

RELATÓRIO E CONTAS

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

Exercício de 2024



FundBox SGOIC

F

B

RELATÓRIO DE GESTÃO



SUMÁRIO EXECUTIVO

O Fundo Coimbra Viva, durante o ano de 2024, alcançou a maioria dos objectivos a que se tinha proposto no ano anterior. Foi, finalmente, aprovada a operação de aumento de capital que permitiu avançar com a empreitada da residência de estudantes. Foi também submetido o projecto P28 a licenciamento, depois de adquiridas as parcelas em falta. Paralelamente, manteve-se o esforço de comercialização nos imóveis já reabilitados.



**Foi concretizada a
operação de aumento
de capital.**

CONJUNTURA

Crescimento

A economia portuguesa cresceu 1,9% em 2024, o ritmo mais baixo desde a queda provocada pela pandemia e, ainda assim, acima das expectativas por força de um último trimestre vigoroso. O contributo do turismo, com as dormidas a subirem 4% e a ultrapassarem o patamar dos 80 milhões, terá sido muito relevante.

Desemprego

A taxa de desemprego aumentou ligeiramente, fixando-se em 6,7% no final do ano. A população empregada manteve-se acima da fasquia dos 5 milhões, dos quais um pouco mais de um quinto em teletrabalho, uma herança da pandemia mais persistente do que as máscaras sociais.

Inflação

A inflação fixou em 3%, em reversão da trajectória de descida rápida que levou ao registo de um valor abaixo de 2%, o objectivo de longo prazo do Banco Central Europeu ("BCE"), em 2023 (figura 1).



FIGURA 1: EVOLUÇÃO YEAR ON YEAR DO ÍNDICE DE PREÇOS NO CONSUMIDOR (FONTE: CAIXA BANK RESEARCH)

Esta incapacidade de contenção dentro do alvo da política monetária ter-se-á devido ao fim da isenção de IVA num cabaz de produtos alimentares essenciais e subida dos preços da electricidade.

Excedente orçamental

As contas públicas fecharam com o segundo excedente consecutivo, e superior ao do ano transacto (1 vs. 0,8%), apesar de um crescimento perto dos dois dígitos dos gastos públicos.

ACTIVIDADE DO FUNDO

INTRODUÇÃO

O Fundo Coimbra Viva I é um fundo de investimento imobiliário fechado, focado na reabilitação urbana da área delimitada pelos Quarteirões da Moeda, Nogueira e Sofia. A actividade do Fundo foi iniciada em 2011. Em Outubro de 2024, por deliberação dos Participantes, o Fundo passou a ter uma duração indeterminada.

O exercício de 2024, o décimo terceiro exercício completo do Fundo Coimbra Viva, ficou marcado pela aprovação do aumento de capital, o que permitiu dar um novo dinamismo ao Fundo, quer pela construção da residência de estudantes, quer pelo avanço de novos projectos.

COMERCIALIZAÇÃO

Foi vendida a última fracção (fracção B – T2) propriedade do Fundo, do prédio sito na Rua da Moeda, 80-82 (P30). Também foi transaccionada a fracção B, afecta a comércio, do prédio sito na Rua Direita, 69-89 (P24).

Quanto aos arrendamentos, foi celebrado um novo contrato na fracção D, do prédio sito na Rua da Moeda, 44-46 (P33B).

AQUISIÇÕES

Em Julho de 2024, foram adquiridas as 2 parcelas em falta, que permitiram avançar com o projecto P28.

REALIZAÇÕES EM 2024

- Aprovação da operação de aumento de capital;
- Contratação de financiamento para a construção da residência de estudantes;
- Identificação de operador para exploração da residência de estudantes;
- Venda de duas fracções;
- Submissão do projecto de licenciamento de Arquitectura do P28.

OBJECTIVOS PARA 2025

- Licenciamento do Projecto P28;
- Licenciamento do Projecto P11 a P15;
- Concretização da operação de aumento de capital em espécie dos imóveis P44 e P49;
- Conclusão da comercialização dos imóveis já reabilitados;

ESTABILIDADE DO CAPITAL INVESTIDO

- Depreciação de 2,3% no valor da unidade de participação.

ACTIVIDADE DO FUNDO

PROJECTOS EM DESENVOLVIMENTO

Foram efectuados todos os trabalhos preparatórios necessários ao arranque da empreitada da Residência de Estudantes, sita na Rua da Nogueira 7 a 21. Depois de seleccionado o Empreiteiro, foi celebrado o contrato de empreitada no final do ano. A duração da empreitada é de 15 meses, após a conclusão dos trabalhos arqueológicos. Foi também já identificado um operador, que manifestou interesse em explorar a residência de estudantes.

O projecto de arquitectura do P28, que prevê a construção de 3 fracções comerciais, 11 apartamentos e a instalação de um PT, foi submetido a licenciamento e encontra-se em fase de apreciação.

Quanto ao projecto P11+P12+P13+P14+P15, em 2024 foi possível integrar as parcelas que compõem o P11, através da subscrição em espécie. Iniciou-se o desenvolvimento do projecto, para submissão de Pedido de Informação Prévia.

