



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

Morada: Av. Eng.º Duarte Pacheco, Torre 1, 15º, Sala 2, 1070-101 Lisboa

Número de identificação de pessoa coletiva: 720 012 414

LEI: 254900U7YPWLSIPJ4S89

DOCUMENTO INFORMATIVO

ADMISSÃO TÉCNICA NO EURONEXT ACCESS DE 551.287 UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO DO FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO EM REABILITAÇÃO URBANA COIMBRA VIVA I¹²

O Euronext Access é um mercado gerido pela Euronext. As sociedades do Euronext Access não estão sujeitas às mesmas regras que as empresas no mercado regulamentado. Pelo contrário, estão sujeitas a um conjunto menos extenso de regras e regulamentos ajustados a empresas de pequena dimensão. O risco de investir numa sociedade no Euronext Access pode, portanto, ser maior do que investir numa sociedade cujos valores mobiliários estejam admitidos à negociação no mercado regulamentado.

O presente documento informativo não constitui um prospecto sujeito à aprovação da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários

PROMOTOR

CARMO &
CERQUEIRA | SROC

¹ Das 551.287 unidades de participação do Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado em Reabilitação Urbana Coimbra Viva I, apenas se encontram em circulação 539.081, por em reunião de Assembleia de Participantes de prorrogação do prazo de vigência do Fundo ter sido requerido o resgate de 12.206 unidades de participação, conforme se mencionará no decorrer deste documento informativo.

² A admissão técnica do Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado em Reabilitação Urbana Coimbra Viva I ao Euronext Access foi aprovada em reunião de conselho de administração da entidade gestora, realizada em 11 de Dezembro de 2020.

3 DE MARÇO DE 2021

ÍNDICE

DEFINIÇÕES.....	5
1- SUMÁRIO	10
2 – RESPONSABILIDADE DO DOCUMENTO.....	11
2.1. Responsável pela elaboração do Documento Informativo	11
2.3. Responsável pela informação financeira	11
2.4. Política de informação	11
2.4.1. Documento Informativo	11
2.4.2. Informação periódica	11
3 – ENTIDADES RELEVANTES	12
3.1. Entidade Gestora.....	12
3.2. Depositário	13
3.3. Auditor	14
3.4. Entidades Subcontratadas	14
3.5. Peritos Avaliadores de Imóveis.....	14
3.6. Comissões e Encargos	16
3.6.1. Comissão de gestão.....	16
3.6.2. Comissão de depósito	16
3.6.3. Outros encargos	16
4 - INFORMAÇÃO SOBRE OS MEMBROS DOS ÓRGÃOS DE ADMINISTRAÇÃO E FISCALIZAÇÃO DA SOCIEDADE GESTORA.....	18
4.1. Órgãos sociais:.....	18
4.1.1. Composição dos Órgãos Sociais:.....	18
4.1.2. Informações sobre os membros dos Órgãos Sociais:	19
4.1.3. Condenações, processos de insolvência ou similares	21
4.1.4. Conflitos de interesses.....	21
4.2. Recursos Humanos	22
4.3. Outros OII geridos pela First FundBox SGOIC:	22
5 – INFORMAÇÃO SOBRE A ADMISSÃO TÉCNICA	23
5.1. Decisão de admissão técnica à negociação	23
5.2. Descrição do Emitente	23
5.3. Montante e natureza das unidades de participação objeto de Admissão.....	25

5.4. Responsável pela assistência ao Emitente na Admissão	25
5.5. Impacto de eventos específicos sobre a valorização das unidades de participação a partir da Admissão no Euronext Access	26
5.6. Mercados	26
5.6.1. Limites ao investimento e de endividamento.....	26
5.6.2. Situação Concorrencial.....	27
5.7. Condições de resgate	27
6 - EVOLUÇÃO HISTÓRICA DOS RESULTADOS DO EMITENTE	29
6.1. Rentabilidade e risco histórico.....	29
6.2. Apuramento dos dados para efeitos de cálculo de rentabilidade e risco históricos	30
6.3. Indicador sistémico de risco e de remuneração	30
7 – INFORMAÇÕES SOBRE OS TITULARES DE UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO.....	32
7.1. Informações sobre os titulares de unidades de participação	32
7.2. Últimos Beneficiários efetivos.....	33
8 - FATORES DE RISCO	34
8.1. Riscos macroeconómicos.....	34
8.2. Riscos legais e regulamentares	35
8.3. Riscos de capital.....	35
8.4. Riscos relacionados com o RGPD	35
8.5 Riscos de crédito, taxas de juro e endividamento	35
8.6. Riscos operacionais.....	36
8.7. Riscos de <i>compliance</i>	36
8.8. Riscos informáticos	36
8.9. Riscos derivado de litígios	37
8.10. Riscos de liquidez.....	37
8.11. Riscos associados à Admissão Técnica no Euronext Access	37
9 – RELATÓRIO E CONTAS E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS ÚLTIMOS DOIS ANOS.....	38
9.1 Informação Geral.....	38
9.2. Bases de apresentação e principais políticas contabilísticas	39
10 -DESCRIÇÃO DE CONTRATOS E PATENTES.....	40
10.1. Contratos significativos.....	40
10.2. Patentes & Licenças.....	40
11 – ESTRUTURA DE PARTICIPAÇÃO DO EMITENTE	40
11.1. Participantes	40

11.2. Unidades de participação detidas por Administradores, Diretores ou Promotor.....	40
11.3 Programas de incentivos.....	40
11.4. Transações ou operações com pessoas com interesse direto ou indireto no Emitente	41
12 - INFORMAÇÕES RELEVANTES SOBRE AS UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO ADMITIDAS À NEGOCIAÇÃO	41
12.1. Capital do Emitente	41
12.1.1. Moeda em que as UP's são emitidas.....	42
12.2. Categoria das unidades de participação.....	42
12.3. Forma de representação.....	42
12.4. Regulamento de Gestão do Coimbra Viva	42
12.5 Momento em que se adquire a qualidade de Participante do Coimbra Viva.....	42
12.6. Direitos inerentes às unidades de participação	43
13 - INFORMAÇÃO SOBRE TENDÊNCIAS, PRESSUPOSTOS DE CRESCIMENTO E ESTIMATIVAS.....	44
14 – PROMOTOR.....	56
15 – OUTRAS INFORMAÇÕES RELEVANTES.....	56
15.1. Processos judiciais.....	56
15.2. Suficiência de capitais próprios	57
15.3. Informações de terceiros e declaração de conformidade	57
15.4. Acesso à documentação do Emitente.....	57
16 – REPRESENTANTE DO EMITENTE JUNTO DO EURONEXT	58

DEFINIÇÕES

Admissão	A admissão da totalidade das unidades de participação do Coimbra Viva no Euronext Access Lisboa
Assembleia de Participantes	Órgão composto pelos participantes do Coimbra Viva e a quem compete a deliberação de determinadas matérias de acordo com o previsto no Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (RGOIC)
Ativo corrente	Conjunto de bens e direitos do Emitente com expectativa de permanência no respetivo Balanço não superior a 1 (um) ano.
Auditor	BDO & ASSOCIADOS, Sociedade de Revisores Oficiais de Contas Lda., com sede na Avenida da República, n.º 50, 10.º, 1069-211 Lisboa, registada junto da CMVM sob o n.º 20161384 e na OROC sob o n.º 29
Prevenção de BC/FT	Prevenção de Branqueamento de Capitais e Financiamento do Terrorismo
CMVM	Comissão do Mercado de Valores Mobiliários
Conselho de Administração	O Conselho de Administração da entidade gestora do Coimbra Viva
CVM	Código dos Valores Mobiliários
CSC	Código das Sociedades Comerciais

Depositário	O Banco Invest S.A., com sede na Av. Eng.º Duarte Pacheco, Torre 1 - 11º - 1070-101, em Lisboa, que se encontra registado na CMVM, sob o número 141, como intermediário financeiro desde 07 de Agosto de 1997
Documento Informativo	<p>O presente documento foi emitido de acordo com o capítulo IV Regulamento do Euronext Access, salvaguardadas as disposições incompatíveis com a natureza jurídica do Emitente e dos valores mobiliários a admitir à negociação no Euronext Access.</p> <p>O presente documento não constitui um prospeto na aceção do Regulamento (UE) 2017/1129 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 14 de junho de 2017, relativo ao prospeto a publicar em caso de oferta de valores mobiliários ao público ou da sua admissão à negociação num mercado regulamentado, e que revoga a Diretiva 2003/71/CE.</p> <p>O documento permite aos investidores acesso à informação do Coimbra Viva para tomada de decisão de investimento, incluindo descrição detalhada da estrutura de participantes até ao último beneficiário efetivo, em cumprimento das disposições da União Europeia e regime de prevenção de BC/FT</p>
Emitente ou Coimbra Viva	O Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado em Reabilitação Urbana Coimbra Viva I
Entidade Gestora / Sociedade Gestora / Entidade responsável pela gestão	A FIRST FUND BOX – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo S.A.

Euro ou €	Divisa utilizada, significa a moeda "euro"
Euronext Access	O sistema de negociação multilateral gerido pela Euronext Lisbon onde vão ser admitidos à negociação os valores mobiliários do Emitente.
Euronext Lisbon	A entidade gestora responsável pela gestão do Euronext Access, ou seja, a Euronext Lisbon – Sociedade Gestora de Mercados Regulamentados, S.A.
First Fund Box – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, S.A. ou First FundBox SGOIC	O Fundo é gerido pela FIRST FUND BOX – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo S.A. (doravante apenas "Entidade Gestora"), com sede na Av. Eng.º Duarte Pacheco, Torre 1, 15º andar, sala 2, 1070-101 Lisboa (freguesia de Campo de Ourique, concelho de Lisboa), matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o número único de matrícula e pessoa coletiva 502 810 696, com o capital social de € 2.250.000,00 (dois milhões duzentos e cinquenta mil euros)
IFRS	Sigla em inglês para <i>International Financial Reporting Standards</i>
LEI	Sigla em inglês para <i>Legal Entity Identifier</i> .
OIC	Organismo de Investimento Coletivo
OII	Organismo de Investimento Imobiliário

Participantes	Conjunto de pessoas (individuais ou coletivas) que são titulares de unidades de participação do Coimbra Viva.
Preço	Referente ao preço unitário de venda de cada unidade de participação do Coimbra Viva.
Promotor ou <i>Listing Sponsor</i>	<p>Uma sociedade ou qualquer outra pessoa coletiva a quem tenha sido atribuída a acreditação para atuar como promotor pela Euronext (Access) e cujas obrigações e deveres incluem a assistência ao Emitente na primeira admissão à negociação em sistema de negociação multilateral e sempre que devido, assegurar que o Emitente cumpre com os requisitos legais, regulamentares e contratuais resultantes da admissão a um sistema de negociação multilateral (Euronext Access).</p> <p>Para efeitos do presente documento, significa a Carmo & Cerqueira, Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda.</p>
Regulamento de Gestão	Documento constitutivo do Emitente, previamente aprovado pela CMVM e que disciplina entre outras, a política de investimento, limites e demais regras relativas ao funcionamento do Coimbra Viva
RGPD	Regulamento Geral sobre a Proteção de Dados
RGOIC	Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo
Sistema de negociação multilateral	Nos termos do artigo 200.º, nº 1 do CVM, são sistemas que têm essa qualidade e possibilitam o encontro de interesses relativos a instrumentos financeiros no sistema e de acordo com regras

	não discricionárias com vista à celebração de contratos sobre tais instrumentos, bem como os sistemas referidos no n.º 2 do artigo 23.º do Regulamento (UE) n.º 600/2014 de 15 de Maio de 2014, do Parlamento Europeu e do Conselho.
SGOIC	Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo
UE	União Europeia
Unidades de Participação ou "UP"	O património do Coimbra Viva é representado por partes de conteúdo idêntico, sem valor nominal, que se designam por unidades de participação. As unidades de participação são nominativas e assumem forma escritural.
Valores Mobiliários	Para efeitos do presente documento, valores mobiliários significam "unidades de participação", salvo se outra referência for indicada no caso em concreto

1- SUMÁRIO

O presente Documento Informativo diz respeito à Admissão Técnica no Euronext Access em Lisboa, sistema de negociação multilateral gerido pela Euronext Lisbon – Sociedade Gestora de Mercados Regulamentados, S.A. de 551.287 (quinhentas e cinquenta e um mil duzentas e oitenta e sete) unidades de participação escriturais e nominativas com o valor inicial de subscrição de € 10,00 (dez euros), representativas de 100% (cem por cento) do capital subscrito do Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado em Reabilitação Urbana Coimbra Viva I, com o número de identificação de pessoa coletiva (NIPC) 720 012 414, com sede na Av. Eng.º Duarte Pacheco, Torre 1, 15º andar, sala 2, 1070-101 em Lisboa, gerido pela First Fund Box – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, S.A.

Na medida em que se trata de uma admissão técnica, o Coimbra Viva não irá fazer uso dos mecanismos de oferta pública ou de colocação privada no âmbito de captação de capital.

O presente Sumário constitui apenas uma introdução ao Documento Informativo, e qualquer decisão de investimento deverá ser precedida da leitura da informação contida no referido Documento no seu conjunto, bem como toda a documentação legal e regulamentarmente exigida como seja o Regulamento de Gestão ou o Relatório e Contas.

2 – RESPONSABILIDADE DO DOCUMENTO

2.1. Responsável pela elaboração do Documento Informativo

É responsável pela elaboração do presente Documento Informativo a First FundBox SGOIC enquanto entidade responsável pela gestão do Emitente e os respetivos membros do conselho de administração.

2.2. Declaração dos Responsáveis pelo Documento Informativo

Declaramos que, de acordo com o nosso conhecimento, as informações fornecidas no Documento Informativo são precisas e que, também de acordo com o nosso conhecimento, o Documento Informativo não está sujeito a quaisquer omissões materiais e que todas as informações relevantes estão nele incluídas.

2.3. Responsável pela informação financeira

É responsável pela informação financeira constante na Documento Informativo a First FundBox SGOIC enquanto entidade responsável pela gestão do Emitente.

2.4. Política de informação

2.4.1. Documento Informativo

Este Documento Informativo foi preparado apenas em língua portuguesa e será disponibilizado gratuitamente a qualquer interessado na sede da entidade gestora do Coimbra Viva, sito na Av. Eng.º Duarte Pacheco, Torre 1, 15º, Sala 2, 1070-101 Lisboa, bem como nos seguintes *websites*: www.coimbraviva.pt e www.euronext.com.

2.4.2. Informação periódica

A First FundBox SGOIC enquanto entidade gestora do Coimbra Viva, compromete-se a respeitar o princípio da igualdade de tratamento dos participantes, em conformidade com as normas em vigor. Compromete-se igualmente a disponibilizar todas as informações e a tomar todas as medidas necessárias para que os participantes possam livremente exercer os seus direitos.

3 – ENTIDADES RELEVANTES

3.1. Entidade Gestora

O Coimbra Viva é gerido pela FIRST FUND BOX – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo S.A., com sede na Av. Eng.º Duarte Pacheco, Torre 1, 15º andar, sala 2, 1070-101 Lisboa (freguesia de Campo de Ourique, concelho de Lisboa). A Entidade Gestora é uma sociedade anónima, cujo capital social inteiramente realizado é de € 2.250.000,00 (dois milhões duzentos e cinquenta mil euros).

A Entidade Gestora constituiu-se em 6 (seis) de Julho de 1992 (mil novecentos e noventa e dois) e encontra-se registada na CMVM como intermediário financeiro autorizado desde 5 (cinco) de Janeiro de 1996 (mil novecentos e noventa e seis).

À Entidade Gestora compete, entre outras competências inerentes à natureza de entidade gestora:

- I. Gerir e administrar o OIC, praticando todos os atos e operações necessários à boa concretização da política de investimentos do OIC, em especial, a gestão do património do OIC, incluindo a seleção, aquisição e alienação dos ativos, cumprindo as formalidades necessárias para a sua válida e regular transmissão e o exercício dos direitos relacionados com os mesmos e a gestão do risco associado ao investimento do OIC, incluindo a sua identificação, avaliação e acompanhamento.
- II. Administrar o OIC, exercendo nomeadamente as seguintes funções:
 - a) Prestar os serviços jurídicos e de contabilidade necessários à gestão do OIC, sem prejuízo da legislação específica aplicável a estas atividades;
 - b) Esclarecer e analisar as questões e reclamações dos participantes;
 - c) Avaliar a carteira e determinar o valor das unidades de participação e emitir declarações fiscais;
 - d) Cumprir e controlar a observância das normas aplicáveis, dos documentos constitutivos do OIC e dos contratos celebrados no âmbito da atividade do OIC;
 - e) Divulgar mensalmente aos participantes, através do sistema de difusão de informação da CMVM, a composição discriminada da carteira do OIC, nos termos previstos na legislação e regulamentação aplicáveis ao Fundo;
 - f) Proceder ao registo dos participantes, caso aplicável;
 - g) Distribuir rendimentos,
 - h) Emitir, resgatar ou reembolsar unidades de participação;
 - i) Efetuar os procedimentos de liquidação e compensação, incluindo o envio de certificados;
 - j) Registar e conservar os documentos.
 - k) Prestar os serviços necessários ao cumprimento das suas obrigações fiduciárias;

- l) Administrar imóveis, gerir instalações e controlar e supervisionar o desenvolvimento dos projetos objeto de promoção imobiliária nas suas respetivas fases; e
- m) Prestar outros serviços relacionados com a gestão dos ativos do OIC, incluindo sociedades em que tenha investido por conta do OIC.

A Entidade Gestora responde perante os participantes pelo incumprimento dos deveres legais e regulamentares aplicáveis e das obrigações decorrentes do Regulamento de Gestão.

3.2. Depositário

O Depositário do Coimbra Viva é o Banco Invest S.A. (adiante designado como "Depositário") com sede na Avenida Eng.º Duarte Pacheco, Torre 1, 11º andar, 1070-101 Lisboa, que se encontra registado na CMVM como intermediário financeiro desde 7 (sete) de Agosto de 1997 (mil novecentos e noventa e sete).

O Depositário está, no exercício da sua atividade, sujeito, ao cumprimento, entre outros definidos pela legislação e regulamentação aplicáveis, dos seguintes deveres:

- I. Cumprir a lei, os regulamentos, Regulamento de Gestão do OIC e o contrato celebrado com a entidade gestora;
- II. Guardar os ativos;
- III. Executar as instruções da entidade gestora, salvo se forem contrárias à legislação aplicável e ao Regulamento de Gestão do OIC;
- IV. Assegurar que, nas operações relativas aos ativos do OIC, a contrapartida seja entregue nos prazos conformes à prática de mercado;
- V. Promover o pagamento aos participantes dos rendimentos das unidades de participação e do valor do respetivo resgate, reembolso ou produto da liquidação;
- VI. Elaborar e manter atualizada a relação cronológica de todas as operações realizadas por conta do Fundo;
- VII. Elaborar mensalmente o inventário discriminado dos ativos e dos passivos do OIC;
- VIII. Fiscalizar e garantir perante os participantes do OIC o cumprimento da legislação aplicável e do Regulamento de Gestão do OIC, designadamente no que se refere:
 - a) À política de investimentos, nomeadamente no que toca à aplicação de rendimentos;
 - b) À política de distribuição dos rendimentos;
 - c) Ao cálculo do valor, à emissão do resgate, reembolso, alienação e extinção do registo das unidades de participação;
 - d) À matéria do conflito de interesses;
- IX. Enviar anualmente à CMVM um relatório sobre a fiscalização desenvolvida;
- X. Informar imediatamente a entidade gestora da alteração dos membros do seu órgão de administração.

O Depositário é, nos termos gerais, responsável perante a entidade gestora e perante os participantes por prejuízos sofridos por estes em resultado do incumprimento doloso ou por negligência das suas obrigações.

3.3. Auditor

A informação financeira contida em documentos de prestação de contas relativa ao Coimbra Viva é objeto de relatório de auditoria elaborado pela BDO & ASSOCIADOS, Sociedade de Revisores Oficiais de Contas Lda., com sede na Avenida da República, n.º 50, 10.º, 1069-211 Lisboa, registada junto da CMVM sob o n.º 20161384

3.4. Entidades Subcontratadas

- Fund Box – Sociedade Assessora de Veículos de Investimento, S.A. ("FundBox SAVI");

A FundBox SAVI enquanto prestadora de serviços em regime de subcontratação da First FundBox SGOIC, presta serviços de fornecimento de meios humanos, técnicos e materiais de suporte necessários à atividade de gestão de fundos de investimento imobiliário e /ou sociedades de investimento imobiliário.

Saliente-se que pela sua relação de grupo, as atividades desenvolvidas pela First FundBox SGOIC e pela FundBox SAVI não são conflitantes nem com os interesses próprios uma da outra, nem com os interesses dos participantes dos fundos sob gestão.

3.5. Peritos Avaliadores de Imóveis

As avaliações dos ativos imobiliários que integram a carteira do Coimbra Viva são efetuadas por peritos avaliadores identificados e registados junto da CMVM e que poderão ser consultados através do acesso ao Sistema de Difusão de Informação no site da CMVM (<https://web3.cmvm.pt/sdi/peritos/peritos.cfm>).

As avaliações dos activos imobiliários que integram a carteira do Fundo são efectuadas pelos peritos avaliadores identificados infra, com os seguintes números de registo:

- a) Savills Portugal - Consultoria, Lda. – PAI/2006/0004;
- b) Jones Lang La Salle (Portugal) – Sociedade de Avaliações Imobiliárias, Unipessoal, Lda. – PAI 2006/0009;
- c) BDOTPRIME- Mediação Imobiliária, Lda. – PAI/2015/0029; d) CBRE - Consultoria e Avaliação de Imóveis, Unipessoal, Lda. – PAI/2006/0001;

- d) CBRE - Consultoria e Avaliação de Imóveis, Unipessoal, Lda. – PAI/2006/0001;
- e) Cushman & Wakefield - Consultoria Imobiliária, Unipessoal, Lda. – PAI/2006/0007;
- f) Garen – Avaliações de Activos, Lda. – PAI 2007/0019;
- g) J. M. Oliveira e Costa - Avaliações, Consultadoria e Projectos de Engenharia; Lda. – PAI/2011/0057;
- h) João Ferreira Lima - Avaliação Imobiliária, Lda. – PAI/2011/0048;
- i) José Luís Alves de Pádua e Silva – PAI/2003/0029;
- j) Luso-Roux, Avaliações, Lda. – PAI/2016/060;
- k) More Value – Avaliações, Lda. – PAI/2014/0116;
- l) Prime Yield - Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda. – PAI/2005/0013;
- m) PVW Tinsa - Avaliações Imobiliárias, Lda. – PAI/2003/0050;
- n) Pedro Soucasaux Valério Fortuna de Carvalho – PAI/2004/0011;
- o) TKA, Lda. – PAI/2006/0005;
- p) X-YIELD – Sociedade de Avaliações Imobiliárias, Unipessoal, Lda. – PAI/2016/0204;
- q) Aura REE Portugal, Lda. – PAI/2017/0031;
- r) Estrutovia - Consultores de Engenharia, Lda. - PAI/2004/0027;
- s) Goldenmerit, Lda. – PAI/2018/0100;
- t) BPicture – Consultoria, Unipessoal Lda. – PAI/2019/0033;
- u) PFC VALUE, Lda. – PAI/2019/0023;
- v) José Carlos Figueiredo dos Santos – PAI/2016/0419.

A listagem dos peritos avaliadores do Coimbra Viva consta do Regulamento de Gestão do Fundo, salvaguardando-se que estes são alvo regular de alterações/modificações, pelo que se aconselha ao investidor a consulta do Regulamento de Gestão no site da CMVM referido supra

A entidade gestora em cumprimento do disposto no artigo 145.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, aquando da seleção dos peritos avaliadores de imóveis, assegura que em cada avaliação de um imóvel deve participar um perito avaliador que não tenha avaliado o imóvel na data de avaliação anterior.

Nos termos do n.º 3 do referido artigo, um imóvel não pode ser avaliado: a) pelo mesmo perito avaliador em mais do que duas datas sucessivas; b) em cada período de quatro anos, pelo mesmo perito avaliador em mais que 50 /prct. das valorizações. Caso incidam as

avaliações sobre projetos de construção ou de reabilitação de imóveis ou de obras de melhoramento, ampliação e requalificação de imóveis de montante significativo, poderão os mesmos peritos avaliadores realizar todas as avaliações exigíveis até à conclusão do projeto ou da obra.

3.6. Comissões e Encargos

3.6.1. Comissão de gestão

Pelo exercício da sua atividade, a entidade gestora cobrará ao Coimbra Viva uma comissão de gestão anual composta por duas parcelas, a saber:

- a) **uma comissão flat** de 1,25% (um vírgula vinte e cinco por cento) ao ano (taxa nominal) calculada diariamente sobre o valor bruto global do Coimbra Viva e liquidada quatro vezes por ano, no primeiro dia útil após o trimestre a que respeita;
- b) **uma comissão de desempenho** de 1,5% (um vírgula cinco por cento) dos lucros cumulativos realizados pelo Coimbra Viva até ao final do mês anterior àquele em que for convocada a Assembleia de Participantes para deliberar sobre a liquidação ou renovação do Coimbra Viva, no final dos seus oito anos de duração inicial, calculada diariamente que será liquidada no mês seguinte ao da realização da aludida Assembleia;

Para efeitos de cálculo da Comissão de Gestão, a entidade gestora procederá diariamente ao cálculo do valor da unidade de participação do Coimbra Viva, ainda que sem carácter de publicação (excetuando-se, todavia, a determinação do valor da unidade de participação efetuada no último dia de cada mês que será publicado nos termos legais e regulamentares).

3.6.2. Comissão de depósito

Pelo exercício da sua atividade, o Depositário cobrará mensal e postecipadamente uma comissão de depositário a uma taxa anual de 0,125%, calculada diariamente sobre o valor líquido global do Coimbra Viva, com um mínimo anual de € 15.000 (quinze mil euros).

Para efeitos de cálculo da Comissão do Depositário, a entidade gestora procederá diariamente ao cálculo do valor da unidade de participação do Fundo, ainda que sem carácter de publicação (excetuando-se, todavia, a determinação do valor da unidade de participação efetuada no último dia de cada mês que será publicado nos termos legais e regulamentares).

3.6.3. Outros encargos

Constituirão encargos do Coimbra Viva, para além das comissões de gestão e de depositário:

- I) Todas as despesas relacionadas com a construção, compra, manutenção, arrendamento e venda de imóveis, nomeadamente:
 - a) Elaboração de projetos, estudos, fiscalização de obras, licenças e outros custos inerentes à construção e promoção imobiliária;
 - b) Despesas notariais de escrituras e registos prediais devidos pelo Coimbra Viva;

- c) Quaisquer impostos ou taxas devidas pelo Coimbra Viva;
- d) Todas as custas judiciais referentes a processos em que o Coimbra Viva, na sua qualidade de proprietário esteja envolvido, assim como as despesas de honorários de advogados, juristas e solicitadores referentes a assuntos relacionados com o Coimbra Viva;
- e) Comissão de mediação imobiliária, se a ela houver lugar, desde que seja concretizada a operação;
- f) Todos os encargos com a realização da manutenção, segurança, vigilância e/ou benfeitorias nos bens do Fundo, incluindo as diversas taxas e impostos que existam ou venham a existir e que sejam devidos pelo Coimbra Viva;
- g) Contribuições para despesas de condomínio devidas pelo Coimbra Viva.
- II) Despesas referentes a avaliações realizadas por conta do Coimbra Viva a bens da sua carteira ou a imóveis em estudo, para posterior deliberação quanto à sua aquisição para o Coimbra Viva, desde que seja concretizada a operação;
- III) Quaisquer publicações obrigatórias realizadas por conta do Coimbra Viva;
- IV) Campanhas publicitárias realizadas com o objetivo de promoção dos bens do Coimbra Viva;
- V) Todas as despesas de compra e venda de valores por conta do Coimbra Viva, nomeadamente:
 - a) Despesas de transferências;
 - b) Despesas com conversões cambiais;
 - c) Despesas com transações no mercado de capitais;
 - d) Despesas com transações no mercado monetário;
- VI) Seguros, obrigatórios ou não, de imóveis integrantes da carteira do Coimbra Viva;
- VII) Encargos com o Auditor do Coimbra Viva;
- VIII) Taxa de supervisão da CMVM;
- IX) Custos relacionados com a integração das unidades de participação do Fundo na Central de Valores Mobiliários Interbolsa;
- X) Custos e despesas relacionadas com a admissão técnica das unidades de participação do Fundo no sistema de negociação multilateral Euronext Access gerido pela Euronext Lisbon.

4 - INFORMAÇÃO SOBRE OS MEMBROS DOS ÓRGÃOS DE ADMINISTRAÇÃO E FISCALIZAÇÃO DA SOCIEDADE GESTORA

4.1. Órgãos sociais:

O Emitente enquanto organismo de investimento coletivo imobiliário desprovido de personalidade jurídica nos termos do RGOIC, necessita de uma entidade terceira que atue por conta desta, a sociedade gestora, pelo que a First FundBox SGOIC atua enquanto entidade autónoma daquela e responde perante os participantes do Coimbra Viva pelo incumprimento dos deveres legais e regulamentares aplicáveis e das obrigações decorrentes do Regulamento de Gestão deste.

