sido deliberada a sua prorrogação por mais dois anos por 93% dos votos emitidos na Assembleia de Participantes expressamente realizada para o efeito em 24 de Outubro de 2018. A sua actividade no ano em apreço deu continuidade à reabilitação dos prédios que fazem parte dos activos do Fundo, nomeadamente com a conclusão das empreitadas dos prédios da Rua da Moeda 44 a 46 (P33b) e 80 a 82 (P30) e com o arranque da empreitada do prédio da Rua Direita 69 a 89 (P24), com a venda de 5 das 6 fracções que compõem o prédio da Rua da Moeda 30 a 34 (P35), com o arrendamento das fracções dos prédios financiados ao abrigo do programa Reabilitar para Arrendar do IHRU e com o prosseguimento das acções para a comercialização das fracções constituintes dos prédios entretanto concluídos.

Regista-se a obtenção do financiamento ao abrigo do programa IFRRU 2020 para as empreitadas dos prédios Rua da Moeda 44 a 46 (P33b) e Rua Direita 69 a 89 (P24). Regista-se, ainda, a submissão dos PIP's para os prédios da Rua Direita 16 a 18 e 24 a 40 (P12,13 e15), da Rua João Cabreira 20 a 24 (P50) e do pedido de licenciamento dos prédios da frente do quarteirão da Nogueira para as Ruas Pedro Olaio e da Nogueira, tendo em vista dotar o Fundo de projectos em condições de serem iniciadas as respectivas empreitadas ainda no decurso do ano de 2019.

Com a disponibilidade dos Senhores Participantes e o forte empenho do novo banco depositário e da sociedade gestora foi possível concluir o processo de substituição do banco depositário do Fundo no decurso do exercício que é doravante o Banco Invest.

INVESTIMENTOS DO EXERCÍCIO

No decurso do exercício de 2018 foram feitos investimentos na aquisição dos prédios da Rua direita 24 a 28 (P13), 30 a 36 (P12) e 111 a 117 (P42) e nas obras de reabilitação dos prédios da Rua da Moeda 44 a 46 (P33b) (concluída) e da Rua Direita 69 a 89 (P24) (ainda em curso).

ALIENAÇÕES DO EXERCÍCIO

Durante o exercício de 2018 foram alienadas a fracção comercial e 4 das 5 fracções habitacionais do prédio da Rua da Moeda 30 a 34 (P35).

COMENTÁRIO AOS RESULTADOS

A 31 de Dezembro de 2018 o Balanço do Coimbra Viva I evidencia um resultado líquido do exercício de 44.961 € (122.598 € em 2017).

O valor da unidade de participação fixou-se em 8,7503 € (8,6730 € em 2017) e a rentabilidade anualizada desde o lançamento do Fundo é de -1,73%.

PROPOSTA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Não obstante encontrar-se previsto no Regulamento de Gestão do Fundo, uma política de distribuição de rendimentos que se caracteriza pela distribuição parcial de rendimentos com periodicidade anual, a mesma não é aplicável de momento dada a inexistência de resultados distribuíveis.

Assim, propõe-se que o resultado líquido do exercício seja levado a Resultados Transitados.

AGRADECIMENTOS

A Sociedade Gestora manifesta os seus agradecimentos

- À BDO & Associados, Auditora do Coimbra Viva I, pelo zelo colocado no acompanhamento da actividade;
- Ao Banco Invest, Depositário do Coimbra Viva I, pela confiança depositada;
- 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, 22 de Fevereiro de 2019

Pelo Conselho de Administração da Sociedade Gestora

Joaquim Miguel Calado Cortes de Meirelles

Administrador Delegado

Manuel Joaquim Guimarães Monteiro de Andrade

Administrador Delegado

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

BALANÇOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017

(Montantes expressos em Euros)