ACTIVIDADE DO FUNDO

EVOLUÇÃO DO VALOR LÍQUIDO GLOBAL DO FUNDO

Exercício de 2022	Exercício de 2023	Exercício de 2024
4.112.799 €	3.806.279 €	6.750.968 €

EVOLUÇÃO DE INDICADORES DO FUNDO

No quadro infra encontram-se alguns dados relevantes por referência aos exercícios de 2024 e 2023:

	2024	2023
Rendimentos do Investimento	35.224 €	49.527 €
Outros rendimentos	46.885 €	17.259 €
Custos de gestão	75.340 €	49.416 €
Custos de depósito	15.000 €	15.002 €
Outros encargos, taxas e impostos	140.577 €	121.980 €
Lucro líquido	- 114.888 €	- 228.250 €
Lucros Distribuídos e Reinvestidos	-	-
Aumento ou Diminuição da Conta de Capital	3.059.577€	- 78.269 €
Mais-Valias ou Menos-Valias de Investimentos	49.664 €	- 98.013 €
Custos de negociação suportados pelo Fundo associados às transacções relativas aos elementos da sua carteira	15.744 €	10.627 €

RESULTADOS DO EXERCÍCIO

PROVEITOS E CUSTOS

As variações nas Operações Imobiliárias, em 2024, foram positivas, em resultado das reavaliações imobiliárias.

Os rendimentos dos activos imobiliários diminuíram face ao ano anterior, uma vez que o número de imóveis arrendados também diminuiu. Por outro lado, o Fundo aumentou consideravelmente os outros rendimentos, devido a juros recebidos.

Os gastos com juros diminuíram perto de 19%, explicado pela redução do endividamento do Fundo. Já os custos correntes, excluindo juros e perdas em activos imobiliários, cresceram 16%.

DÍVIDA

À semelhança do que se tem verificado nos anos anteriores, o nível de endividamento do Fundo reduziu cerca de 24%.

RENTABILIDADE

O Fundo registou resultados negativos no valor de 114.888 euros, o que corresponde a uma redução no valor da unidade de participação de 2,3%. A rentabilidade anualizada, desde o lançamento do Fundo é negativa em 3,21%.

PROPOSTA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS



Propõe-se que o prejuízo do exercício, no valor de € 114.887,76, seja levado a Resultados Transitados.

PERSPECTIVAS PARA 2025

Em 2025, o Fundo espera que as obras da residência de estudantes avancem a bom ritmo. É também objectivo do Fundo, concluir o projecto de licenciamento do P28 e do projecto P11 a P15. Além disso, pretende-se também concretizar a operação de aumento de capital em espécie do P44 e P49.

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, pelo apoio no âmbito do programa IFRRU 2020;
- À Caixa de Crédito Agrícola, credor hipotecário, pelo apoio prestado;
- Ao BNI Europa, credor hipotecário, pelo apoio prestado.

Lisboa, 10 de Março de 2025

Tiago Mattos Aguas

Vogal e Administrador Delegado

Tânia Marreiros Silva

Vogal e *Chief Legal Officer*

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO EM REABILITAÇÃO URBANA COIMBRA VIVA I

BALANÇOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023

(Montantes expressos em Euros)

ACTIVO	Notas	2024			2023		PASSIVO E CAPITAL DO FUNDO	Notas	2024	2023
		Activo bruto	Mais valias	menos valias	Activo líquido	Activo líquido				
ACTIVOS IMOBILIÁRIOS							CAPITAL DO FUNDO			
Terrenos	1 e 3	1.732.325	3.545	(165.758)	1.570.113	403.650	Unidades de participação	2	10.554.498	5.813.100
Construções	1 e 3	2.414.365	220.471	(234.627)	2.400.209	3.610.450	Variações patrimoniais	2	(1.708.940)	(27.119)
Total de activos imobiliários		<u>4.146.690</u>	<u>224.016</u>	<u>(400.385)</u>	<u>3.970.322</u>	<u>4.014.100</u>	Resultados transitados	2	(1.979.702)	(1.751.452)
							Resultado líquido do exercício	2	<u>(114.888)</u>	<u>(228.250)</u>
							Total do Capital do Fundo		<u>6.750.968</u>	<u>3.806.279</u>
DISPONIBILIDADES										
Caixa	7	131	-	-	131	35				
Depósitos à ordem	7	165.627	-	-	165.627	222.296				
Depósitos a prazo e com pré-aviso	7	2.800.000	-	-	2.800.000	-				
Total das disponibilidades		<u>2.965.758</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2.965.758</u>	<u>222.332</u>				
CONTAS DE TERCEIROS							CONTAS DE TERCEIROS			
Outras contas de devedores	8	2.234	-	-	2.234	11	Comissões e outros encargos a pagar	15	25.303	17.080
Total dos valores a receber		<u>2.234</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2.234</u>	<u>11</u>	Outras contas de credores	15	10.095	10.878
							Empréstimos não titulados	10 e 15	504.863	666.006
							Total de valores a pagar		<u>540.261</u>	<u>693.965</u>
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS							ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS			
Acréscimos de proveitos	14	9.531	-	-	9.531	-	Acréscimos de custos	16	14.140	20.500
Despesas com custo diferido	14	925	-	-	925	2.130	Receitas com proveito diferido	16	<u>3.352</u>	<u>7.026</u>
Outros acréscimos e diferimentos	14	<u>359.952</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>359.952</u>	<u>289.196</u>	Total de acréscimos e diferimentos passivos		<u>17.492</u>	<u>27.526</u>
Total de acréscimos e diferimentos activos		<u>370.407</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>370.407</u>	<u>291.326</u>	Total do Passivo e Capital do Fundo		<u>7.308.721</u>	<u>4.527.769</u>
Total do Activo		<u>7.485.090</u>	<u>224.016</u>	<u>(400.385)</u>	<u>7.308.721</u>	<u>4.527.769</u>				
Total do número de unidades de participação	2				1.055.449,8162	581.309,972	Valor unitário da unidade de participação	2	6,3963	6,5478

O anexo faz parte integrante do balanço em 31 de Dezembro de 2024.