A First FundBox SGOIC enquanto sociedade gestora do Coimbra Viva, adota o modelo de governação societária previsto no artigo 278.º, n.º 1, b) do Código das Sociedades Comerciais, composto por um Conselho de administração, compreendendo uma comissão de auditoria e um revisor oficial de contas;

A administração é exercida por um Conselho de Administração composto por 3 (três) a 15 (quinze) membros, que integra uma Comissão de Auditoria, composta por 3 (três) a 5 (cinco) membros. Os membros do Conselho de Administração são eleitos pela Assembleia Geral, quadrienalmente, a qual designará de entre eles o Presidente, o Vice-Presidente e o Presidente da Comissão de Auditoria e fixará o número de membros do conselho em cada momento, nos termos previstos nos respetivos estatutos da sociedade gestora.

4.1.1. Composição dos Órgãos Sociais:

Presidente do Conselho de Administração	Dr. Álvaro Manuel Ricardo Nunes
Vice-Presidente do Conselho de Administração e Vogal da Comissão de Auditoria	Dr. Carlos de Sotto-Mayor Vaz Antunes
Vogal do Conselho de Administração e Administrador Delegado	Dr. Joaquim Miguel Calado Cortes de Meirelles

Vogal do Conselho de Administração e Administrador Delegado	Eng.º Manuel Joaquim Guimarães Monteiro de Andrade;
Vogal do Conselho de Administração	Dra. Maria Cármen Cunha de Oliveira Marmelada Rodrigues dos Santos
Presidente da Comissão de Auditoria e Vogal do Conselho de Administração	Dr. Tiago Vaz Pinto Cyrne de Castro
Vogal do Comissão de Auditoria e do Conselho de administração	Dr. Nuno Felipe Roldão de Almeida Pereira
Presidente da Mesa da Assembleia Geral	Dr. João de Freitas e Costa
Secretária da Mesa da Assembleia Geral	Dra. Ana Cristina Teixeira Lopes
Revisor Oficial De Contas (ROC)	Caiano Pereira, Ana Santos, Sousa Gois & Associados, SROC, Lda.
Suplente do ROC:	Carlos Pedro Machado De Sousa Gois

4.1.2. Informações sobre os membros dos Órgãos Sociais:

a) Dr. Álvaro Manuel Ricardo Nunes (Presidente do Conselho de Administração)

Iniciou a sua atividade como auditor na Cooper Brothers, hoje parte da PwC. Foi CFO da Finicisa até à respetiva aquisição pela ICI, e depois CEO da Margueira, sociedade gestora do fundo responsável pela regeneração do estaleiro da Lisnave, e da Sodim, proprietária dos hotéis Ritz em Lisboa e Villamagna em Madrid. Integrou o Conselho de Administração da First FundBox SGOIC, a que preside, em 2008 e é acionista fundador da First FundBox SGOIC e da FundBox SGOIC. É licenciado em Finanças pela Universidade de Lisboa.

b) Dr. Carlos de Sottomayor Vaz Antunes (Vice-Presidente do Conselho de Administração e Vogal da Comissão de Auditoria)

Foi quadro do Crédit Lyonnais e da CGD, de onde transitou para a Famigeste SGPS, “holding” da qual é o maior acionista e que gere investimentos hoteleiros e uma participação na First FundBox SGOIC. É membro da Comissão de Auditoria da First FundBox SGOIC desde 2012. É licenciado em Gestão pela Universidade Católica Portuguesa e membro efetivo da Ordem dos Economistas.

c) Dr. Joaquim Miguel Calado Cortes de Meirelles (Vogal do Conselho de Administração e Administrador Delegado)

Foi responsável comercial na Penha Longa, único investimento em Portugal dos japoneses da Aoki Corporation, e no Campo Real, projeto de turismo residencial a norte de Lisboa. Integrou os quadros da First FundBox SGOIC em 2004, para dirigir o Fundo “Santa Casa 2004”, e foi eleito para o Conselho de Administração da First FundBox SGOIC em 2006 e da FundBox SGOIC em 2016. É perito avaliador para fundos de investimento imobiliário credenciado na CMVM, licenciado em Gestão pelo IPAM e Mestre em Gestão de Empresas pelo Instituto Universitário de Lisboa.

d) Eng.º Manuel Joaquim Guimarães Monteiro de Andrade (Vogal do Conselho de Administração e Administrador Delegado)

Foi Diretor da Divisão Imobiliária da Focor–Produtos Químicos, SA. Em 2005 adquiriu uma participação na Losafaz, promotora imobiliária do Porto, onde é responsável pela seleção e controlo de investimentos. Iniciou uma colaboração com a First FundBox SGOIC em 2008, tendo integrado o Conselho de Administração em 2010 com responsabilidade pelo escritório do Porto. É licenciado em Engenharia Civil pela Universidade do Porto e membro da Ordem dos Engenheiros.

e) Dra. Maria Cármen Cunha de Oliveira Marmelada Rodrigues dos Santos (Vogal do Conselho de Administração)

Foi Administradora Executiva da SGFI – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário de 2004 a 2012, tendo integrado o Conselho de Administração da First FundBox SGOIC em 2012. Concluiu a Licenciatura em Administração e Gestão de Empresas pela Faculdade de Ciências Humanas da Universidade Católica e Pós-Graduação em Gestão Bancária pelo Instituto Superior de Gestão Bancária.

f) Dr. Tiago Vaz Pinto Cyrne de Castro (Presidente da Comissão de Auditoria e Vogal do Conselho de Administração)

Exerce funções há mais de 30 anos em diversas instituições bancárias e financeiras, salientando-se as funções de Presidente da Comissão de Auditoria da sociedade GESFIMO Espírito Santo Irmãos – SGOIC, S.A. e de direção no Haintong Bank, S.A., exercendo

atualmente a função de consultor independente para o BdK Financial Group. Integra a First FundBox SGOIC e é Presidente da Comissão de Auditoria desde 2019.

g) Dr. Nuno Felipe Roldão de Almeida Pereira (Vogal do Comissão de Auditoria e do Conselho de administração)

É um veterano da indústria portuguesa de fundos de investimento, com passagens como gestor de fundos pelo Finibanco, Banif, Santander e Fibeira, e como *head of business development* da First FundBox SGOIC para o mercado brasileiro entre 2011 e 2013. É licenciado em Direito pela Universidade Católica Portuguesa.

h) Dr. João de Freitas e Costa (Presidente da Mesa da Assembleia Geral)

Exerce funções na PARES Advogados na qualidade de sócio desde 2011 e exerce advocacia desde 1986. Possui larga experiência em acompanhamento e estruturação de inúmeras operações de aquisição e reestruturação de empresas e grupos de empresas, bem como processos de constituição e acompanhamento da atividade de fundos de investimento imobiliário e de sociedades de gestão de fundos de investimento imobiliário. Ocupa o lugar de Presidente da Mesa da Assembleia Geral da First FundBox SGOIC. É licenciado em Direito pela Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa (1985).

i) Dra. Ana Cristina Teixeira Lopes (Secretária da Mesa da Assembleia Geral)

Iniciou o seu percurso na qualidade de Advogada, com uma passagem pela FundBox, Sociedade de Capital de Risco SA, para posteriormente ocupar as funções de *Compliance Officer* da First FundBox SGOIC e de Secretária da Mesa da Assembleia Geral desde 2019. É licenciada em Direito pela Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa (2014) e Mestre em Direito Fiscal pela Universidade Católica Portuguesa do Porto (2016).

4.1.3. Condenações, processos de insolvência ou similares

Tanto quanto é do conhecimento da First FundBox SGOIC, nenhuma das pessoas responsáveis pela gestão e/ou administração do Emitente foi nos últimos 5 (cinco) anos acusada, indiciada e /ou condenada em processos relacionados com fraude e /ou processos de insolvência e /ou liquidação.

4.1.4. Conflitos de interesses

Tanto quanto é do conhecimento da entidade gestora do Coimbra Viva, não existem situações de conflito de interesses potenciais ou efetivas, envolvendo os membros dos órgãos de administração e fiscalização com o Emitente.

Refira-se ainda que não existem acordos ou compromissos com clientes, participantes e/ou fornecedores que configurem uma situação de conflito de interesses com o Emitente ou qualquer tipo de restrição ou impedimento relativamente à normal administração do Coimbra Viva, incluindo mas sem limitação no que se refere às decisões de investimento ou desinvestimento prevista no Capítulo II do Regulamento de Gestão.

4.2. Recursos Humanos

Tratando-se o Emitente de um organismo de investimento coletivo, não possui recursos humanos próprios e infra-estruturas físicas ou digitais para a concretização da sua atividade, pelo que cabe à entidade gestora a First FundBox SGOIC, a utilização dos seus recursos e infraestruturas para a operacionalização e normal administração do Coimbra Viva disponibilizando todos os recursos humanos, materiais e físicos para a sua concretização.

4.3. Outros OII geridos pela First FundBox SGOIC:

Os organismos de investimento imobiliário sob gestão pela First FundBox SGOIC a 31 (trinta e um) de Janeiro de 2021 (dois mil e vinte e um) são:

Denominação	Tipo	Valor Líquido Global do Fundo	N.º de Participantes
Portuguese Prime Property Box – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado;	Organismo de Investimento Imobiliário Fechado	9.391.259,35€	2
Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Gryphon Capital;	Organismo de Investimento Imobiliário Fechado	1.992.242,19€	3
Fundo Especial Fechado de Investimento Imobiliário Sertorius;	Organismo Especial de Investimento Imobiliário Fechado	11.775.601,54€	1
Quinta da Ombria - Fundo Especial Fechado de Investimento Imobiliário;	Organismo Especial de Investimento Imobiliário Fechado	15.904.981,91€	1
Invesurb - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado;	Organismo Especial de Investimento Imobiliário Fechado	6.127.501,15€	5
Fundo Fechado de Investimento Imobiliário LCN – Portuguese Fund 1;	Organismo de Investimento Imobiliário Fechado	57.034.665,69€	1
Fundo Fechado de Investimento Imobiliário LCN – Portuguese Fund 2;	Organismo de Investimento Imobiliário Fechado	20.278.624,19€	1
Nexponor - Sociedade Especial de Investimento	Sociedade de Investimento	50.921.533,76€	215

Imobiliário de Capital Fixo – SICAFI S.A.;	Colectivo de Capital Fixo		
Olissipo - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado;	Organismo Especial de Investimento Imobiliário Fechado	11.581.145,16€	5
Nº Total de outros OII: 9	-		

5 – INFORMAÇÃO SOBRE A ADMISSÃO TÉCNICA

5.1. Decisão de admissão técnica à negociação

O presente Documento Informativo visa a instrução do processo relativo ao pedido de admissão técnica à negociação de unidades de participação no Euronext Access Lisbon

Na medida em que se trata de uma admissão técnica, o Coimbra Viva não irá fazer uso dos mecanismos de oferta pública ou de colocação privada no âmbito de captação de capital.

Visa-se com a admissão técnica das unidades de participação que compõem o Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado em Reabilitação Urbana Coimbra Viva I:

- i. Facilitar a negociação e liquidez dos detentores (participantes) das unidades de participação do Emitente, através de uma plataforma de negociação, neste caso, de um sistema de negociação multilateral;
- ii. Reforçar a notoriedade e a credibilidade do Coimbra Viva junto dos seus clientes, fornecedores e parceiros, no mercado nacional;
- iii. Permitir ao mercado, em geral, um melhor acompanhamento e visibilidade da atividade do Coimbra Viva e da sua evolução;
- iv. Beneficiar os participantes do Coimbra Viva (atuais e futuros), com as proteções e garantias oferecidas pelo Euronext Access.

5.2. Descrição do Emitente

A denominação do Emitente é “Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado em Reabilitação Urbana Coimbra Viva I”, constituído como um fundo especial de investimento imobiliário em reabilitação urbana fechado de subscrição particular, nos termos e ao abrigo do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana e do Regime Jurídico dos Fundos de Investimento

Imobiliário, este entretanto revogado pelo Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (Lei n.º 16/2015, de 24 de Fevereiro), tendo sido constituído e iniciado a sua atividade em 3 (três) de Maio de 2011 (dois mil e onze), por um período inicial de 8 (oito) anos, prorrogável por períodos não superiores a 2 (dois) anos.

Por deliberação da Assembleia de Participantes realizada em 24 (vinte e quatro) de Outubro de 2018 (dois mil e dezoito) foi deliberada a prorrogação do prazo de vigência do Emitente por um período adicional de 2 (dois) anos, ou seja, até 2 (dois) de Maio de 2021 (dois mil e vinte e um).

Por deliberação da Assembleia de Participantes realizada em 28 (vinte e oito) de Outubro de 2020 (dois mil e vinte) foi deliberada a prorrogação do prazo de vigência do Emitente por um período adicional de 2 (dois) anos, ou seja, até 2 (dois) de Maio de 2023 (dois mil e vinte e três).

A prorrogação foi aprovada com o voto desfavorável de um participante, que requereu o resgate das suas 12.206 unidades de participação, tendo a entidade gestora de proceder ao reembolso das referidas unidades de participação no prazo de um ano a contar da data de realização da reunião de Assembleia de Participantes, ou seja até ao dia 28 de Outubro de 2021.

O objetivo do Coimbra Viva 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.

Constitui política de investimento privilegiada do Coimbra Viva, o desenvolvimento de projetos de construção e reabilitação de edifícios para revenda ou arrendamento para comércio, serviços ou habitação, podendo também investir em prédios mistos ou rústicos. O Coimbra Viva investirá em imóveis urbanos, rústicos ou mistos localizados no Centro Histórico do Município de Coimbra, designadamente na área da Baixa de Coimbra, tal como foi definida no Relatório da Comissão Interdisciplinar da Baixa aprovado pela Câmara Municipal de Coimbra em 30 (trinta) de Março de 2005 (dois mil e quinze).

O património do Coimbra Viva pode integrar numerário, depósitos bancários, unidades de participação em fundos de investimento mobiliário aberto harmonizado do mercado monetário euro e valores mobiliários emitidos ou garantidos por um Estado Membros com prazo de vencimento residual inferior a 12 (doze) meses.

O Emitente iniciou a sua atividade em 3 (três) de Maio de 2011 (dois mil e onze) e à data da publicação do presente Documento Informativo, tem 10 participantes.

Qualquer informação relativa ao Emitente pode ser consultada através do presente Documento Informativo que inclui entre outras matérias, demonstrações financeiras dos últimos 2 (dois) anos de atividade, informações sobre os titulares das unidades de participação e/ou informações sobre os Órgãos Sociais da entidade gestora do Emitente.

Relativamente ao Regulamento de Gestão, é possível consultar a versão atualizada do documento através do Sistema de Difusão de Informação no site da CMVM <http://web3.cmvm.pt/sdi/fundos/app>.

O Regulamento de Gestão é junto como Anexo I a este Documento, recomendando-se aos investidores que, atendendo às constantes alterações ao mesmo o consultem no site da CMVM, onde consta sempre a versão atualizada.

5.3. Montante e natureza das unidades de participação objeto de Admissão

Nº de Unidades de participação:	551.287
Valor inicial de subscrição:	€ 10,00
Valor de Referência para efeitos de admissão:	€ 7.7339 (corresponde ao valor da unidade de participação à data de 28 de Fevereiro de 2021)
Representação:	Unidades de participação nominativas e escriturais sem valor nominal, representativas de 100% do capital do Emitente, integradas na Central de Valores Mobiliários da Interbolsa – Sociedade Gestora de Sistemas de Liquidação e de Sistemas Centralizados de Valores Mobiliários, S.A.
Código ISIN ³ :	PTFBOPIM0005
Código CFI ⁴ :	CBCIXU
Data prevista de admissão:	3 de Março de 2021

5.4. Responsável pela assistência ao Emitente na Admissão

A entidade responsável pela assistência ao Coimbra Viva na primeira admissão à negociação no Euronext Access Lisbon, agindo como Promotor e melhor identificado no Ponto 14. *infra*, é a sociedade "Carmo & Cerqueira, Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda."

³ International Securities Identification Number.

⁴ Classification of Financial Instruments.

5.5. Impacto de eventos específicos sobre a valorização das unidades de participação a partir da Admissão no Euronext Access

A valorização ou desvalorização das unidades de participação a partir da Admissão no Euronext Access terá em observância entre outros, os seguintes fatores:

- i. As condições económicas e de mercado;
- ii. Os resultados históricos do Coimbra Viva e as estimativas efetuadas para os anos subsequentes.
- iii. Liquidez: Os preços observados durante a negociação inicial no Euronext Access poderão não refletir o preço de venda das unidades de participação. A fraca liquidez que poderá existir na negociação inicial dos valores mobiliários poderá induzir a maiores oscilações ou maior volatilidade na definição do preço das unidades de participação correspondentes;
- iv. Os fatores de risco enumerados no Ponto 8 *infra*, em que inclui entre outros, alterações legislativas e regulamentares; riscos operacionais; perspetivas macroeconómicas; alterações nas expectativas dos investidores e dos mercados financeiros em que o Emitente opera.

5.6. Mercados

O Coimbra Viva investe, de acordo com o previsto no seu regulamento de gestão, em imóveis urbanos, rústicos ou mistos localizados no Centro Histórico do Município de Coimbra, designadamente na área da Baixa de Coimbra, tal como foi definida no Relatório da Comissão Interdisciplinar da Baixa aprovado pela Câmara Municipal de Coimbra em 30 (trinta) de Março de 2005 (dois mil e cinco).

Na gestão do Coimbra Viva não são adotados parâmetros de referência.

5.6.1. Limites ao investimento e de endividamento

O valor dos imóveis e de outros ativos equiparáveis não poderá representar menos de 75% do ativo total do Coimbra Viva e um mínimo de 75 % do ativo total do Coimbra Viva corresponderá a bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana definidas pela Coimbra Viva – Sociedade de Reabilitação Urbana, S.A.", nomeadamente na área designada "Primeira Unidade de Intervenção".

Nos termos previstos no RGOIC, o endividamento não pode representar mais de 33% do ativo total do organismo de investimento imobiliário, conforme o disposto no artigo 214.º, nº 1, alínea b) do RGOIC.

O Coimbra Viva não poderá investir em unidades de participação em fundos de investimento imobiliário nem poderá participar em sociedades imobiliárias.

5.6.2. Situação Concorrencial

O Coimbra Viva concorre com outros agentes económicos, tanto no âmbito de desenvolvimento de projetos de construção e reabilitação de edifícios para revenda ou arrendamento para comércio, serviços ou habitação localizados no Centro Histórico do Município de Coimbra, designadamente na área da Baixa de Coimbra, dos quais nenhum reveste a forma jurídica de Organismo de Investimento Coletivo, merecendo destaque:

- a) Bancos e instituições de crédito nacionais, em particular entidades ativas no financiamento a micro e pequenas empresas para realização de projetos de construção e reabilitação de edifícios para revenda ou arrendamento localizados no Centro Histórico do Município de Coimbra;
- b) Sociedades gestoras de organismos de investimento coletivo, investidores institucionais, particulares e gestoras de ativos que investem em ativos imobiliários localizados no Centro Histórico do Município de Coimbra;

Neste âmbito, tendo em vista a preservação e o reforço da sua posição concorrencial, o Coimbra Viva procura adota mecanismos diferenciados que lhe permitem destacar-se dos demais concorrentes, a saber:

- a) Rapidez e simplicidade: todo o processo de aquisição e alienação de ativos e de construção e/ou reabilitação de edifícios é realizado de forma a ser concluído o mais célere possível;
- b) Enquadramento regulatório: a atividade do Coimbra Viva é regulada e supervisionada pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários ("CMVM"), enquanto entidade responsável pela supervisão dos mercados financeiros, o que inclui a atividade das sociedades gestoras de organismos de investimento coletivo e consequentemente, dos próprios organismos de investimento coletivo sob gestão onde se inclui o Coimbra Viva, enquanto organismo de investimento imobiliário, funcionando como um fator de diferenciação em relação a outros agentes económicos que têm a mesma política de investimento que o Coimbra Viva.

5.7. Condições de resgate

Tratando-se de um organismo de investimento imobiliário fechado e conforme enunciado no Capítulo III do Regulamento de Gestão relativo às condições de resgate, as unidades de participação só serão reembolsáveis aquando da sua liquidação, redução do capital ou prorrogação do prazo e pelo valor correspondente à respetiva quota-parte do valor líquido do mesmo.

É possível a liquidação em espécie dos atos de subscrição, desde que o correspondente valor de incorporação dos imóveis a serem integrados no património do OII seja no máximo igual à média dos valores de duas avaliações independentes, previamente realizadas, e que seja autorizada por todos os participantes.

A autorização que deverá, nos termos do número anterior, ser concedida pelos participantes deverá conter menção expressa do valor atribuído ao bem, número e tipo de unidades de

participação a que respeita, e, bem assim, do valor de avaliação dos imóveis que assim integrarão o OII.

Caso seja deliberada pelos participantes, em sede de Assembleia de Participantes, a prorrogação do prazo de duração do Coimbra Viva, os participantes que tenham votado contra a referida prorrogação e que pretendam reembolsar as respetivas participações deverão comunicar tal intenção à entidade gestora mediante carta registada com aviso de receção no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar da data de realização da Assembleia de Participantes relevante para o efeito.

A entidade gestora deverá proceder ao reembolso das unidades de participação no prazo máximo de 1 (um) ano a contar da data de realização da Assembleia de Participantes relevante para o efeito, não sendo devida qualquer comissão de resgate.

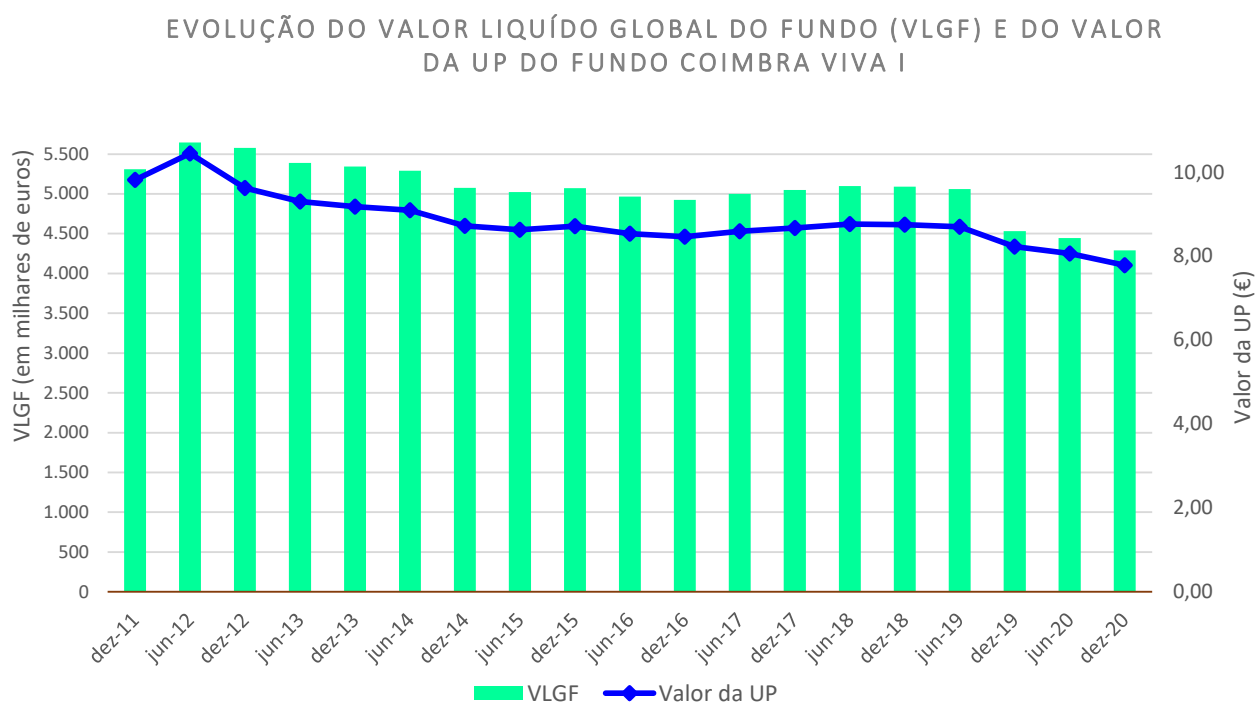
A liquidação do ato de reembolso das unidades de participação poderá ser realizada em espécie, dependendo da autorização de todos os participantes e contendo menção expressa do valor atribuído ao bem, do titular, número e tipo de unidades de participação a que respeita o reembolso, e, bem assim, do valor de avaliação dos imóveis que constituirão objeto do referido reembolso em espécie, em todo o caso observando-se o ratio estabelecido no parágrafo seguintes.

A liquidação financeira das operações de aumento ou redução de capital que a impliquem é feita de acordo com o disposto na subalínea iii), alínea b), do n.º 1 do artigo 60.º do RGOIC.

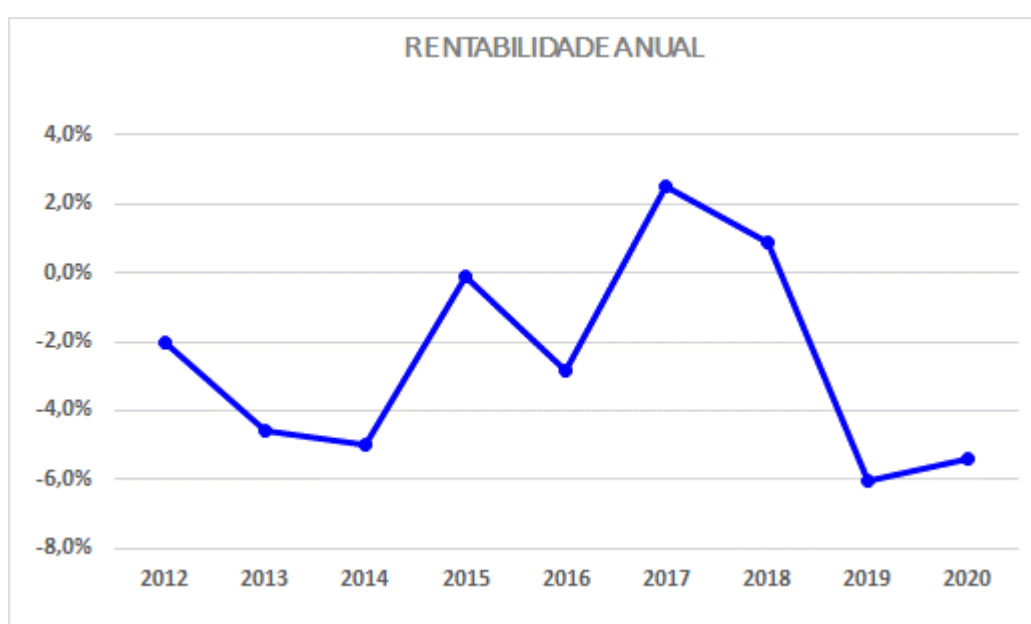
6 - EVOLUÇÃO HISTÓRICA DOS RESULTADOS DO EMITENTE

6.1. Rentabilidade e risco histórico

Apresenta-se no gráfico seguinte a evolução semestral da unidade de participação e do Valor Líquido Global do Coimbra Viva, atualizada até Dezembro de 2020 (dois mil e vinte):



Com referência até ao último ano civil completo de atividade (2019), apresenta-se o gráfico com as rentabilidades anuais obtidas dos últimos 7 (sete) anos:



6.2. Apuramento dos dados para efeitos de cálculo de rentabilidade e risco históricos

Os dados que serviram de base ao apuramento da rentabilidade e riscos históricos apresentados *supra* são factos passados que, como tal, poderão não se verificar no futuro. Nestes termos, o valor das unidades de participação poderá aumentar ou diminuir em função do nível de risco (Nível 1 – Risco Mínimo a Nível 7 – Risco Máximo).

A rentabilidade é calculada em função do valor líquido da unidade de participação e inclui todos os encargos suportados pelo Emitente.

O indicador de riscos acima apresentado pressupõe que um risco mais baixo implica potencialmente uma remuneração mais baixa e que um risco mais alto implica potencialmente uma remuneração mais alta.

A categoria de risco indicada não é garantida e pode variar ao longo do tempo. A categoria de risco mais baixa não significa que se trate de um investimento isento de risco.

6.3. Indicador sistémico de risco e de remuneração

O indicador sistémico de risco e remuneração considerado tem por base a rentabilidade histórica mensal dos últimos 5 (cinco) anos em base anualizada. O referido indicador corresponde à volatilidade anualizada que é calculada nos seguintes termos:

$$Volatilidade = \sigma_f = \sqrt{\frac{m}{T-1} \sum_{t=1}^T (r_t - \bar{r})^2}$$

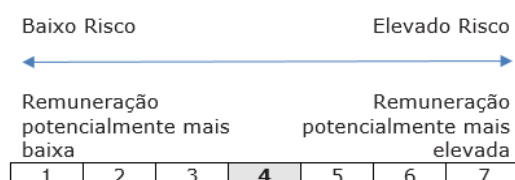
em que a rentabilidade do organismo de investimento coletivo (r_t) é calculada durante T períodos com a duração de $1/m$ anos, sendo que para um período de 5 (cinco) anos, $m = 12$ e $T = 60$ para o cálculo da rentabilidade mensal e onde \bar{r} é a média aritmética das taxas de rentabilidade mensal do organismo ao longo de T períodos conforme a fórmula seguinte:

$$\bar{r} = \frac{1}{T} \sum_{t=1}^T r_t$$

A classificação do nível de risco do organismo de investimento coletivo é efetuada de acordo com a seguinte tabela:

Classe de Risco	Intervalo da Volatilidade	
	Maior que ou Igual a	Menor que
1	0%	0,5%
2	0,5%	2%
3	2%	5%
4	5%	10%
5	10%	15%
6	15%	25%
7	25%	

A seguinte imagem ilustra a relação entre o nível de risco, traduzida pelas classes de risco, e o nível de remuneração potencial:



De acordo com a suprarreferida fórmula de cálculo da volatilidade anualizada, o indicador de risco e de remuneração à data do final do exercício de 2020 (dois mil e vinte) corresponde a uma volatilidade de 4,0 % associada à classe de risco 3, que por sua vez, se traduz num nível de risco baixo a moderado.