ACTIVO	Notas	2018			2017		PASSIVO E CAPITAL DO FUNDO	Notas	2018	2017
		Activo bruto	Mais valias	menos valias	Activo líquido	Activo líquido				
ACTIVOS IMOBILIÁRIOS							CAPITAL DO FUNDO			
Construções	1 e 3	4.832.608	525.713	(295.921)	5.062.400	4.213.227	Unidades de participação	2	5.819.750	5.819.750
Adiantamentos por compra de imóveis		-	-	-	-	10.500	Resultados transitados	2	(772.253)	(894.851)
Total de activos imobiliários		<u>4.832.608</u>	<u>525.713</u>	<u>(295.921)</u>	<u>5.062.400</u>	<u>4.223.727</u>	Resultado líquido do exercício	2	<u>44.961</u>	<u>122.598</u>
							Total do Capital do Fundo		<u>5.092.458</u>	<u>5.047.497</u>
DISPONIBILIDADES							AJUSTAMENTOS E PROVISÕES			
Caixa	7	144			144	133	Ajustamentos de dívidas a receber	16	-	1.443
Impostos :	7	580.788			580.788	481.302				
Depósitos a prazo e com pré-aviso	7	-			-	200.000				
Total das disponibilidades		<u>580.932</u>			<u>580.932</u>	<u>681.435</u>	Total de Provisões acumuladas		<u>-</u>	<u>1.443</u>
CONTAS DE TERCEIROS							CONTAS DE TERCEIROS			
Devedores por rendas vencidas	8 e 11	-			-	1.443	Comissões e outros encargos a pagar	15	20.443	22.302
Outras contas de devedores	8	6			6	972	Outras contas de credores	15	210.025	106.197
							Empréstimos não titulados	10 e 15	<u>927.510</u>	<u>633.126</u>
Total dos valores a receber		<u>6</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6</u>	<u>2.415</u>	Total de valores a pagar		<u>1.157.978</u>	<u>761.625</u>
		10827091,8								
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS							ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS			
Acréscimos de proveitos	14 e 17	-			-	1	Acréscimos de custos	16	14.974	11.797
Despesas com custo diferido	14	2.248			2.248	510	Receitas com proveito diferido	16	-	1.298
Outros acréscimos e diferimentos	14	619.824			619.824	915.573	Outros acréscimos e diferimentos	16	-	-
Total de acréscimos e diferimentos activos		<u>622.072</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>622.072</u>	<u>916.083</u>	Total de acréscimos e diferimentos passivos		<u>14.974</u>	<u>13.095</u>
Total do Activo		<u>6.035.618</u>	<u>525.713</u>	<u>(295.921)</u>	<u>6.265.410</u>	<u>5.823.660</u>	Total do Passivo e Capital do Fundo		<u>6.265.410</u>	<u>5.823.660</u>
Total do número de unidades de participação	2				581.975	581.975	Valor unitário da unidade de participação	2	8,7503	8,6730

O anexo faz parte integrante do balanço em 31 de Dezembro de 2018.

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 2018 E 2017

(Montantes expressos em Euros)

	Notas	2018	2017		Notas	2018	2017
CUSTOS E PERDAS CORRENTES				PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
Juros e custos equiparados:				Juros e proveitos equiparados:			
De operações correntes	22	17.938	8.893	Outras, de operações correntes	17	8	895
Comissões:							
Em activos imobiliários	18	13.776	-				
Outras, de operações correntes	18	84.156	70.764				
Perdas em operações financeiras e activos imobiliários				Ganhos em operações financeiras e activos imobiliários			
Em activos imobiliários	20	292.531	106.992	Em activos imobiliários	20	516.214	369.428
Impostos :							
Imposto sobre rendimento	12	1.211	-				
Impostos indirectos	12	8.178	10.436				
Provisões do exercício:				Reversões de ajustamentos e de provisões			
Ajustamentos de dívidas a receber	11	320	673	De ajustamentos de dívidas a receber	11	1.762	-
Fornecimentos e serviços externos	19	72.847	59.225	Rendimentos de activos imobiliários	21	11.926	9.238
Total de custos e perdas correntes	(A)	490.957	256.982	Outros proveitos e ganhos correntes		336	-
				Total de proveitos e ganhos correntes		530.245	379.561
CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS				PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
Outras perdas eventuais		1.466	-	Ganhos de exercícios anteriores		308	-
Total de custos e perdas eventuais	(B)	1.466	-	Outros ganhos eventuais		6.831	19
				Total de proveitos e ganhos eventuais	1	7.138	19
RESULTADO LIQUIDO DO PERÍODO	2	44.961	122.598	RESULTADO LIQUIDO DO PERÍODO	2	-	-
		537.384	379.580			537.384	379.580
Resultados na carteira de títulos		-	-	Resultados eventuais		5.673	19
Resultados de activos imobiliários		148.986	212.448	Resultados antes de imposto sobre o rendimento		46.172	122.598
Resultados correntes		39.289	122.579	Resultados líquidos do período		44.961	122.598

O anexo faz parte integrante da Demonstração dos Resultados para o exercício findo em 31 de Dezembro de 2018.