Pelo Conselho de Administração

O Contabilista Certificado

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO EM REABILITAÇÃO URBANA COIMBRA VIVA I

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023

(Montantes expressos em Euros)

	Notas	2024	2023		Notas	2024	2023
CUSTOS E PERDAS CORRENTES				PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
Juros e custos equiparados:				Juros e proveitos equiparados:			
De operações correntes	21	26.662	32.884	Outras, de operações correntes	22	42.880	1.273
Comissões:							
Em activos imobiliários		15.744	10.627				
Outras, de operações correntes	17	100.386	68.057				
Perdas em operações financeiras e activos imobiliários				Ganhos em operações financeiras e activos imobiliários			
Em activos imobiliários	19	65.967	179.448	Em activos imobiliários	19	115.631	81.435
Impostos e taxas:							
Imposto sobre rendimento	12	738	308				
Impostos indirectos	12	13.899	9.635				
Fornecimentos e serviços externos	18	89.232	75.093	Rendimentos de activos imobiliários	20	35.224	49.527
Total de custos e perdas correntes	(A)	312.628	376.052	Total de proveitos e ganhos correntes		193.736	132.236
CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS				PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
Perdas de exercícios anteriores		-	421	Ganhos de exercícios anteriores		4.005	15.986
Total de custos e perdas eventuais	(B)	-	421	Total de proveitos e ganhos eventuais	1	4.005	15.986
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	2	-	-	RESULTADO Líquido DO PERÍODO	2	114.888	228.250
		312.628	376.472			312.628	376.472
Resultados de activos imobiliários		(20.088)	(134.205)	Resultados eventuais		4.005	15.565
Resultados correntes		(118.892)	(243.816)	Resultados antes de imposto sobre o rendimento		(114.150)	(227.942)
				Resultados líquidos do período		(114.888)	(228.250)

O anexo faz parte integrante da demonstração de resultados do período findo em 31 de Dezembro de 2024.

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 2024 E 2023

(Montantes expressos em Euros)

	2024	2023
<u>OPERACÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO</u>		
Recebimentos:		
Subscrição de unidades de participação	3.057.216	-
	<u>3.057.216</u>	<u>-</u>
Pagamentos:		
Resgates/reembolsos de unidades de participação	-	(78.269)
	<u>-</u>	<u>(78.269)</u>
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo	<u><u>3.057.216</u></u>	<u><u>(78.269)</u></u>
<u>OPERACÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS</u>		
Recebimentos:		
Alienação de activos imobiliários (Nota 1)	320.000	411.000
Rendimentos de activos imobiliários	36.919	51.932
	<u>356.919</u>	<u>462.932</u>
Pagamentos:		
Aquisição de activos imobiliários (Nota 1)	(210.577)	-
Grandes reparações em activos imobiliários	(63.007)	(13.530)
Comissões de activos imobiliários	(15.744)	(11.857)
Despesas correntes (FSE) em activos imobiliários	(18.201)	(9.179)
Outros pagamentos de activos imobiliários	(17.626)	(4.448)
	<u>(325.154)</u>	<u>(39.014)</u>
Fluxo das operações com activos imobiliários	<u><u>31.765</u></u>	<u><u>423.917</u></u>
<u>OPERACÕES DE GESTÃO CORRENTE</u>		
Recebimentos:		
Juros de depósitos bancários	33.324	1.273
Empréstimos obtidos	1	-
	<u>33.325</u>	<u>1.273</u>
Pagamentos:		
Comissão de gestão	(68.898)	(52.783)
Comissão de depositário	(15.603)	(15.602)
Juros devedores de depósitos bancários	-	(66)
Impostos e taxas	(36.011)	(13.952)
Reembolso de empréstimos	(161.144)	(245.296)
Pagamento de juros de empréstimos	(26.659)	(32.407)
Outros pagamentos correntes	(70.564)	(49.533)
	<u>(378.880)</u>	<u>(409.638)</u>
Fluxo das operações de gestão corrente	<u><u>(345.554)</u></u>	<u><u>(408.365)</u></u>
<u>OPERACÕES EVENTUAIS</u>		
Recebimentos:		
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores	-	6.684
Fluxo das operações eventuais	<u>-</u>	<u>6.684</u>
Saldo dos fluxos de caixa do exercício	<u>2.743.427</u>	<u>(56.033)</u>
Disponibilidades no início do exercício	<u>222.332</u>	<u>278.364</u>
Disponibilidades no fim do exercício	<u><u>2.965.758</u></u>	<u><u>222.332</u></u>

O anexo faz parte integrante da demonstração dos fluxos monetários para o exercício findo em 31 de Dezembro de 2024.

Pelo Conselho de Administração

O Contabilista Certificado

ANEXO



(Montantes expressos em Euros)

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.