7 – INFORMAÇÕES SOBRE OS TITULARES DE UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO

7.1. Informações sobre os titulares de unidades de participação

Atendendo à dispersão das unidades de participação que compõem o Emitente por vários participantes, apenas 2 (dois) participantes possuem uma participação superior a 20%, a saber:

1. IHRU - Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana

Morada: Av. Columbano Bordalo Pinheiro, n.º 5

1099-019 Lisboa

NIPC: 501 460 888

2. Município de Coimbra

Morada: Praça 8 Maio

3000-300 Coimbra

NIPC: 506 415 082

Para os devidos efeitos apresenta-se na tabela seguinte, a percentagem e números de unidades de participação de que os participantes referidos *supra* são titulares:

% Participação	UP's	NIF	Participante
49,62%	273.564	506 415 082	Município De Coimbra
23,13%	127.500	507 2469 77	IHRU - Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana

Em virtude da sua participação e dos correspondentes direitos de voto, os participantes Município De Coimbra e IHRU - Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, exercem sobre o Emitente uma influência dominante, fator que terá especial importância, nomeadamente, ao nível das deliberações a tomar em sede de Assembleia de Participantes.

De modo a assegurar a independência entre os participantes e a entidade gestora do Emitente, as relações entre as partes são efetuadas com total transparência, no estrito cumprimento das normas legais e regulamentares neste âmbito, em particular, em matéria de conflitos de interesses e de relações com entidades relacionadas.

7.2. Últimos Beneficiários efetivos

A Lei nº 58/2020 de 31 de Agosto, que altera a Lei 83/2017, de 17 de Agosto define o regime aplicável aos organismos de investimento coletivo em matéria de determinação do beneficiário efetivo.

O referido diploma clarificou que os OIC não cabem no conceito de centros de interesses coletivos sem personalidade jurídica, em especial no conceito de fundos fiduciários (*trusts*), pelo que não lhes são aplicáveis os critérios de determinação do beneficiário efetivo aplicáveis a estes últimos vindo ao invés promover uma clarificação, na medida em que estabelece diretamente que os critérios a utilizar para apurar o beneficiário último de um OIC são paralelos àqueles previstos para as sociedades comerciais (artigo 30.º, n.º 1 da Lei nº 83/2017 de 17 de Agosto que estabelece as medidas de combate ao branqueamento de capitais e ao financiamento do terrorismo).

Assim, nos termos da alínea c) do referido artigo e com as devidas adaptações, consideram-se beneficiários efetivos de um OIC as seguintes pessoas:

A pessoa ou pessoas singulares que detêm a direção de topo, se, depois de esgotados todos os meios possíveis e na condição de não haver motivos de suspeita:

- i) Não tiver sido identificada nenhuma pessoa nos termos das alíneas a) e b); ou
- ii) Subsistirem dúvidas de que a pessoa ou pessoas identificadas sejam os beneficiários efetivos.

Sendo assim, não obstante as informações constantes no ponto 7.1. *supra*, sendo o Município de Coimbra e o IHRU entidades públicas, não se afigura possível chegar ao último beneficiário efetivo, razão pela qual se indica como beneficiários efetivos dessa entidade a sociedade gestora.

O Registo Central do Beneficiário efetivo do Coimbra Viva, contempla desta forma como beneficiário efetivo último os administradores da sociedade gestora.

8 - FATORES DE RISCO

O investimento em unidades de participação do Coimbra Viva está associado a riscos. Previamente a qualquer decisão de investimento, os potenciais investidores deverão ponderar cuidadosamente os fatores de risco a seguir enunciados e demais informação e advertências contidas neste Documento Informativo.

Qualquer dos riscos que aqui se destacam poderá ter um efeito negativo na atividade do Coimbra Viva, resultados operacionais, situação financeira e perspectivas futuras, bem como poderá afetar de forma negativa o valor das unidades de participação representativas do património do Coimbra Viva.

Os potenciais investidores deverão ainda ter em conta que os riscos identificados no Documento Informativo poderão não ser os únicos a que o Coimbra Viva está sujeito. É possível que venham a verificar-se no futuro outros riscos e incertezas que prejudiquem a Coimbra Viva, a sua situação financeira ou os resultados operacionais que, atualmente, não sejam do conhecimento ou que se considere atualmente como não relevantes.

A ordem pela qual os fatores de risco são a seguir apresentados não constitui qualquer indicação relativamente à probabilidade da sua ocorrência ou à sua importância.

8.1. Riscos macroeconómicos

Considerando que Portugal se apresenta como um destino com reduzido índice de insegurança, atraindo continuamente turistas e investidores estrangeiros, os riscos macroeconómicos apresentam-se fundamentalmente concertados em torno da situação de pandemia decretada pela Organização Mundial de Saúde por força da propagação do COVID-19.

São ainda de salientar outros riscos macroeconómicos, entre eles o abrandamento do crescimento na Europa, a possibilidade de subida das taxas de juro na zona Euro e uma potencial crise política internacional.

Os conflitos territoriais no Médio-Oriente, os conflitos comerciais e o agravamento das relações entre a China/EUA/União Europeia poderão igualmente constituir um risco macroeconómico. Atento ao exposto, apresentam-se os riscos macroeconómicos com impacto no Coimbra Viva:

- a) Redução da liquidez e aumento do risco de incumprimento de créditos;
- b) Aumento de concorrência por parte de outros produtos de poupança em substituição das unidades de participação que representam o património do Emitente;
- c) A evolução da economia portuguesa: com efeito, todo o seu volume de ativos e resultados operacionais têm origem em Portugal, concretamente da cidade de Coimbra, pelo que o desenvolvimento na economia portuguesa tem impacto substancial sobre a sua condição financeira, resultados e perspectivas futuras.

O Coimbra Viva acompanha, através do responsável pela gestão de riscos da entidade gestora, de forma continuada os indicadores e a evolução da economia portuguesa, europeia e mundial, com o objetivo de integrar nos seus procedimentos e atividade as alterações necessárias procurando minimizar o impacto na atividade do Coimbra Viva e nos participantes deste.

8.2. Riscos legais e regulamentares

O Coimbra Viva e a First FundBox SGOIC são entidades sob a supervisão exclusiva da CMVM. Por força do Decreto-Lei n.º 144/2019, de 23 de Setembro, que altera a Lei n.º 16/2015, de 24 de Fevereiro foram transferidas do Banco de Portugal para a CMVM as competências de supervisão prudencial sobre as sociedades gestoras de organismos de investimento coletivo (SGOIC), concentrando esta as competências de supervisão prudencial e comportamental das SGOIC.

O Coimbra Viva e a First Fund Box têm como regulamentação, além da Lei 16/2015, de 24 de Fevereiro, que aprovou o Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, o Regulamento da CMVM n.º 2/2015, de 17 de Julho de 2015, que regulamenta o regime geral dos organismos de investimento coletivo.

Face ao exposto, existe o risco de reforço de medidas legais e regulamentares pela CMVM ou, ainda por instituições europeias na forma de Diretivas, Regulamentos ou Orientações, que possam de alguma forma impactar a atividade do Coimbra Viva.

8.3. Riscos de capital

Não existe qualquer garantia para o participante quanto à preservação do capital investido ou em relação à rentabilidade do seu investimento, pelo que existe um risco de perda, total ou parcial, do investimento.

Como forma de mitigação, a sociedade gestora, procederá a uma análise adequada dos investimentos e diversificação.

8.4. Riscos relacionados com o RGPD

A entrada em vigor do Regulamento Geral sobre a Proteção de Dados (RGPD) por força do Regulamento (UE) 2016/679 do Parlamento Europeu e do Conselho de 27 de Abril de 2016, as Leis n.º 58/2019 de 8 de Agosto e n.º 59/2019 de 8 de agosto, impõem ao Coimbra Viva e à sua entidade gestora, uma obrigação adicional de zelar e de proteção dos dados pessoais das pessoas singulares o que representa um risco em termos da proteção da informação e o uso da mesma para os fins devidos.

A política de privacidade e tratamento de dados da First FundBox SGOIC foi desenvolvida tendo em consideração o atual enquadramento legal e regulamentar no que concerne o tratamento e gestão de dados pessoais, à luz da correta implementação do RGPD.

8.5 Riscos de crédito, taxas de juro e endividamento

Consiste no risco de impactos negativos na rentabilidade do Coimbra Viva devido à incapacidade de uma contraparte cumprir os seus compromissos financeiros.

Em matéria de endividamento, o Coimbra Viva não pode contrair uma dívida superior a 33% do seu ativo total, conforme o disposto no artigo 214.º, nº 1, alínea b) do RGOIC.

O risco de taxa de juro traduz-se na variação das taxas de juro de referência provocando variações na curva de despesas. Se as taxas de juro subirem, a despesa derivada do financiamento obtido sobe; se as referidas taxas de juro descerem a despesa derivada do financiamento obtido desce. Desta forma, existe possibilidade de impactos desfavoráveis no valor líquido do Coimbra Viva decorrente da evolução desfavorável das taxas de juro.

Do lado do ativo, o impacto direto advém dos investimentos, a título acessório, em depósitos bancários, certificados de depósito, unidades de participação de fundos de tesouraria e valores mobiliários com prazo de vencimento residual inferior a 12 (doze) meses. Do lado do passivo, traduz-se na possibilidade do aumento dos custos financeiros associados ao endividamento e consequente redução da rentabilidade do Emitente. De forma indireta, o aumento das taxas de juro pode repercutir-se na variação dos preços dos ativos imobiliários (risco de mercado).

8.6. Riscos operacionais

Na prática de atos de gestão do Coimbra Viva pela entidade gestora, existe um risco operacional que pode provocar perdas de capital, resultantes de falhas tais como:

- a) deficiências e/ou inadequação de processos internos;
- b) comportamento inadequado das pessoas (funções-chave);
- c) utilização imprópria dos sistemas de informação;
- d) eventos externos.

8.7. Riscos de *compliance*

O risco de *compliance* é o risco associado à possibilidade de o Coimbra Viva ou por intermédio da entidade gestora, ser objeto de sanções económicas ou não por parte das entidades, de índole administrativa, judicial ou de supervisão (CMVM) em virtude do incumprimento de leis, regulamentos e códigos de conduta aplicáveis à atividade do Emitente.

A entidade gestora do Coimbra Viva está sujeita ao cumprimento das regras relacionadas com a prevenção do branqueamento de capitais e do financiamento do terrorismo incluindo, mas sem limitação a Lei n.º 83/2017 de 18 de Agosto que estabelece medidas de combate ao branqueamento de capitais e ao financiamento do terrorismo

Face ao exposto, a entidade gestora do Coimbra Viva embora tenha implementando políticas e procedimentos de prevenção do branqueamento de capitais e de financiamento de terrorismo capazes de assegurar o cumprimento da legislação aplicável, procede a uma avaliação periódica dos procedimentos e políticas em matéria de prevenção de BC/FT de acordo com a legislação em vigor e com os mais altos padrões de conduta empresarial.

8.8. Riscos informáticos

A entidade gestora por conta do Emissor, procede ao armazenamento de dados e assegura a existência de *back-ups* permitindo mitigar o risco associado a eventos extraordinários e de imprevisibilidade que possam afetar as instalações da entidade gestora ou do respetivo fornecedor dos sistemas informáticos.

Em caso de falha de alguma parte da infraestrutura informática, os recursos afetados serão substituídos por outros de capacidade equivalente, após um processo de migração automático ou manual, consoante a natureza da falha.

8.9. Riscos derivado de litígios

O Coimbra Viva é autor de duas ações administrativas para impugnação de atos administrativos, as quais impugnem decisões administrativas proferidas sobre dois imóveis do Fundo. Pretendendo-se com estas ações apenas a anulação das referidas decisões administrativas não se verifica a existência de perdas materiais decorrentes destes litígios.

Para além destas ações, na presente data não existem mais litígios judiciais ou arbitrais em curso, pelo que não existem perdas potenciais derivadas dos mesmos.

8.10. Riscos de liquidez

Decorre da dificuldade de resgatar ou alienar os ativos da carteira do Coimbra Viva de forma célere e com perda mínima. O risco deriva de posições em ativos com pouca liquidez e potenciais alterações na liquidez do mercado.

O risco de liquidez é elevado pelo facto de o Emitente ser um organismo de investimento imobiliário fechado.

Com a admissão à negociação das unidades de participação em sistema de negociação multilateral gerido pela Euronext Lisbon, o risco de liquidez para o participante é menor. Contudo, não existe garantia de que haverá um mercado secundário para a negociação das unidades de participação, nem certezas acerca da evolução desse mercado secundário, pelo que os investidores deverão ter presente que poderão enfrentar uma situação de ausência ou de escassa liquidez do mercado secundário relativamente às unidades de participação.

8.11. Riscos associados à Admissão Técnica no Euronext Access

8.11.1. Ausência de aprovação do Documento Informativo pela CMVM

A Admissão Técnica no Euronext Access e o presente Documento Informativo não se encontram sujeitos à aprovação, ou supervisão, da CMVM. Por conseguinte, a CMVM não verificou a conformidade do presente Documento Informativo com as exigências de completude, veracidade, atualidade, clareza, objetividade e licitude da informação.

8.11.2. A entidade gestora continuará a atuar tendo em vista o melhor interesse dos participantes do Coimbra Viva

A admissão à negociação no Euronext Access de 551.287 (quinhentas e cinquenta e um mil duzentos e oitenta e sete) unidades de participação que compõem o Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado em Reabilitação Urbana Coimbra Viva I, não coloca em causa o *best execution* que a entidade gestora procurará exercer continuamente, tendo como objetivo o melhor interesse dos participantes do Coimbra Viva e um incremento na sua esfera patrimonial.

8.11.3. Admissão de unidades de participação à negociação no Euronext Access

As unidades de participação do Coimbra Viva serão admitidas à negociação no Euronext Access, sistema de negociação multilateral gerido pelo Euronext Lisbon.

As garantias específicas em matéria de transparência financeira e proteção dos investidores serão asseguradas pelas regras de funcionamento e organização do Euronext Access.

A partir do pedido de Admissão à negociação efetuado em 3 de Março de 2021, passaram a ser aplicáveis as disposições do Regulamento UE n.º 596/2014, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 16 de abril de 2014, bem como os artigos 248.º, 248.º-A e 248.º-B do Código dos Valores Mobiliários, relativos a matérias de informação privilegiada.

As unidades de participação são representadas por partes de conteúdo idêntico, sem valor nominal, admitindo-se que o preço das mesmas poderá sofrer alterações após a Admissão.

8.11.4. O preço de mercado das unidades de participação pode ser influenciado negativamente por vendas posteriores de unidades de participação pelos atuais participantes do Coimbra Viva

As unidades de participação são valores mobiliários livremente transacionáveis pelo que os participantes poderão de livre e espontânea vontade alienar no todo ou em parte unidades de participação do Coimbra Viva, podendo o preço de mercado ser negativamente afetado.

8.11.5. Política de distribuição de rendimentos

Atendendo à inexistência, até à presente data, de resultado distribuível e tendo em consideração os melhores interesses dos participantes, a entidade gestora poderá decidir, relativamente a um período anual específico proceder quer à distribuição integral do rendimento do Fundo quer abster-se de proceder a qualquer distribuição.

As distribuições de rendimentos que vierem a ser efetuadas serão devidamente publicitadas no sistema de difusão de informação da CMVM.

Conforme indicado no Regulamento de Gestão do Coimbra Viva, compete à Assembleia de Participantes, sem prejuízo das competências da entidade gestora e de outras que lhe sejam legalmente atribuídas, pronunciar-se e deliberar sobre matérias de distribuição de rendimentos, salvo as situações previstas no RGOIC. As deliberações devem ser aprovadas por 2/3 (dois terços) dos votos emitidos, quer a Assembleia de Participantes se reúna em primeira ou em segunda convocação.

9 – RELATÓRIO E CONTAS E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS ÚLTIMOS DOIS ANOS

9.1 Informação Geral

A informação financeira é parte integrante do presente documento e é apresentada detalhadamente na parte final do documento como Anexo II, dizendo respeito aos exercícios findos em 31 (trinta e um) de Dezembro de 2018 (dois mil e dezoito) e 31 (trinta e um) de Dezembro de 2019 (dois mil e dezanove) e foi preparada a partir das demonstrações financeiras do Coimbra Viva.

As demonstrações financeiras individuais são apresentadas em € (euros).

A análise da informação financeira apresentada nesta secção deverá ser feita conjuntamente com o Anexo II e a demais informação financeira constante do presente Documento Informativo, não dispensando a leitura integral do Relatório & Contas do Emitente relativo aos exercícios de 2018 (dois mil e dezoito) e 2019 (dois mil e dezanove).

Compete à entidade gestora, nos termos da alínea a) do número 1 do artigo 160.º do RGOIC elaborar, comunicar à CMVM e publicar o relatório e contas por exercício económico findo em 31 de Dezembro anterior e respetivo relatório do auditor.

O Relatório e Contas e Demonstrações Financeiras é aprovado em reunião do conselho de administração da entidade gestora, em regra realizada no final do mês de Fevereiro de cada ano civil.

9.2. Bases de apresentação e principais políticas contabilísticas

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

As demonstrações financeiras, compostas pelo Balanço, Demonstração dos Resultados e Demonstração dos Fluxos Monetários, foram elaboradas segundo o disposto no Regulamento CMVM nº 2/2005, de 14 de Abril de 2005, que estabelece o regime a que deve obedecer a contabilidade dos Organismos de Investimento Imobiliário.

O referido Regulamento *supra* 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 OIC. Nesta perspetiva, as notas omissas não são aplicáveis ou a sua apresentação não é relevante para a interpretação das referidas demonstrações financeiras.

A informação financeira reportada no Anexo II, é retirada do anexo às demonstrações financeiras em 31 (trinta e um) de Dezembro de 2019 (dois mil e dezanove) do Coimbra Viva e parte integrante deste.

10 -DESCRIÇÃO DE CONTRATOS E PATENTES

10.1. Contratos significativos

Além dos contratos celebrados no âmbito da normal administração do Coimbra Viva, nos 2 (dois) anos anteriores à data do presente Documento Informativo não foram celebrados quaisquer contratos significativos.

10.2. Patentes & Licenças

O Coimbra Viva ou a First FundBox SGOIC em nome daquela, não tem processos em curso de registo de patentes e/ou licenças ou já registados sobre quaisquer marcas ou produtos.

11 – ESTRUTURA DE PARTICIPAÇÃO DO EMITENTE

11.1. Participantes

A 28 de Fevereiro de 2021 (dois mil e vinte e um), o número de participantes do Coimbra Viva é de 10 (dez).

Para o efeito conforme descrito no ponto 7.1. *supra*, apenas 2 (dois) participantes possuem uma participação superior a 20%, do capital do Emitente.

11.2. Unidades de participação detidas por Administradores, Diretores ou Promotor

Nenhuma das unidades de participação em circulação do Emitente é detida por pessoas responsáveis pela gestão e administração do Emitente, diretores ou promotor.

11.3 Programas de incentivos

Atendendo à natureza do Emitente, atente-se, um fundo especial de investimento imobiliário fechado, é com a subscrição de unidades de participação, com a transferência das mesmas e demais situações previstas no RGOIC, que um investidor se pode tornar participante do Coimbra Viva. Adicionalmente a entidade gestora do Coimbra Viva possui um sistema de atribuição/incentivo de unidades de participação dos organismos de investimento coletivo sob a sua gestão (incluindo o Coimbra Viva) aos membros dos órgãos de administração, designadamente os Administradores Delegados, quanto ao pagamento de remuneração variável desde que cumpridos determinados objetivos qualitativos e quantitativos pré-definidos na organização interna da Sociedade.

Não existe quaisquer compromissos como complementos de reforma fundos de pensões e outros benefícios equiparados.

11.4. Transações ou operações com pessoas com interesse direto ou indireto no Emitente

Para além dos considerandos enunciados no Ponto 11.1. *supra*, refira-se que o Emitente é um organismo de investimento imobiliário sujeito à supervisão da CMVM e sujeito às regras previstas no Regime Geral de Organismos de Investimento Coletivo, pelo que é vedada a realização de quaisquer operações suscetíveis de gerarem conflitos de interesses nos termos previstos no artigo 147.º, número 1 do RGOIC, o que inclui entre outras:

- i. As entidades que se encontrem em relação de domínio ou de grupo com a entidade responsável pela gestão, ou as entidades com quem aquelas se encontrem em relação de domínio ou de grupo;
- ii. Os membros dos órgãos sociais;
- iii. As entidades que detenham participações superiores a 10 % do capital social;

12 - INFORMAÇÕES RELEVANTES SOBRE AS UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO ADMITIDAS À NEGOCIAÇÃO

12.1. Capital do Emitente

Nos termos do artigo 8.º, nº 1 do RGOIC, o apuramento do valor das unidades de participação determina-se dividindo o valor líquido global do organismo de investimento coletivo pelo número de unidades de participação em circulação.

Para efeitos de apuramento do capital do Emitente e de acordo com o Regulamento de Gestão, as unidades de participação tiveram um valor inicial de € 10,00 (dez euros) cada, aplicável a todos e cada um dos períodos de subscrição, totalizando um capital subscrito de € 5.819.750 (cinco milhões oitocentos e dezanove mil setecentos e cinquenta euros).

À data de 28 (vinte e oito) de Fevereiro de 2021 (dois mil e vinte e um), o valor bruto do ativo do Coimbra Viva é de € 6.128.317,97 (seis milhões cento e vinte e oito mil trezentos e dezassete euros e noventa e sete cêntimos) e o seu valor líquido global é de € 4.263.615,11 (quatro milhões duzentos e sessenta e três mil seiscentos e quinze euros e onze cêntimos), representativo de 551.287 (quinhentas e cinquenta e uma mil duzentas e oitenta e sete) unidades de participação do Emitente, com cada UP a valer € 7,7339.

12.1.1. Moeda em que as UP's são emitidas

As unidades de participação foram emitidas em € (euros).

12.2. Categoria das unidades de participação

Ainda que possam ser emitidas diferentes categorias de unidades de participação em função de direitos ou características especiais respeitantes às mesmas, desde que previstas nos documentos constitutivos e assegurada a consistência com o perfil de risco e a política de investimento do organismo de investimento coletivo, o Coimbra Viva é composto por uma categoria única de unidades de participação com conteúdo idêntico, assegurando aos seus titulares direitos iguais, em conformidade com o artigo 8.º, nº 5 do RGOIC.

12.3. Forma de representação

As unidades de participação são escriturais e nominativas, com o valor inicial de subscrição de € 10,00.

Todas as UP's se encontram integradas na Central de Valores Mobiliários da Interbolsa – Sociedade Gestora de Sistemas de Liquidação e de Sistemas Centralizados de Valores Mobiliários, S.A.

12.4. Regulamento de Gestão do Coimbra Viva

O Regulamento de Gestão do Coimbra Viva encontra-se disponível para consulta pelos participantes e/ou potenciais investidores na sede da Entidade Gestora e ainda por consulta no Sistema de Difusão de Informação no site da CMVM - <http://web3.cmvm.pt/sdi/fundos/app>.

Informações suplementares sobre o investimento proposto, poderão ser consultados gratuitamente. É ainda facultado uma cópia em papel dos documentos aos investidores que o solicitarem, de forma gratuita.

Quaisquer alterações aos documentos constitutivos do Emitente serão de imediato publicadas e disponibilizados aos investidores que o requeiram.

À data da publicação do presente Documento Informativo, a data da última atualização do Regulamento de Gestão foi a 9 (nove) de Novembro de 2020 (dois mil e vinte).

12.5 Momento em que se adquire a qualidade de Participante do Coimbra Viva

Conforme o disposto do artigo 9.º, nºs 1 e 2 do RGOIC, os titulares de unidades de participação designam-se participantes, sendo que essa qualidade se adquire no momento da subscrição das unidades de participação com o pagamento do respetivo valor, ou da respetiva aquisição em mercado, e cessa no momento da extinção das unidades de

participação no âmbito de operação de resgate, reembolso, liquidação ou fusão do organismo de investimento coletivo, ou da alienação em mercado.

A subscrição implica a aceitação do disposto nos documentos constitutivos do Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado em Reabilitação Urbana Coimbra Viva I e confere à sociedade gestora, no caso a First FundBox SGOIC, os poderes necessários para realizar os atos relativos à sua administração.

Nos termos do artigo 10.º, nº 3 do RGOIC, as unidades de participação de organismos de investimento coletivo fechados não podem ser objeto de resgate, salvo disposição legal ou regulamentar em contrário e conforme descrito no Ponto 5.6. *supra*.

12.6. Direitos inerentes às unidades de participação

Conforme descrito no ponto 12.2 *supra*, aos titulares das unidades de participação do Coimbra Viva, são atribuídos direitos idênticos em conformidade com o regido pelo RGOIC.

São direitos de todos os participantes previsto nos termos do artigo 14.º, nº 2 do RGOIC e em cumprimento do Regulamento de Gestão do Emitente os seguintes:

- a) a inscrição das unidades de participação em conta de registo individualizado, depois de terem pago integralmente o valor de subscrição, no prazo previsto nos documentos constitutivos do OIC;
- b) acesso à informação, nos termos do presente RGOIC;
- c) A receber o montante, ou ativo, nos casos em que seja admissível o pagamento em espécie, correspondente ao valor do resgate, do reembolso ou do produto da liquidação das unidades de participação.

Adicionalmente nos termos do Capítulo IV do Regulamento de Gestão do Coimbra Viva, as unidades de participação conferem aos seus titulares, sem prejuízo de outros previstos na legislação e regulamentação aplicáveis, os seguintes direitos:

- a) À titularidade da sua quota-parte dos valores que integram o Coimbra Viva;
- b) À perção da sua quota-parte na parcela dos rendimentos líquidos do Coimbra Viva que forem distribuídos em conformidade com o disposto do Regulamento de Gestão;
- c) À perção, em caso de liquidação e partilha do Coimbra Viva, de parte do produto da respetiva liquidação, proporcional ao número de unidades de participação de que sejam titulares;
- d) À informação sobre o Coimbra Viva, designadamente aos elementos de informação periódica e detalhada acerca do património e da atividade do Coimbra Viva, através do relatório da sua atividade elaborado nos termos da lei e anualmente disponível nas instalações da Entidade Gestora e do Depositário;
- e) Aos benefícios fiscais que a legislação em vigor conceda aos participantes de OII;
- f) À obtenção do Regulamento de Gestão antes da subscrição, junto da Entidade Gestora e do Depositário;
- g) À consulta dos documentos de prestação de contas do Coimbra Viva, que poderão ser enviados ou entregues, sem encargos, aos participantes que o requeiram.

- h) À subscrição e reembolso das unidades de participação nos termos da lei e das condições definidas neste regulamento;
- i) À participação nas Assembleias de Participantes;
- j) A serem ressarcidos pela Entidade Gestora dos prejuízos sofridos sempre que, em consequência de erros imputáveis àquela ocorridos no processo de valorização e divulgação do valor da unidade de participação, a diferença entre o valor que deveria ter sido apurado de acordo com as normas aplicáveis e o valor efetivamente utilizado nas subscrições e resgates seja igual ou superior a 0,5% do valor da unidade de participação, sem prejuízo do exercício do direito de indemnização que lhe seja reconhecido, nos termos gerais de direito.

13 - INFORMAÇÃO SOBRE TENDÊNCIAS, PRESSUPOSTOS DE CRESCIMENTO E ESTIMATIVAS

Os pressupostos de crescimento do Coimbra Viva estão alicerçados na evolução do mercado imobiliário e de investimento especificamente na área da Baixa de Coimbra, nos termos definidos no Relatório da Comissão Interdisciplinar da Baixa aprovado pela Câmara Municipal de Coimbra em 30 (trinta) de Março de 2005 (dois mil e cinco) e de acordo com a Política de Investimento prevista no Regulamento de Gestão do Coimbra Viva.

Considera-se pressupostos para o crescimento do Emitente os seguintes:

- a. Aumento da procura para a aquisição e arrendamento de imóveis pertencentes à carteira do Coimbra Viva a médio/longo-prazo;
- b. Capacidade de liquidez do Emitente por forma a dar seguimento dos trabalhos de promoção e requalificação de prédios urbanos de acordo com a política de investimento definida;
- c. Manutenção dos bons índices de crescimento e desenvolvimento que o mercado imobiliário tem revelado em Portugal, ao nível de transações e de construção imobiliária;
- d. Manutenção/estabilização do nível atual de endividamento do Emitente;
- e. Aumento da procura através de serviços digitais por particulares e investidores;

No âmbito do exercício da atividade e da estrutura operacional alocado ao Coimbra Viva, nomeadamente quanto aos recursos que a sociedade gestora dispõe, consideram-se relevantes os seguintes pressupostos:

- i. Manutenção da atual estrutura de administração da sociedade gestora e dos seus colaboradores;
- ii. Utilização de novas tecnologias e de mecanismos de automação para potenciar a produtividade dos recursos humanos;
- iii. Investimento crescente, em linha com a evolução do volume de atividade, em publicidade e *marketing* junto de investidores;

- iv. Foco na rentabilidade da operação com objetivo de proceder à distribuição de dividendos, distribuição esta que deve ser comunicada à Euronext sempre que ocorra.