Pelo Conselho de Administração

O Contabilista Certificado

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS MONETÁRIOS PARA OS EXERCÍCIOS

FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017

(Montantes expressos em Euros)

	2018	2017
OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS		
Recebimentos:		
Alienação de activos imobiliários	482.299	
Rendimentos de activos imobiliários	9.331	11.707
Adiantamentos por conta da venda de activos imobiliários	113.900	
	<u>605.530</u>	<u>11.707</u>
Pagamentos:		
Aquisição de activos imobiliários	(162.088)	
Impostos :	(625.189)	(634.244)
Comissões de activos imobiliários	(13.776)	
Despesas correntes (FSE) em activos imobiliários	43.286	(61.993)
Adiantamento por conta de compra de imóveis	(56.189)	(10.500)
Outros pagamentos de activos imobiliários	(7.531)	(8.250)
	<u>(821.487)</u>	<u>(714.987)</u>
Fluxo das operações com activos imobiliários	<u>(215.957)</u>	<u>(703.281)</u>
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE		
Recebimentos:		
Cobranças de crédito vencido		
Juros de depósitos bancários	9	881
Empréstimos obtidos	545.357	381.271
Pagamentos:		
Comissão de gestão	(63.468)	(62.903)
Comissão de depositário	(5.077)	(7.538)
Impostos e taxas	(34.235)	(14.347)
Reembolso de empréstimos	(251.239)	(2.589)
Pagamento de juros de empréstimos	(17.293)	(8.642)
Outros pagamentos correntes	(58.598)	(30.365)
	<u>(429.911)</u>	<u>(126.386)</u>
Fluxo das operações de gestão corrente	<u>115.454</u>	<u>255.767</u>
Saldo dos fluxos de caixa do exercício	<u>(100.503)</u>	<u>(447.514)</u>
Disponibilidades no início do exercício	<u>681.435</u>	<u>1.128.949</u>
Disponibilidades no fim do exercício	<u>580.932</u>	<u>681.435</u>

O anexo faz parte integrante da demonstração dos fluxos monetários para o exercício findo em 31 de Dezembro de 2018.

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 Fundos de Investimento Imobiliários, SA. A sua constituição foi autorizada pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (“CMVM”) em 4 de Novembro de 2010, tendo iniciado a sua actividade a 3 de Maio de 2011, com duração inicial de 8 anos, contados a partir da data de constituição, prorrogável por períodos não superiores a 2 anos desde que para tanto seja obtida a autorização da CMVM e a deliberação favorável da assembleia de participantes.

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.

A actividade do Fundo está regulamentada pela Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro, que aprova o regime jurídico dos Organismos de Investimento Colectivo e pelo Regulamento da CMVM 2/2015 de 24 de Fevereiro.

O 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 2018
(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, 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 2018 o Capital do Fundo é constituído pelo valor base das unidades de participação e pelo resultado líquido dos exercícios de 2011 a 2018 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.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018
(Montantes expressos em Euros)

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 2018
(Montantes expressos em Euros)

1. Na esfera do Fundo:

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

2. Na esfera do participante:

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018
(Montantes expressos em Euros)1. ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

Em 31 de Dezembro de 2018 o saldo desta rubrica é composto por activos imobiliários com as seguintes características:

Imóvel	Valor contabilístico bruto	Mais e menos valias potenciais	Valor Contabilístico (A)	Média das Avaliações (B)	Valia Potencial B-A
Construções					
Prédio Urbano Rua Direita 69-89	431.653	23.594	455.247	455.247	-
Prédio Urbano Rua Direita 16, 18	97.414	(23.577)	73.837	73.837	-
Prédio Urbano Rua da Moeda 80,82 Fracção A	176.075	2.113	178.188	178.188	(o)
Prédio Urbano Rua Direita 105-109	135.383	(7.383)	128.000	128.000	-
Prédio Urbano Rua Direita 25 e 27	54.437	(12.637)	41.800	41.800	-
Prédio Urbano Rua da Moeda 30-34 Fracção F	103.282	11.218	114.500	114.500	-
Prédio Urbano Rua da Moeda 80,82 Fracção B	170.049	51.340	221.389	221.389	o
Prédio Urbano Rua da Moeda 80,82 Fracção C	176.744	46.092	222.837	222.837	-
Prédio Urbano Rua da Moeda 80,82 Fracção D	146.617	22.042	168.659	168.659	-
Prédio Urbano Rua Direita 21,23	55.764	(3.264)	52.500	52.500	-
Prédio Urbano Rua Direita 37-41 Fracção A	83.771	(4.221)	79.550	79.550	-
Prédio Urbano Rua Direita 37-41 Fracção B	313.248	(49.630)	263.618	263.618	-
Prédio Urbano Rua Nogueira, 21	330.345	163.055	493.400	493.400	-
Prédio Urbano Rua João Cabreira 20-24	417.618	(114.618)	303.000	303.000	-
Prédio Urbano Rua das Nogueiras 7-13	323.818	(14.168)	309.650	309.650	-
Prédio Urbano Rua da Nogueira 17	421.386	(40.486)	380.900	380.900	-
Prédio Urbano Beco do Bacalhau 2	37.181	2.319	39.500	39.500	-
Prédio Urbano Rua Direita 29,31	66.279	(1.279)	65.000	65.000	-
Prédio Urbano Rua Direita 38-40	35.782	214	35.996	35.996	-
Prédio Urbano Rua da Moeda, 44 e 46	945.821	15.789	961.610	961.610	-
Prédio Urbano Rua Direita 119 e 121	125.157	(24.657)	100.500	100.500	-
Prédio Urbano Rua Direita 111 e 113	62.157	60.187	122.344	122.344	-
Prédio Urbano Rua Direita 115 e 117	51.983	21.952	73.936	73.936	-
Prédio Urbano Rua Direita 30-32	9.396	26.600	35.996	35.996	-
Prédio Urbano Rua Direita 34-36	18.731	17.265	35.996	35.996	-
Prédio Urbano Rua Direita 24-28	42.515	61.933	104.449	104.449	-
	<u>4.832.608</u>	<u>229.792</u>	<u>5.062.400</u>	<u>5.062.400</u>	<u>-</u>

