



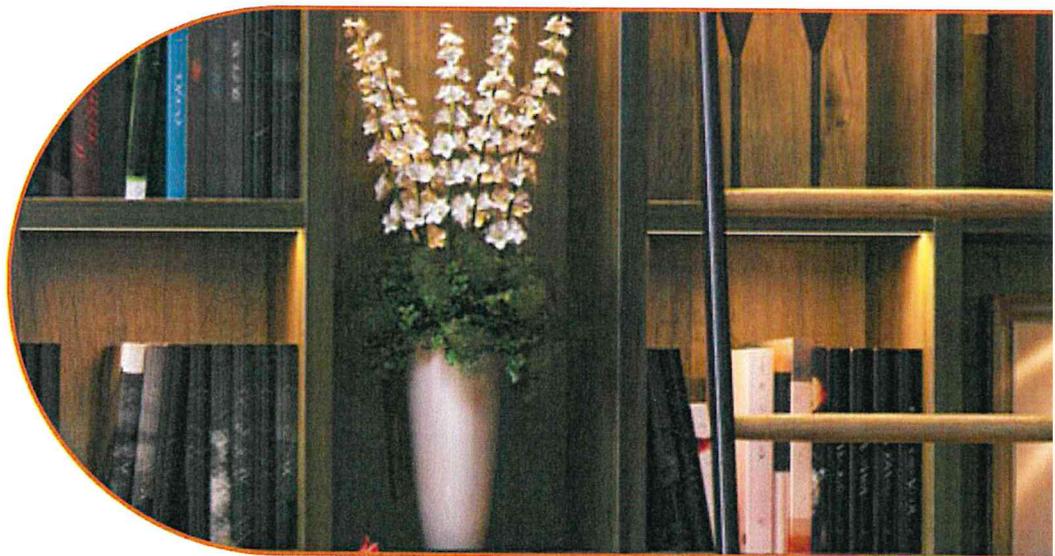
FundBox

RELATÓRIO E CONTAS

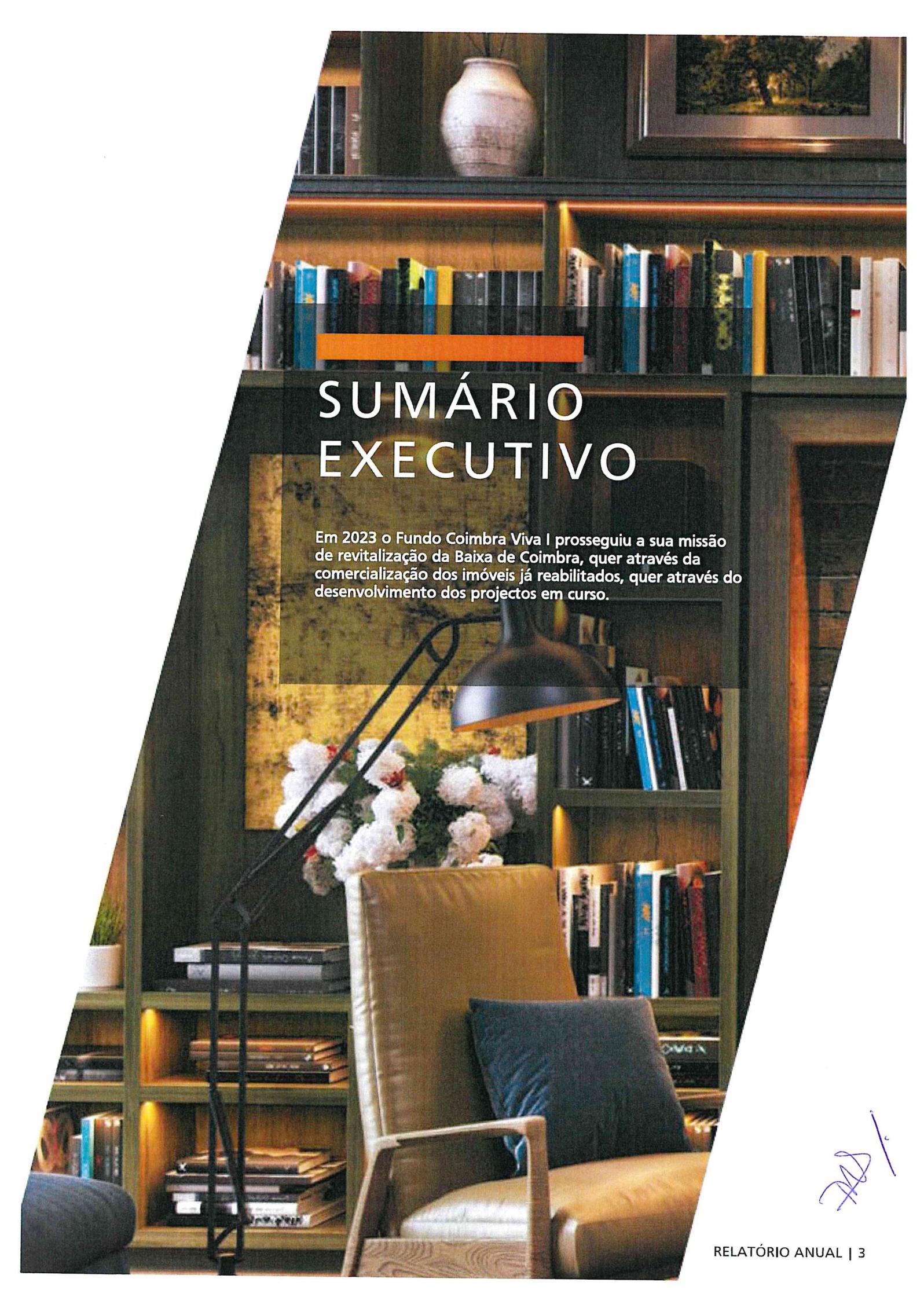
COIMBRA VIVA I

EXERCÍCIO DE 2023 | FUNDBOX SGOIC SA

RELATÓRIO DE GESTÃO



A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to be a name.



SUMÁRIO EXECUTIVO

Em 2023 o Fundo Coimbra Viva I prosseguiu a sua missão de revitalização da Baixa de Coimbra, quer através da comercialização dos imóveis já reabilitados, quer através do desenvolvimento dos projectos em curso.



CONJUNTURA

DESACELERAÇÃO

Segundo a estimativa rápida divulgada pelo Instituto Nacional de Estatística (o "INE") no final de Janeiro, a economia portuguesa cresceu 2,3% em 2023, marginalmente acima da previsão governamental e em baixa significativa se comparada com o crescimento de 6,8% em 2022. Tomando uma perspectiva mais longa (figura 1), voltou-se aos níveis de crescimento típicos dos anos anteriores à pandemia e posteriores à Grande Recessão.

DESEMPREGO ESTÁVEL

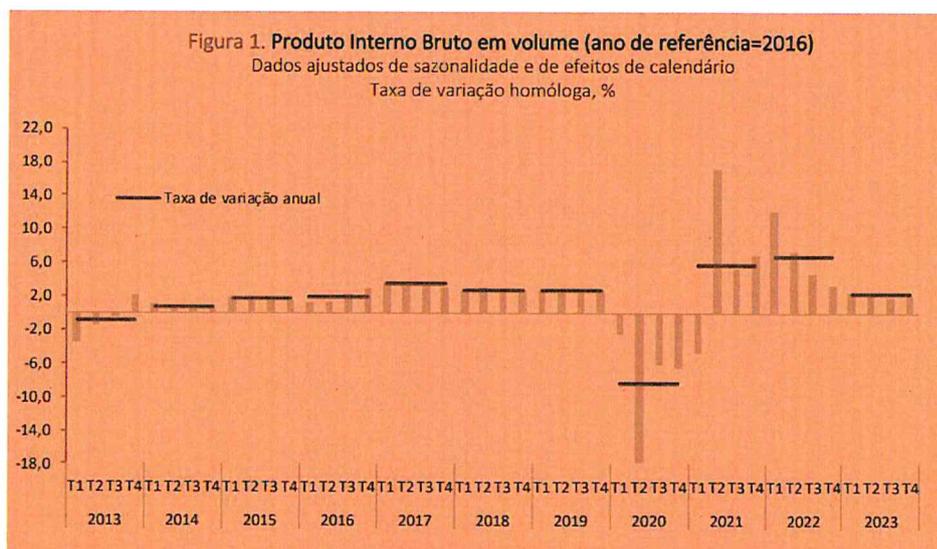
Apesar da desaceleração do crescimento, que incluiu um trimestre – o 3º – de contracção, o desemprego manteve-se estável, com o ano a fechar com uma taxa de desemprego de 6,5%.

INFLAÇÃO CONTIDA

Partindo de um registo de dois dígitos, de todo excepcional no século, a inflação desceu progressivamente, fixando-se em apenas 1,8% no final do ano, já abaixo do alvo do Banco Central Europeu (o "BCE").