Por forma a enquadrar a possível realidade do Coimbra Viva nos próximos dois anos, foi elaborado um *business plan* para esse horizonte temporal, que passamos a detalhar:

Notas Prévias:

1. as contas previsionais do Coimbra Viva, para o período compreendido entre 31 de Dezembro de 2020 e 31 de Dezembro de 2022, consideram o histórico recente de informação financeira do Fundo, bem como os pressupostos tidos como adequados à realidade do mesmo, e fundados no conhecimento do Conselho de Administração da Sociedade Gestora do Fundo;
2. os montantes indicados por referência a 30 de Setembro de 2020 correspondem a valores reais;
3. os pressupostos, detalhados infra, correspondem às expectativas futuras da Administração da First Fund Box SGOIC no âmbito da sua gestão do Coimbra Viva, não sendo, no entanto, possível garantir que os mesmos se verificarão.

Pressupostos Gerais:

As estimativas para a evolução da atividade desde o fecho do exercício de 2020 até ao final do ano de 2022 assentam nas seguintes principais orientações: (i) projecção dos Proveitos e Ganhos para o período considerado em função da carteira de activos do Fundo e das perspectivas de evolução existentes, e (ii) estrutura de gastos.

Pressupostos de Investimento e Desinvestimento:

Em termos de investimento, foi projectada a execução das empreitadas de obra de dois activos imobiliários que compõem a carteira do Fundo denominados de “P45+P46+P47” e “P50” ambos sitos no Quarteirão da Nogueira na área da Baixa de Coimbra, mais especificamente na Rua da Nogueira, nº7-21 e Rua João Cabreira, nº20-24, respectivamente. Para melhor identificação, ver imagem infra com a disposição geográfica dos dois activos. O projecto para o “P45+P46+P47” consiste na reconversão dos 3 prédios numa residência para estudantes com 62 estúdios numa área de 2.480 m² e 3 espaços comerciais associados a uma área de 220 m² e o projecto para o “P50” é composto por 2 lojas e 5 fracções residenciais (2 T2 e 3 T1).

Para além dos investimentos supra referidos, estão também projectados para o período 2020-2022 investimentos relativos a outros dois activos do Fundo – “P12+P13+P15” e “P41+P42+P43+P52” – nomeadamente no que a projectos e licenciamentos diz respeito, não

se tendo no entanto, considerado avançar com as empreitadas de obra.

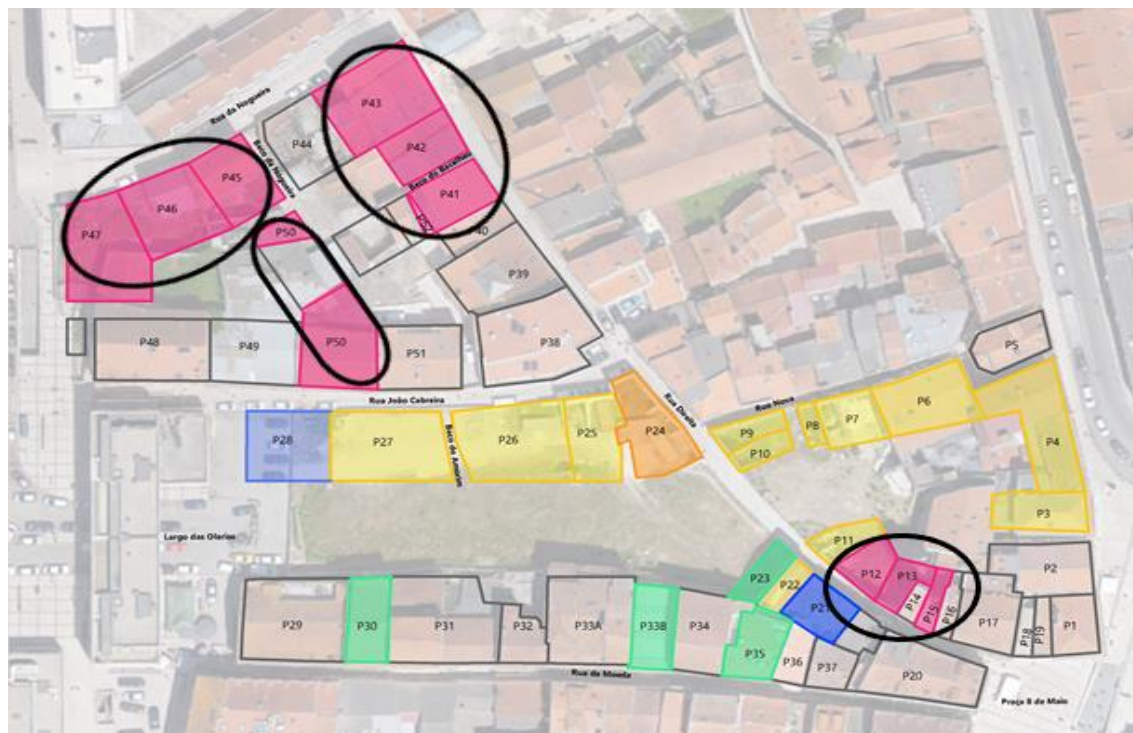


Figura 1: Disposição geográfica dos prédios que constituem a zona de intervenção da Baixa de Coimbra

No quadro 1 infra, encontra-se detalhada a calendarização de cada um dos investimentos previstos para o horizonte temporal previsional de Dez-20/Dez-22.

P45+P46+P47

P45+P46+P47	4.º Trím 20	1.º Trím 21	2.º Trím 21	3.º Trím 21	4.º Trím 21	1.º Trím 22	2.º Trím 22	3.º Trím 22	4.º Trím 22	TOTAL
Projecto	- €	2.015 €	2.015 €	2.015 €	2.015 €	2.015 €	2.015 €	2.015 €	2.015 €	16.118 €
Empreitada	- €	305.101 €	305.101 €	305.101 €	305.101 €	305.101 €	305.101 €	305.101 €	305.101 €	2.440.809 €
Fiscalização	- €	7.081 €	7.081 €	7.081 €	7.081 €	7.081 €	7.081 €	7.081 €	7.081 €	56.645 €
Arqueologia	- €	3.540 €	3.540 €	3.540 €	3.540 €	3.540 €	3.540 €	3.540 €	3.540 €	28.323 €
TOTAL	- €	317.737 €	317.737 €	317.737 €	317.737 €	317.737 €	317.737 €	317.737 €	317.737 €	2.541.895 €

P50

P50	4.º Trím 20	1.º Trím 21	2.º Trím 21	3.º Trím 21	4.º Trím 21	1.º Trím 22	2.º Trím 22	3.º Trím 22	4.º Trím 22	TOTAL
Projecto	4.920 €	1.960 €	2.614 €	3.921 €	490 €	490 €	490 €	490 €	- €	15.375 €
Taxas licenciamento	- €	105 €	1.435 €	105 €	- €	- €	- €	- €	210 €	1.855 €
Propriedade Horizontal	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	1.131 €	1.131 €
Empreitada	- €	- €	- €	- €	182.055 €	182.055 €	182.055 €	182.055 €	- €	728.220 €
Fiscalização	- €	- €	- €	- €	5.281 €	5.281 €	5.281 €	5.281 €	- €	21.125 €
Arqueologia	- €	- €	- €	- €	2.113 €	2.113 €	2.113 €	2.113 €	- €	8.450 €
TOTAL	4.920 €	2.065 €	4.049 €	4.026 €	189.939 €	189.939 €	189.939 €	189.939 €	1.341 €	776.150 €

P12+P13+P15

P12+P13+P15	4.º Trím 20	1.º Trím 21	2.º Trím 21	3.º Trím 21	4.º Trím 21	1.º Trím 22	2.º Trím 22	3.º Trím 22	4.º Trím 22	TOTAL
Projecto	6.691 €	2.666 €	3.555 €	5.332 €	667 €	667 €	667 €	667 €	- €	20.910 €
Taxas licenciamento	- €	105 €	1.476 €	105 €	- €	- €	- €	- €	210 €	1.896 €
TOTAL	6.691 €	2.771 €	5.030 €	5.437 €	667 €	667 €	667 €	667 €	210 €	22.806 €

P41+P42+P43+P52

P41+P42+P43+P52	4.º Trím 20	1.º Trím 21	2.º Trím 21	3.º Trím 21	4.º Trím 21	1.º Trím 22	2.º Trím 22	3.º Trím 22	4.º Trím 22	TOTAL
Projecto	20.310 €	8.092 €	- €	10.790 €	- €	16.184 €	- €	- €	- €	55.376 €
Taxas licenciamento	- €	105 €	- €	2.680 €	- €	- €	- €	- €	- €	2.785 €
TOTAL	20.310 €	8.197 €	0 €	13.470 €	0 €	16.184 €	0 €	0 €	0 €	58.161 €

Quadro 1: Calendarização novos investimentos Fundo Coimbra Viva

No que diz respeito ao desinvestimento foram estimadas vendas dos activos já reabilitados pelo Fundo, a saber: "P23 – Fracção A", "P33B" e "P24". Estas alienações encontram-se de acordo com o plano definido de vendas e valores de venda previamente aprovados em Comissão de Investimentos da Sociedade Gestora, encontrando-se o detalhe das vendas e respectiva calendarização no quadro 2 infra.

DESINVESTIMENTOS	4.º Trim 20	1.º Trim 21	2.º Trim 21	3.º Trim 21	4.º Trim 21	1.º Trim 22	2.º Trim 22	3.º Trim 22	4.º Trim 22	TOTAL
P23 – Fracção A (Loja)			100.000 €							100.000 €
P33B – Fracção B (T2)				230.000 €						230.000 €
P33B – Fracção A (Loja)					200.000 €					200.000 €
P33B – Fracção C (T2)							230.000 €			230.000 €
P33B – Fracção D (T2 Duplex)									285.000 €	285.000 €
P24 – Fracção E (T1)		128.200 €								128.200 €
P24 – Fracção F (T2)					194.400 €					194.400 €
P24 – Fracção H (T2)						194.400 €				194.400 €
P24 – Fracções C e D (Lojas)							190.200 €			190.200 €
P24 – Fracção G (T1+1 Duplex)								185.700 €		185.700 €
TOTAL	-	128.200 €	100.000 €	230.000 €	394.400 €	194.400 €	420.200 €	185.700 €	285.000 €	1.937.900 €

Quadro 2: Calendarização desinvestimentos Fundo Coimbra Viva

Pressupostos de Exploração (Proveitos e Ganhos):

- **Juros e proveitos equiparados:** Dada a necessidade intensiva de disponibilidades do Fundo para a realização dos investimentos estimados, não será expectável a existência de aplicações remuneradas.
- **Ganhos em activos imobiliários:** o saldo à data de 30 de Setembro de 2020 de 198.491 euros (valores reais) respeita a ganhos de reavaliações imobiliárias e mais-valias na alienação de imóveis, tendo-se considerado que o mesmo se mantém inalterado até final do presente exercício. Para o ano de 2021 não foram estimados ganhos, sendo que para o exercício de 2022 foi estimada uma valorização dos activos imobiliários de 10% que reflecte não só um ajustamento dos valores de mercado dos activos do fundo, bem como mais-valias nas alienações a serem realizadas.

(Montantes expressos em Euros)	Real		Previsional		
	31-12-2019	30-09-2020	31-12-2020	31-12-2021	31-12-2022
Ganhos em op. financeiras e activos imob.	305.841	198.491	198.491	-	754.931

Quadro 3: Ganhos em op. Financeiras e activos imobiliários

- **Rendimentos de activos imobiliários:** as rendas consideradas para o período em análise data de 30 de Setembro de 2020 têm por base as rendas efectivamente contratadas, à exceção da fracção B do "P23" que será colocada em mercado de arrendamento e cujo valor de rendimento corresponde à estimativa de valor de

mercado. Ver nos quadros 3 e 4 infra o detalhe dos rendimentos de activos imobiliários.

RENDAS	4.º Trim 20	1.º Trim 21	2.º Trim 21	3.º Trim 21	4.º Trim 21	1.º Trim 22	2.º Trim 22	3.º Trim 22	4.º Trim 22	TOTAL
P15 + P41 (2º andar)	373 €	373 €	373 €	373 €	373 €	- €	- €	- €	- €	1.866 €
P30 fracção A_loja	2.681 €	2.681 €	2.681 €	2.681 €	2.681 €	2.681 €	2.681 €	2.681 €	2.681 €	24.127 €
P30_fracção B_hab	1.536 €	1.536 €	1.536 €	1.536 €	1.536 €	1.536 €	1.536 €	1.536 €	1.536 €	13.824 €
P30_fracção C_hab	1.590 €	1.590 €	1.590 €	1.590 €	1.590 €	1.590 €	1.590 €	1.590 €	1.590 €	14.310 €
P30_fracção D_hab	1.293 €	1.293 €	1.293 €	1.293 €	1.293 €	1.293 €	1.293 €	1.293 €	1.293 €	11.637 €
P23_fracção B_hab	- €	2.700 €	2.700 €	2.700 €	2.700 €	2.700 €	2.700 €	2.700 €	2.700 €	21.600 €
TOTAL	7.473 €	10.173 €	10.173 €	10.173 €	10.173 €	9.800 €	9.800 €	9.800 €	9.800 €	87.364 €

Quadro 4: Detalhe e calendarização dos rendimentos de activos imobiliários

(Montantes expressos em Euros)	Real		Previsional		
	31-12-2019	30-09-2020	31-12-2020	31-12-2021	31-12-2022
Rendimentos de activos imobiliários	27.048	25.205	23.989	40.692	39.199

Quadro 5: Rendimentos de activos imobiliários

- **Outros ganhos eventuais e ganhos de exercícios anteriores:** não foram estimados quaisquer valores para os exercícios de 2021 e 2022.

Pressupostos de Exploração (Custos e Perdas):

- **Comissões:** Esta rubrica é composta pelas comissões exigidas pela legislação afecta aos organismos de investimento colectivo, isto é, comissões de gestão e comissões de depósito e ainda por comissões de intermediação na alienação dos activos imobiliários. No que diz respeito às comissões de gestão e comissões de depósito, as mesmas foram calculadas de acordo com as condições contratuais firmadas quer com a Sociedade Gestora (taxa anual de 1,25% sobre o Valor Bruto Global do Fundo) quer com o Banco Depositário (0,125% sobre o Valor Líquido Global do Fundo com um mínimo de 15.000 euros), sendo que os montantes estimados para Dezembro de 2020 foram extrapolado proporcionalmente com base nos valores reais de Setembro do presente exercício. Relativamente às comissões de intermediação, foi estimado um custo correspondente a 3% sobre o valor das transações (adicionado de IVA) dos imóveis de natureza residencial apenas para o exercício de 2021 que implicará um maior esforço de comercialização.

(Montantes expressos em Euros)	Previsional		
	31-12-2020	31-12-2021	31-12-2022
Comissões de gestão	59.134	53.565	90.200
Comissões de depósito	15.632	15.000	15.000
Comissões de intermediação	6.180	20.391	-
Total Comissões	80.946	88.956	105.200

Quadro 6: Decomposição comissões Fundo Coimbra Viva

- **Juros de empréstimos:** Os juros de empréstimos foram calculados com base nas condições contratuais em vigor nos casos dos financiamentos em curso associados aos

imóveis "P24", "P33B" e "P30" e estimados com base em condições de mercado para as situações dos novos investimentos programados, nomeadamente para as empreitadas de obra do "P45+P46+P47" e "P50". No quadro 6 infra encontra-se o detalhe dos juros de empréstimos por linha de financiamento e respectiva calendarização.

Para mais detalhe acerca das condições dos financiamentos, ver ponto sobre os empréstimos nos pressupostos financeiros.

Juros financiamentos	P24	P33B	P30	P45_P46_P47	P50	TOTAL
4.º Trim 20	1.499 €	1.928 €	2.264 €	0 €	0 €	5.691 €
1.º Trim 21	2.106 €	1.928 €	2.229 €	0 €	0 €	6.263 €
2.º Trim 21	1.861 €	1.928 €	2.194 €	1.373 €	0 €	7.356 €
3.º Trim 21	1.861 €	1.928 €	2.158 €	2.746 €	0 €	8.693 €
4.º Trim 21	1.861 €	1.142 €	2.123 €	4.119 €	0 €	9.245 €
1.º Trim 22	1.524 €	663 €	2.087 €	5.492 €	819 €	10.585 €
2.º Trim 22	867 €	497 €	2.050 €	6.865 €	1.638 €	11.918 €
3.º Trim 22	430 €	213 €	2.014 €	8.238 €	2.458 €	13.351 €
4.º Trim 24	141 €	106 €	1.977 €	9.611 €	3.277 €	15.112 €
TOTAL	12.151 €	10.332 €	19.096 €	38.443 €	8.192 €	88.215 €

Quadro 7: Decomposição e calendarização dos juros de empréstimos

- **Perdas em activos imobiliários:** o saldo à data de 30 de Setembro de 2020 de 284.319 euros (valores reais) respeita exclusivamente a perdas de reavaliações imobiliárias, tendo-se considerado que o mesmo se mantém inalterado até final do presente exercício. Para os exercícios de 2021 e 2022 não foram estimadas perdas.

(Montantes expressos em Euros)	Real		Previsional		
	31-12-2019	30-09-2020	31-12-2020	31-12-2021	31-12-2022
Perdas em op. financeiras e activos imob.	292.595	284.319	284.319	-	-

Quadro 8: Perdas em op. Financeiras e activos imobiliários

- **Impostos e taxas:** Para o período previsional, esta rubrica é composta pela taxa de supervisão e imposto municipal sobre imóveis. A taxa de supervisão, cobrada pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) corresponde a uma taxa mensal de 0,0026% sobre o VLGF do Fundo, com limites mínimo e máximo de 200 euros e 20.000 euros, respectivamente. No que diz respeito ao IMI, foi estimada uma taxa anual de 0,18% sobre o valor contabilístico dos imóveis, aproximadamente a taxa verificada no final do exercício de 2019.

(Montantes expressos em Euros)	Real		Previsional		
	31-12-2019	30-09-2020	31-12-2020	31-12-2021	31-12-2022
Impostos e taxas:	14.613	13.830	18.440	11.231	13.271

Quadro 9: Impostos e taxas

- **Fornecimentos e serviços externos:** Esta rubrica é constituída essencialmente por honorários legais e de auditoria, custos com avaliações imobiliárias, custos com

seguros e custos com reparações e manutenções. Os pressupostos considerados para a estimação dos custos com esta rubrica encontram-se resumidos no seguinte quadro:

Tipo de fornecimento e serviço externo	Taxa	Observação
Auditoria e honorários legais	0,40%	Anual sobre o VLGF
Custos com avaliações e outros	0,20%	Anual sobre os imóveis
Custos com seguros	0,05%	Anual sobre os imóveis
Reparação e manutenção	0,03%	Anual sobre os imóveis

Quadro 10: Pressupostos fornecimentos e serviços externos

Pressupostos Financeiros:

- **Disponibilidades:** As disponibilidades em cada período correspondem ao saldo apurado na elaboração do Plano Financeiro.
- **Activos imobiliários:** Para o período previsional em análise foram considerados quer os investimentos e desinvestimentos estimados, conforme já detalhado supra nos pressupostos de investimento e desinvestimento. No quadro infra, pode ser consultada a movimentação nesta rubrica durante o período 2020-2022.

Valorização activos imobiliários Coimbra Viva	
Saldo 30-09-2020	5.464.530 €
Investimento em Imóveis	31.921 €
Alienação de imóveis	- €
Reavaliação imóveis	- €
Saldo 31-12-2020	5.496.450 €
Investimento em Imóveis	1.506.598 €
Alienação de imóveis	- 852.600 €
Aumento de Capital em Espécie	395.787 €
Reavaliação imóveis	- €
Saldo 31-12-2021	6.546.234 €
Investimento em Imóveis	1.860.499 €
Alienação de imóveis	- 1.085.300 €
Capitalizar despesas P45, P46, P47 e P50	226.689 €
Reavaliação imóveis	754.931 €
Saldo 31-12-2022	8.303.053 €

Quadro 11: Movimentação activos imobiliários Coimbra Viva

- **Acréscimos e diferimentos activos:** O saldo desta rubrica em 30 de Setembro de 2020 no montante de 367.773 euros diz respeito quase exclusivamente a valores de despesas incorridas pelo Fundo relativamente aos activos imobiliários (essencialmente projectos de arquitectura) que compõem a sua carteira e que se encontram por capitalizar. Essas despesas são capitalizadas à medida que as obras desses activos imobiliários vão sendo concluídas. Tendo em conta que o montante registado nesta

rubrica associado aos activos "P45+P45+P47" e "P50", cuja entrada em obra está prevista no presente *business plan*, totaliza 226.689 euros, esse montante será reclassificado para a rubrica dos activos imobiliários no exercício de 2022, altura em que se perspectivam a conclusão das obras desses activos. Adicionalmente, ver o reconhecimento deste montante na movimentação dos activos imobiliários no quadro 10 supra.

- **Contas de terceiros e outras contas a pagar:** Nesta rubrica compreende as dívidas a fornecedores como a Entidade Gestora, Banco Depositário e outros fornecedores correntes. Considerou-se a manutenção destes saldos durante o horizonte temporal em análise.
- **Empréstimos Bancários:** Os valores estimados para esta rubrica resultam da movimentação dos valores relativos quer aos financiamentos actualmente em vigor quer aos financiamentos que se estimam vir a ser necessários para a realização dos investimentos previstos no presente plano.

Os empréstimos actualmente em curso prendem-se com o financiamento das obras de reabilitação dos activos "P24", "P33B" e "P30", tendo os primeiros dois sido contraídos junto do Banco Santander Totta, S.A. ao abrigo do Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas "IFRRU 2020", e o último firmado com o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU) ao abrigo do programa "Reabilitar para Arrendar". Nos seguintes quadros encontra-se a informação detalhada quer das condições contratuais dos empréstimos em vigor quer das condições estimadas dos futuros financiamentos, bem como a movimentação de cada linha de financiamento ao nível de desembolsos, amortizações, distrates por vendas e ainda os juros (já analisados supra no pressuposto acerca dos juros de empréstimos).

Financiamento P24

Taxa de juro			carência capital		
Santander	2,25%	Eur6meses + 2,25pp	42 meses - início	14/06/2018	
FEEI/CPN	0%	0%	prazo	54 meses	
BEI	0,344%	Eur6meses + 0,344pp	início de amortização	14-12-2021	
			4 prestações trimestrais		

Financiamento P24	Desembolso	Amortização	Distrat	Juros				Capital em dívida			
				Santander	FEEI/CPN	BEI	TOTAL	Santander	FEEI/CPN	BEI	TOTAL
30-09-2020								262.671 €	200.459 €	25.132 €	488.262 €
31-12-2020	197.717 €			1.478 €	- €	22 €	1.499 €	369.037 €	281.633 €	35.309 €	685.979 €
31-03-2021			79.779 €	2.076 €	- €	30 €	2.106 €	326.118 €	248.879 €	31.202 €	606.199 €
30-06-2021				1.834 €	- €	27 €	1.861 €	326.118 €	248.879 €	31.202 €	606.199 €
30-09-2021				1.834 €	- €	27 €	1.861 €	326.118 €	248.879 €	31.202 €	606.199 €
31-12-2021			109.783 €	1.834 €	- €	27 €	1.861 €	267.058 €	203.807 €	25.552 €	496.417 €
31-03-2022		124.104 €	90.000 €	1.502 €	- €	22 €	1.524 €	151.876 €	115.905 €	14.531 €	282.312 €
30-06-2022		94.104 €	48.247 €	854 €	- €	12 €	867 €	75.295 €	57.462 €	7.204 €	139.961 €
30-09-2022		69.980 €	23.905 €	424 €	- €	6 €	430 €	24.787 €	18.916 €	2.372 €	46.075 €
31-12-2022		46.075 €		139 €	- €	2 €	141 €	- €	- €	- €	0 €
TOTAL	197.717 €	334.264 €	351.715 €	11.976 €	0 €	175 €	12.151 €				

Distrates P24	Distrates						
	Permilagem	31-03-2021	31-12-2021	31-03-2022	30-06-2022	30-09-2022	31-12-2022
Fracção							
A	86,00						
B	93,60						
C	109,40				30.885 €		
D	61,50				17.362 €		
E	116,30	79.779 €					
F	181,10		109.783 €				
G	170,80					23.905 €	
H	181,30			90.000 €			
TOTAL	1000,00	79.779 €	109.783 €	90.000 €	48.247 €	23.905 €	0 €

Financiamento P33B

Taxa de juro			carência capital		
Santander	2,25%	Eur6meses + 2,25pp	36 meses - início	14/06/2018	
FEEI/CPN	0%	0%	prazo	54 meses	
BEI	0,344%	Eur6meses + 0,344pp	início de amortização	14-06-2021	
			6 prestações trimestrais		

Financiamento P33B	Desembolso	Amortização	Distrat	Juros				Capital em dívida			
				Santander	FEEI/CPN	BEI	TOTAL	Santander	FEEI/CPN	BEI	TOTAL
30-09-2020								340.832 €	282.750 €	12.251 €	635.833 €
31-12-2020				1.917 €	- €	11 €	1.928 €	340.832 €	282.750 €	12.251 €	635.833 €
31-03-2021				1.917 €	- €	11 €	1.928 €	340.832 €	282.750 €	12.251 €	635.833 €
30-06-2021				1.917 €	- €	11 €	1.928 €	340.832 €	282.750 €	12.251 €	635.833 €
30-09-2021		105.972 €	153.045 €	1.917 €	- €	11 €	1.928 €	201.988 €	167.567 €	7.260 €	376.816 €
31-12-2021		75.363 €	82.786 €	1.136 €	- €	6 €	1.142 €	117.214 €	97.239 €	4.213 €	218.666 €
31-03-2022		54.667 €		659 €	- €	4 €	663 €	87.910 €	72.929 €	3.160 €	164.000 €
30-06-2022		54.667 €	39.212 €	494 €	- €	3 €	497 €	37.588 €	31.182 €	1.351 €	70.121 €
30-09-2022		35.060 €		211 €	- €	1 €	213 €	18.794 €	15.591 €	676 €	35.060 €
31-12-2022		35.060 €		106 €	- €	1 €	106 €	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTAL	0 €	360.789 €	275.044 €	10.276 €	0 €	56 €	10.332 €				

Distrates P33B	Distrates						
	Permilagem	30-09-2021	31-12-2021	31-03-2022	30-06-2022	30-09-2022	31-12-2022
Fracção							
A	219,70		82.786 €				
B	240,70	153.045 €					
C	239,10				39.212 €		
D	300,50						
TOTAL	1000,00	153.045 €	82.786 €	0 €	39.212 €	0 €	0 €

Financiamento P30

Taxa de juro			carência capital		
IHRU	2,90%	taxa fixa 2,9pp	24 meses - início	12/07/2016	
			prazo	204 meses	
			início de amortização	12-07-2018	
			180 prestações mensais		

Financiamento P30	Desembolso	Amortização	Distrat	Juros	Capital em dívida
30-09-2020					312.335 €
31-12-2020		4.836 €		2.264 €	307.499 €
31-03-2021		4.871 €		2.229 €	302.629 €
30-06-2021		4.906 €		2.194 €	297.723 €
30-09-2021		4.942 €		2.158 €	292.781 €
31-12-2021		4.977 €		2.123 €	287.804 €
31-03-2022		5.013 €		2.087 €	282.790 €
30-06-2022		5.050 €		2.050 €	277.741 €
30-09-2022		5.086 €		2.014 €	272.654 €
31-12-2022		5.123 €		1.977 €	267.531 €
TOTAL	0 €	44.804 €	0 €	19.096 €	

Financiamento P45_P46_P47**Taxa
de juro**

A definir

2,25% Eur6meses + 2,25pp

carência capital 24 meses

Financiamento P45_P46_P47	Desembolso	Amortização	Distrato	Juros	Capital em dívida
30-09-2020					
31-12-2020				0 €	
31-03-2021	244.081 €			0 €	244.081 €
30-06-2021	244.081 €			1.373 €	488.162 €
30-09-2021	244.081 €			2.746 €	732.243 €
31-12-2021	244.081 €			4.119 €	976.324 €
31-03-2022	244.081 €			5.492 €	1.220.405 €
30-06-2022	244.081 €			6.865 €	1.464.485 €
30-09-2022	244.081 €			8.238 €	1.708.566 €
31-12-2022	244.081 €			9.611 €	1.952.647 €
TOTAL	1.952.647 €	0 €	0 €	38.443 €	

Financiamento P50**Taxa
de juro**

A definir

2,25% Eur6meses + 2,25pp

carência capital 24 meses

Financiamento P50	Desembolso	Amortização	Distrato	Juros	Capital em dívida
30-09-2020					
31-12-2020				0 €	
31-03-2021				0 €	0 €
30-06-2021				0 €	0 €
30-09-2021				0 €	0 €
31-12-2021	145.644 €			0 €	145.644 €
31-03-2022	145.644 €			819 €	291.288 €
30-06-2022	145.644 €			1.638 €	436.932 €
30-09-2022	145.644 €			2.458 €	582.576 €
31-12-2022				3.277 €	582.576 €
TOTAL	582.576 €	0 €	0 €	8.192 €	

Quadro 12: Detalhe empréstimos bancários Coimbra Viva

- **Acréscimos e diferimentos passivos:** rubrica composta na sua maioria por acréscimos de gastos correntes do Fundo. Considerada manutenção do saldo durante o período em análise.
- **Capital do Fundo:** Para além das variações nesta rubrica decorrentes dos resultados líquidos de cada exercício, foi também considerada em 2021 uma operação de aumento de capital no montante global de 602.287 euros, dos quais 395.787 euros em espécie através da incorporação na carteira imobiliária do Coimbra Viva de 2 prédios da titularidade de um dos participantes e os remanescentes 206.500 euros em numerário.