Por deliberação de Assembleia de Participantes realizada em 22 de Outubro de 2024 foi deliberada a passagem a duração indeterminada do Fundo, nos termos do artigo 215º, n. º1 e 3 do Regime da Gestão de Ativos.

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 perspetiva 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.

(Montantes expressos em Euros)

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).

(Montantes expressos em Euros)

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

(Montantes expressos em Euros)

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 2024 o Capital do Fundo é constituído pelo valor base das unidades de participação e pelo resultado líquido dos exercícios de 2023 a 2024 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),

(Montantes expressos em Euros)

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 2024, tal como nos anteriores exercícios, qualquer isenção destes impostos para fundos desta natureza.

(Montantes expressos em Euros)

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).

(Montantes expressos em Euros)

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;
- 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.

(Montantes expressos em Euros)

1. ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

Em 31 de Dezembro de 2024 o saldo desta rubrica é composto por activos imobiliários com as seguintes características:

Imóvel	2024				
	Valor contabilístico bruto	Mais e menos valias potenciais	Valor Contabilístico (A)	Média das Avaliações (B)	Valia Potencial B-A
<u>Construções</u>					
Prédio Urbano Rua Direita 16, 18 (P15)	97.414	(25.587)	71.827	71.827	-
Prédio Urbano Rua Direita 105-109	135.383	(10.083)	125.300	125.300	-
Prédio Urbano Rua Direita 37-41 Fracção B	313.248	(59.698)	253.550	253.550	-
Prédio Urbano Rua João Cabreira 20-24	417.618	(87.018)	330.600	330.600	-
Prédio Urbano Beco do Bacalhau 2	37.181	10.319	47.500	47.500	-
Prédio Urbano Rua Direita 38-40	35.782	(739)	35.044	35.044	-
Prédio Urbano Rua da Moeda, 44 e 46 Fracção B	227.490	(10.190)	217.300	217.300	-
Prédio Urbano Rua da Moeda, 44 e 46 Fracção C	225.978	(14.578)	211.400	211.400	-
Prédio Urbano Rua da Moeda, 44 e 46 Fracção D	284.009	(24.109)	259.900	259.900	-
Prédio Urbano Rua Direita 119 e 121	125.157	35.571	160.728	160.728	-
Prédio Urbano Rua Direita 111 e 113	58.432	31.548	89.980	89.980	-
Prédio Urbano Rua Direita 115 e 117	48.769	24.951	73.720	73.720	-
Prédio Urbano Rua Direita 30-32	9.304	25.740	35.044	35.044	-
Prédio Urbano Rua Direita 34-36	18.524	16.520	35.044	35.044	-
Prédio Urbano Rua Direita 24-28 (P13)	42.090	59.511	101.602	101.602	-
Prédio Urbano Rua Direita 129 e 131	128.714	(1.837)	126.877	126.877	-
Prédio Urbano Rua Direita 123 a 127	133.684	(789)	132.895	132.895	-
Prédio Urbano Rua Direita 69-89 A	75.588	16.312	91.900	91.900	0
	<u>2.414.365</u>	<u>(14.156)</u>	<u>2.400.209</u>	<u>2.400.209</u>	<u>-</u>
<u>Terrenos</u>					
Rua João Cabreira CM01_P28	400.753	(17.248)	383.505	383.505	-
Rua Direita 17P08 (P12)	29.466	(4.960)	24.506	24.506	-
Prédio Urbano Rua da Nogueira, 7 a 21	1.075.550	(143.550)	932.000	932.000	-
Rua Direita 44 (P11)	70.055	1.772	71.827	71.827	-
Rua Direita 46 (P11)	53.034	1.296	54.330	54.330	-
Rua Direita 52 (P11)	17.021	476	17.497	17.497	-
Rua João Cabreira 35 Parcela "16R08" (P28)	16.596	-	16.596	14.998	(1.598)
Rua João Cabreira 29 Parcela "NR" (P28)	69.852	-	69.852	65.601	(4.252)
	<u>1.732.325</u>	<u>(162.213)</u>	<u>1.570.113</u>	<u>1.564.263</u>	<u>(5.850)</u>
	<u>4.146.690</u>	<u>(176.369)</u>	<u>3.970.322</u>	<u>3.964.472</u>	<u>(5.850)</u>

(Montantes expressos em Euros)

2. CAPITAL DO FUNDO

	2024				
	Saldo em 31-12-2023	Subscrições	Aplicação do resultado de 2023	Resultado líquido do exercício	Saldo em 31- 12-2024
Unidades de participação	5.813.100	4.741.398	-	-	10.554.498
Variações patrimoniais	(27.119)	(1.681.821)	-	-	(1.708.940)
Resultados transitados	(1.751.452)	-	(228.250)	-	(1.979.702)
Resultados distribuídos	-	-	-	-	-
Resultado líquido do exercício	(228.250)	-	228.250	(114.888)	(114.888)
	<u>3.806.279</u>	<u>3.059.577</u>	-	<u>(114.888)</u>	<u>6.750.968</u>
Número de unidades de participação	<u>581.309,972</u>				<u>1.055.449,8162</u>
Valor da unidade de participação	<u>6,5478</u>				<u>6,3963</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 euros.