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018
(Montantes expressos em Euros)2. CAPITAL DO FUNDO

	Saldo em 31-12-2017	Subscrições	Resgates	Distribuição de rendimentos	Aplicação do resultado de 2017	Resultado líquido do exercício	Saldo em 31-12-2018
Unidades de participação	5.819.750	-	-	-	-	-	5.819.750
Variações patrimoniais	-	-	-	-	-	-	-
Resultados transitados	(894.851)	-	-	-	122.598	-	(772.253)
Resultados distribuídos	-	-	-	-	-	-	-
Resultado líquido do exercício	<u>122.598</u>	-	-	-	<u>(122.598)</u>	<u>44.961</u>	<u>44.961</u>
	<u>5.047.497</u>	-	-	-	-	<u>44.961</u>	<u>5.092.458</u>
Número de unidades de participação	<u>581.975</u>						<u>581.975</u>
Valor da unidade de participação	<u>8,6730</u>						<u>8,7503</u>

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

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

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018
(Montantes expressos em Euros)3. INVENTÁRIO DAS APLICAÇÕES EM ACTIVOS

Em 31 de Dezembro de 2018 a carteira de activos imobiliários tinha a seguinte composição:

Imóvel / Terreno	Área (m ²)	Data Aquisição	Valor de aquisição	Data da avaliação	31-12-2018		Valor de avaliação	Valor do Imóvel	País	Localização
					Valor de avaliação	Data da avaliação				
1. Imóveis situados em Portugal										
1. 2 Projectos Contrução de Reabilitação										
Prédio Urbano Rua Direita 69-89	181	03-05-2011	431.653	01-08-2018	439.600	01-08-2018	470.894	455.247	Portugal	Coimbra
<u>1.4 Construções</u>										
<u>1.4.1 Arrendadas</u>										
Prédio Urbano Rua Direita 16, 18	41	03-05-2011	97.414	27-12-2018	70.200	27-12-2018	77.473	73.837	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua da Moeda 80,82 Fracção A	136	03-05-2011	176.075	09-02-2018	172.376	09-02-2018	184.000	178.188	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 105-109	96	03-05-2011	135.383	27-07-2018	118.000	27-07-2018	138.000	128.000	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 25 e 27	123	16-03-2012	54.437	27-07-2018	41.000	27-07-2018	42.600	41.800	Portugal	Coimbra
<u>1.4.2 Não arrendadas</u>										
Prédio Urbano Rua da Moeda 30-34 Fracção F	403	03-05-2011	103.282	20-06-2018	111.000	20-06-2018	118.000	114.500	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua da Moeda 80,82 Fracção B	136	03-05-2011	170.049	09-02-2018	203.000	09-02-2018	239.778	221.389	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua da Moeda 80,82 Fracção C	136	03-05-2011	176.744	09-02-2018	211.000	09-02-2018	234.673	222.837	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua da Moeda 80,82 Fracção D	136	03-05-2011	146.617	09-02-2018	164.000	09-02-2018	173.318	168.659	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 21,23	109	03-05-2011	55.764	27-07-2018	51.000	27-07-2018	54.000	52.500	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 37-41 Fracção A	20	03-05-2011	83.771	15-06-2018	79.000	15-06-2018	80.100	79.550	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 37-41 Fracção B	20	03-05-2011	313.248	15-06-2018	259.000	15-06-2018	268.236	263.618	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Nogueira, 21	461	03-05-2011	330.345	27-07-2018	473.800	27-07-2018	513.000	493.400	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua João Cabreira 20-24	230	03-05-2011	417.618	27-07-2018	298.000	27-07-2018	308.000	303.000	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua das Nogueiras 7-13	274	03-05-2011	<u>323.818</u>	27-07-2018	<u>294.300</u>	27-07-2018	<u>325.000</u>	<u>309.650</u>	Portugal	Coimbra
Sub Total			<u>3.016.218</u>		<u>2.985.276</u>		<u>3.227.072</u>	<u>3.106.174</u>		