EXCEDENTE ORÇAMENTAL

As contas públicas fecharam com um excedente de 0,8%, o maior do século, após um *deficit* de 0,3% em 2022. O efeito cumulativo do excedente orçamental e da inflação permitiram encerrar o ano com a dívida pública abaixo de 100% do Produto Interno Bruto (o "PIB"), um feito extraordinário, uma vez que valor semelhante apenas se tinha registado em 2010 (100,2 %).





REALIZAÇÕES EM 2023

- Arrendamento de todas as fracções habitacionais reabilitadas
- Venda de duas fracções
- Conclusão do estudo prévio do projecto P11 a P15 e compatibilização com projecto do espaço público



OBJECTIVOS PARA 2024

- Concretizar a operação de aumento de capital
- Arrancar com a construção da residência de estudantes (P45+P46+P47)
- Licenciar o projecto P11 a P15



RENTABILIDADE DO CAPITAL INVESTIDO

- Diminuição de 5,57% no valor da unidade de participação

ACTIVIDADE DO FUNDO

INTRODUÇÃO

O Fundo Coimbra Viva I é um fundo fechado, com uma política de investimentos focada na reabilitação urbana da Baixa de Coimbra, nomeadamente a 1ª Unidade de Intervenção da Cidade de Coimbra, que compreende os Quarteirões da Nogueira, Sofia e Moeda. Iniciou actividade em 2011, com uma duração inicial de 8 anos, prorrogada, por períodos sucessivos de dois anos, em 2018, 2020 e 2022, sendo a sua maturidade actual Maio de 2025.