(Montantes expressos em Euros)

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 euros, 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 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 euros, 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 Assembleia de Participantes realizada em 18 de Janeiro de 2024, foi deliberado o aumento do capital do Fundo no montante de até 3.330.577 euros a realizar em espécie e em numerário. Após a liquidação financeira da operação de aumento de capital, no montante total de 3.059.577 euros ocorrida a 1 de Abril de 2024 as correspondentes unidades de participação foram emitidas ao valor da unidade de participação apurada com referência a 28 de Março de 2024, tendo o

(Montantes expressos em Euros)

capital do Fundo passado a ser de 10.554.498 euros, representado por 1.055.449,8161 unidades de participação.

Por deliberação de Assembleia de Participantes realizada em 22 de Outubro de 2024 foi

deliberada a passagem a duração indeterminada do Fundo, nos termos do artigo 215º, n. º1 e 3 do Regime da Gestão de Ativos.

Em 31 de Dezembro de 2024 o capital do Fundo acrescido de variações patrimoniais é de 8.845.558 euros, representado por 10.554.449,8461 unidades de participação.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO EM REABILITAÇÃO URBANA COIMBRA VIVA I

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024

(Montantes expressos em Euros)

3. INVENTÁRIO DAS APLICAÇÕES EM ACTIVOS

Em 31 de Dezembro de 2024 a carteira de activos imobiliários tinha a seguinte composição:

Imóvel / Terreno	Área (m ²)	Data Aquisição	Valor de aquisição	Data da avaliação	31-12-2024		Valor de avaliação	Valor do Imóvel	País	Localização
					Valor de avaliação	Data da avaliação				
<u>Imóveis situados em Portugal</u>										
<u>Terrenos</u>										
<u>Urbanizados</u>										
Rua João Cabreira CM01_P28	243	21-06-2021	400.753	24-02-2024	381.010	24-02-2024	386.000	383.505	Portugal	Coimbra
Rua Direita 17P08 (P12)	14	21-06-2021	29.466	26-12-2024	24.100	26-12-2024	24.911	24.506	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua da Nogueira, 7 a 21	665	03-05-2011	1.075.550	13-03-2024	900.000	13-03-2024	964.000	932.000	Portugal	Coimbra
Rua Direita 44 (P11)	41	01-04-2024	70.055	26-12-2024	70.700	26-12-2024	72.954	71.827	Portugal	Coimbra
Rua Direita 46 (P11)	31	01-04-2024	53.034	26-12-2024	53.500	26-12-2024	55.160	54.330	Portugal	Coimbra
Rua Direita 52 (P11)	10	01-04-2024	17.021	26-12-2024	17.200	26-12-2024	17.794	17.497	Portugal	Coimbra
Rua João Cabreira 35 Parcela "16R08" (P28)	14	19-07-2024	16.596	08-05-2024	14.995	08-05-2024	15.000	16.596	Portugal	Coimbra
Rua João Cabreira 29 Parcela "NR" (P28)	29	19-07-2024	69.852	08-05-2024	65.600	08-05-2024	65.601	69.852	Portugal	Coimbra
<u>Construções Acabadas</u>										
<u>Arrendadas</u>										
Prédio Urbano Rua Direita 16, 18 (P15)	41	03-05-2011	97.414	26-12-2024	70.700	26-12-2024	72.954	71.827	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 105-109	96	03-05-2011	135.383	13-03-2024	122.000	13-03-2024	128.600	125.300	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 37-41 Fracção B	20	03-05-2011	313.248	13-03-2024	246.000	13-03-2024	261.100	253.550	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua da Moeda, 44 e 46 Fracção B	240	16-03-2012	227.490	25-09-2024	215.100	25-09-2024	219.500	217.300	Portugal	Coimbra
<u>Não arrendadas</u>										
Prédio Urbano Rua João Cabreira 20-24	230	03-05-2011	417.618	13-03-2024	316.000	13-03-2024	345.200	330.600	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Beco do Bacalhau 2	31	03-05-2011	37.181	13-03-2024	47.000	13-03-2024	48.000	47.500	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 38-40	56	03-05-2011	35.782	26-12-2024	34.500	26-12-2024	35.587	35.044	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua da Moeda, 44 e 46 Fracção C	239	16-03-2012	225.978	25-09-2024	204.000	25-09-2024	218.800	211.400	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua da Moeda, 44 e 46 Fracção D	300	16-03-2012	284.009	25-09-2024	259.300	25-09-2024	260.500	259.900	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 119 e 121	321	16-03-2012	125.157	13-03-2024	157.000	13-03-2024	164.456	160.728	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 111 e 113	66	02-03-2018	58.432	13-03-2024	86.000	13-03-2024	93.960	89.980	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 115 e 117	58	02-03-2018	48.769	13-03-2024	70.000	13-03-2024	77.440	73.720	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 30-32	80	25-09-2018	9.304	26-12-2024	34.500	26-12-2024	35.587	35.044	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 34-36	80	25-09-2018	18.524	26-12-2024	34.500	26-12-2024	35.587	35.044	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 24-28 (P13)	184	19-10-2018	42.090	26-12-2024	100.000	26-12-2024	103.203	101.602	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 129 e 131	287	25-06-2019	128.714	13-03-2024	124.000	13-03-2024	129.754	126.877	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 123 a 127	213	27-11-2019	133.684	13-03-2024	130.000	13-03-2024	135.790	132.895	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 69-89 A	35	03-05-2011	75.588	25-09-2024	90.800	25-09-2024	93.000	91.900	Portugal	Coimbra
Total			4.146.690		3.868.505		4.060.438	3.970.322		