Demonstração de Resultados Previsional Dez-20 / Dez-22:

(Montantes expressos em Euros)	Real		Previsional		
	31-12-2019	30-09-2020	31-12-2020	31-12-2021	31-12-2022
CUSTOS E PERDAS					
Comissões	80.326	62.254	80.946	88.956	105.200
Juros de Empréstimos	18.027	16.181	21.849	31.558	50.966
Perdas em operações financeiras e activos imobiliários	292.595	284.319	284.319	-	-
Impostos e taxas:	14.613	13.830	18.440	11.231	13.270
Fornecimentos e serviços externos	272.192	49.231	65.641	32.531	37.385
Total de custos e perdas	677.755	425.816	471.195	164.276	206.821
PROVEITOS E GANHOS					
Juros e proveitos equiparados	-	-	-	-	-
Ganhos em op. financeiras e activos imob.	305.841	198.491	198.491	-	754.812
Rendimentos de activos imobiliários	27.048	25.205	23.989	40.692	39.199
Ganhos de exercícios anteriores	2.775	-	-	-	-
Outros ganhos eventuais	49.439	872	872	-	-
Total de proveitos e ganhos correntes	385.102	224.569	223.353	40.692	794.012
LUCRO / PERDA DO EXERCÍCIO	(292.652)	(201.247)	(247.843)	(123.584)	587.191

Balanço Previsional Dez-20 / Dez-22:

(Montantes expressos em Euros)	Real		Previsional		
	31-12-2019	30-09-2020	31-12-2020	31-12-2021	31-12-2022
ACTIVO					
Activos Imobiliários	5.455.201	5.464.530	5.496.450	6.546.234	8.302.934
Disponibilidades	173.074	256.978	377.528	301.990	37.070
Contas De Terceiros	6	6	-	-	-
Acréscimos e Diferimentos	394.118	367.773	367.773	367.773	141.084
Total do Activo	6.022.399	6.089.286	6.241.752	7.215.998	8.481.088
PASSIVO E CAPITAL DO FUNDO					
Capital Do Fundo					
Unidades de participação	5.553.013	5.553.013	5.553.013	6.155.299	6.155.299
Resultados transitados	(727.292)	(1.019.944)	(1.019.944)	(1.267.787)	(1.391.371)
Resultado líquido do exercício	(292.652)	(201.247)	(247.843)	(123.584)	587.191
Total do Capital do Fundo	4.533.069	4.331.822	4.285.226	4.763.929	5.351.120
Contas de Terceiros	19.798	16.907	23.086	23.086	23.086
Empréstimos Bancários	1.253.668	1.436.429	1.629.311	2.124.854	2.802.754
Adiantamentos por venda de imóveis	94.500	-	-	-	-
Outras contas a pagar	89.399	196.971	196.971	196.971	196.971
Acréscimos e Diferimentos	31.966	107.157	107.157	107.157	107.157
Total do Passivo e Capital do Fundo	6.022.399	6.089.286	6.241.752	7.215.998	8.481.088
Total do número de unidades de participação	551.287	551.287	551.287	628.770	628.770
Valor unitário da unidade de participação	8,2227	7,8577	7,7731	7,5766	8,5105

Demonstração dos Fluxos Monetários:

(Montantes expressos em Euros)	Real		Previsional		
	31-12-2019	30-09-2020	31-12-2020	31-12-2021	31-12-2022
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO					
Subscrição de unidades de participação			-	602.287	-
Resgates/reembolsos de unidades de participação	(266.737)				
Pagamento de rendimentos aos participantes					
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo	(266.737)	-	-	602.287	-
OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS					
Alienação de activos imobiliários		241.100	241.100	852.600	1.085.300
Comissões de intermediação		(6.180)	(6.180)	(20.391)	-
Rendimentos de activos imobiliários	43.635	16.516	23.989	40.692	39.199
Adiantamentos por conta da venda de activos imobiliários	94.500				
Aquisição de activos imobiliários	(191.500)		(31.921)	(1.902.384)	(1.860.499)
Despesas correntes (FSE) em activos imobiliários	(96.303)	(38.765)	(55.175)	(32.531)	(37.385)
Adiantamento por conta de compra de imóveis	(63.500)				
Outros pagamentos de activos imobiliários	(100.927)	(189.750)	(190.484)	-	
Fluxo das operações com activos imobiliários	(314.095)	22.922	(18.671)	(1.062.014)	(773.384)
OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS					
Resgates/reembolsos de unidades de participação	-		-	-	-
Pagamento de rendimentos aos participantes	-		-	-	-
Fluxo das operações da carteira de títulos	-	-	-	-	-
OPERAÇÕES DE FINANCIAMENTOS					
Empréstimos obtidos	347.185	231.553	429.270	1.121.968	1.413.256
Empréstimos reembolsados	(21.027)	(48.792)	(53.627)	(626.424)	(735.356)
Juros de Empréstimos	(18.143)	(16.158)	(21.849)	(31.558)	(50.966)
Fluxo das operações de financiamentos	308.014	166.603	353.794	463.986	626.934
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE					
Juros de depósitos bancários	-		-	-	-
Comissão de gestão	(65.546)	(44.225)	(59.134)	(53.565)	(90.200)
Comissão de depositário	(16.371)	(11.724)	(15.632)	(15.000)	(15.000)
Impostos e taxas	(35.101)	(12.210)	(18.440)	(11.231)	(13.270)
Outros pagamentos e recebimentos correntes	(18.022)	(37.463)	(37.463)	-	-
Fluxo das operações de gestão corrente	(135.040)	(105.623)	(130.669)	(79.796)	(118.470)
Saldo dos fluxos de caixa do exercício	(407.858)	83.903	204.454	(75.538)	(264.920)
Disponibilidades no início do exercício	580.932	173.074	173.074	377.528	301.990
Disponibilidades no fim do exercício	173.074	256.978	377.528	301.990	37.070

14 – PROMOTOR

Em cumprimento do Regulamento do Euronext Access Lisbon, um Emitente deve nomear um Promotor ou *Listing Sponsor* em conexão com qualquer admissão inicial à negociação de Valores Mobiliários Representativos de Capital.

Para o efeito, o Promotor é uma sociedade ou qualquer outra pessoa coletiva a quem tenha sido atribuída a acreditação para atuar como Promotor pela Euronext (Access) e cujas obrigações e deveres incluem, a assistência ao Emitente na primeira admissão à negociação em sistema de negociação multilateral e sempre que devido, assegurar que o Emitente cumpre com os requisitos legais, regulamentares e contratuais resultantes da admissão a um sistema de negociação multilateral (Euronext Access) e ainda mas sem limitar, as obrigações de divulgação decorrentes do Regime do Abuso de Mercado.

De forma a dar cumprimento àquelas exigências, o Coimbra Viva nomeou a sociedade denominada "Carmo & Cerqueira, Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda.", NIPC 507 707 192, com sede na Rua 28 de Janeiro, N.º 350, Candal Park, Fração T09 4400-335 em Vila Nova de Gaia, para a função de Promotor e já acreditada junto da Euronext Access Lisbon desde Fevereiro de 2016 (dois mil e dezasseis).

A Carmo & Cerqueira, SROC, Lda. é responsável, nos termos previstos no respetivo Regulamento da Euronext Access, pela prestação dos serviços de assistência previstos, devendo assegurar o respeito pelos preceitos legais e regulamentares, em especial quanto à qualidade da informação.

15 – OUTRAS INFORMAÇÕES RELEVANTES

15.1. Processos judiciais

Na presente data, o Emitente é parte enquanto Autor, de 2 (dois) processos administrativos que correm no Tribunal Administrativo de Coimbra, decorrentes de ações administrativas para impugnação de atos administrativos.

Ressalvado o parágrafo anterior, tanto quanto é do conhecimento do Emitente, não é previsível que venha a ser parte, de qualquer outro procedimento litigioso, judicial, arbitral, administrativo ou de qualquer outra natureza que seja suscetível de ter ou que tenha tido, nos últimos 12 (doze) meses, efeitos negativos significativos na sua situação financeira ou rentabilidade. No Ponto 8.9., relativo

aos fatores de riscos significativos a que o Emitente está sujeito além do enquadramento das duas ações administrativas, refere-se não representarem as mesmas quaisquer perdas potenciais decorrentes destes litígios, acrescentando-se não existir riscos perdas decorrentes de outros processos judiciais ou arbitrais.

Acrescente-se que o Emitente tem a sua situação fiscal regularizada junto da Autoridade Tributária, bem como cumpre e tem cumprido todas as demais obrigações a que se encontra sujeito.

15.2. Suficiência de capitais próprios

O Emitente declara que, na sua ótica, em face do património que dispõe, da liquidez gerada pela sua atividade e da capacidade de endividamento de curto e médio prazo, tem assegurada nos próximos 12 (doze) meses as suas necessidades.

15.3. Informações de terceiros e declaração de conformidade

A First FundBox SGOIC enquanto sociedade gestora do Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado em Reabilitação Urbana Coimbra Viva I, confirma que a informação obtida junto de terceiros e incluída na presente Documento Informativo, foi rigorosamente reproduzida e que, tanto quanto é do seu conhecimento e até onde pode verificar com base em documentos publicados pelos terceiros em causa, não foram omitidos quaisquer factos cuja omissão possa tornar o presente documento menos rigoroso ou suscetível de induzir em erro.

15.4. Acesso à documentação do Emitente

Atendendo à informação prestada no presente documento, encontram-se disponíveis para consulta os seguintes documentos:

- i. Relatórios e contas auditados do Emitente relativos aos exercícios findos em 31 (trinta e um) de dezembro de 2018 (dois mil e dezoito) e 31 (trinta e um) de dezembro de 2019 (dois mil e dezanove);
- ii. Cópia do presente Documento Informativo;
- iii. Regulamento de Gestão do Coimbra Viva;

Estes documentos estão disponíveis no sítio de Internet do Emitente, através de www.coimbraviva.pt.

O presente Documento Informativo encontra-se igualmente disponível no sítio da Euronext Lisbon, em www.euronext.com.

Informações suplementares sobre o investimento proposto, entre eles o Documento Informativo, o Relatório e Contas ou o Regulamento de Gestão,

poderão ser consultados gratuitamente. É ainda facultado uma cópia em papel dos documentos aos investidores que o solicitarem, de forma gratuita.

Quaisquer alterações ao Documento Informativo ou documentos constitutivos do Coimbra Viva, são de imediato publicados nos termos previstos *supra* e disponibilizados aos investidores.

16 – REPRESENTANTE DO EMITENTE JUNTO DO EURONEXT

Nome: Eduardo Hachmeister Caraça;

Morada profissional: Av. Eng.º Duarte Pacheco, Torre 1, 15º, Sala 2, 1070-101 em Lisboa;

E-mail: ecaraca@fundbox.pt

Telefone: 21 310 36 20

FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO EM REABILITAÇÃO URBANA COIMBRA VIVA I, REPRESENTADO PELA SUA ENTIDADE GESTORA FIRST FUND BOX – SOCIEDADE GESTORA DE ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLECTIVO, S.A.	
Manuel Monteiro de Andrade Administrador Delegado	Joaquim Meirelles Administrador Delegado

ANEXO I

(REGULAMENTO DE GESTÃO)

REGULAMENTO DE GESTÃO

Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado em Reabilitação Urbana COIMBRA VIVA I

3 de Março de 2021

A autorização do Fundo pela CMVM baseia-se em critérios de legalidade, não envolvendo por parte desta qualquer garantia quanto à suficiência, à veracidade, à objectividade ou à actualidade da informação prestada pela entidade responsável pela gestão no regulamento de gestão, nem qualquer juízo sobre a qualidade dos valores que integram o património do Fundo.

CAPÍTULO I

INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O FUNDO, A ENTIDADE GESTORA E OUTRAS ENTIDADES

1. O Fundo

a) A denominação do Fundo é **FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO EM REABILITAÇÃO URBANA COIMBRA VIVA I**, doravante designado por “Fundo”.

b) O Fundo constituiu-se como fundo especial de investimento imobiliário em reabilitação urbana fechado de subscrição particular, nos termos e ao abrigo do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana e do Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário, este entretanto revogado pelo Regime Geral dos Organismos de Investimento Colectivo, tendo sido constituído e iniciado a sua actividade em 3 de Maio de 2011, por um período inicial de 8 anos, prorrogável por períodos não superiores a 2 anos.

Por deliberação da Assembleia de Participantes realizada em 24 de Outubro de 2018 foi deliberada a prorrogação do prazo de vigência do Fundo por um período adicional de dois anos, ou seja, até 2 de Maio de 2021.

Na sequência de pedido de resgate de 30.688 unidades de participação do fundo solicitado por um participante que votou, em 24 de Outubro de 2018, contra a prorrogação do prazo de vigência do fundo, procedeu o mesmo em 23 de Outubro

de 2019 ao reembolso das referidas 30.688 unidades de participação, conforme valor apurado no dia 2 de Maio de 2019, em cumprimento do ponto 3.2. do capítulo III do presente Regulamento de Gestão.

Após o desembolso das unidades de participação o fundo ficou com 551.287 unidades de participação.

A Assembleia de Participantes do Fundo deliberou, em 28 de Outubro de 2020, a prorrogação do prazo de vigência do Fundo por um período adicional de 2 (dois) anos, ou seja, até 2 de Maio de 2023

c) A constituição do Fundo foi autorizada pela CMVM em 22 de Dezembro de 2010, tendo o mesmo uma duração inicial determinada de 8 anos contados da data da respectiva constituição.

d) O Fundo iniciou a sua actividade em 3 de Maio de 2011.

e) A data da última actualização do Regulamento de Gestão foi 3 de Março de 2021.

f) O número de participantes do Fundo em 31 de Dezembro de 2020 é de 10.

2. A entidade responsável pela gestão

a) O Fundo é gerido pela FIRST FUND BOX – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo S.A. (doravante apenas “Entidade Gestora”), com sede na Av. Eng.º Duarte Pacheco, Torre 1, 15º andar, sala 2, 1070-101 Lisboa (freguesia de Campo de Ourique, concelho de Lisboa).

b) A Entidade Gestora é uma sociedade anónima, cujo capital social, inteiramente realizado, é de € 2.250.000,00.

c) A Entidade Gestora constituiu-se em 6 de Julho de 1992 e encontra-se registada na CMVM como intermediário financeiro autorizado desde 5 de Janeiro de 1996.

d) À Entidade Gestora compete, entre outras competências inerentes à natureza de entidade gestora:

- I. Gerir e administrar o Fundo, praticando todos os actos e operações necessários à boa concretização da política de investimentos do Fundo, em especial, a gestão do património do Fundo, incluindo a selecção, aquisição e alienação dos activos, cumprindo as formalidades necessárias para a sua válida e regular transmissão e o exercício dos direitos relacionados com os mesmos e a gestão do risco associado ao investimento do Fundo, incluindo a sua identificação, avaliação e acompanhamento.
- II. Administrar o Fundo, exercendo nomeadamente as seguintes funções:
 - a) Prestar os serviços jurídicos e de contabilidade necessários à gestão do Fundo, sem prejuízo da legislação específica aplicável a estas actividades;
 - b) Esclarecer e analisar as questões e reclamações dos participantes;
 - c) Avaliar a carteira e determinar o valor das unidades de participação e emitir declarações fiscais;

- d) Cumprir e controlar a observância das normas aplicáveis, dos documentos constitutivos do Fundo e dos contratos celebrados no âmbito da actividade do Fundo;
- e) Divulgar mensalmente aos participantes, através do sistema de difusão de informação da CMVM, a composição discriminada da carteira do Fundo, nos termos previstos na legislação e regulamentação aplicáveis ao Fundo;
- f) Proceder ao registo dos participantes, caso aplicável;
- g) Distribuir rendimentos,
- h) Emitir, resgatar ou reembolsar unidades de participação;
- i) Efectuar os procedimentos de liquidação e compensação, incluindo o envio de certificados;
- j) Registar e conservar os documentos.
- k) Prestar os serviços necessários ao cumprimento das suas obrigações fiduciárias;
- l) Administrar imóveis, gerir instalações e controlar e supervisionar o desenvolvimento dos projectos objecto de promoção imobiliária nas suas respectivas fases; e
- m) Prestar outros serviços relacionados com a gestão dos activos do Fundo, incluindo sociedades em que tenha investido por conta do Fundo.

A Entidade Gestora responde perante os participantes pelo incumprimento dos deveres legais e regulamentares aplicáveis e das obrigações decorrentes do Regulamento de Gestão.

3. As entidades subcontratadas

- i) Entidade subcontratada: Fund Box – Sociedade Assessora de Veículos de Investimento, S.A., com sede na Av. Engenheiro Duarte Pacheco, Torre 1, 15.º, Sala 2, 1070-101 Lisboa, registada na Conservatória do Registo Comercial sob o número único de matrícula e de pessoa colectiva 513 433 201;
- ii) Serviços objecto de subcontratação: prestação de serviços de fornecimento de meios humanos, técnicos e materiais de suporte necessários à actividade de gestão de fundos de investimento imobiliário e /ou sociedades de investimento imobiliário.

A "COIMBRA VIVA – SOCIEDADE DE REABILITAÇÃO URBANA, S.A." com sede na Rua Quebra-Costas, n.º 3, 1º, 3000-442 Coimbra, foi contratada para a prestação de serviços de consultoria de investimento imobiliário, sociedade esta liquidada em 28 de Setembro de 2017.

4. O Depositário

- a) O Depositário do Fundo é o Banco Invest S.A. (adiante designado como "Depositário") com sede na Avenida Eng.º Duarte Pacheco, Torre 1, 11º andar, 1070-101 Lisboa,, que se encontra registado na CMVM como intermediário financeiro desde 7 de Agosto de 1997.
- b) O Depositário está, no exercício da sua actividade, sujeito, ao cumprimento, entre outros definidos pela legislação e regulamentação aplicáveis, dos seguintes deveres:

- I. Cumprir a lei, os regulamentos, o presente Regulamento de Gestão do Fundo e o contrato celebrado com a entidade gestora;
- II. Guardar os activos;
- III. Executar as instruções da entidade gestora, salvo se forem contrárias à legislação aplicável e ao Regulamento de Gestão do Fundo;
- IV. Assegurar que, nas operações relativas aos activos do Fundo, a contrapartida seja entregue nos prazos conformes à prática de mercado;
- V. Promover o pagamento aos participantes dos rendimentos das unidades de participação e do valor do respectivo resgate, reembolso ou produto da liquidação;
- VI. Elaborar e manter actualizada a relação cronológica de todas as operações realizadas por conta do Fundo;
- VII. Elaborar mensalmente o inventário discriminado dos activos e dos passivos do Fundo;
- VIII. Fiscalizar e garantir perante os participantes do Fundo o cumprimento da legislação aplicável e do Regulamento do Fundo, designadamente no que se refere:
 - a) À política de investimentos, nomeadamente no que toca à aplicação de rendimentos;
 - b) À política de distribuição dos rendimentos;
 - c) Ao cálculo do valor, à emissão do resgate, reembolso, alienação e extinção do registo das unidades de participação;
 - d) À matéria do conflito de interesses;
- IX. Enviar anualmente à CMVM um relatório sobre a fiscalização desenvolvida;
- X. Informar imediatamente a entidade gestora da alteração dos membros do seu órgão de administração.

O Depositário é, nos termos gerais, responsável perante a Entidade Gestora e perante os participantes por prejuízos sofridos por estes em resultado do incumprimento doloso ou por negligência das suas obrigações.

5. As entidades comercializadoras

As unidades de participação o Fundo poderão ser subscritas nas instalações da Entidade Gestora.

6. Os Peritos Avaliadores de Imóveis

As avaliações dos activos imobiliários que integram a carteira do Fundo são efectuadas pelos peritos avaliadores identificados *infra* e registados junto da CMVM, com os seguintes números de registo:

- a) Savills Portugal - Consultoria, Lda. – PAI/2006/0004;
- b) Jones Lang La Salle (Portugal) – Sociedade de Avaliações Imobiliárias, Unipessoal, Lda. – PAI 2006/0009;
- c) BDOTPRIME- Mediação Imobiliária, Lda. – PAI/2015/0029;
- d) CBRE - Consultoria e Avaliação de Imóveis, Unipessoal, Lda. – PAI/2006/0001;

- e) Cushman & Wakefield - Consultoria Imobiliária, Unipessoal, Lda. – PAI/2006/0007;
- f) Garen – Avaliações de Activos, Lda. – PAI 2007/0019;
- g) J. M. Oliveira e Costa - Avaliações, Consultadoria e Projectos de Engenharia; Lda. – PAI/2011/0057;
- h) João Ferreira Lima - Avaliação Imobiliária, Lda. – PAI/2011/0048;
- i) José Luís Alves de Pádua e Silva – PAI/2003/0029;
- j) Luso-Roux, Avaliações, Lda. – PAI/2016/060;
- k) More Value – Avaliações, Lda. – PAI/2014/0116;
- l) Prime Yield - Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda. – PAI/2005/0013;
- m) PVW Tinsa - Avaliações Imobiliárias, Lda. – PAI/2003/0050;
- n) Pedro Soucasaux Valério Fortuna de Carvalho – PAI/2004/0011;
- o) TKA, Lda. – PAI/2006/0005;
- p) X-YIELD – Sociedade de Avaliações Imobiliárias, Unipessoal, Lda. – PAI/2016/0204;
- q) Aura REE Portugal, Lda. – PAI/2017/0031;
- r) Estrutovia - Consultores de Engenharia, Lda. - PAI/2004/0027;
- s) Goldenmerit, Lda. – PAI/2018/0100;
- t) BPicture – Consultoria, Unipessoal Lda. – PAI/2019/0033;
- u) PFC VALUE, Lda. – PAI/2019/0023;
- v) José Carlos Figueiredo dos Santos – PAI/2016/0419.

7. O Auditor

A informação financeira contida em documentos de prestação de contas relativa ao Fundo é objecto de relatório de auditoria elaborado pela BDO & ASSOCIADOS, Sociedade de Revisores Oficiais de Contas Lda., com sede na Avenida da República, n.º 50, 10.º, 1069-211 Lisboa, registada junto da CMVM sob o n.º 20161384.

CAPÍTULO II

POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO PATRIMÓNIO DO FUNDO / POLÍTICA DE RENDIMENTOS

1. Política de investimento do Fundo

1.1. Política de investimento

a) Identificação do objectivo e estratégia de investimento

O objectivo do Fundo 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.

Constitui política de investimento privilegiada do Fundo o desenvolvimento de projectos de construção e reabilitação de edifícios para revenda ou arrendamento para comércio, serviços ou habitação.

Os imóveis poderão ser transaccionados pelo Fundo em qualquer fase do desenvolvimento dos investimentos sobre eles realizados.

Não obstante o objectivo do Fundo, o valor das unidades de participação pode aumentar ou diminuir, de acordo com a evolução do valor dos activos que integrem, a cada momento, o património do Fundo.

b) Identificação do tipo de imóveis e de instrumentos financeiros que compõem a carteira do Fundo e respectivos limites percentuais

Constitui política de investimento privilegiada do Fundo o desenvolvimento de projectos de construção e reabilitação de edifícios para revenda ou arrendamento para comércio, serviços ou habitação, podendo também investir em prédios mistos ou rústicos.

O património do Fundo pode integrar numerário, depósitos bancários, unidades de participação em fundos de investimento mobiliário aberto harmonizado do mercado monetário euro e valores mobiliários emitidos ou garantidos por um Estado Membros com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses.

c) O nível de especialização do Fundo, designadamente, em termos sectoriais ou geográficos.

O Fundo investirá em imóveis urbanos, rústicos ou mistos localizados no Centro Histórico do Município de Coimbra, designadamente na área da Baixa de Coimbra, tal como foi definida no Relatório da Comissão Interdisciplinar da Baixa aprovado pela Câmara Municipal de Coimbra em 30 de Março de 2005.

1.2. Parâmetro de referência (benchmark)

Na gestão do Fundo não são adoptados parâmetros de referência.

1.3. Limites ao investimento e de endividamento

O valor dos imóveis e de outros activos equiparáveis não poderá representar menos de 75% do Activo Total do Fundo.

Um mínimo de 75 % do Activo Total do Fundo corresponderá a bens imóveis sujeitos a acções de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana definidas pela Coimbra Viva – Sociedade de Reabilitação Urbana, S.A.", nomeadamente na área designada "Primeira Unidade de Intervenção".

O Fundo não poderá investir em unidades de participação em fundos de investimento imobiliário nem poderá participar em sociedades imobiliárias.

A Entidade Gestora poderá contrair empréstimos por conta do Fundo e aceitar a prestação de garantias e a concessão de crédito de acordo com os termos contantes da legislação e regulamentação aplicáveis, nomeadamente por participantes, caso não exista qualquer impedimento legal para os mesmos.

1.4 Características Especiais

O Fundo pode investir em prédios mistos ou rústicos.

2. Instrumentos financeiros derivados, reportes e empréstimos

Não serão utilizados derivados e reportes.

3. Valorização dos activos

3.1. Momento de referência da valorização

a) O valor da unidade de participação é calculado diariamente, apenas para efeitos internos e nunca para efeitos de publicação (excepto o valor do último dia do mês), e determina-se pela divisão do valor líquido global do Fundo pelo número de unidades de participação em circulação. O valor líquido global do Fundo é apurado deduzindo à soma dos valores que o integram o montante de comissões e encargos suportados até ao momento da valorização da carteira.

A Entidade Gestora fará publicar mensalmente, com referência ao último dia de cada mês, no sistema de difusão da CMVM, o valor da unidade de participação.

b) O valor dos activos que integram o património do Fundo será calculado reportando-se às 17 horas de cada dia útil do mês.

3.2. Regras de valorimetria e cálculo do valor da unidade de participação

a) As aquisições de imóveis para o Fundo e as respectivas alienações devem ser precedidas dos pareceres de, pelo menos, dois peritos independentes.

b) O imóveis devem ser avaliados, nos termos do número anterior, com uma periodicidade mínima de doze meses e sempre que ocorram, na percepção da Entidade Gestora, circunstâncias susceptíveis de induzir alterações significativas no valor dos imóveis.

c) Os imóveis acabados devem ser valorizados na média simples do valor atribuído pelos respectivos peritos avaliadores nas avaliações efectuadas.

d) Os imóveis adquiridos pelo Fundo em regime de compropriedade, respeitadas as restrições legalmente previstas para o referido regime, são inscritos no activo do Fundo na proporção da parte adquirida por este, respeitando a regra constante da alínea anterior.

e) Os imóveis adquiridos em regime de permuta são valorizados no activo do Fundo, devendo a responsabilidade decorrente da respectiva contrapartida ser inscrita no Passivo do Fundo. A contribuição dos imóveis adquiridos em regime de permuta,

para efeitos do cumprimento dos limites previstos na lei, deve ser aferida pela diferença entre o valor inscrito no activo e aquele que figura no passivo.

f) Além do supra referido nas alíneas a) e b), os projectos de construção devem ser avaliados previamente ao início do projecto e, no caso de aumento e redução de capital, de fusão, cisão ou liquidação, com uma antecedência máxima de 3 meses, de acordo com as disposições legais e regulamentares em vigor.

g) Os imóveis prometidos vender pelo Fundo são valorizados ao preço constante do respectivo contrato-promessa de compra e venda. Este montante será actualizado pela taxa de juro adequada ao risco da contraparte, sempre que se verifiquem os requisitos regulamentares que o justifiquem.

h) Os restantes activos são avaliados ao preço de fecho do mercado mais representativo e com maior liquidez onde os valores se encontrem admitidos à negociação, ou na sua falta, de acordo com o disposto no Regime Geral dos Organismos de Investimento Colectivo.

4. Comissões e encargos a suportar pelo Fundo

4.1. Comissão de gestão

Pelo exercício da sua actividade, a Entidade Gestora cobrará ao Fundo uma comissão de gestão anual composta por duas parcelas, a saber:

a) **uma comissão flat** de 1,25% (um vírgula vinte e cinco por cento) ao ano (taxa nominal) calculada diariamente sobre o valor bruto global do Fundo e liquidada quatro vezes por ano, no primeiro dia útil após o trimestre a que respeita.

b) **uma comissão de desempenho** de 1,5% (um vírgula cinco por cento) dos lucros cumulativos realizados pelo Fundo até ao final do mês anterior àquele em que for convocada a Assembleia de Participantes para deliberar sobre a liquidação ou renovação do Fundo, no final dos seus oito anos de duração inicial, calculada diariamente que será liquidada no mês seguinte ao da realização da aludida Assembleia.

Para efeitos de cálculo da Comissão de Gestão, a Entidade Gestora procederá diariamente ao cálculo do valor da unidade de participação do Fundo, ainda que sem carácter de publicação (exceptuando-se todavia a determinação do valor da unidade de participação efectuada no último dia de cada mês que será publicado nos termos legais e regulamentares).

4.2. Comissão de depósito

Pelo exercício da sua actividade, o Depositário cobrará mensal e postecipadamente uma comissão de depositário a uma taxa anual de 0,125%, calculada diariamente sobre o valor líquido global do Fundo, com um mínimo anual de 15.000€.