No exercício de 2023, o décimo segundo exercício completo do Coimbra Viva, o Fundo continuou com o esforço de comercialização dos imóveis já reabilitados e de desenvolvimento dos projectos de licenciamento.

COMERCIALIZAÇÃO

Foi transaccionada a fracção comercial (fracção A) do prédio sito na Rua da Moeda, 44-46 e a fracção habitacional (fracção C) do prédio sito na Rua da Moeda, 80-82.

Foram celebrados novos contratos de arrendamento em todas as fracções habitacionais já reabilitadas, nomeadamente, a fracção B do prédio sito na Rua da Moeda, 80-82, as fracções B, C e D do prédio sito na Rua da Moeda, 44-46, e a fracção B do prédio sito na Rua Direita, 37-41.

PROJECTOS EM DESENVOLVIMENTO

Encetou-se diligências com o objectivo de dotar o Fundo dos meios financeiros necessários para arrancar com a construção da residência de estudantes, cuja licença de construção se encontra a levantamento. Já após o encerramento do exercício de 2023, foi realizada uma Assembleia de Participantes, que deliberou favoravelmente a realização de uma operação de aumento de capital.

Foi concluído o estudo prévio do projecto P11 a P15, que contempla já o novo projecto para o espaço público da "Estação Câmara".

VALOR LÍQUIDO GLOBAL DO FUNDO DOS ÚLTIMOS 3 EXERCÍCIOS

Exercício de 2021	Exercício de 2022	Exercício de 2023
€ 4.306.785	€ 4.112.799	€ 3.806.279

EVOLUÇÃO DE INDICADORES DO FUNDO

No quadro infra encontram-se alguns dados relevantes por referência aos exercícios de 2023 e 2022:

(Montantes expressos em Euros)

	2023	2022
Rendimentos do Investimento	49.527	50.618
Outros Rendimentos	17.259	7.658
Custos de Gestão	49.416	53.656
Custos de Depósito	15.002	15.002
Outros Encargos, Taxas e Impostos	121.980	257.080
Lucro Líquido	(228.250)	(193.987)
Aumentos ou Diminuição da Conta de Capital	(78.269)	-
Mais-Valias ou Menos-Valias de Investimentos	(98.013)	101.519
Custos de negociação associados a transações	10.627	28.044

RESULTADOS DO EXERCÍCIO

PROVEITOS E CUSTOS

Em 2023, as variações nas Operações Imobiliárias foram negativas, motivadas, essencialmente pelas reavaliações imobiliárias.

Os Rendimentos dos Activos Imobiliários provêm, essencialmente, das rendas referentes aos contratos de arrendamento em vigor. Apesar do número de imóveis arrendados ter diminuído, por terem sido alienados, regista-se que os Rendimentos dos Activos Imobiliários apenas diminuíram 2,2%.

Os gastos com juros cresceram 114%, em resultado da variação das taxas de referência EURIBOR. Os custos correntes, excluindo juros e perdas em activos imobiliários, reduziram 16,1%.

DÍVIDA

O endividamento do Fundo reduziu 26,9%, em resultado, essencialmente, das vendas efectuadas. O *debt-to-capital* fixou-se em 17,5% no final do exercício, valor que se considera bastante equilibrado à luz da carteira e política de investimento do Fundo.

RENTABILIDADE

O Fundo registou resultados negativos de cerca de € 228 mil. Correspondentemente, o valor da unidade de participação depreciou 5,57%.

A rentabilidade anualizada, desde o lançamento do Fundo é negativa em 3,29%.

PROPOSTA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Propõe-se que o prejuízo do exercício, no valor de € 228.250,39, seja levado a Resultados Transitados.

PERSPECTIVAS PARA 2024

Em 2024, o Fundo espera concluir com sucesso a operação de aumento de capital, para poder arrancar com a construção da residência de estudantes.
É também objectivo do Fundo poder concluir o licenciamento do projecto P11 a P15.

**A BAIXA DE
COIMBRA ESTÁ
A MUDAR. O
COIMBRA VIVA
CONTINUARÁ A
SER UM
AGENTE DESSA
MUDANÇA.**

AGRADECIMENTOS

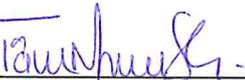
A Sociedade Gestora manifesta os seus agradecimentos

- À BDO & ASSOCIADOS, Sociedade Revisora Oficial de Contas, pelo zelo colocado no acompanhamento da actividade;
- Ao Banco Invest, depositário do Coimbra Viva I, pela confiança com que honra a Sociedade;
- 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, pelo apoio prestado;