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO EM REABILITAÇÃO URBANA COIMBRA VIVA I

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024

(Montantes expressos em Euros)

		31-12-2024						
Liquidez	Quantid.	Moeda	Preço de aquisição	Data de Avaliação	Valor de Avaliação	Método de Avaliação	Juros Decorridos	Valor Global
<u>Numerário</u>			EUR					
Caixa 0,00%								131
<u>Depósitos a Ordem</u>			EUR					
DO Banco BPI 0,00%			EUR					3.871
DO Banco Invest 0,00%			EUR					19.782
DO Santander Totta 0.00%			EUR					57.552
DO Crédito Agrícola 0,00%			EUR					35.290
DO BNI 0,00%			EUR					49.131
<u>Depósitos a Prazo</u>			EUR					
DP Banco Invest 2,15%			EUR				251	200.000
DP Banco Invest 2,40%			EUR				3.400	1.000.000
DP Banco Santander 2,70%			EUR				5.880	1.600.000
							<u>9.531</u>	<u>2.965.758</u>
		31-12-2024						
Empréstimos	Quantid.	Moeda	Preço de aquisição	Data de Avaliação	Valor de Avaliação	Método de Avaliação	Juros Decorridos	Valor Global
<u>Empréstimos Obtidos</u>								
B. Santander 2,25% 20180823 20380614			EUR				(798)	(331.388)
Emprest. CA, 1,80% 20220623 20250623			EUR				(243)	(174.515)
Emprest. BNI, 6,857% 20241205 20300505			EUR				-	(1)
							<u>(1.041)</u>	<u>(505.904)</u>
		31-12-2024						
Outros valores a regularizar	Quantid.	Moeda	Preço de aquisição	Data de Avaliação	Valor de Avaliação	Método de Avaliação	Juros Decorridos	Valor Global
<u>Valores Activos a Regularizar</u>								
Ativos a regularizar - Rendas em dívida								2.234
Ativos a regularizar - Outros								370.407
								<u>372.641</u>
<u>Valores Passivos a Regularizar</u>								
Passivos a regularizar - Cauções								(3.363)
Passivos a regularizar - Rendas adiantadas								(3.352)
Passivos a regularizar - Outros								(45.134)
								<u>(51.849)</u>
								<u>6.750.968</u>

(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

Em 31 de Dezembro de 2024 as disponibilidades do fundo tinham a seguinte composição:

Contas	Saldo em			Saldo em
	31-12- 2023	Aumentos	Reduções	31-12- 2024
Numerário	35			131
Depósitos à ordem	222.296			165.627
Depósitos a prazo	-	12.350.000	9.550.000	2.800.000
Total	222.332	12.350.000	9.550.000	2.965.758

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 2024 são idênticas às adoptadas em 2023, pelo que existe comparabilidade nas rubricas de balanço e demonstração de resultados.

10. GARANTIAS PRESTADAS

Em 2024 o fundo apresenta as seguintes garantias prestadas:

Rubrica do Balanço	Valores	2024	
		Natureza	Valor
Empréstimos não titulados	504.863	Prédio Urbano Rua Direita 37-41 Fracção B	253.550
		Prédio Urbano Rua da Moeda, 44 e 46 Fracção B	217.300
		Prédio Urbano Rua da Moeda, 44 e 46 Fracção C	211.400
		Prédio Urbano Rua da Moeda, 44 e 46 Fracção D	259.900
		Prédio Urbano Rua Direita 69-89 A	91.900
		Prédio Urbano Rua da Nogueira, 7 a 21	932.000
Total	504.863		1.966.050

(Montantes expressos em Euros)

12. IMPOSTOS

Os impostos suportados pelo Fundo em 2024 e 2023 apresentam a seguinte composição:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Imposto sobre o Rendimento:		
Mais Valia	738	308
	<u>738</u>	<u>308</u>
Impostos Indiretos:		
Imposto Selo	6.713	5.027
Imposto Municipal sobre imóveis	7.186	4.607
	<u>13.899</u>	<u>9.635</u>
Total de Impostos suportados	<u><u>14.637</u></u>	<u><u>9.943</u></u>

13. RESPONSABILIDADE COM E DE TERCEIROS

	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
Tipo de Responsabilidade		
Operações a prazo de venda - imóveis	-	-
Valores Cedidos em Garantia	1.966.050	1.291.650
	<u>1.966.050</u>	<u>1.291.650</u>

No que respeita aos valores cedidos em garantia e conforme descrito na nota 10 acima, existe as seguintes linhas de crédito:

- Três linhas de crédito 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, fracções B, C e D e Rua Direita 69-89 fracção A;
- uma linha de crédito do Banco Crédito Agrícola obtida em 2022 sendo que a mesma se encontra garantida pela Hipoteca do Imóvel sito na Rua Direita, 37-41, fracção B;
- Uma linha de crédito do Banco BNI obtida em 2024 sendo que a mesma se encontra garantida pela Hipoteca do Imóvel sito na Rua da Nogueira, 7 a 21;

(Montantes expressos em Euros)

14. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ACTIVOS

Em 31 de Dezembro de 2024 e 2023 esta rubrica apresenta a seguinte composição:

	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
Despesas com custo diferido		
Seguros Antecipados	925	2.130
Outros Fornecedores	-	-
Outros acréscimos e diferimentos		
Operações a regularizar	359.952	289.196
Juros DP	9.531	-
Total	<u><u>370.407</u></u>	<u><u>291.326</u></u>

A conta de “Outros acréscimos e diferimentos”, no montante de 359.952 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 2024 totalizam o montante de 356.942 euros.