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018
(Montantes expressos em Euros)

Imóvel / Terreno	31-12-2018									
	Área (m ²)	Data Aquisição	Valor de aquisição	Data da avaliação	Valor de avaliação	Data da avaliação	Valor de avaliação	Valor do Imóvel	Pais	Localização
Prédio Urbano Rua da Nogueira 17	402	03-05-2011	421.386	27-07-2018	357.800	27-07-2018	404.000	380.900	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Beco do Bacalhau 2	31	03-05-2011	37.181	27-07-2018	37.000	27-07-2018	42.000	39.500	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 29,31	144	03-05-2011	66.279	27-07-2018	63.000	27-07-2018	67.000	65.000	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 38-40	56	03-05-2011	35.782	27-12-2018	34.200	27-12-2018	37.792	35.996	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua da Moeda, 44 e 46	482	16-03-2012	945.821	16-11-2018	935.020	16-11-2018	988.200	961.610	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 119 e 121	321	16-03-2012	125.157	27-07-2018	96.000	27-07-2018	105.000	100.500	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 111 e 113	66	02-03-2018	62.157	17-10-2018	120.923	17-10-2018	123.765	122.344	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 115 e 117	58	02-03-2018	51.983	17-10-2018	73.077	17-10-2018	74.794	73.936	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 30-32	80	25-09-2018	9.396	27-12-2018	34.200	27-12-2018	37.792	35.996	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 34-36	80	25-09-2018	18.731	27-12-2018	34.200	27-12-2018	37.792	35.996	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 24-28	184	19-10-2018	42.515	27-12-2018	99.300	27-12-2018	109.597	104.449	Portugal	Coimbra
Total			<u>4.832.608</u>		<u>4.869.996</u>		<u>5.254.804</u>	<u>5.062.400</u>		

Liquidez	31-12-2018							
	Quantid.	Moeda	Preço de aquisição	Data de Avaliação	Valor de Avaliação	Método de Avaliação	Juros Decorridos	Valor Global
<u>7.1.1 Numerário</u>		EUR						
Caixa 0,00%								144
<u>7.1.2 Depósitos à ordem</u>								
DO Deutsche Bank 0,00%		EUR						108.067
DO Banco BPI 0,00%		EUR						16.184
DO Banco Invest 0,00%		EUR						335.360
DO Santander Totta 0.00%		EUR						121.177
							-	<u>580.932</u>

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018
(Montantes expressos em Euros)

Empréstimos	31-12-2018							
	Quantid.	Moeda	Preço de aquisição	Data de Avaliação	Valor de Avaliação	Método de Avaliação	Juros Decorridos	Valor Global
8.1 Empréstimos Obtidos								
Empréstimo Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana, IP, 2,90% 20161020 20321012		EUR					(109)	(36.723)
Empréstimo Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana, IP, 2,90% 20170824 20330824		EUR					(851)	(345.431)
Banco Santander, 2% 20180823 20210822		EUR					(159)	(212.925)
Banco Santander, 0% 20180823 20210822		EUR					-	(185.152)
Banco Santander, 2% 20180823 20210822		EUR					(73)	(78.777)
Banco Santander, 0% 20180823 20210822		EUR					-	(68.502)
							<u>(1.192)</u>	<u>(927.510)</u>
9.1.2. Outros ativos								
Outros valores a regularizar								
VALORES ATIVOS - OUTROS		EUR						622.078
9.2.2. Outros passivos								
VALORES PASSIVOS - OUTROS		EUR						<u>(245.442)</u>
								<u>376.637</u>
								<u>5.092.458</u>

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018
(Montantes expressos em Euros)6. CRITÉRIOS E PRINCÍPIOS DE VALORIZAÇÃO