Lisboa, 6 de Março de 2024

Pelo Conselho de Administração da Sociedade Gestora


Tiago Mattos Aguas
Vogal e Administrador Delegado


Tânia Marreiros Silva
Vogal e Chief Legal Officer

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS



A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to be a name.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO EM REABILITAÇÃO URBANA COIMBRA VIVA I
DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022

	Notas	2023	2022	Notas	2023	2022
(Montantes expressos em Euros)						
CUSTOS E PERDAS CORRENTES						
Juros e custos equiparados:						
De operações correntes	21	32.884	15.356			
Comissões:				22	1.273	-
Em activos imobiliários	17	10.627	28.044			
Outras, de operações correntes	17	68.057	79.820			
Perdas em operações financeiras e activos imobiliários						
Em activos imobiliários	19	179.448	50.988	19	81.436	152.507
Impostos :						
Imposto sobre rendimento	12	308	1.134			
Impostos indirectos	12	9.635	13.916			
Fornecimentos e serviços externos						
Total de custos e perdas correntes	18 (A)	75.093	72.238	20	49.527	50.618
		376.052	261.496		132.236	203.125
CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS						
Perdas de exercícios anteriores		421	143.273		15.986	-
Total de custos e perdas eventuais	(B)	421	143.273		15.986	7.658
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	2	-	-	2	228.250	193.987
		376.472	404.770		376.472	404.769
Resultados na carteira de títulos						
Resultados de activos imobiliários		(134.205)	51.854		15.565	(135.616)
Resultados correntes		(243.816)	(58.371)		(227.942)	(192.853)
					(228.250)	(193.987)

O anexo faz parte integrante da Demonstração dos Resultados para o exercício findo em 31 de Dezembro de 2023.

Pelo Conselho de Administração



O Contabilista Certificado



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO EM REABILITAÇÃO URBANA COIMBRA VIVA I

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS MONETÁRIOS PARA OS EXERCÍCIOS

FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022

(Montantes expressos em Euros)

	2023	2022
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO		
Pagamentos:		
Resgates/reembolsos de unidades de participação	(78.269)	-
	<u>(78.269)</u>	<u>-</u>
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo	<u>(78.269)</u>	<u>-</u>
OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS		
Recebimentos:		
Alienação de activos imobiliários (Nota 1)	411.000	656.000
Rendimentos de activos imobiliários	51.932	52.064
Adiantamentos por conta da venda de activos imobiliários	-	20.000
Outros recebimentos de activos imobiliários	-	-
	<u>462.932</u>	<u>728.064</u>
Pagamentos:		
Grandes reparações em activos imobiliários	(13.530)	(4.757)
Comissões de activos imobiliários	(11.857)	(51.848)
Despesas correntes (FSE) em activos imobiliários	(9.179)	(5.842)
Outros pagamentos de activos imobiliários	(4.448)	(12.510)
	<u>(39.014)</u>	<u>(74.956)</u>
Fluxo das operações com activos imobiliários	<u>423.917</u>	<u>653.107</u>
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE		
Recebimentos:		
Juros de depósitos bancários	1.273	-
Empréstimos obtidos	-	500.000
	<u>1.273</u>	<u>500.000</u>
Pagamentos:		
Comissão de gestão	(52.783)	(56.040)
Comissão de depositário	(15.602)	(15.602)
Juros devedores de depósitos bancários	(66)	-
Impostos e taxas	(13.952)	(10.042)
Reembolso de empréstimos	(245.296)	(710.219)
Pagamento de juros de empréstimos	(32.407)	(15.713)
Outros pagamentos correntes	(49.533)	(91.913)
	<u>(409.638)</u>	<u>(899.528)</u>
Fluxo das operações de gestão corrente	<u>(408.365)</u>	<u>(399.528)</u>
OPERAÇÕES EVENTUAIS		
Recebimentos:		
Ganhos extraordinários		
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores	6.684	-
Fluxo das operações eventuais	<u>6.684</u>	<u>-</u>
Saldo dos fluxos de caixa do exercício	<u>(56.033)</u>	<u>253.579</u>
Disponibilidades no início do exercício	<u>278.364</u>	<u>24.785</u>
Disponibilidades no fim do exercício	<u>222.332</u>	<u>278.364</u>

O anexo faz parte integrante da demonstração dos fluxos monetários para o exercício findo em 31 de Dezembro de 2023.

Pelo Conselho de Administração



O Contabilista Certificado

Tânia Lopes



ANEXO



Handwritten signature

INTRODUÇÃO

O “Coimbra Viva I” é um fundo 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 atividade do Fundo está regulamentada pelo Decreto-Lei nº27/2023, de 28 de abril, que aprova o regime da gestão de ativos (RGA) e consiste em alcançar, numa perspectiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente de capital, através da constituição e gestão de uma carteira de valores predominantemente imobiliários.

O 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.

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 respeitem.

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.

A 31 de Dezembro de 2023 o Capital do Fundo é constituído pelo valor base das unidades de participação e pelo resultado líquido dos exercícios de 2022 a 2023 conforme dados apresentados na nota 2.

g) Regime Fiscal

O regime fiscal dos fundos de investimento imobiliário está consagrado 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. 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.