Para efeitos de cálculo da Comissão do Depositário, a Entidade Gestora procederá diariamente ao cálculo do valor da unidade de participação do Fundo, ainda que sem carácter de publicação (exceptuando-se todavia a determinação do valor da unidade de participação efectuada no último dia de cada mês que será publicado nos termos legais e regulamentares).

4.3. Outros encargos

Constituirão encargos do Fundo, para além das comissões de gestão e de depositário:

- I) Todas as despesas relacionadas com a construção, compra, manutenção, arrendamento e venda de imóveis, nomeadamente:
 - a) Elaboração de projectos, estudos, fiscalização de obras, licenças e outros custos inerentes à construção e promoção imobiliária;
 - b) Despesas notariais de escrituras e registos prediais devidos pelo Fundo;
 - c) Quaisquer impostos ou taxas devidos pelo Fundo;
 - d) Todas as custas judiciais referentes a processos em que o Fundo, na sua qualidade de proprietário esteja envolvido, assim como as despesas de honorários de advogados, juristas e solicitadores referentes a assuntos relacionados com o Fundo;
 - e) Comissão de mediação imobiliária, se a ela houver lugar, desde que seja concretizada a operação;
 - f) Todos os encargos com a realização da manutenção, segurança, vigilância e/ou benfeitorias nos bens do Fundo, incluindo as diversas taxas e impostos que existam ou venham a existir e que sejam devidos pelo Fundo;
 - g) Contribuições para despesas de condomínio devidas pelo Fundo.
- II) Despesas referentes a avaliações realizadas por conta do Fundo a bens da sua carteira ou a imóveis em estudo, para posterior deliberação quanto à sua aquisição para o Fundo, desde que seja concretizada a operação;
- III) Quaisquer publicações obrigatórias realizadas por conta do Fundo;
- IV) Campanhas publicitárias realizadas com o objectivo de promoção dos bens do Fundo;
- V) Todas as despesas de compra e venda de valores por conta do Fundo, nomeadamente:
 - a) Despesas de transferências;
 - b) Despesas com conversões cambiais;
 - c) Despesas com transacções no mercado de capitais;
 - d) Despesas com transacções no mercado monetário;
- VI) Seguros, obrigatórios ou não, de imóveis integrantes da carteira do Fundo;
- VII) Encargos com o Auditor do Fundo;
- VIII) Taxa de supervisão da CMVM;
- IX) Custos relacionados com a integração das unidades de participação do Fundo na Central de Valores Mobiliários Interbolsa;

- X) Custos e despesas relacionadas com a admissão técnica das unidades de participação do Fundo no sistema de negociação multilateral Euronext Access gerido pela Euronext Lisbon

5. Política de distribuição de rendimentos

O Fundo caracteriza-se pela distribuição parcial de rendimentos aos participantes.

Será objecto de distribuição parte dos proveitos líquidos correntes deduzidos dos encargos gerais de gestão e acrescidos ou diminuídos, consoante os casos, dos saldos da conta de regularização de rendimentos respeitantes a exercícios anteriores e dos resultados transitados, de acordo com a política de distribuição definida pela Entidade Gestora.

A periodicidade da distribuição será anual.

Tendo em consideração os melhores interesses dos participantes, a Entidade Gestora poderá decidir, relativamente a um período anual específico proceder quer à distribuição integral do rendimento do Fundo quer abster-se de proceder a qualquer distribuição.

As distribuições de resultados que vierem a ser efectuadas serão devidamente publicitadas, no sistema de difusão de informação da CMVM.

CAPÍTULO III

UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO, TRANSFERÊNCIA, RESGATE OU REEMBOLSO

1. Características gerais das unidades de participação

1.1. Definição

O património do Fundo é representado por partes de conteúdo idêntico, sem valor nominal, que se designam por unidades de participação.

O Fundo não responde, em caso algum, pelas dívidas dos participantes, das entidades que asseguram as funções de gestão, depósito e comercialização. Pelas dívidas relativas ao Fundo responde apenas o património do mesmo.

1.2. Forma de representação

As unidades de participação são nominativas e assumem forma escritural.

2. Valor da unidade de participação

2.1. Valor inicial

O valor da unidade de participação para efeitos de constituição do Fundo foi de € 10,00.

2.2. Valor para efeitos de subscrição

Por se tratar de um fundo de investimento imobiliário fechado, só podem ser realizadas novas subscrições de unidades de participação através de operações de aumento de capital do Fundo.

O valor da unidade de participação a considerar para efeitos de subscrição em operações de aumento de capital do Fundo será o valor da unidade de participação definido pela entidade gestora no âmbito da subalínea iii), alínea b) do n.º 1 do artigo 6o.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Colectivo.

2.3. Valor para efeitos de reembolso

Por se tratar de um fundo de investimento imobiliário fechado, as unidades de participação só serão reembolsáveis aquando da liquidação do Fundo, redução do seu capital ou prorrogação do prazo de vigência do Fundo, atendendo neste último caso aos requisitos legais e regulamentares para o referido reembolso.

O valor da unidade de participação a considerar para efeitos de reembolso será o valor definido pela entidade gestora no âmbito da subalínea iii), alínea b) do n.º 1 do artigo 6o.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Colectivo.

3. Condições de subscrição e de resgate

3.1. Períodos de subscrição e resgate

O capital inicial do Fundo é de €18.375.000,00 (dezoito milhões trezentos e setenta e cinco mil euros), representado por 1.837.500 unidades de participação com o valor unitário de €10,00.

A subscrição das unidades de participação correspondentes ao capital inicial do Fundo prolongar-se-á por 24 meses e ocorrerá em quatro períodos de subscrição (subscrições intercalares).

O número de unidades de participação a subscrever no primeiro período de subscrição, que ocorrerá dentro do período de 179 dias após a notificação de autorização por parte da CMVM para a constituição do Fundo, corresponderá ao montante de €12.750.000,00 (doze milhões setecentos e cinquenta mil euros).

O número de unidades de participação a subscrever no segundo período de subscrição, que terá início no décimo mês após a conclusão do primeiro período de subscrição e que terminará no décimo quinto dia após a data inicial de abertura do segundo período, corresponderá ao montante de €1.625.000,00 (um milhão seiscentos e vinte e cinco mil euros).

O número de unidades de participação a subscrever no terceiro período de subscrição, que terá início no sexto mês após a conclusão do segundo período de subscrição e que terminará no décimo quinto dia após a data inicial de abertura do terceiro período, corresponderá ao montante de €2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil euros).

O número de unidades de participação a subscrever no quarto período de subscrição, que terá início no sexto mês após a conclusão do terceiro período de subscrição e que terminará no décimo quinto dia após a data inicial de abertura do quarto período, corresponderá ao montante de €1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil euros).

A liquidação financeira dos períodos supra referenciados ocorrerá no primeiro dia útil após o dia de fecho de cada período.

Como referido *supra*, por se tratar de um fundo de investimento imobiliário fechado, as unidades de participação só serão reembolsáveis aquando da liquidação do Fundo, redução do seu capital ou prorrogação do prazo de vigência do Fundo, atendendo neste último caso aos requisitos legais e regulamentares para o referido reembolso.

3.2. Subscrições e resgates em numerário ou em espécie

Sendo o Fundo fechado, as suas unidades de participação só serão reembolsáveis aquando da sua liquidação, redução do capital ou prorrogação do prazo e pelo valor correspondente à respectiva quota-parte do valor líquido do mesmo.

É possível a liquidação em espécie dos actos de subscrição, desde que o correspondente valor de incorporação dos imóveis a serem integrados no património do Fundo seja no máximo igual à média dos valores de duas avaliações independentes, previamente realizadas, e que seja autorizada por todos os participantes.

A autorização que deverá, nos termos do número anterior, ser concedida pelos participantes deverá conter menção expressa do valor atribuído ao bem, número e tipo de unidades de participação a que respeita, e, bem assim, do valor de avaliação dos imóveis que assim integrarão o Fundo.

Caso seja deliberada pelos participantes, em sede de Assembleia de Participantes, a prorrogação do prazo de duração do Fundo, os participantes que tenham votado contra a referida prorrogação e que pretendam reembolsar as respectivas participações deverão comunicar tal intenção à Entidade Gestora mediante carta registada com aviso de recepção no prazo máximo de 15 dias a contar da data de realização da Assembleia de Participantes relevante para o efeito.

A Entidade Gestora deverá proceder ao reembolso das unidades de participação no prazo máximo de um ano a contar da data de realização da Assembleia de Participantes relevante para o efeito, não sendo devida qualquer comissão de resgate.

A liquidação do acto de reembolso das unidades de participação poderá ser realizada em espécie, dependendo da autorização de todos os participantes e contendo menção expressa do valor atribuído ao bem, do titular, número e tipo de unidades de participação a que respeita o reembolso, e, bem assim, do valor de avaliação dos imóveis que constituirão objecto do referido reembolso em espécie, em todo o caso observando-se o ratio estabelecido no parágrafo seguintes.

A liquidação financeira das operações de aumento ou redução de capital que a impliquem é feita de acordo com o disposto na subalínea iii), alínea b), do n.º 1 do artigo 60.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento.

4. Condições de subscrição

4.1. Mínimos de subscrição

O número mínimo de unidades de participação a subscrever é o correspondente ao montante de € 25.000,00.

Caso a subscrição inicial do primeiro período atinja o montante de €12.750.000,00 (doze milhões setecentos e cinquenta mil euros) antes do fim do fecho desse mesmo período intercalar, a liquidação financeira para todos os participantes ocorrerá no dia útil seguinte e o respectivo período encontra-se encerrado.

Caso a subscrição inicial do primeiro período atinja o capital inicial do fundo antes do fim do período de subscrição, a liquidação financeira ocorrerá no dia útil seguinte ao da subscrição da totalidade do capital e o Fundo constituir-se-á nessa data. Caso a procura exceda o número de unidades de participação disponíveis, a Entidade Gestora procederá ao rateio das ordens de subscrição, que atenderá à qualidade dos potenciais subscritores.

4.2. Comissões de subscrição

Não são cobradas comissões de subscrição ou de reembolso nas subscrições ou reembolsos de unidades de participação decorrentes de operações de aumento ou redução de capital.

4.3. Data da subscrição efectiva

A subscrição efectiva, ou seja, a emissão da unidade de participação só se realiza quando a importância correspondente ao preço de emissão for integrada no ativo do organismo de investimento colectivo.

5. Condições de reembolso

5.1. Comissões de reembolso

Não existe comissão de subscrição ou de reembolso nas subscrições ou reembolsos de unidades de participação decorrentes de operações de aumento ou redução de capital.

O eventual aumento das comissões de reembolso ou o agravamento das condições de cálculo da mesma só se aplica aos participantes que adquiram essa qualidade após a sua autorização.

5.2. Pré-aviso

Como referido *supra*, por se tratar de um fundo de investimento imobiliário fechado, as unidades de participação só serão reembolsáveis aquando da liquidação do Fundo, redução do seu capital ou prorrogação do prazo de vigência do Fundo, atendendo neste último caso aos requisitos legais e regulamentares para o referido reembolso.

5.3. Condições de transferência

Não existem comissões de transferência de unidades de participação.

6. Condições de suspensão das operações de subscrição e resgate das unidades de participação

Em circunstâncias excepcionais, incluindo situações de agravada falta de liquidez, e se o interesse dos participantes o justificar, as operações de subscrição ou de resgate de unidades de participação podem ser suspensas por decisão da entidade responsável pela gestão em conformidade com o disposto em regulamento da CMVM.

7. Admissão à negociação

As unidades de participação do Fundo são negociadas no sistema de negociação multilateral Euronext Access, gerido pela Euronext Lisbon.

CAPÍTULO IV

DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS PARTICIPANTES

1. As unidades de participação conferem aos seus titulares, sem prejuízo de outros previstos na legislação e regulamentação aplicáveis, os seguintes direitos:
 - a) À titularidade da sua quota-parte dos valores que integram o Fundo;
 - b) À percepção da sua quota-parte na parcela dos rendimentos líquidos do Fundo que forem distribuídos em conformidade com o disposto neste Regulamento;
 - c) À percepção, em caso de liquidação e partilha do Fundo, de parte do produto da respectiva liquidação, proporcional ao número de unidades de participação de que sejam titulares;
 - d) À informação sobre o Fundo, designadamente aos elementos de informação periódica e detalhada acerca do património e da actividade do Fundo,

- através do relatório da sua actividade elaborado nos termos da lei e anualmente disponível nas instalações da Entidade Gestora e do Depositário;
- e) Aos benefícios fiscais que a legislação em vigor conceda aos participantes de fundos de investimento imobiliário;
 - f) À obtenção do Regulamento de Gestão antes da subscrição, junto da Entidade Gestora e do Depositário;
 - g) À consulta dos documentos de prestação de contas do Fundo, que poderão ser enviados ou entregues, sem encargos, aos participantes que o requeiram.
 - h) À subscrição e reembolso das unidades de participação nos termos da lei e das condições definidas neste regulamento;
 - i) À participação nas Assembleias de Participantes;
 - j) A serem ressarcidos pela Entidade Gestora dos prejuízos sofridos sempre que, em consequência de erros imputáveis àquela ocorridos no processo de valorização e divulgação do valor da unidade de participação, a diferença entre o valor que deveria ter sido apurado de acordo com as normas aplicáveis e o valor efectivamente utilizado nas subscrições e resgates seja igual ou superior a 0,5% do valor da unidade de participação, sem prejuízo do exercício do direito de indemnização que lhe seja reconhecido, nos termos gerais de direito.
2. A subscrição de unidades de participação do Fundo implica, por parte de cada um dos participantes, a aceitação plena e sem reservas dos termos e condições do Regulamento de Gestão e dos demais documentos do Fundo que, nos termos da legislação e regulamentação vigentes, sejam aplicáveis e confere à Entidade Gestora os poderes necessários para realizar os actos de administração do Fundo.

CAPÍTULO V

CONDIÇÕES DE LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

A Entidade Gestora, na defesa dos interesses dos participantes, poderá decidir a liquidação e subsequente partilha do Fundo, devendo anunciar a sua decisão por aviso publicado com um mínimo de 90 de antecedência no Sistema de Difusão de Informação da CMVM, ouvida a Assembleia de Participantes.

Após decisão de liquidação do Fundo, não poderá ocorrer subscrição de unidades de participação do Fundo e a Entidade Gestora realizará o activo, pagará o passivo e distribuirá aos participantes, por meio do Depositário, o produto da liquidação, na proporção das unidades de participação detidas, salvo quando todos os participantes hajam deliberado que a liquidação do acto de reembolso das unidades de participação do Fundo seja realizada total ou parcialmente em espécie.

Os participantes do Fundo poderão, em Assembleia de Participantes, exigir a liquidação do Fundo. A liquidação do Fundo por iniciativa dos Participantes ficará sujeita à prévia regularização, apuramento e pagamento de quaisquer dívidas tributárias da responsabilidade do Fundo.

A dissolução e liquidação do Fundo será sempre justificada às autoridades competentes e precedida de uma auditoria completa às suas demonstrações financeiras, bem como de uma avaliação independente e actualizada do seu património.

CAPÍTULO VI

DISPOSIÇÕES RELATIVAS A ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLETIVO FECHADOS

A) Capital do Fundo

Caso a subscrição não atinja o montante total do capital previsto, o mesmo considera-se reduzido para o montante do capital efectivamente subscrito, desde que atinja o montante mínimo de € 5.000.000,00. Caso o montante mínimo não seja atingindo, o Fundo não iniciará actividade.

A subscrição do capital inicial do Fundo ocorreu no dia 2 de Maio de 2011, com liquidação financeira no dia útil seguinte. O Fundo foi constituído com um capital inicial de € 5.407.070,00 não tendo atingido o montante de € 12.750.000,00 mencionado no Ponto 3.1 supra, cujo diferencial não subscrito passará para os períodos de subscrição seguintes.

O segundo período de subscrição ocorreu no dia 16 de Março de 2012. Foram subscritas 38.768 unidades de participação, totalizando o montante de 387.680 euros. Na sequência do segundo período de subscrição, o número de unidades de participação do Fundo passou para 579.47, sendo o capital do Fundo de € 5.794.750,00.

O terceiro período de subscrição ocorreu entre o dia 17 de Setembro e 1 de Outubro de 2012, não tendo sido subscritas unidades de participação, mantendo-se assim o capital e o número de unidades de participação referidos no parágrafo anterior.

Em virtude de no conjunto das mencionadas três subscrições não ter sido atingido o montante acumulado de € 16.875.000,00, o diferencial não subscrito passará para o período de subscrição seguinte.

O quarto período de subscrição ocorreu entre o dia 3 de Abril e 18 de Abril de 2013, com liquidação financeira no dia 19 de Abril de 2013. Foram subscritas 2.500 unidades de participação totalizando o montante de € 25.000,00.

Na sequência do quarto período de subscrição, o número de unidades de participação do Fundo passou para 581.975, sendo o capital do Fundo € 5.819.750,00.

B) Aumento e Redução do Capital do Fundo

Sempre que a defesa dos interesses dos participantes o justifique, poderá a Entidade Gestora, ouvida a Assembleia de Participantes, deliberar pelo aumento ou redução do capital, respectivos montantes e prazos de realização, bem como o valor de subscrição das novas unidades de participação, tendo em atenção o valor patrimonial do Fundo.

C) Duração do Fundo

O Fundo foi constituído em 3 de Maio de 2011, por um período inicial de 8 anos, prorrogável por períodos não superiores a 2 anos desde que os participantes deliberem nesse sentido.

A Assembleia de Participantes do Fundo deliberou, em 28 de Outubro de 2020, a prorrogação do prazo de vigência do Fundo por um período adicional de 2 (dois) anos, ou seja, até 2 de Maio de 2023.

D) Assembleias de Participantes

1. Têm direito a participar na Assembleia de Participantes todos os detentores de unidades de participação do Fundo, cabendo a cada participante tantos votos quantas as unidades de participação que possuir.
2. Compete à Entidade Gestora a convocação da Assembleia de Participantes por carta registada com aviso de recepção, com um mínimo de 15 dias de antecedência.
3. Em primeira convocatória, a Assembleia de Participantes poderá deliberar desde que estejam presentes ou representados participantes que detenham pelo menos $\frac{2}{3}$ (dois terços) das unidades de participação do Fundo. Em segunda convocatória, a Assembleia de Participantes deliberará qualquer que seja o número de unidades de participação representado.
4. Sem prejuízo do disposto nos números precedentes, os participantes podem reunir-se em Assembleia de Participantes, sem observância de formalidades prévias, desde que todos estejam presentes e todos manifestem a vontade de que a Assembleia de Participantes se constitua e delibere sobre determinado assunto da sua competência.
5. As deliberações devem ser aprovadas por $\frac{2}{3}$ (dois terços) dos votos emitidos, quer a Assembleia reúna em primeira ou em segunda convocação.
6. Compete à Assembleia de Participantes, sem prejuízo das competências da Entidade Gestora e de outras que lhe sejam legalmente atribuídas, pronunciar-se e deliberar sobre as seguintes matérias:
 - a. O aumento das comissões que constituem encargo do Fundo;
 - b. A modificação substancial da política de investimento do Fundo;
 - c. A modificação da política de distribuição dos resultados do Fundo;

- d. O aumento e redução do capital do Fundo;
 - e. A prorrogação da duração do Fundo;
 - f. A substituição da Entidade Gestora e do Depositário;
 - g. A liquidação do Fundo.
7. À Assembleia de Participantes aplica-se subsidiariamente o disposto na lei para as assembleias gerais de accionistas das sociedades anónimas.

E) Comité Consultivo

Não foi nomeado Comité Consultivo do Fundo.

F) Garantias

Não existem garantias, prestadas por terceiros, de reembolso do capital ou de pagamento de rendimentos.

ANEXO II

**(RELATÓRIO E CONTAS E
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS
ÚLTIMOS DOIS ANOS)**

COIMBRA VIVA I 2018

RELATÓRIO E CONTAS

FUNDBOX SGFII
Europe's Most Western Fund Manager



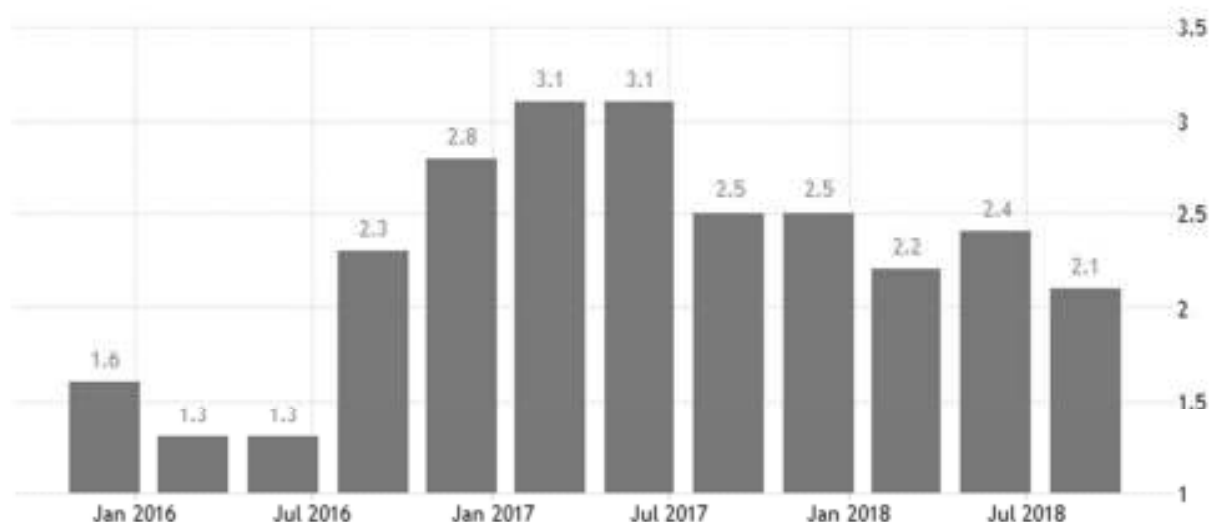


Cria. Muda. Avança.



AMBIENTE DE NEGÓCIO

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



SOURCE: TRADINGECONOMICS.COM | STATISTICS PORTUGAL

Evolução das taxas de crescimento do PIB yoy

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

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

ACTIVIDADE DO FUNDO

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

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

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

INVESTIMENTOS DO EXERCÍCIO

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

ALIENAÇÕES DO EXERCÍCIO

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

COMENTÁRIO AOS RESULTADOS

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

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

PROPOSTA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

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

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

AGRADECIMENTOS

A Sociedade Gestora manifesta os seus agradecimentos

- À BDO & Associados, Auditora do Coimbra Viva I, pelo zelo colocado no acompanhamento da actividade;
- Ao Banco Invest, Depositário do Coimbra Viva I, pela confiança depositada;
- Ao IHRU, financiador ao abrigo do programa Reabilitar para Arrendar, pelo apoio prestado;
- Ao Banco Santander, credor hipotecário do Coimbra Viva I, pelo apoio no âmbito do programa IFRRU 2020.

Lisboa, 22 de Fevereiro de 2019

Pelo Conselho de Administração da Sociedade Gestora

Joaquim Miguel Calado Cortes de Meirelles

Administrador Delegado

Manuel Joaquim Guimarães Monteiro de Andrade

Administrador Delegado

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

BALANÇOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017

(Montantes expressos em Euros)

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

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

Pelo Conselho de Administração

O Contabilista Certificado

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

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017

(Montantes expressos em Euros)

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

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

Pelo Conselho de Administração

O Contabilista Certificado

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS MONETÁRIOS PARA OS EXERCÍCIOS

FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017

(Montantes expressos em Euros)

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

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

Pelo Conselho de Administração

O Contabilista Certificado

INTRODUÇÃO

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

Em 24 de Outubro de 2018 foi deliberada em Assembleia de Participantes a prorrogação do prazo de vigência do Fundo por um período adicional de 2 anos, ou seja até 2 de Maio de 2021.

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

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

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

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

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

a) Especialização de exercícios

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

b) Comissão de gestão

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

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

c) Comissão de depositário

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

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

d) Taxa de supervisão

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

e) Activos imobiliários

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

Tendo em conta a Lei 16/2015 de 24 de Fevereiro, os imóveis adquiridos devem ser precedidos de pareceres de, pelo menos, dois peritos avaliadores independentes registados na CMVM. Os bens imóveis são avaliados com uma periodicidade mínima anual e sempre que ocorram alterações significativas nos seus valores de mercado. A valorização de cada imóvel é definida pela média

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

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

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

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

f) Unidades de participação

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

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

A 31 de Dezembro de 2018 o Capital do Fundo é constituído pelo valor base das unidades de participação e pelo resultado líquido dos exercícios de 2011 a 2018 conforme dados apresentados na nota 2.

g) Regime Fiscal

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

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

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

Regime de tributação até 30 de Junho de 2015

Os rendimentos prediais líquidos, obtidos no território português, à excepção das mais-valias prediais, são tributados à taxa autónoma de 25% (vinte e cinco por cento). Tratando-se de mais-valias prediais, há lugar a tributação, autonomamente, à taxa de 25% (vinte e cinco por cento), que incide sobre 50% (cinquenta por cento) da diferença positiva entre mais-valias e as menos-valias realizadas no exercício.

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

Relativamente a outros rendimentos que não prediais, são os mesmos tributados da seguinte forma:

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

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

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

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

Regime de tributação a partir de 01 de Julho de 2015

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

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

1. Na esfera do Fundo:

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

2. Na esfera do participante:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. INVENTÁRIO DAS APLICAÇÕES EM ACTIVOS

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

Imóvel / Terreno	Área (m²)	Data Aquisição	Valor de aquisição	Data da avaliação	31-12-2018		Valor de avaliação	Valor do Imóvel	País	Localização
					Valor de avaliação	Data da avaliação				
1. Imóveis situados em Portugal										
1. 2 Projectos Contrução de Reabilitação										
Prédio Urbano Rua Direita 69-89	181	03-05-2011	431.653	01-08-2018	439.600	01-08-2018	470.894	455.247	Portugal	Coimbra
<u>1.4 Construções</u>										
<u>1.4.1 Arrendadas</u>										
Prédio Urbano Rua Direita 16, 18	41	03-05-2011	97.414	27-12-2018	70.200	27-12-2018	77.473	73.837	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua da Moeda 80,82 Fracção A	136	03-05-2011	176.075	09-02-2018	172.376	09-02-2018	184.000	178.188	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 105-109	96	03-05-2011	135.383	27-07-2018	118.000	27-07-2018	138.000	128.000	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 25 e 27	123	16-03-2012	54.437	27-07-2018	41.000	27-07-2018	42.600	41.800	Portugal	Coimbra
<u>1.4.2 Não arrendadas</u>										
Prédio Urbano Rua da Moeda 30-34 Fracção F	403	03-05-2011	103.282	20-06-2018	111.000	20-06-2018	118.000	114.500	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua da Moeda 80,82 Fracção B	136	03-05-2011	170.049	09-02-2018	203.000	09-02-2018	239.778	221.389	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua da Moeda 80,82 Fracção C	136	03-05-2011	176.744	09-02-2018	211.000	09-02-2018	234.673	222.837	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua da Moeda 80,82 Fracção D	136	03-05-2011	146.617	09-02-2018	164.000	09-02-2018	173.318	168.659	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 21,23	109	03-05-2011	55.764	27-07-2018	51.000	27-07-2018	54.000	52.500	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 37-41 Fracção A	20	03-05-2011	83.771	15-06-2018	79.000	15-06-2018	80.100	79.550	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 37-41 Fracção B	20	03-05-2011	313.248	15-06-2018	259.000	15-06-2018	268.236	263.618	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Nogueira, 21	461	03-05-2011	330.345	27-07-2018	473.800	27-07-2018	513.000	493.400	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua João Cabreira 20-24	230	03-05-2011	417.618	27-07-2018	298.000	27-07-2018	308.000	303.000	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua das Nogueiras 7-13	274	03-05-2011	323.818	27-07-2018	294.300	27-07-2018	325.000	309.650	Portugal	Coimbra
Sub Total			<u>3.016.218</u>		<u>2.985.276</u>		<u>3.227.072</u>	<u>3.106.174</u>		

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

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

	31-12-2018									
Imóvel / Terreno	Área (m²)	Data Aquisição	Valor de aquisição	Data da avaliação	Valor de avaliação	Data da avaliação	Valor de avaliação	Valor do Imóvel	Pais	Localização
Prédio Urbano Rua da Nogueira 17	402	03-05-2011	421.386	27-07-2018	357.800	27-07-2018	404.000	380.900	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Beco do Bacalhau 2	31	03-05-2011	37.181	27-07-2018	37.000	27-07-2018	42.000	39.500	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 29,31	144	03-05-2011	66.279	27-07-2018	63.000	27-07-2018	67.000	65.000	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 38-40	56	03-05-2011	35.782	27-12-2018	34.200	27-12-2018	37.792	35.996	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua da Moeda, 44 e 46	482	16-03-2012	945.821	16-11-2018	935.020	16-11-2018	988.200	961.610	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 119 e 121	321	16-03-2012	125.157	27-07-2018	96.000	27-07-2018	105.000	100.500	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 111 e 113	66	02-03-2018	62.157	17-10-2018	120.923	17-10-2018	123.765	122.344	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 115 e 117	58	02-03-2018	51.983	17-10-2018	73.077	17-10-2018	74.794	73.936	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 30-32	80	25-09-2018	9.396	27-12-2018	34.200	27-12-2018	37.792	35.996	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 34-36	80	25-09-2018	18.731	27-12-2018	34.200	27-12-2018	37.792	35.996	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 24-28	184	19-10-2018	42.515	27-12-2018	99.300	27-12-2018	109.597	104.449	Portugal	Coimbra
Total			4.832.608		4.869.996		5.254.804	5.062.400		
	31-12-2018									
Liquidez	Quantid.	Moeda	Preço de aquisição	Data de Avaliação	Valor de Avaliação	Método de Avaliação	Juros Decorridos	Valor Global		
7.1.1 Numerário		EUR								
Caixa 0,00%								144		
7.1.2 Depósitos à ordem										
DO Deutsche Bank 0,00%		EUR						108.067		
DO Banco BPI 0,00%		EUR						16.184		
DO Banco Invest 0,00%		EUR						335.360		
DO Santander Totta 0.00%		EUR						121.177		
							-	580.932		

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

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

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

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

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

7. DISPONIBILIDADES

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

8. CONTA DE TERCEIROS

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

9. COMPARABILIDADE COM O EXERCÍCIO ANTERIOR

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

10. GARANTIAS PRESTADAS

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

11. AJUSTAMENTOS E PROVISÕES

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

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

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

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

13. RESPONSABILIDADE COM E DE TERCEIROS

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

No que respeita aos valores cedidos em garantia e conforme descrito na nota 10 acima, existem duas linhas de crédito junto do IHRU – Instituto Habitação e Reabilitação Urbana sendo que as mesmas se encontram garantidas pela Hipoteca dos Imóveis sitos na Rua da Moeda 30-34 e Rua da Moeda 80,82, além de duas outras linhas de crédito junto do Banco Santander obtidas ao abrigo do IFRRU 2020 sendo que as mesmas se encontram garantidas pela Hipoteca dos Imóveis sitos na Rua da Moeda 40-46 e Rua Direita 69-89.

14. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ACTIVOS

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

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

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

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

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

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

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

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

15. CONTAS DE TERCEIROS - PASSIVO

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

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

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

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

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Acréscimo de Custos		
Juros e Custos Equipar. a Liquidar	1.192	886
Passivos por Impostos Diferidos		
Imposto Selo	628	631
Outros Impostos Indirectos		
Imposto Municipal sobre Imóveis	3.486	3.392
Outros Fornecedores		
Provisão Auditoria	-	1.968
Capitalizações	6.685	-
Avaliações	2.768	4.920
Provisão Capitalização P3o	215	-
Receitas com proveito diferido		
Rendas	-	1.298
Total	<u><u>14.974</u></u>	<u><u>13.095</u></u>

17. JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS

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

18. COMISSÕES

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

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

19. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

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

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

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

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

20. GANHOS E PERDAS EM OPERAÇÕES FINANCEIRAS E ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

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

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

21. RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

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

22. JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS

No exercício findo em 31 de Dezembro de 2018, esta rubrica corresponde aos juros suportados com as 4 de linhas de crédito junto do IHRU – Instituto Habitação e Reabilitação Urbana e Banco Santander melhor descrito nas notas 10 e 13.

23. REMUNERAÇÕES PAGAS PELA SOCIEDADE GESTORA

De acordo com o definido no nº 2 do art. 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, o montante total de remunerações do exercício de 2018 pagas pela Fund Box – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. aos seus colaboradores no âmbito da gestão do Fundo Coimbra Viva I, é como segue:

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

O valor acima apurado baseou-se no peso do ativo líquido do fundo (1%) no ativo líquido da totalidade dos fundos geridos pela sociedade gestora aplicado ao total de remunerações pagas aos colaboradores dessa sociedade durante o ano de 2018 (634.417 euros). De referir que o montante de 634.417 euros inclui montante pago a entidade terceira pela prestação de serviços dos colaboradores do Departamento de Operações que anteriormente eram colaboradores da Fund Box SGFII.

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

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

24. EVENTOS SUBSEQUENTES

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

Contabilista Certificado

Pelo Conselho de Administração

RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado em Reabilitação Urbana Coimbra Viva I (ou Fundo), gerido pela Fund Box - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA (ou Entidade Gestora), que compreendem o balanço, em 31 de dezembro de 2018 (que evidencia um total de 6 265 410 euros e um total de capital do fundo de 5 092 458 euros, incluindo um resultado líquido de 44 961 euros), a demonstração dos resultados, e a demonstração dos fluxos monetários relativas ao ano findo naquela data, e as notas anexas às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira do **Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado em Reabilitação Urbana "Coimbra Viva I"**, em 31 de dezembro de 2018, e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao exercício findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário.

Bases para a opinião

A nossa auditoria foi efetuada de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria (ISA) e demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas. As nossas responsabilidades nos termos dessas normas estão descritas na secção *Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras* abaixo. Somos independentes do fundo nos termos da lei e cumprimos os demais requisitos éticos nos termos do código de ética da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas.

Estamos convictos que a prova de auditoria que obtivemos é suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião.

Continuidade

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

Ênfase

O Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado em Reabilitação Urbana Coimbra Viva I foi constituído tendo em vista a reabilitação urbana de imóveis localizados no Centro Histórico de Coimbra, designadamente na área da Baixa de Coimbra, tal como definido no Relatório da Comissão Interdisciplinar da Baixa, aprovado pela Câmara Municipal de Coimbra, em 30 de março de 2005, através da aquisição e reabilitação de imóveis na referida área de intervenção em parceria e no interesse dos participantes, particularmente do Município de Coimbra e do Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana. Conforme se refere na nota 14 das notas anexas às demonstrações financeiras, naquele âmbito, o Fundo tem vindo a desenvolver projetos para a determinação da capacidade construtiva de imóveis, próprios e previstos adquirir, para desenvolvimento de soluções específicas para a área de intervenção mencionada, investimentos que ascendem a cerca de 515 000 euros e que têm vindo a ser capitalizados em outros acréscimos e diferimentos. É expectativa da Entidade Gestora a realização daqueles investimentos com a execução e desenvolvimento do referido projeto global de reabilitação urbana. A nossa opinião não é modificada com respeito a esta matéria.

Matérias relevantes de auditoria

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

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

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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade do Fundo para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que o Fundo descontinue as suas atividades; (v) avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada; (vi) comunicamos com os encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização da Entidade Gestora, entre outros assuntos, o âmbito e o planeamento da auditoria, e as matérias relevantes de auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificada durante a auditoria; (vii) das matérias que comunicamos aos encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização da Entidade Gestora, determinamos as que foram as mais importantes na auditoria das demonstrações financeiras do ano corrente e que são as matérias relevantes de auditoria. Descrevemos essas matérias no nosso relatório, exceto quando a lei ou regulamento proibir a sua divulgação pública; (viii) declaramos ao órgão de fiscalização da Entidade Gestora que cumprimos os requisitos éticos relevantes relativos à independência e comunicamos todos os relacionamentos e outras matérias que possam ser percecionadas como ameaças à nossa independência e, quando aplicável, as respetivas salvaguardas.

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

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

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

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

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


acima indicadas, relatamos ainda o seguinte: (i) fomos nomeados auditores do Fundo pela primeira vez pelo órgão de gestão da Entidade Gestora para um mandato compreendido entre 2017 e 2018; (ii) o órgão de gestão confirmou-nos que não tem conhecimento da ocorrência de qualquer fraude ou suspeita de fraude com efeito material nas demonstrações financeiras. No planeamento e execução da nossa auditoria de acordo com as ISA mantivemos o ceticismo profissional e concebemos procedimentos de auditoria para responder à possibilidade de distorção material das demonstrações financeiras devido a fraude. Em resultado do nosso trabalho não identificámos qualquer distorção material nas demonstrações financeiras devido a fraude; (iii) confirmamos que a opinião de auditoria que emitimos é consistente com o relatório adicional que preparámos e entregámos ao órgão de fiscalização da Entidade Gestora do Fundo em 13 de fevereiro de 2019; (iv) declaramos que não prestámos quaisquer serviços proibidos nos termos do artigo 77.º, n.º 8, do Estatuto da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas e que mantivemos a nossa independência face ao Fundo e respetiva Entidade Gestora durante a realização da auditoria.

Sobre as matérias previstas no n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo

Nos termos do n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, aprovado pela Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro, devemos pronunciar-nos sobre o seguinte: (i) o adequado cumprimento das políticas de investimentos e de distribuição dos resultados definidas no regulamento de gestão do organismo de investimento coletivo; (ii) a adequada avaliação efetuada pela entidade responsável pela gestão dos ativos e passivos do organismo de investimento coletivo, em especial no que respeita aos instrumentos financeiros transacionados fora de mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral e aos ativos imobiliários; (iii) o controlo das operações com as entidades referidas no n.º 1 do artigo 147.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo; (iv) o cumprimento dos critérios de valorização definidos nos documentos constitutivos e o cumprimento do dever previsto no n.º 7 do art.º 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo; (v) o controlo das operações realizadas fora do mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral; (vi) o controlo dos movimentos de subscrição e de resgate das unidades de participação; (vii) o cumprimento dos deveres de registo relativos aos ativos não financeiros, quando aplicável.

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 22 de fevereiro de 2019



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

FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO EM REABILITAÇÃO URBANA “COIMBRA VIVA I” EXERCÍCIO DE 2019

Relatório Anual

FundBox SGFII SA

N.º de tel. +351 21 310 36 20
Fax + 351 21 310 36 29

Lisboa | Av. Eng. Duarte. Pacheco
T1 15º
Porto | Largo Tomé Pires 27

www.fundbox.pt

Conteúdos

Ambiente de Negócio	1
Actividade do Fundo	3
Investimentos e Desinvestimentos	5
Comentário aos Resultados	6
Proposta de Distribuição de Resultados	7
Agradecimentos	8
Contactos	9

Director
Executivo:
**Manuel
Monteiro de
Andrade**

Ambiente de Negócio

Economia Mundial

Em 2019 a economia mundial terá registado um crescimento de 2,9% (estimativa do OCDE) a 3% (previsão do FMI), o mais baixo desde a crise financeira. A economista-chefe do FMI e professora em Harvard Gita Gopinath descreveu a situação, de forma inspirada, como uma “desaceleração sincronizada”. No base do enfraquecimento do crescimento estiveram o levantamento de barreiras comerciais e o fortalecimento de tensões geopolíticas, que os continuados estímulos monetários atenuaram mas não inverteram. A maior incerteza que caracterizou 2019 induziu cautela na decisão de investimento, levando a um abrandamento das compras de máquinas e equipamentos, que por sua vez deprimiu a produção industrial e o comércio mundial (figura 1).

A natureza “sincronizada” da desaceleração está bem patente no facto de ser previsível que sete grandes economias – Alemanha, África do Sul, Arábia Saudita, Brasil, Itália, Japão e México – fechem o ano com crescimento abaixo de 1%. Nas economias desenvolvidas o crescimento terá sido de 1,7%, uma descida significativa relativamente ao ano anterior (2,3%), pelo que foram as economias em desenvolvimento e emergentes a sustentar o relativamente fraco crescimento verificado, e isto apesar de o crescimento da economia chinesa ter ficado abaixo de 6% pela primeira vez em trinta anos. Também a zona euro registará o crescimento mais fraco desde a crise financeira, estimado em 1,2% à data da escrita.

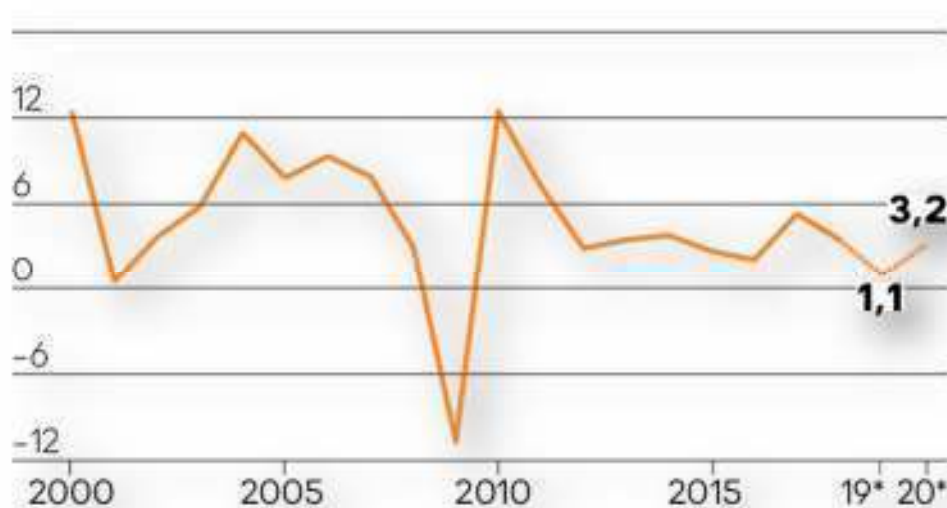


Figura 1 | fonte: FMI

Economia Portuguesa

A tendência de abrandamento do crescimento da economia, patente em 2018, persistiu em 2019 (figura 2), tendo o crescimento no terceiro trimestre sido o menor dos crescimentos trimestrais registados em três anos. A continuada perda de ritmo da economia internacional teve reiterados efeitos nefastos nas exportações nacionais, tal como no ano transacto, sem que estes efeitos tenham sido compensados pelos gastos públicos, que as marcadas restrições orçamentais da República Portuguesa mantêm contidos.

Ainda assim, o PIB deverá ter registado um crescimento real de 1,9%, em baixa relativamente aos 2,3% de 2018.

A actividade do Fundo em 2019 decorreu pois num ambiente de abrandamento.

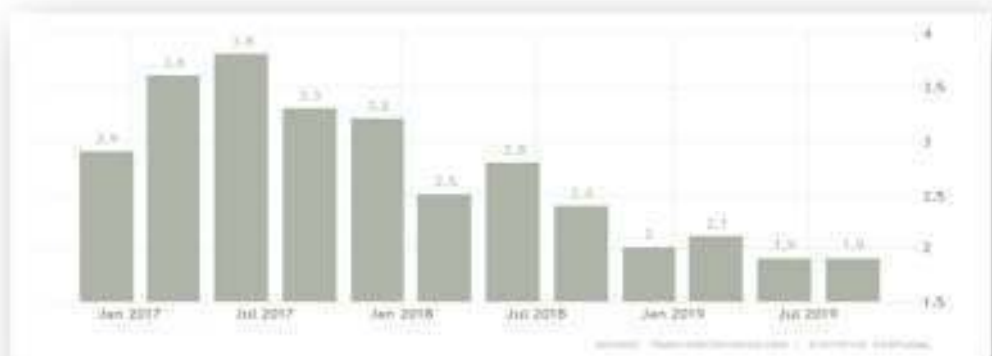


Figura 2

Actividade do Fundo

No exercício de 2019 o fundo Coimbra Viva I viu a sua actividade muito condicionada face à estratégia apontada no relatório de gestão do ano de 2018, nomeadamente quanto à criação de condições para dispor de projectos aprovados prontos a serem lançadas as respectivas empreitadas e quanto à conclusão da empreitada do prédio da R. Direita, 69 a 89 (P24).

Quanto aos projectos que deveriam ter sido aprovados no decurso do exercício de 2019, a muito exagerada demora por parte da Câmara Municipal de Coimbra na emissão dos respectivos pareceres associada à inconstância de interpretação das regras do Documento Estratégico para a 1ª Unidade de Intervenção na Cidade de Coimbra quer por parte da própria Câmara Municipal, quer por parte da Direcção Regional de Cultura do Centro, contribuíram para que a sociedade gestora não obtivesse a aprovação dos projectos apresentados – PIP do P12, 13 e 15 na Rua Direita, PIP do P50 na R. João Cabreira e Licenciamento do P45, 46 e 47 nas R. da Nogueira e Pedro Olaio.

Quanto à conclusão da empreitada do prédio da R. Direita, 69 a 89 (P24) as dificuldades económicas do empreiteiro contractado – MRG - Construction, S.A., levaram à suspensão dos trabalhos por este e à negociação de um processo de cessão de posição contractual da empreitada, sem agravamento dos custos para o Fundo, mas com consequências consideráveis no prazo de conclusão dos trabalhos que ocorrerá no 2º trimestre de 2020.

Regista-se também a decisão da Assembleia Geral da sociedade Metro Mondego, S.A. em não participar no Fundo através da entrada em espécie das parcelas sobrantes das expropriações do canal do metro, com consequências significativas na redução da escala da intervenção e nas sinergias que uma operação de maior envergadura traria em benefício do desempenho do Fundo.

A sociedade gestora acentuou o esforço de comercialização dos imóveis disponíveis, alargando a rede de mediadores imobiliários contractados para a venda, ou arrendamento, das fracções disponíveis, em paralelo com o reforço da publicidade nos próprios imóveis e a divulgação da marca “Coimbra Viva”, visando despertar o mercado para o eixo da nova via central, cujo processo de ligação à Rua da Sofia tudo indica vai avançar de imediato. O site www.coimbraviva.pt lançado em 2018 e regularmente actualizado, bem como o patrocínio na presente época da equipa de Rugby da AAC são exemplos das acções de promoção levadas a cabo pelo Fundo.

O Fundo celebrou contracto de promessa de compra e venda de 3 activos na Rua Direita com vista à sua venda uma vez que não foi possível a aquisição de dois prédios adjacentes e que, nos termos do acima citado Documento Estratégico, são condição ao desenvolvimento do projecto de reabilitação designado por P21.

Na contrapartida destas alienações, o Fundo adquiriu dois prédios na Rua Direita que lhe permitem concretizar uma frente contínua de intervenção englobando os projectos designados por P41, P42, P43 (correspondentes a 6 prédios).

Tendo em conta o resultado da votação na Assembleia de Participantes convocada para deliberar sobre a prorrogação do Fundo e realizada em 2018, foi efectuado em Outubro de 2019 o reembolso ao participante que votou contra a referida prorrogação de 30.688 Unidades de Participação ao valor unitário de 8,6919, num total de € 266.737.

Investimentos e Desinvestimentos

Investimentos

- Aquisição do prédio sito na R. Direita, 129 a 131, em Junho de 2019;
- Aquisição do prédio sito na R. Direita, 123 a 127, em Novembro de 2019;
- Prossecução da empreitada de reabilitação do P24 (R. Direita, 69 a 89);

Desinvestimentos

- Celebração de contracto de promessa de venda dos 3 prédios que integravam o projecto P21 (Rua Direita, 21-31), em Julho 2019;



Comentário aos Resultados

Contas

O exercício de 2019 evidencia um resultado negativo de € 292.652 (positivo de € 44.961 em 2018), essencialmente devido ao impacto das reavaliações dos activos imobiliários e dos custos com os fornecimentos e serviços externos.

Dívida

O Fundo tem um capital mutuado no final do exercício de 2019 de € 1.253.668, correspondente aos apoios do IHRU no seu programa “Reabilitar para Arrendar” referente aos imóveis P35 e P30 e aos financiamentos do Banco Santander no âmbito do programa IFRRU 2020 referente aos imóveis P33b e P24. Todos estes créditos encontram-se garantidos pelas Hipotecas dos Imóveis a que dizem respeito.

Rentabilidade

A rentabilidade anualizada desde o lançamento do Fundo é de 2,23%

O valor da Unidade de Participação fixou-se em € 8,2227 (€8,7503 em 2018).

Conclusões

Os factores exógenos à gestão do Coimbra Viva I condicionaram o plano de actividades do Fundo no exercício de 2019 com claro impacto nos seus resultados e obrigando a uma nova reformulação do seu plano estratégico.

**Coimbra
Viva I**

**Uma nova
baixa
para viver**

Proposta de Distribuição de Resultados

Propõe-se que o resultado líquido do exercício, no montante de € 292.652,48 negativos, seja levado a Resultados Transitados.

Agradecimentos

A Sociedade Gestora apresenta os seus agradecimentos

- À BDO & ASSOCIADOS, auditora do COIMBRA VIVA I pelo zelo colocado no acompanhamento da actividade;
- Ao Banco Invest, depositário do COIMBRA VIVA I, pela confiança depositada;
- Ao IHRU, financiador ao abrigo do programa Reabilitar para Arrendar, pelo apoio prestado;
- Ao Banco Santander, credor hipotecário do Coimbra Viva I, pelo apoio no âmbito do programa IFRRU 2020;

Lisboa, 28 de Fevereiro de 2020

Pelo Conselho de Administração da Sociedade Gestora

Joaquim Miguel Calado Cortes de Meirelles

Administrador Delegado

Manuel Joaquim Guimarães Monteiro de Andrade

Administrador Delegado

Contactos



Manuel Monteiro de Andrade
Director Executivo
mandrade@fundbox.pt



Tiago Mattos Aguas
Director de Gestão de Activos
taguas@fundbox.pt



João Pereira do Carmo
Director de Operações
jcarmo@fundbox.pt



Susana Tavares
Adjunta da Administração
stavares@fundbox.pt

FundBox SGFII SA

Lisboa | Av. Eng. Duarte. Pacheco T1 15°
Porto | Largo Tomé Pires 27

N.º de tel. +351 21 310 36 20

Fax + 351 21 310 36 29

www.fundbox.pt



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

BALANÇOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018

(Montantes expressos em Euros)

ACTIVO	Notas	2019			2018		PASSIVO E CAPITAL DO FUNDO	Notas	2019	2018
		Activo bruto	Mais valias	menos valias	Activo líquido	Activo líquido				
ACTIVOS IMOBILIÁRIOS							CAPITAL DO FUNDO			
Construções	1 e 3	5.212.164	507.689	(264.651)	5.455.201	5.062.400	Unidades de participação	2	5.553.012,97	5.819.750
Adiantamentos por compra de imóveis		-	-	-	-	-	Resultados transitados	2	(727.292)	(772.253)
Total de activos imobiliários		<u>5.212.164</u>	<u>507.689</u>	<u>(264.651)</u>	<u>5.455.201</u>	<u>5.062.400</u>	Resultado líquido do exercício	2	<u>(292.652)</u>	<u>44.961</u>
							Total do Capital do Fundo		<u>4.533.069</u>	<u>5.092.458</u>
DISPONIBILIDADES							CONTAS DE TERCEIROS			
Caixa	7	272			272	144	Comissões e outros encargos a pagar	15	19.798	20.443
Depósitos à ordem	7	172.802			172.802	580.788	Outras contas de credores	15	89.399	210.025
Total das disponibilidades		<u>173.075</u>			<u>173.074</u>	<u>580.932</u>	Empréstimos não titulados	10 e 15	1.253.668	927.510
CONTAS DE TERCEIROS							Adiantamentos por venda de imóveis		<u>94.500</u>	
Outras contas de devedores	8	6			6	6	Total de valores a pagar		<u>1.457.365</u>	<u>1.157.978</u>
Total dos valores a receber		<u>6</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6</u>	<u>6</u>				
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS							ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS			
Acréscimos de proveitos	14 e 17	-			-	-	Acréscimos de custos	16	20.479	14.974
Despesas com custo diferido	14	11.782			11.782	2.248	Receitas com proveito diferido	16	11.487	-
Outros acréscimos e diferimentos	14	<u>382.336</u>			<u>382.336</u>	<u>619.824</u>	Outros acréscimos e diferimentos	16		
Total de acréscimos e diferimentos activos		<u>394.118</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>394.118</u>	<u>622.072</u>	Total de acréscimos e diferimentos passivos		<u>31.965</u>	<u>14.974</u>
Total do Activo		<u>5.779.363</u>	<u>507.689</u>	<u>(264.651)</u>	<u>6.022.399</u>	<u>6.265.410</u>	Total do Passivo e Capital do Fundo		<u>6.022.399</u>	<u>6.265.410</u>
Total do número de unidades de participação	2				551.287	581.975	Valor unitário da unidade de participação	2	8,2227	8,7503

O anexo faz parte integrante do balanço em 31 de Dezembro de 2019.

Pelo Conselho de Administração

O Contabilista Certificado

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

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018

(Montantes expressos em Euros)

	Notas	2019	2018		Notas	2019	2018
CUSTOS E PERDAS CORRENTES				PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
Juros e custos equiparados:				Juros e proveitos equiparados:			
De operações correntes	21	18.027	17.938	Outras, de operações correntes		-	8
Comissões:							
Em activos imobiliários	17	-	13.776				
Outras, de operações correntes	17	80.326	84.156				
Perdas em operações financeiras e activos imobiliários				Ganhos em operações financeiras e activos imobiliários			
Em activos imobiliários	19	292.595	292.531	Em activos imobiliários	19	305.841	516.214
Impostos :				Reversões de ajustamentos e de provisões			
Imposto sobre rendimento	12	-	1.211	De ajustamentos de dívidas a receber		-	1.762
Impostos indirectos	12	14.613	8.178				
Provisões do exercício:				Rendimentos de activos imobiliários	20	27.048	11.926
Ajustamentos de dívidas a receber		-	320	Outros proveitos e ganhos correntes		-	336
Fornecimentos e serviços externos	18	272.192	72.847	Total de proveitos e ganhos correntes		332.888	530.245
Total de custos e perdas correntes	(A)	677.755	490.957	PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS				Ganhos de exercícios anteriores		2.775	308
Outras perdas eventuais		-	1.466	Outros ganhos eventuais		49.439	6.831
Total de custos e perdas eventuais	(B)	-	1.466	Total de proveitos e ganhos eventuais		52.214	7.138
RESULTADO LIQUIDO DO PERÍODO	2	-	44.961	RESULTADO LIQUIDO DO PERÍODO	2	292.652	-
		677.755	537.384			677.755	537.384
Resultados na carteira de títulos		-	-	Resultados eventuais		52.214	5.673
Resultados de activos imobiliários		(231.899)	148.986	Resultados antes de imposto sobre o rendimento		(292.652)	46.172
Resultados correntes		(344.867)	39.289	Resultados líquidos do período		(292.652)	44.961

O anexo faz parte integrante da Demonstração dos Resultados para o
exercício findo em 31 de Dezembro de 2019

Pelo Conselho de Administração

O Contabilista Certificado

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

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS MONETÁRIOS PARA OS EXERCÍCIOS

FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018

(Montantes expressos em Euros)

	2019	2018
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO		
Pagamentos:		
Resgates/reembolsos de unidades de participação	266.737	-
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo	(266.737)	-
OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS		
Recebimentos:		
Alienação de activos imobiliários (Nota 1)	-	482.299
Rendimentos de activos imobiliários	43.635	9.331
Adiantamentos por conta da venda de activos imobiliários	94.500	113.900
	138.135	605.530
Pagamentos:		
Aquisição de activos imobiliários (Nota 1)	(191.500)	(162.088)
Grandes reparações em activos imobiliários	(54.467)	(625.189)
Comissões de activos imobiliários	(391)	(13.776)
Despesas correntes (FSE) em activos imobiliários	(96.303)	43.286
Adiantamento por conta de compra de imóveis	(63.500)	(56.189)
Outros pagamentos de activos imobiliários	(46.069)	(7.531)
	(452.231)	(821.487)
Fluxo das operações com activos imobiliários	(314.095)	(215.957)
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE		
Recebimentos:		
Cobranças de crédito vencido		
Juros de depósitos bancários	-	9
Empréstimos obtidos	347.185	545.357
Pagamentos:		
Comissão de gestão	(65.546)	(63.468)
Comissão de depositário	(16.371)	(5.077)
Impostos e taxas	(35.101)	(34.235)
Reembolso de empréstimos	(21.027)	(251.239)
Pagamento de juros de empréstimos	(18.143)	(17.293)
Outros pagamentos correntes	(18.022)	(58.598)
	(174.210)	(429.911)
Fluxo das operações de gestão corrente	172.975	115.454
Saldo dos fluxos de caixa do exercício	(407.858)	(100.503)
Disponibilidades no início do exercício	580.932	681.435
Disponibilidades no fim do exercício	173.074	580.932

O anexo faz parte integrante da demonstração dos fluxos monetários para o exercício findo em 31 de Dezembro de 2019.

Pelo Conselho de Administração

O Contabilista Certificado

INTRODUÇÃO

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

Em 24 de Outubro de 2018 foi deliberada em Assembleia de Participantes a prorrogação do prazo de vigência do Fundo por um período adicional de 2 anos, ou seja até 2 de Maio de 2021.

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

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

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019
(Montantes expressos em Euros)

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

a) Especialização de exercícios

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

b) Comissão de gestão

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

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

c) Comissão de depositário

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

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

d) Taxa de supervisão

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

e) Activos imobiliários

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

Tendo em conta a Lei 16/2015 de 24 de Fevereiro, os imóveis adquiridos devem ser precedidos de pareceres de, pelo menos, dois peritos avaliadores independentes registados na CMVM. Os bens imóveis são avaliados com uma periodicidade mínima anual e sempre que ocorram alterações significativas nos seus valores de mercado. A valorização de cada imóvel é definida pela média

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019
(Montantes expressos em Euros)

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

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

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

f) Unidades de participação

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

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

A 31 de Dezembro de 2019 o Capital do Fundo é constituído pelo valor base das unidades de participação e pelo resultado líquido dos exercícios de 2011 a 2019 conforme dados apresentados na nota 2.

g) Regime Fiscal

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

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

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

Regime de tributação até 30 de Junho de 2015

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019
(Montantes expressos em Euros)

há lugar a tributação, autonomamente, à taxa de 25% (vinte e cinco por cento), que incide sobre 50% (cinquenta por cento) da diferença positiva entre mais-valias e as menos-valias realizadas no exercício.