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

7. DISPONIBILIDADES

Contas	Saldo em 31-12-2017	Aumentos	Reduções	Saldo em 31-12-2018
Numerário	133			144
Depósitos à ordem	481.302			580.788
Depósitos a prazo	200.000		(200.000)	-
Total	681.436	-	(200.000)	580.932

8. CONTA DE TERCEIROS

Contas / Entidades	31-12-2018			31-12-2017		
	Devedores p/ rendas vencidas	Outros devedores	Soma	Devedores p/ rendas vencidas	Outros devedores	Soma
Maria Luísa Cardoso Gonçalves	-	-	-	1.443	-	1.443
Outros Valores a Receber	-	6	6	-	972	972
Total	-	6	6	1.443	972	2.415

9. COMPARABILIDADE COM O EXERCÍCIO ANTERIOR

As políticas contabilísticas seguidas em 2018 são idênticas às adoptadas em 2017, pelo que existe comparabilidade nas rubricas de balanço e demonstração de resultados.

10. GARANTIAS PRESTADAS

Rubrica do Balanço	2018		
	Valores	Garantias Prestadas Natureza	Valor
Empréstimos não titulados	927.510	Rua da Moeda 30-34 P35	114.500
		Rua da Moeda 80,82 - P30	791.073
		Rua da Moeda, 44 e 46 - P33B	961.610
		Rua Direita 69-89 P24	455.247
Total	927.510		2.322.430

11. AJUSTAMENTOS E PROVISÕES

Contas	2018			
	Saldo em 31-12-2017	Aumentos	Reduções	Saldo em 31- 12-2018
Ajustamentos para crédito vencido	1.443	320	(1.762)	-
Provisões para encargos	-	-	-	-
Total	1.443	320	(1.762)	-

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018
(Montantes expressos em Euros)12. IMPOSTOS

Os impostos suportados pelo Fundo em 2018 e 2017 apresentam a seguinte composição:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Imposto sobre o Rendimento:		
Mais Valias	1.211	-
	<u>1.211</u>	<u>-</u>
Impostos Indiretos:		
Imposto Selo	5.088	2.619
Imposto Municipal sobre imóveis	<u>3.090</u>	<u>7.816</u>
	8.178	10.436
Total de Impostos suportados	<u><u>9.389</u></u>	<u><u>10.436</u></u>

13. RESPONSABILIDADE COM E DE TERCEIROS

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Tipo de Responsabilidade		
Operações a prazo de compra - imóveis	-	105.000
Valores Cedidos em Garantia	2.322.430	1.194.365
	<u>2.322.430</u>	<u>1.299.365</u>

No que respeita aos valores cedidos em garantia e conforme descrito na nota 10 acima, existem duas linhas de crédito junto do IHRU – Instituto Habitação e Reabilitação Urbana sendo que as mesmas se encontram garantidas pela Hipoteca dos Imóveis sitos na Rua da Moeda 30-34 e Rua da Moeda 80,82, 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 sitos na Rua da Moeda 40-46 e Rua Direita 69-89.

14. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ACTIVOS

Em 31 de Dezembro de 2018 e 2017 esta rubrica apresenta a seguinte composição:

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Acréscimos de proveitos		
Juros de depósitos a prazo	-	1
Despesas com custo diferido		
Juros de depósitos a prazo	2.248	510
Outros acréscimos e diferimentos	<u>619.824</u>	<u>915.573</u>
Total	<u><u>622.072</u></u>	<u><u>916.083</u></u>

A conta de “Outros acréscimos e diferimentos”, no montante de 619.824 euros, é composta maioritariamente por valores a capitalizar referentes aos projectos de reabilitação de imóveis, próprios e previstos adquirir, que compõem a área de intervenção I da Baixa de Coimbra, cuja reabilitação esteve na génese da constituição do Fundo, e que à data de 31 de Dezembro de 2018 totalizam o montante de 515.193 euros.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018
(Montantes expressos em Euros)

Do saldo remanescente da rubrica, a quase totalidade que correspondente a 104.250 euros, é respeitante a despesas incorridas com obras em curso de imóveis do Fundo, e que só serão capitalizadas quando da obtenção de novas avaliações imobiliárias.