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 2023, 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 isentas de IRS ou IRC;

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023
(Montantes expressos em Euros)

- 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.

1. ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

Em 31 de Dezembro de 2023 o saldo desta rubrica é composto por activos imobiliários com as seguintes características:

Imóvel	2023				
	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	(46.264)	51.150	51.150	-
Prédio Urbano Rua Direita 105-109	135.383	8.117	143.500	143.500	-
Prédio Urbano Rua da Moeda 80,82 Fracção B	170.049	26.651	196.700	196.700	-
Prédio Urbano Rua Direita 37-41 Fracção B	313.248	(70.398)	242.850	242.850	-
Prédio Urbano Rua Nogueira, 21	330.345	(59.745)	270.600	270.600	-
Prédio Urbano Rua João Cabreira 20-24	417.618	(71.618)	346.000	346.000	-
Prédio Urbano Rua das Nogueiras 7-13	323.818	(51.968)	271.850	271.850	-
Prédio Urbano Rua da Nogueira 17	421.386	(28.836)	392.550	392.550	-
Prédio Urbano Beco do Bacalhau 2	37.181	9.819	47.000	47.000	-
Prédio Urbano Rua Direita 38-40	35.782	(2.632)	33.150	33.150	-
Prédio Urbano Rua da Moeda, 44 e 46 Fracção B	227.490	(20.990)	206.500	206.500	-
Prédio Urbano Rua da Moeda, 44 e 46 Fracção C	225.978	(19.428)	206.550	206.550	-
Prédio Urbano Rua da Moeda, 44 e 46 Fracção D	284.009	(37.109)	246.900	246.900	-
Prédio Urbano Rua Direita 119 e 121	125.157	39.843	165.000	165.000	-
Prédio Urbano Rua Direita 111 e 113	58.432	34.068	92.500	92.500	-
Prédio Urbano Rua Direita 115 e 117	48.769	27.231	76.000	76.000	-
Prédio Urbano Rua Direita 30-32	9.304	23.846	33.150	33.150	-
Prédio Urbano Rua Direita 34-36	18.524	14.626	33.150	33.150	-
Prédio Urbano Rua Direita 24-28	42.090	54.110	96.200	96.200	-
Prédio Urbano Rua Direita 129 e 131	128.714	1.786	130.500	130.500	-
Prédio Urbano Rua Direita 123 a 127	133.684	2.816	136.500	136.500	-
Prédio Urbano Rua Direita 69-89 A	75.588	15.262	90.850	90.850	-
Prédio Urbano Rua Direita 69-89 B	84.539	16.761	101.300	101.300	-
	<u>3.744.503</u>	<u>(134.053)</u>	<u>3.610.450</u>	<u>3.610.450</u>	<u>-</u>
Terrenos					
Rua João Cabreira CM01_P28	400.753	(20.453)	380.300	380.300	-
Rua Direita 17P12	29.466	(6.116)	23.350	23.350	-
	<u>430.218</u>	<u>(26.568)</u>	<u>403.650</u>	<u>403.650</u>	<u>-</u>
	<u>4.174.721</u>	<u>(160.621)</u>	<u>4.014.100</u>	<u>4.014.100</u>	<u>-</u>

2. CAPITAL DO FUNDO

	2023						
	Saldo em 31-12-2022	Subscrições	Resgates	Distribuição de rendimentos	Aplicação do resultado de 2022	Resultado líquido do exercício	Saldo em 31-12-2023
Unidades de participação	5.931.100		(118.000)	-	-	-	5.813.100
Variações patrimoniais	(66.849)		39.731	-	-	-	(27.119)
Resultados transitados	(1.557.465)	-	-	-	(193.987)	-	(1.751.452)
Resultados distribuídos	-	-	-	-	-	-	-
Resultado líquido do exercício	(193.987)	-	-	-	193.987	(228.250)	(228.250)
	<u>4.112.799</u>	<u>-</u>	<u>(78.269)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(228.250)</u>	<u>3.806.279</u>
Número de unidades de participação	<u>593.109,972</u>						<u>581.309,972</u>
Valor da unidade de participação	<u>6,9343</u>						<u>6,5478</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 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. 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 da legislação em vigor 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.

O valor da unidade de participação foi de 7,4210 euros, calculado de acordo com o artigo 60.º do regime legal em vigor nessa data (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.

O fundo procedeu ao apuramento do valor unitário das unidades de participação resgatadas no total de 11.800 com o valor unitário de 6,6330, no último dia do prazo de vigência previsto para o Fundo, isto é, em 2 de Maio de 2023, a liquidação financeira ocorreu no dia 24 de Outubro de 2023.