O montante de 356.942 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	5.438 €	P41	9.012 €	P28	18.942 €	
P12	11.784 €	P42	12.361 €			
P13	9.031 €	P43	29.744 €			
P15	4.790 €	P45	47.690 €			
P14	1.845 €	P46	64.445 €			
		P47	110.067 €			
		P50	27.592 €			
		P52	4.199 €			
Total	<u>32.888 €</u>		<u>305.111 €</u>		<u>18.942 €</u>	<u>356.942 €</u>

(Montantes expressos em Euros)

Do montante de 305.111 euros:

(1) o contrato de empreitada da residência de estudantes, que inclui os prédios P45+P46+P47, foi celebrado em Dezembro de 2024 e a consignação ocorreu já no início de 2025. Assim, o valor correspondente a 222.202 euros será já capitalizado em 2025.

(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. Tendo em conta que o Município de Coimbra, concluiu em 2024 a aquisição das parcelas P44 e P49, e que está a ser preparada a sua integração no Fundo, é expectável que durante o ano de 2025 seja retomado o desenvolvimento do projecto licenciamento conjunto.

Do montante de 32.888 euros:

(3) encontram-se incluídos 32.888 euros referente aos imóveis identificados como P11 (que integrou o Fundo em 2024), P12, P13 e P15 cujo desenvolvimento do projecto se encontra em curso e que foi alargado também ao imóvel P14. Ainda não foi possível concluir a negociação com os Proprietários do P14, por conta do falecimento do proprietário anterior. Já em 2025, foi apresentado ao Município de Coimbra, um Pedido de Informação Prévia para o projecto de arquitectura desenvolvido.

Do montante de 18.942 euros:

(4) em Outubro de 2024, foi submetido no Município de Coimbra, o projecto de licenciamento da arquitectura do P28, que se encontra em apreciação.

(Montantes expressos em Euros)

15. CONTAS DE TERCEIROS - PASSIVO

Em 31 de Dezembro de 2024 e 2023, estas rubricas apresentam a seguinte composição:

	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
Comissões e outros encargos a pagar		
Sociedade Gestora	22.043	12.587
Banco Depositário	1.323	1.325
Entidades avaliadores de imóveis	1.538	2.768
Autoridades de Supervisão	400	400
	<u>25.303</u>	<u>17.080</u>
Outras contas de credores		
IVA	485	128
Imposto sobre Rendimentos Prediais	738	308
Outros Valores a Pagar	8.872	10.442
	<u>10.095</u>	<u>10.878</u>
Empréstimos Não Titulados	504.863	666.006
	<u>504.863</u>	<u>666.006</u>
Total	<u>540.261</u>	<u>693.965</u>

16. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS

Em 31 de Dezembro de 2024 e 2023, estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
Acréscimo de Custos		
Juros e Custos Equipar. a Liquidar	1.041	1.092
Passivos por Impostos Diferidos		
Imposto Selo	843	477
Outros Impostos Indirectos		
Imposto Municipal sobre Imóveis	3.956	2.515
Outros Fornecedores		
Provisão Auditoria	3.137	3.137
Honorários	2.460	2.460
Avaliações	2.690	5.640
Outras Provisões	-	1.243
Provisão P35	-	3.936
Condomínio	14	-
Receitas com proveito diferido		
Rendas	3.352	7.026
Total	<u>17.492</u>	<u>27.526</u>

(Montantes expressos em Euros)

17. COMISSÕES

Nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2024 e 2023, esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Comissões e Taxas		
Comissões Intermediação	15.744	10.627
Outras Comissões		
Comissão Gestão	75.340	49.416
Comissão de depósito	15.000	15.002
Taxa de Supervisão	2.400	2.400
Outras Comissões	<u>7.646</u>	<u>1.240</u>
	<u>100.386</u>	<u>68.057</u>
Total	<u><u>116.130</u></u>	<u><u>78.684</u></u>

18. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

Nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2024 e 2023, esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Fornecimentos e Serviços externos		
Água	230	199
Electricidade	25	50
Seguros	780	2.078
Conservação	10.935	6.158
Condomínio	1.979	3.071
Auditoria	7.503	7.503
Avaliação dos Act. Imob. do Fundo	8.428	9.262
Honorários	27.978	28.234
Contencioso e Notariado	3.642	-
Outros	27.656	18.398
Higiene e Limpeza	<u>77</u>	<u>140</u>
Total	<u><u>89.232</u></u>	<u><u>75.093</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 21.587 euros de custos com a manutenção de plataformas digitais para divulgação de informação sobre o fundo e sobre os imóveis em comercialização.