O montante de 515.193 euros é decomposto no quadro resumo infra:

<u>Imóvel</u>	<u>Quarteirão da Sofia</u>	<u>Imóvel</u>	<u>Quarteirão da moeda</u>	<u>Imóvel</u>	<u>Quarteirão da Nogueira</u>	<u>Total</u>
P9	1.137	P21	6.740	P41	16.819	
P10	1.238	P22	670	P42	17.793	
P11	18.654	P25	18.079	P43	41.478	
P12	22.807	P26	46.080	P45	34.740	
P13	15.206	P27	44.764	P46	46.844	
		P28	56.566	P47	82.024	
				P50	36.966	
				P52	6.588	
Total	59.042		172.900		283.252	515.194

Do montante de 515.193 euros, (1) encontra-se previsto que 238.586 euros sejam capitalizados no 4º trimestre de 2019 com o arranque das obras dos imóveis identificados no quadro acima como P12, P13, P45, P46, P47 e P50, (2) encontram-se incluídos 82.830 euros associados aos imóveis identificados como P21, P41, P42 e P43 cujos desenvolvimentos estão incluídos no plano de atividades do Fundo para o ano de 2020 e (3) está incluído um saldo de 187.189 euros associado a um conjunto de imóveis acima identificados como P9, P10, P11, P22, P25, P26, P27 e P28 cuja propriedade é da sociedade "Metro Mondego" e cuja integração no Fundo se encontra prevista no Documento Estratégico da 1ª unidade de intervenção na Baixa de Coimbra desde a constituição do Fundo a qual se aguarda.

15. CONTAS DE TERCEIROS - PASSIVO

Em 31 de Dezembro de 2018 e 2017, estas rubricas apresentam a seguinte composição:

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Comissões e outros encargos a pagar		
Sociedade Gestora	15.733	16.009
Banco Depositário	2.604	1.281
Entidades avaliadores de imóveis	1.907	4.613
Autoridades de Supervisão	200	400
	<u>20.443</u>	<u>22.302</u>
Outras contas de credores		
Imposto Retido	100	300
IVA	14.328	345
Imposto Rend. Prediais	1.211	-
Outros Valores a Pagar	194.386	105.552
	<u>210.025</u>	<u>106.196</u>
Empréstimos Não Titulados		
IHRU	927.510	633.126
	<u>927.510</u>	<u>633.126</u>
Total	1.157.978	761.625

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018
(Montantes expressos em Euros)16. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS

Em 31 de Dezembro de 2018 e 2017, estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Acréscimo de Custos		
Juros e Custos Equipar. a Liquidar	1.192	886
Passivos por Impostos Diferidos		
Imposto Selo	628	631
Outros Impostos Indirectos		
Imposto Municipal sobre Imóveis	3.486	3.392
Outros Fornecedores		
Provisão Auditoria	-	1.968
Capitalizações	6.685	-
Avaliações	2.768	4.920
Provisão Capitalização P30	215	-
Receitas com proveito diferido		
Rendas	-	1.298
Total	<u><u>14.974</u></u>	<u><u>13.095</u></u>

17. JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS

No exercício findo em 31 de Dezembro de 2018 e 2017, esta rubrica refere-se a juros de depósitos a prazo junto do Banco Invest (Nota 7).

18. COMISSÕES

Nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2018 e 2017, esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Comissões e Taxas		
Comissões Intermediação	13.776	-
Outras Comissões		
Comissão Gestão	63.192	62.844
Comissão de depósito	6.400	5.028
Taxa de Supervisão	2.400	2.400
Outras Comissões	12.164	492
	<u>84.156</u>	<u>70.764</u>
Total	<u><u>97.932</u></u>	<u><u>70.764</u></u>

19. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

Nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2018 e 2017, esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Fornecimentos e Serviços externos		
Água	97	218
Eletricidade	14	85
Seguros	1.759	995
Conservação	3.705	765
Condomínio	732	45
Auditoria	6.642	6.942
Avaliação dos Act. Imob. do		
Fundo	11.132	12.285
Honorários	26.430	19.354
Outros	22.336	18.536
Total	<u><u>72.847</u></u>	<u><u>59.224</u></u>

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018
(Montantes expressos em Euros)

20. GANHOS E PERDAS EM OPERAÇÕES FINANCEIRAS E ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

Nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2018 e 2017, estas rubricas apresentavam a seguinte composição:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ganhos op. fin. e Act Imob.		
Em Activos Imobiliários	516.214	369.428
Perdas Oper. Financ. e act. Imob.		
Em Activos Imobiliários	<u>(292.531)</u>	<u>(106.992)</u>
	<u>223.683</u>	<u>262.437</u>

21. RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

No exercício findo em 31 de Dezembro de 2018, esta rubrica corresponde às rendas de Janeiro a Dezembro de 2018 no âmbito dos contratos de arrendamento em vigor no período.

22. JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS

No exercício findo em 31 de Dezembro de 2018, 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.