Em 31 de Dezembro de 2023 o capital do Fundo é de 5.813.100 euros, sendo o montante total de unidades de participação acrescido de variações patrimoniais de 5.785.981 euros, representado por 581.309,972 unidades de participação.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023
(Montantes expressos em Euros)3. INVENTÁRIO DAS APLICAÇÕES EM ACTIVOS

Em 31 de Dezembro de 2023 a carteira de activos imobiliários tinha a seguinte composição:

Imóvel / Terreno	Área (m ²)	Data Aquisição	Valor de aquisição	Data da avaliação	31-12-2023		País	Localização
					Valor de avaliação	Valor do Imóvel		
<u>Imóveis situados em Portugal</u>								
<u>Terrenos</u>								
<u>Urbanizados</u>								
Rua João Cabreira CM01_P28	243	21-06-2021	400.753	24-02-2023	378.000	24-02-2023	Portugal	Coimbra
Rua Direita 17P12	14	21-06-2021	29.466	24-02-2023	22.000	24-02-2023	Portugal	Coimbra
<u>Construções Acabadas</u>								
<u>Arrendadas</u>								
Prédio Urbano Rua Direita 16, 18	41	03-05-2011	97.414	24-02-2023	48.000	24-02-2023	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 105-109	96	03-05-2011	135.383	14-04-2023	139.000	14-04-2023	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua da Moeda 80,82 Fracção B	136	03-05-2011	170.049	20-10-2023	196.400	20-10-2023	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 37-41 Fracção B	20	03-05-2011	313.248	14-04-2023	240.700	14-04-2023	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua da Moeda, 44 e 46 Fracção B	240	16-03-2012	227.490	25-01-2023	206.000	25-01-2023	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua da Moeda, 44 e 46 Fracção C	239	16-03-2012	225.978	25-01-2023	206.000	25-01-2023	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua da Moeda, 44 e 46 Fracção D	300	16-03-2012	284.009	25-01-2023	243.000	25-01-2023	Portugal	Coimbra
<u>Não arrendadas</u>								
Prédio Urbano Rua Nogueira, 21	461	03-05-2011	330.345	14-04-2023	260.000	14-04-2023	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua João Cabreira 20-24	230	03-05-2011	417.618	14-04-2023	317.000	14-04-2023	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua das Nogueiras 7-13	274	03-05-2011	323.818	14-04-2023	261.000	14-04-2023	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua da Nogueira 17	402	03-05-2011	421.386	14-04-2023	378.000	14-04-2023	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Beco do Bacalhau 2	31	03-05-2011	37.181	14-04-2023	47.000	14-04-2023	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 38-40	56	03-05-2011	35.782	24-02-2023	31.000	24-02-2023	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 119 e 121	321	16-03-2012	125.157	14-04-2023	158.000	14-04-2023	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 111 e 113	66	02-03-2018	58.432	14-04-2023	87.000	14-04-2023	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 115 e 117	58	02-03-2018	48.769	14-04-2023	71.000	14-04-2023	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 30-32	80	25-09-2018	9.304	24-02-2023	31.000	24-02-2023	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 34-36	80	25-09-2018	18.524	24-02-2023	31.000	24-02-2023	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 24-28	184	19-10-2018	42.090	24-02-2023	90.000	24-02-2023	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 129 e 131	287	25-06-2019	128.714	14-04-2023	125.000	14-04-2023	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 123 a 127	213	27-11-2019	133.684	14-04-2023	131.000	14-04-2023	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 69-89 A	35	03-05-2011	75.588	14-04-2023	89.000	14-04-2023	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 69-89 B	38	03-05-2011	84.539	14-04-2023	99.000	14-04-2023	Portugal	Coimbra
Total			<u>4.174.721</u>		<u>3.885.100</u>		<u>4.143.100</u>	<u>4.014.100</u>



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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023
(Montantes expressos em Euros)

		31-12-2023							
Numerário	Liquidez	Quantid.	Moeda	Preço de aquisição	Data de Avaliação	Valor de Avaliação	Método de Avaliação	Juros Decorridos	Valor Global
	Caixa 0,00%		EUR						35
	Depósitos a prazo		EUR						
	DO Banco BPI 0,00%								3.955
	DO Banco Invest 0,00%								159.125
	DO Santander Totta 0,00%								10.260
	DO Crédito Agrícola 0,00%								48.957
									222.332

		31-12-2023							
Empréstimos Obtidos		Quantid.	Moeda	Preço de aquisição	Data de Avaliação	Valor de Avaliação	Método de Avaliação	Juros Decorridos	Valor Global
	Santander Totta 2,25% 20180823 20380614		EUR					(803)	(386.538)
	Crédito Agrícola 1,80% 20220623 20250623		EUR					(289)	(280.561)
								(1.092)	(667.098)

		31-12-2023							
Outros valores a regularizar		Quantid.	Moeda	Preço de aquisição	Data de Avaliação	Valor de Avaliação	Método de Avaliação	Juros Decorridos	Valor Global
	Valores Ativos a Regularizar								
	Ativos a regularizar - Rendas em dívida								11
	Ativos a regularizar - Outros								291.326
									291.337

		31-12-2023							
Valores Passivos a Regularizar		Quantid.	Moeda	Preço de aquisição	Data de Avaliação	Valor de Avaliação	Método de Avaliação	Juros Decorridos	Valor Global
	Passivos a regularizar - Cauções								(4.528)
	Passivos a regularizar - Rendas adiantadas								(7.026)
	Passivos a regularizar - Outros								(42.838)
									(54.392)
									3.806.279

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 2023 as disponibilidades do fundo tinham a seguinte composição:

Contas	Saldo em 31- 12-2022	Aumentos	Reduções	Saldo em 31- 12-2023
Numerário	286			35
Depósitos à ordem	278.078			222.296
Depósitos a prazo	-			-
Total	278.364	-	-	222.332

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 2023 são idênticas às adoptadas em 2022, pelo que existe comparabilidade nas rubricas de balanço e demonstração de resultados.