(Montantes expressos em Euros)

19. GANHOS E PERDAS EM OPERAÇÕES FINANCEIRAS E ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

Nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2024 e 2023, estas rubricas apresentavam a seguinte composição:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Ganhos op. fin. e Act Imob.		
Em Activos Imobiliários	115.631	81.436
Perdas Oper. Financ. e act. Imob.		
Em Activos Imobiliários	<u>(65.967)</u>	<u>(179.448)</u>
	<u>49.664</u>	<u>(98.013)</u>

20. RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

No exercício findo em 31 de Dezembro de 2024, esta rubrica corresponde às rendas de Janeiro a Dezembro de 2024 no âmbito dos contratos de arrendamento em vigor no período.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Rendimento em Activos Imobiliários		
Rua Direita 37-41 - P23	8.522	8.025
Rua Direita 16,18	68	64
Rua da Moeda 80, 82	3.000	10.500
Rua Direita 105-109	1.558	1.463
Rua da Moeda 46 (P33B)	21.766	28.858
Condomínio P30	-	246
Condomínio P33B	310	372
	<u>35.224</u>	<u>49.527</u>

21. JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS

No exercício findo em 31 de Dezembro de 2024, 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 2024, esta rubrica corresponde aos juros obtidos pela remuneração da conta à ordem e aplicações a prazo dos Banco Invest e Santander.

(Montantes expressos em Euros)

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 2024 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	7.969	1.404	9.373
Responsáveis pela assunção de riscos e funções de controlo	1.009	0	1.009
Outros colaboradores	2.721	0	2.721
	11.698	1.404	13.102

O valor acima apurado baseou-se no peso do ativo líquido do fundo (3%) no ativo líquido da totalidade dos fundos geridos pela sociedade gestora aplicado ao total de remunerações pagas aos colaboradores dessa sociedade durante 2024 (511.240 euros).

Para além do montante global de remunerações, de referir que foram pagos 194.352 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 2024 foi de 25 pessoas. Durante o exercício de 2024, 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 2023 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 refere-se que foi alcançado, durante o ano de 2024, acordo entre as partes, nos dois processos, tendo já sido emitida a sentença homologatória de ambas as transacções.

No que respeita ao Processo n.º 367/20.4BECBR, a Câmara Municipal de Coimbra procedeu à intervenção no espaço público, alterando a forma como o escoamento das águas pluviais se processa, e procedeu ao corte da placa de granito que invade o edifício P23 (Rua Direita, 37-41) e que danificou o cunhal.

Quanto ao Processo n.º 349/20.6BECBR, foi anulado pela Câmara Municipal de Coimbra o ofício que impunha ao Fundo a remoção da estrutura de contenção existente na fachada do prédio P15 (Rua Direita, 16-18).

25. EVENTOS SUBSEQUENTES

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

Pelo Contabilista Certificado

Pelo Conselho de Administração

Tânia Lopes

(Contabilista Certificada)

Tiago Mattos Águas

(Administrador Delegado)

Tânia Marreiros Silva

(Vogal e Chief Legal Officer)

RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do **Fundo de Investimento Imobiliário Fechado em Reabilitação Urbana “Coimbra Viva I”**, gerido pela Fund Box - SGOIC, SA, que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2024 (que evidencia um total de € 7 308 721 e um total de capital do fundo de € 6 750 968, incluindo um resultado líquido negativo de € 114 888), 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 de Investimento Imobiliário Fechado em Reabilitação Urbana “Coimbra Viva I”**, em 31 de dezembro de 2024 e o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao ano 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 de que a prova de auditoria que obtivemos é suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião.

Ênfase

O Fundo 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 e do Município de Coimbra.

Conforme se refere na nota 14 das notas anexas às demonstrações financeiras, naquele âmbito, o Fundo tem vindo a desenvolver projetos para a determinação da capacidade construtiva de imóveis próprios e para desenvolvimento de soluções específicas para a área de intervenção mencionada, projetos relativamente aos quais se encontram capitalizados em outros acréscimos e diferimentos custos de € 360 000 (2023: € 291 000). É expectativa da Entidade Gestora o reconhecimento destes custos com a execução e desenvolvimento dos correspondentes projetos de investimento de reabilitação urbana. A nossa opinião não é modificada em relação a esta matéria.

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 monetários do Fundo de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário;
- (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 a 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). concluimos 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, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria, incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificada durante a auditoria.

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 matéria prevista no nº 5 do artigo 27º do Regulamento da CMVM nº 7/2023, que concretiza o Regime da Gestão de Ativos.

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 e, tendo em conta o conhecimento e a apreciação sobre o Fundo, não tendo sido identificadas incorreções materiais.

Sobre a matéria prevista no n.º 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023, que concretiza o Regime da Gestão de Ativos

Nos termos do n.º 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023, que concretiza o Regime da Gestão de Ativos, devemos pronunciar-nos sobre o cumprimento dos critérios e pressupostos de avaliação dos ativos que integram o património do Fundo.

Sobre a matéria indicada não identificámos situações materiais a relatar, exceto quanto ao cumprimento do n.º 3 b) do artigo 40.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023, que concretiza o Regime da Gestão de Ativos, respeitante à regra de pluralidade e rotatividade dos peritos avaliadores imobiliários, que estabelece que um imóvel não pode ser avaliado, em cada período de quatro anos, pelo mesmo perito avaliador em mais de 50% das avaliações, a qual não foi cumprida no que diz respeito a cinco imóveis do Fundo.

Lisboa, 28 de março de 2025



Claudia Gomes Sena
(ROC n.º 1691, inscrito na CMVM sob o n.º 20161301),
em representação de BDO & Associados - SROC