23. 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 2018 pagas pela Fund Box – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. aos seus colaboradores no âmbito da gestão do Fundo Coimbra Viva I, é como segue:

Remunerações	31-dez-17
Remunerações Fixas	11.273
Remunerações Variáveis	
Total	11.273

O valor acima apurado baseou-se no peso do ativo líquido do fundo (1%) 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 2018 (634.417 euros). De referir que o montante de 634.417 euros inclui montante pago a entidade terceira pela prestação de serviços dos colaboradores do Departamento de Operações que anteriormente eram colaboradores da Fund Box SGFII.

De referir que o número de colaboradores afetos à gestão do fundo ao longo do ano de 2018 foi de 21 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.

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

RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado em Reabilitação Urbana Coimbra Viva I (ou Fundo), gerido pela Fund Box - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA (ou Entidade Gestora), que compreendem o balanço, em 31 de dezembro de 2018 (que evidencia um total de 6 265 410 euros e um total de capital do fundo de 5 092 458 euros, incluindo um resultado líquido de 44 961 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 2018, 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.

Continuidade

Conforme divulgado no Anexo às demonstrações financeiras, nos termos da deliberação da Assembleia de Participantes de 24 de outubro de 2018, a duração do Fundo foi prorrogada até 2 de maio de 2021.

Ênfase

O Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado em Reabilitação Urbana Coimbra Viva I foi constituído tendo em vista a reabilitação urbana de imóveis localizados no Centro Histórico de Coimbra, designadamente na área da Baixa de Coimbra, tal como definido no Relatório da Comissão Interdisciplinar da Baixa, aprovado pela Câmara Municipal de Coimbra, em 30 de março de 2005, através da aquisição e reabilitação de imóveis na referida área de intervenção em parceria e no interesse dos participantes, particularmente do Município de Coimbra e do Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana. 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 previstos adquirir, para desenvolvimento de soluções específicas para a área de intervenção mencionada, investimentos que ascendem a cerca de 515 000 euros e que têm vindo a ser capitalizados em outros acréscimos e diferimentos. É expectativa da Entidade Gestora a realização daqueles investimentos com a execução e desenvolvimento do referido projeto global de reabilitação urbana. A nossa opinião não é modificada com respeito a esta matéria.

Matérias relevantes de auditoria

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

Matérias relevantes de auditoria	Síntese da resposta de auditoria
Valorização dos ativos imobiliários	
A carteira de imóveis ascende a € 5 062 400, correspondendo a cerca de 81% do ativo. O seu justo valor é determinado por dois peritos avaliadores independentes, no cumprimento do Regulamento de Gestão e do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (RGOIC). A consideração desta matéria como relevante para a auditoria tem por base a materialidade daqueles ativos e o risco associado à utilização de pressupostos, estimativas e projeções nas avaliações e considerações sobre a liquidez e heterogeneidade do mercado imobiliário. As divulgações relacionadas com esta matéria estão incluídas nas notas 1, 3, 6, 20 e 21 do anexo às demonstrações financeiras.	A obtenção de evidência de auditoria envolveu, nomeadamente: (i) avaliação da independência, objetividade e qualificação dos avaliadores independentes; (ii) verificação do cumprimento do Regulamento de Gestão, do RGOIC e demais Regulamentos da CMVM; (iii) análise por amostra da acuidade dos relatórios de avaliação e dos pressupostos utilizados; (iv) confirmação dos valores de avaliação e registo pela média; (v) confirmação da titularidade dos imóveis; (vi) verificação das operações de compra, venda e demais vicissitudes na valorização dos imóveis, e; (vii) análise da natureza e suporte dos encargos com obras e política de capitalização.

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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

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

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

Nos termos do artigo 10.º do Regulamento (UE) n.º 537/2014 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 16 de abril de 2014, e para além das matérias relevantes de auditoria

acima indicadas, relatamos ainda o seguinte: (i) fomos nomeados auditores do Fundo pela primeira vez pelo órgão de gestão da Entidade Gestora para um mandato compreendido entre 2017 e 2018; (ii) o órgão de gestão confirmou-nos que não tem conhecimento da ocorrência de qualquer fraude ou suspeita de fraude com efeito material nas demonstrações financeiras. No planeamento e execução da nossa auditoria de acordo com as ISA mantivemos o ceticismo profissional e concebemos procedimentos de auditoria para responder à possibilidade de distorção material das demonstrações financeiras devido a fraude. Em resultado do nosso trabalho não identificámos qualquer distorção material nas demonstrações financeiras devido a fraude; (iii) confirmamos que a opinião de auditoria que emitimos é consistente com o relatório adicional que preparámos e entregámos ao órgão de fiscalização da Entidade Gestora do Fundo em 13 de fevereiro de 2019; (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.

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, 22 de fevereiro de 2019



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