10. GARANTIAS PRESTADAS

Em 2023 o fundo apresenta as seguintes garantias prestadas:

Rubrica do Balanço	Valores	2023	
		Garantias Prestadas	Natureza
			Valor
Empréstimos não títulados	666.006	Prédio Urbano Rua da Moeda 80,82 Fracção B	196.700
		Prédio Urbano Rua Direita 37-41 Fracção B	242.850
		Prédio Urbano Rua da Moeda, 44 e 46 Fracção B	206.500
		Prédio Urbano Rua da Moeda, 44 e 46 Fracção C	206.550
		Prédio Urbano Rua da Moeda, 44 e 46 Fracção D	246.900
		Prédio Urbano Rua Direita 69-89 A	90.850
		Prédio Urbano Rua Direita 69-89 B	101.300
Total	666.006		1.291.650

12. IMPOSTOS

Os impostos suportados pelo Fundo em 2023 e 2022 apresentam a seguinte composição:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Imposto sobre o Rendimento:		
Mais Valia	308	1.134
	<u>308</u>	<u>1.134</u>
Impostos Indiretos:		
Imposto Selo	5.027	5.198
Imposto Municipal sobre imóveis	4.607	8.718
	<u>9.635</u>	<u>13.916</u>
Total de Impostos suportados	<u><u>9.943</u></u>	<u><u>15.050</u></u>

13. RESPONSABILIDADE COM E DE TERCEIROS

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
Tipo de Responsabilidade		
Operações a prazo de venda - imóveis	-	-
Valores Cedidos em Garantia	1.291.650	1.684.077
	<u>1.291.650</u>	<u>1.684.077</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 sítos na Rua da Moeda 40-46, fracções B, C e D e Rua Direita 69-89 fracções A e B, 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 na Rua da Moeda 80,82 fracção B e pelo imóvel sito na Rua Direita, 37-41, fracção B.

14. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ACTIVOS

Em 31 de Dezembro de 2023 e 2022 esta rubrica apresenta a seguinte composição:

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
Despesas com Custo Diferido		
Seguros Antecipados	2.130	965
Outros Fornecedores		-
Outros Acréscimos e Diferimentos	289.196	270.847
Total	<u><u>291.326</u></u>	<u><u>271.812</u></u>

A conta de "Outros acréscimos e diferimentos", no montante de 291.326 euros, é composta maioritariamente por valores a capitalizar referentes aos projectos de reabilitação de imóveis, que compõem a Primeira Unidade de Intervenção da Baixa de Coimbra, cuja reabilitação esteve na génese da constituição do Fundo, e que à data de 31 de Dezembro de 2023 totalizam o montante de 288.185 euros. O saldo remanescente (devedor em 1.011 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 2023
(Montantes expressos em Euros)

O montante de 288.185 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	Imóvel	Quarteirão da Moeda	Total
P11	3.625 €	P41	9.012 €	P28	12.300 €	
P12	9.812 €	P42	12.361 €			
P13	7.486 €	P43	29.744 €			
P15	3.970 €	P45	35.886 €			
P14	1.230 €	P46	48.396 €			
		P47	82.571 €			
		P50	27.592 €			
		P52	4.199 €			
Total	26.123 €		249.761 €		12.300 €	288.185 €

Do montante de 288.185 euros:

(1) é expectável que o arranque das obras dos imóveis identificados no quadro acima como P45, P46, P47, tenham início no 2ºT de 2024, tendo em conta que, já após o encerramento de contas do exercício de 2023, foi aprovado o aumento de capital necessário.

(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 não foi possível concluir durante o exercício de 2023, que impactam directamente nestes projectos.

(3) encontram-se incluídos 24.893 euros referente aos imóveis identificados como P11 (cuja integração no Fundo, através de subscrição de capital em espécie foi deliberada, já após o encerramento de contas do exercício de 2023), 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). O desenvolvimento do projecto de licenciamento sofreu alguns ajustamentos, devido à necessidade de compatibilização com o projecto do espaço público para a "Estação Câmara", após demolição da "Casa Aninhas",

(4) foi iniciado o estudo prévio do projecto P28.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023
(Montantes expressos em Euros)15. CONTAS DE TERCEIROS - PASSIVO

Em 31 de Dezembro de 2023 e 2022, estas rubricas apresentam a seguinte composição:

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
Comissões e outros encargos a pagar		
Sociedade Gestora	12.587	13.979
Banco Depositário	1.325	1.325
Entidades avaliadores de imóveis	2.768	615
Autoridades de Supervisão	400	400
	<u>17.080</u>	<u>16.319</u>
Outras contas de credores		
Imposto Retido	-	94
IVA	128	38
Imposto Rend. Prediais	308	1.480
Outros Valores a Pagar	10.442	9.083
	<u>10.878</u>	<u>10.695</u>
Empréstimos Não Titulados	<u>666.006</u>	<u>911.302</u>
	<u>666.006</u>	<u>911.302</u>
Total	<u><u>693.965</u></u>	<u><u>938.316</u></u>

16. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS

Em 31 de Dezembro de 2023 e 2022, estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
Acréscimo de Custos		
Juros e Custos Equipar. a Liquidar	1.092	681
Passivos por Impostos Diferidos		
Imposto Selo	477	527
Outros Impostos Indirectos		
Imposto Municipal sobre Imóveis	2.515	4.258
Outros Fornecedores		
Provisão Auditoria	3.137	1.568
Honorários	2.460	3.506
Capitalizações	-	3.376
Avaliações	5.640	2.460
Outras Provisões	1.243	334
Provisão Capitalização P24	-	775
Condomínio P24	-	117
Provisão P35	3.936	-
Receitas com proveito diferido		
Rendas	7.026	4.583
Total	<u><u>27.526</u></u>	<u><u>22.185</u></u>



17. COMISSÕES

Nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2023 e 2022, esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Comissões e Taxas		
Comissões Intermediação	10.627	28.044
Outras Comissões		
Comissão Gestão	49.416	53.656
Comissão de depósito	15.002	15.002
Taxa de Supervisão	2.400	2.400
Outras Comissões	1.240	8.762
	<u>68.057</u>	<u>79.820</u>
Total	<u><u>78.684</u></u>	<u><u>107.864</u></u>

18. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

Nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2023 e 2022, esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Fornecimentos e Serviços externos		
Água	199	232
Electricidade	50	148
Seguros	2.078	2.385
Conservação	6.158	6.781
Condomínio	3.071	1.670
Auditoria	7.503	6.273
Avaliação dos Act. Imob. do Fundo	9.262	6.519
Honorários	28.234	29.292
Outros	18.398	18.040
Higiene e Limpeza	140	898
Total	<u><u>75.093</u></u>	<u><u>72.238</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 e a comissão cobrada pelo *Listing Sponsor*.

A rubrica Outros inclui o montante de 12.942 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 2023 e 2022, estas rubricas apresentavam a seguinte composição:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ganhos op. fin. e Act Imob.		
Em Activos Imobiliários	81.436	152.508
Perdas Oper. Financ. e act. Imob.		
Em Activos Imobiliários	<u>(179.448)</u>	<u>(50.988)</u>
	<u><u>(98.013)</u></u>	<u><u>101.519</u></u>

20. RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

No exercício findo em 31 de Dezembro de 2023, esta rubrica corresponde às rendas de Janeiro a Dezembro de 2023 no âmbito dos contratos de arrendamento em vigor no período.

21. JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS

No exercício findo em 31 de Dezembro de 2023, 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. JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS

No exercício findo em 31 de Dezembro de 2023, esta rubrica corresponde aos juros obtidos pela remuneração da conta à ordem do Banco Invest.

23. REMUNERAÇÕES PAGAS PELA SOCIEDADE GESTORA

De acordo com o previsto no art. 93.º do Regime da Gestão de Ativos, o montante total de remunerações de 2023 pagas pela Fund Box – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, S.A. aos seus colaboradores no âmbito da gestão do Fundo Coimbra, é como segue:

	Remunerações fixas	Remunerações variáveis	Remuneração total
Direcção de topo e colaboradores equiparados	5.809	558	6.367
Responsáveis pela assunção de riscos e funções de controlo	710	0	710
Outros colaboradores	1.475	0	1.475
	<u>7.994</u>	<u>558</u>	<u>8.552</u>

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 2023 (495.056 euros).

Para além do montante global de remunerações, de referir que foram pagos 182.807 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 2023 foi de 25 pessoas. Durante o exercício de 2023, não foram pagas quaisquer comissões de desempenho à sociedade gestora do fundo.

24. 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 conclusa para decisão desde 16 de Dezembro de 2020, aguardando-se a prolação de sentença. Atendendo à já conhecida morosidade dos tribunais administrativos é expectável que a decisão em primeira instância demore cerca de dois a cinco anos.

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

A Sociedade Gestora, depois de reunidas as condições por parte dos Participantes, retomou a proposta de aumento de capital, com vista ao arranque da construção do projecto da Residência de Estudantes (P45+P46+P47) e à integração das parcelas que compõem o projecto P11. Assim, foi realizada, já em 18 de Janeiro de 2024, uma Assembleia de Participantes que deliberou favoravelmente a realização de uma operação de aumento de capital no montante de até 3.200.000€, em numerário, e 130.577€ em espécie. O período de subscrição iniciou-se em 19 de Janeiro de 2024 e terminará a 29 de Março de 2024, sendo que a liquidação financeira ocorrerá em 1 de Abril de 2024.

25. EVENTOS SUBSEQUENTES

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

Contabilista Certificado

Tânia Lopes

Pelo Conselho de Administração