Relativamente a outros rendimentos que não prediais, são os mesmos tributados da seguinte forma:

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

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

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

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

Regime de tributação a partir de 01 de Julho de 2015

O Decreto-Lei n.º 7/2015, de 13 de Janeiro, procede à reforma do regime de tributação dos OIC, onde as principais alterações são a tributação dos participantes à saída em sede de IRS e IRC e o ativo global

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019
(Montantes expressos em Euros)

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;
- Os prejuízos fiscais apurados são reportáveis por um período de 12 anos;
- Às fusões, cisões e subscrições em espécie realizadas entre OIC pode ser aplicado o regime da neutralidade fiscal;
- O Fundo está sujeito às taxas de tributação autónoma previstas no Código do IRC;
- Não haverá obrigação de retenção na fonte relativamente aos rendimentos obtidos pelo Fundo;
- O Fundo será tributado em Imposto do Selo sobre a média mensal do valor líquido global dos seus ativos à taxa de 0,0125% (por trimestre).

2. Na esfera do participante:

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019
(Montantes expressos em Euros)1. ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

Em 31 de Dezembro de 2019 o saldo desta rubrica é composto por activos imobiliários com as seguintes características:

Imóvel	Valor contabilístico bruto	Mais e menos valias potenciais	Valor Contabilístico (A)	Média das Avaliações (B)	Valia Potencial B-A
Construções					
Prédio Urbano Rua Direita 69-89	549.511	49.551	599.063	599.063	-
Prédio Urbano Rua Direita 16, 18	97.414	(21.164)	76.250	76.250	-
Prédio Urbano Rua da Moeda 80,82 Fracção A	176.075	13.725	189.800	189.800	-
Prédio Urbano Rua Direita 105-109	135.383	(6.187)	129.197	129.197	-
Prédio Urbano Rua da Moeda 30-34 Fracção F	103.282	22.318	125.600	125.600	-
Prédio Urbano Rua da Moeda 80,82 Fracção D	146.617	38.533	185.150	185.150	-
Prédio Urbano Rua da Moeda 80,82 Fracção C	176.744	54.506	231.250	231.250	-
Prédio Urbano Rua Direita 25 e 27	54.437	(2.802)	51.635	51.635	-
Prédio Urbano Rua da Moeda 80,82 Fracção B	170.049	53.901	223.950	223.950	-
Prédio Urbano Rua Direita 21,23	55.764	(4.129)	51.635	51.635	-
Prédio Urbano Rua Direita 37-41 Fracção A	83.771	(4.621)	79.150	79.150	-
Prédio Urbano Rua Direita 37-41 Fracção B	313.248	(65.598)	247.650	247.650	-
Prédio Urbano Rua Nogueira, 21	330.345	(34.125)	296.220	296.220	-
Prédio Urbano Rua João Cabreira 20-24	417.618	(77.068)	340.550	340.550	-
Prédio Urbano Rua das Nogueiras 7-13	323.818	(18.238)	305.580	305.580	-
Prédio Urbano Rua da Nogueira 17	421.386	26.914	448.300	448.300	-
Prédio Urbano Beco do Bacalhau 2	37.181	8.805	45.986	45.986	-
Prédio Urbano Rua Direita 29,31	66.279	2.534	68.813	68.813	-
Prédio Urbano Rua Direita 38-40	35.782	1.413	37.195	37.195	-
Prédio Urbano Rua da Moeda, 44 e 46	945.120	(30.720)	914.400	914.400	-
Prédio Urbano Rua Direita 119 e 121	125.157	53.267	178.425	178.425	-
Prédio Urbano Rua Direita 111 e 113	62.157	39.122	101.279	101.279	-
Prédio Urbano Rua Direita 115 e 117	51.983	31.488	83.471	83.471	-
Prédio Urbano Rua Direita 30-32	9.396	27.799	37.195	37.195	-
Prédio Urbano Rua Direita 34-36	18.731	18.464	37.195	37.195	-
Prédio Urbano Rua Direita 24-28	42.515	65.351	107.866	107.866	-
Prédio Urbano Rua Direita 129 e 131	128.714	-	128.714	146.268	17.554
Prédio Urbano Rua Direita 123 a 127	133.684	-	133.684	153.058	19.374
	<u>5.212.164</u>	<u>243.037</u>	<u>5.455.201</u>	<u>5.492.129</u>	<u>36.928</u>

A diferença de €36.928 entre o valor líquido contabilístico e a média das avaliações dos imóveis do Fundo referem-se aos dois imóveis em carteira que foram adquiridos durante o ano de 2019 motivo pelo qual se encontram registados ao respetivo valor de aquisição.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019
(Montantes expressos em Euros)2. CAPITAL DO FUNDO

	Saldo em 31-12-2018	Subscrições	Resgates	Distribuição de rendimentos	Aplicação do resultado de 2018	Resultado líquido do exercício	Saldo em 31-12-2019
Unidades de participação	5.819.750	-	(266.737)	-	-	-	5.553.012,97
Variações patrimoniais	-	-	-	-	-	-	-
Resultados transitados	(772.253)	-	-	-	44.961	-	(727.292)
Resultados distribuídos	-	-	-	-	-	-	-
Resultado líquido do exercício	44.961	-	-	-	(44.961)	(292.652)	(292.652)
	<u>5.092.458</u>	<u>-</u>	<u>(266.737)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(292.652)</u>	<u>4.533.069</u>
Número de unidades de participação	<u>581.975</u>						<u>551.287</u>
Valor da unidade de participação	<u>8,7503</u>						<u>8,2227</u>

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

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

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

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019
(Montantes expressos em Euros)

3. INVENTÁRIO DAS APLICAÇÕES EM ACTIVOS

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

Imóvel / Terreno	Área (m²)	Data Aquisição	Valor de aquisição	Data da avaliação	31-12-2019		Valor de avaliação	Valor do Imóvel	País	Localização
					Data da avaliação	Valor de avaliação				
1. Imóveis situados em Portugal										
1. 2 Projectos Contrução de Reabilitação										
Prédio Urbano Rua Direita 69-89	181	03-05-2011	549.511	24-10-2019	588.700	24-10-2019	609.425	599.063	Portugal	Coimbra
<u>1.4 Construções</u>										
<u>1.4.1 Arrendadas</u>										
Prédio Urbano Rua Direita 16, 18	41	03-05-2011	97.414	14-06-2019	75.026	14-06-2019	77.473	76.250	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 105-109	96	03-05-2011	135.383	14-06-2019	121.793	14-06-2019	136.600	129.197	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua da Moeda 80,82 Fracção A	136	03-05-2011	176.075	14-06-2019	175.600	14-06-2019	204.000	189.800	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua da Moeda 80,82 Fracção C	136	03-05-2011	176.744	14-06-2019	222.300	14-06-2019	240.200	231.250	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua da Moeda 80,82 Fracção D	136	03-05-2011	146.617	14-06-2019	178.200	14-06-2019	192.100	185.150	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua da Moeda 30-34 Fracção F	403	03-05-2011	103.282	14-06-2019	124.700	14-06-2019	126.500	125.600	Portugal	Coimbra
<u>1.4.2 Não arrendadas</u>										
Prédio Urbano Rua Direita 25 e 27	123	16-03-2012	54.437	14-06-2019	49.970	14-06-2019	53.300	51.635	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua da Moeda 80,82 Fracção B	136	03-05-2011	170.049	14-06-2019	215.400	14-06-2019	232.500	223.950	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 21,23	109	03-05-2011	55.764	14-06-2019	49.970	14-06-2019	53.300	51.635	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 37-41 Fracção A	20	03-05-2011	83.771	14-06-2019	74.500	14-06-2019	83.800	79.150	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 37-41 Fracção B	20	03-05-2011	313.248	14-06-2019	241.000	14-06-2019	254.300	247.650	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Nogueira, 21	461	03-05-2011	330.345	14-06-2019	291.700	14-06-2019	300.740	296.220	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua João Cabreira 20-24	230	03-05-2011	417.618	14-06-2019	322.500	14-06-2019	358.600	340.550	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua das Nogueiras 7-13	274	03-05-2011	323.818	14-06-2019	300.900	14-06-2019	310.260	305.580	Portugal	Coimbra
Sub Total			3.134.077		3.032.259		3.233.098	3.132.679		

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019
(Montantes expressos em Euros)

Imóvel / Terreno	31-12-2019								País	Localização
	Área (m²)	Data Aquisição	Valor de aquisição	Data da avaliação	Valor de avaliação	Data da avaliação	Valor de avaliação	Valor do Imóvel		
Prédio Urbano Rua da Nogueira 17	402	03-05-2011	421.386	14-06-2019	441.400	14-06-2019	455.200	448.300	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Beco do Bacalhau 2	31	03-05-2011	37.181	14-06-2019	45.672	14-06-2019	46.300	45.986	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 29,31	144	03-05-2011	66.279	14-06-2019	66.626	14-06-2019	71.000	68.813	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 38-40	56	03-05-2011	35.782	14-06-2019	36.598	14-06-2019	37.792	37.195	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua da Moeda, 44 e 46	482	16-03-2012	945.120	14-06-2019	840.500	14-06-2019	988.300	914.400	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 119 e 121	321	16-03-2012	125.157	14-06-2019	163.900	14-06-2019	192.949	178.425	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 111 e 113	66	02-03-2018	62.157	14-06-2019	100.758	14-06-2019	101.800	101.279	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 115 e 117	58	02-03-2018	51.983	14-06-2019	83.042	14-06-2019	83.900	83.471	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 30-32	80	25-09-2018	9.396	14-06-2019	36.598	14-06-2019	37.792	37.195	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 34-36	80	25-09-2018	18.731	14-06-2019	36.598	14-06-2019	37.792	37.195	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 24-28	184	19-10-2018	42.515	14-06-2019	106.135	14-06-2019	109.597	107.866	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 129 e 131	288	25-06-2019	128.714	18-04-2019	140.300	18-04-2019	152.235	128.714	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 123 a 127	213	27-11-2019	133.684	18-04-2019	146.800	18-04-2019	159.316	133.684	Portugal	Coimbra
Total			<u>5.212.164</u>		<u>5.277.186</u>		<u>5.707.071</u>	<u>5.455.201</u>		

Liquidez	31-12-2018							
	Quantid.	Moeda	Preço de aquisição	Data de Avaliação	Valor de Avaliação	Método de Avaliação	Juros Decorridos	Valor Global
<u>7.1.1 Numerário</u>		EUR						
Caixa 0,00%								272
<u>7.1.2 Depósitos à ordem</u>								
DO ABanca 0,00%		EUR						2.999
DO Banco BPI 0,00%		EUR						7.676
DO Banco Invest 0,00%		EUR						156.911
DO Santander Totta 0,00%		EUR						5.216
							-	<u>173.074</u>

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019
(Montantes expressos em Euros)

Empréstimos	31-12-2019							
	Quantid.	Moeda	Preço de aquisição	Data de Avaliação	Valor de Avaliação	Método de Avaliação	Juros Decorridos	Valor Global
8.1 Empréstimos Obtidos								
Emprestimo Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana, IP, 2,90% 20161020 20321012		EUR					(84,63)	(34.405)
Emprestimo Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana, IP, 2,90% 20170824 20330824		EUR					(804,76)	(326.722)
Banco Santander, 2% 20180823 20210822		EUR					(138,06)	(138.102)
Banco Santander, 0,344% 20180823 20210822		EUR					(0,13)	(13.213)
Banco Santander, 0% 20180823 20210822		EUR					-	(105.393)
Banco Santander, 2% 20180823 20210822		EUR					(340,92)	(340.832)
Banco Santander, 0,344% 20180823 20210822		EUR					(0,12)	(12.251)
Banco Santander, 0% 20180823 20210822		EUR					-	(282.750)
							<u>(1.369)</u>	<u>(1.253.668)</u>
Outros valores a regularizar	31-12-2019							
	Quantid.	Moeda	Preço de aquisição	Data de Avaliação	Valor de Avaliação	Método de Avaliação	Juros Decorridos	Valor Global
9.1.2. Outros ativos								
Prédio Urbano Rua Direita 21,23								(29.860)
Prédio Urbano Rua Direita 25 e 27								(29.149)
Prédio Urbano Rua Direita 29,31								(35.491)
9.1.2. Outros ativos								
VALORES ATIVOS - OUTROS		EUR						394.124
9.2.2. Outros passivos								
VALORES PASSIVOS - OUTROS		EUR						(141.163)
								<u>158.461</u>
								<u>4.533.069</u>

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019
(Montantes expressos em Euros)6. CRITÉRIOS E PRINCÍPIOS DE VALORIZAÇÃO

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

7. DISPONIBILIDADES

Contas	Saldo em 31-12-2018	Aumentos	Reduções	Saldo em 31-12-2019
Numerário	144			272
Depósitos à ordem	580.788			172.802
Depósitos a prazo	-			-
Total	<u>580.932</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>173.074</u>

8. CONTA DE TERCEIROS

Esta rubrica apresenta um valor residual de valores a receber por conta de rendas.

9. COMPARABILIDADE COM O EXERCÍCIO ANTERIOR

As políticas contabilísticas seguidas em 2019 são idênticas às adoptadas em 2018, pelo que existe comparabilidade nas rubricas de balanço e demonstração de resultados.

10. GARANTIAS PRESTADAS

		2019	
		Garantias Prestadas	
Rubrica do Balanço	Valores	Natureza	Valor
Empréstimos não titulados	1.253.668	Rua da Moeda 30-34 P35	125.600
		Rua da Moeda 80,82 - P30	830.150
		Rua da Moeda, 44 e 46 - P33B	914.400
		Rua Direita 69-89 P24	599.063
Total	<u>1.253.668</u>		<u>2.469.213</u>

12. IMPOSTOS

Os impostos suportados pelo Fundo em 2019 e 2018 apresentam a seguinte composição:

	2019	2018
Imposto sobre o Rendimento:		
Mais Valia	-	1.211
	-	1.211
Impostos Indiretos:		
Imposto Selo	6.991	5.088
Imposto Municipal sobre imóveis	7.622	3.090
	14.613	8.178
Total de Impostos suportados	<u>14.613</u>	<u>9.389</u>

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019
(Montantes expressos em Euros)13. RESPONSABILIDADE COM E DE TERCEIROS

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Tipo de Responsabilidade		
Operações a prazo de venda - imóveis	172.083	
Valores Cedidos em Garantia	2.469.213	2.322.430
	<u>2.641.296</u>	<u>2.322.430</u>

No que respeita aos valores cedidos em garantia e conforme descrito na nota 10 acima, existem duas linhas de crédito junto do IHRU – Instituto Habitação e Reabilitação Urbana sendo que as mesmas se encontram garantidas pela Hipoteca dos Imóveis sitos na Rua da Moeda 30-34 e Rua da Moeda 80,82, além de duas outras linhas de crédito junto do Banco Santander obtidas ao abrigo do IFRRU 2020 sendo que as mesmas se encontram garantidas pela Hipoteca dos Imóveis sitos na Rua da Moeda 40-46 e Rua Direita 69-89.

14. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ACTIVOS

Em 31 de Dezembro de 2019 e 2018 esta rubrica apresenta a seguinte composição:

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Despesas com custo diferido		
Seguros Antecipados	2.241	2.248
Outros Fornecedores	9.540	-
Outros acréscimos e diferimentos	382.336	619.824
Total	<u><u>394.118</u></u>	<u><u>622.072</u></u>

A conta de "Outros acréscimos e diferimentos", no montante de 382.336 euros, é composta maioritariamente por valores a capitalizar referentes aos projectos de reabilitação de imóveis, próprios e previstos adquirir, que compõem a área de intervenção I da Baixa de Coimbra, cuja reabilitação esteve na génese da constituição do Fundo, e que à data de 31 de Dezembro de 2019 totalizam o montante de 340.340 euros.

Do saldo remanescente da rubrica, a quase totalidade que correspondente a 46.891 euros, é respeitante a despesas incorridas com obras em curso de imóveis do Fundo, e que só serão capitalizadas quando da obtenção de novas avaliações imobiliárias.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019
(Montantes expressos em Euros)

O montante de 340.340 euros é decomposto no quadro resumo infra:

Imóvel	Quarteirão da Sofia	Imóvel	Quarteirão da moeda	Imóvel	Quarteirão da Nogueira	Total
P12	28.862 €	P21	6.740 €	P41	16.819 €	
P13	18.969 €			P42	17.793 €	
P15	2.517 €			P43	41.478 €	
				P45	34.740 €	
				P46	46.844 €	
				P47	82.024 €	
				P50	36.966 €	
				P52	6.588 €	
Total	<u>50.348 €</u>		<u>6.740 €</u>		<u>283.252 €</u>	<u>340.340 €</u>

Do montante de 340.340 euros:

- (1) encontra-se previsto que 163.608 euros sejam capitalizados no 4º trimestre de 2020 com o arranque das obras dos imóveis identificados no quadro acima como P45, P46, P47 (atrasado em relação ao prazo indicado no ano anterior devido à demora da CMC no licenciamento);
- (2) encontram-se incluídos 6.740 euros referentes aos imóveis designados por P21 que foram prometidos vender em Julho de 2019 e escritura prevista para Julho de 2020, pelo que o respectivo projecto não será para continuar;
- (3) encontram-se incluídos 82.678 euros associados aos imóveis identificados como P41, P42, P43 e P52 cujos desenvolvimentos estão incluídos no plano de actividades do Fundo para o ano de 2021;
- (4) encontram-se incluídos 87.314 euros referentes aos imóveis designados por P12, P13, P15 e P50 cujo processo de licenciamento decorre e se prevê o arranque das respectivas obras em 2021.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019
(Montantes expressos em Euros)15. CONTAS DE TERCEIROS - PASSIVO

Em 31 de Dezembro de 2019 e 2018, estas rubricas apresentam a seguinte composição:

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Comissões e outros encargos a pagar		
Sociedade Gestora	15.136	15.733
Banco Depositário	1.325	2.604
Entidades avaliadores de imóveis	3.137	1.907
Autoridades de Supervisão	200	200
	<u>19.798</u>	<u>20.443</u>
Outras contas de credores		
Imposto Retido	100	100
IVA	2.802	14.328
Imposto Rend. Prediais	-	1.211
Outros Valores a Pagar	<u>86.497</u>	<u>194.386</u>
	<u>89.399</u>	<u>210.025</u>
Empréstimos Não Titulados		
Adiantamentos por venda de imóveis	94.500	-
IHRU	<u>1.253.668</u>	<u>927.510</u>
	<u>1.348.168</u>	<u>927.510</u>
Total	<u><u>1.457.365</u></u>	<u><u>1.157.978</u></u>

16. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS

Em 31 de Dezembro de 2019 e 2018, estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Acréscimo de Custos		
Juros e Custos Equipar. a Liquidar	1.369	1.192
Passivos por Impostos Diferidos		
Imposto Selo	569	628
Outros Impostos Indirectos		
Imposto Municipal sobre Imóveis	3.419	3.486
Outros Fornecedores		
Provisão Auditoria	3.321	-
Capitalizações	5.057	6.685
Avaliações	5.597	2.768
Honorários	492	-
Provisão Capitalização P30	215	215
Condominio P35	257	-
Condominio P30	185	-
Receitas com proveito diferido		
Rendas	<u>11.487</u>	<u>-</u>
Total	<u><u>31.965</u></u>	<u><u>14.974</u></u>

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019
(Montantes expressos em Euros)17. COMISSÕES

Nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2019 e 2018, esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Comissões e Taxas		
Comissões Intermediação	-	13.776
Outras Comissões		
Comissão Gestão	61.846	63.192
Comissão de depósito	14.412	6.400
Taxa de Supervisão	2.400	2.400
Outras Comissões	1.669	12.164
	<u>80.326</u>	<u>84.156</u>
Total	<u><u>80.326</u></u>	<u><u>97.932</u></u>

18. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

Nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2019 e 2018, esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Fornecimentos e Serviços externos		
Água	237	97
Electricidade	258	14
Seguros	4.010	1.759
Conservação	4.813	3.705
Condomínio	951	732
Auditoria	6.642	6.642
Avaliação dos Act. Imob. do Fundo	11.808	11.132
Honorários	20.232	26.430
Outros	223.131	22.336
Higienene e Limpeza	110	-
Total	<u><u>272.192</u></u>	<u><u>72.847</u></u>

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

A Rubrica outros inclui o montante de 187.189 euros associado a um conjunto de imóveis identificados como P9, P10, P11, P22, P25, P26, P27 e P28 cuja propriedade é da sociedade "Metro Mondego" e cuja integração no Fundo se encontrava prevista no Documento Estratégico da 1ª unidade de intervenção na Baixa de Coimbra desde a constituição do Fundo. No decorrer do período a Administração teve conhecimento que este processo ficaria sem efeito pelo facto de que tinha sido aprovado em Assembleia Geral da "Metro Mondego" a transferência dos referidos imóveis para outra entidade.

19. GANHOS E PERDAS EM OPERAÇÕES FINANCEIRAS E ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

Nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2019 e 2018, estas rubricas apresentavam a seguinte composição:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ganhos op. fin. e Act Imob.		
Em Activos Imobiliários	305.841	516.214
Perdas Oper. Financ. e Act. Imob.		
Em Activos Imobiliários	<u>(292.595)</u>	<u>(292.531)</u>
	<u><u>13.245</u></u>	<u><u>223.684</u></u>

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019
(Montantes expressos em Euros)

20. RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

No exercício findo em 31 de Dezembro de 2019, esta rubrica corresponde às rendas de Janeiro a Dezembro de 2019 no âmbito dos contratos de arrendamento em vigor no período.

21. JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS

No exercício findo em 31 de Dezembro de 2019, esta rubrica corresponde aos juros suportados com as 4 de linhas de crédito junto do IHRU – Instituto Habitação e Reabilitação Urbana e Banco Santander melhor descrito nas notas 10 e 13.

22. REMUNERAÇÕES PAGAS PELA SOCIEDADE GESTORA

De acordo com o definido no nº 2 do art. 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, o montante total de remunerações do exercício de 2019 pagas pela Fund Box – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. aos seus colaboradores no âmbito da gestão do Fundo Coimbra Viva I, é como segue:

Remunerações	31-dez-19
Remunerações Fixas	12.233
Remunerações Variáveis	
Total	12.233

O valor acima apurado baseou-se no peso do ativo líquido do fundo (2%) no ativo líquido da totalidade dos fundos geridos pela sociedade gestora aplicado ao total de remunerações pagas aos colaboradores dessa sociedade durante o ano de 2019 (733.567 euros). De referir que o montante de 733.567 euros inclui montante pago a entidade terceira pela prestação de serviços dos colaboradores do Departamento de Operações que anteriormente eram colaboradores da Fund Box SGFI.

De referir que o número de colaboradores afetos à gestão do fundo ao longo do ano de 2019 foi de 23 pessoas.

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

23. EVENTOS SUBSEQUENTES

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

Contabilista Certificado

Pelo Conselho de Administração

RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do **Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado em Reabilitação Urbana Coimbra Viva I** (ou Fundo), gerido pela Fund Box - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA (ou Entidade Gestora), que compreendem o balanço, em 31 de dezembro de 2019 (que evidencia um total de 6 022 399 euros e um total de capital do fundo de 4 533 069 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 292 652 euros), a demonstração dos resultados, e a demonstração dos fluxos monetários relativas ao ano findo naquela data, e as notas anexas às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira do **Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado em Reabilitação Urbana “Coimbra Viva I”**, em 31 de dezembro de 2019, e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao exercício findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário.

Bases para a opinião

A nossa auditoria foi efetuada de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria (ISA) e demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas. As nossas responsabilidades nos termos dessas normas estão descritas na secção *Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras* abaixo. Somos independentes do fundo nos termos da lei e cumprimos os demais requisitos éticos nos termos do código de ética da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas.

Estamos convictos que a prova de auditoria que obtivemos é suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião.

Ênfase

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

particularmente do Município de Coimbra e do Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana. Conforme se refere na nota 14 das notas anexas às demonstrações financeiras, naquele âmbito, o Fundo tem vindo a desenvolver projetos para a determinação da capacidade construtiva de imóveis próprios, para desenvolvimento de soluções específicas para a área de intervenção mencionada, investimentos que ascendem a cerca de 340 340 euros e que têm vindo a ser capitalizados em outros acréscimos e diferimentos. É expectativa da Entidade Gestora a realização daqueles investimentos com a execução e desenvolvimento do referido projeto global de reabilitação urbana. A nossa opinião não é modificada com respeito a esta matéria.

Matérias relevantes de auditoria

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

Matérias relevantes de auditoria	Síntese da resposta de auditoria
Valorização dos ativos imobiliários	
A carteira de imóveis ascende a € 5 455 201, correspondendo a cerca de 91% do ativo. O seu justo valor é determinado por dois peritos avaliadores independentes, no cumprimento do Regulamento de Gestão e do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (RGOIC). A consideração desta matéria como relevante para a auditoria tem por base a materialidade daqueles ativos e o risco associado à utilização de pressupostos, estimativas e projeções nas avaliações e considerações sobre a liquidez e heterogeneidade do mercado imobiliário. As divulgações relacionadas com esta matéria estão incluídas nas notas 1, 3, 6, 20 e 21 do anexo às demonstrações financeiras.	A obtenção de evidência de auditoria envolveu, nomeadamente: (i) avaliação da independência, objetividade e qualificação dos avaliadores independentes; (ii) verificação do cumprimento do Regulamento de Gestão, do RGOIC e demais Regulamentos da CMVM, nomeadamente no que respeita à valorização dos imóveis; (iii) análise por amostra da acuidade dos relatórios de avaliação e dos pressupostos utilizados; (iv) confirmação dos valores de avaliação e registo pela média simples das mesmas; (v) confirmação da titularidade dos imóveis; (vi) verificação das operações de compra, venda em curso demais vicissitudes na valorização dos imóveis, e; (vii) análise das políticas de capitalização.

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

O órgão de gestão da Entidade Gestora é responsável pela: (i) preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa do Fundo de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento mobiliário; (ii) elaboração do relatório de gestão nos termos legais e

regulamentares; (iii) criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material devido a fraude ou erro; (iv) adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e (v) avaliação da capacidade do Fundo de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

Como parte de uma auditoria de acordo com as ISA, fazemos julgamentos profissionais e mantemos ceticismo profissional durante a auditoria e também: (i) identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno; (ii) obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Entidade Gestora do Fundo; (iii) avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão; (iv) concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade do Fundo para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que o Fundo descontinue as

suas atividades; (v) avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada; (vi) comunicamos com os encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização da Entidade Gestora, entre outros assuntos, o âmbito e o planeamento da auditoria, e as matérias relevantes de auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificada durante a auditoria; (vii) das matérias que comunicamos aos encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização da Entidade Gestora, determinamos as que foram as mais importantes na auditoria das demonstrações financeiras do ano corrente e que são as matérias relevantes de auditoria. Descrevemos essas matérias no nosso relatório, exceto quando a lei ou regulamento proibir a sua divulgação pública; (viii) declaramos ao órgão de fiscalização da Entidade Gestora que cumprimos os requisitos éticos relevantes relativos à independência e comunicamos todos os relacionamentos e outras matérias que possam ser percecionadas como ameaças à nossa independência e, quando aplicável, as respetivas salvaguardas.

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

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

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

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

Nos termos do artigo 10.º do Regulamento (UE) nº 537/2014 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 16 de abril de 2014, e para além das matérias relevantes de auditoria acima indicadas, relatamos ainda o seguinte: (i) fomos nomeados auditores do Fundo pela primeira vez pelo órgão de gestão da Entidade Gestora para um mandato compreendido entre 2017 e 2018. Fomos nomeados para um segundo mandato correspondente ao ano de 2019; (ii) o órgão de gestão confirmou-nos que não tem conhecimento da ocorrência de qualquer fraude ou suspeita de fraude com efeito material nas demonstrações financeiras. No planeamento e execução da nossa auditoria de acordo com as ISA mantivemos o ceticismo profissional e concebemos procedimentos de auditoria para responder à possibilidade de distorção material das demonstrações


financeiras devido a fraude. Em resultado do nosso trabalho não identificámos qualquer distorção material nas demonstrações financeiras devido a fraude; (iii) confirmamos que a opinião de auditoria que emitimos é consistente com o relatório adicional que preparámos e entregámos ao órgão de fiscalização da Entidade Gestora do Fundo em 10 de março de 2020; (iv) declaramos que não prestámos quaisquer serviços proibidos nos termos do artigo 77.º, n.º 8, do Estatuto da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas e que mantivemos a nossa independência face ao Fundo e respetiva Entidade Gestora durante a realização da auditoria.

Sobre as matérias previstas no n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo

Nos termos do n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, aprovado pela Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro, devemos pronunciar-nos sobre o seguinte: (i) o adequado cumprimento das políticas de investimentos e de distribuição dos resultados definidas no regulamento de gestão do organismo de investimento coletivo; (ii) a adequada avaliação efetuada pela entidade responsável pela gestão dos ativos e passivos do organismo de investimento coletivo, em especial no que respeita aos instrumentos financeiros transacionados fora de mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral e aos ativos imobiliários; (iii) o controlo das operações com as entidades referidas no n.º 1 do artigo 147.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo; (iv) o cumprimento dos critérios de valorização definidos nos documentos constitutivos e o cumprimento do dever previsto no n.º 7 do art.º 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo; (v) o controlo das operações realizadas fora do mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral; (vi) o controlo dos movimentos de subscrição e de resgate das unidades de participação; (vii) o cumprimento dos deveres de registo relativos aos ativos não financeiros, quando aplicável.

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 10 de março de 2020



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