

Apresentação de Resultados

2017

Coimbra, 27 de Março 2018

Coimbra
VIVA Cria.
Muda.
Avança.



DISCLAIMER

This document has been prepared by Fundbox SGFII, S.A. (“Fundbox”), in representation of its managed fund Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado em Reabilitação Urbana COIMBRA VIVA I (the “Fund” or “Coimbra Viva”) exclusively for use during the presentation of the full year 2017 results. As a consequence thereof, this document may not be disclosed or published, nor used by any other person or entity, for any other reason or purpose without the express and prior written consent of Coimbra Viva. This document (i) may contain summarised information and be subject to amendments and supplements, and (ii) the information contained herein has not been verified, reviewed nor audited by any of the Fund’s advisors or auditors. Except as required by applicable law, Coimbra Viva does not undertake any obligation to publicly update or revise any of the information contained in this document. Consequently, the Fund does not assume liability for this document if it is used for a purpose other than the above. No express or implied representation, warranty or undertaking is made as to, and no reliance shall be placed on, the accuracy, completeness or correctness of the information or the opinions or statements expressed herein. Neither the Fund nor its directors, or advisors assume liability of any kind, whether for negligence or any other reason, for any damage or loss arising from any use of this document or its contents. Neither this document nor any part of it constitutes a contract, nor may it be used for incorporation into or construction of any contract or agreement. This document has an informative nature and does not constitute, nor must it be interpreted as, an offer to sell, or buy any share issued by Coimbra Viva, nor a solicitation of any kind by Coimbra Viva. Distribution of this document in certain jurisdictions may be prohibited, and recipients into whose possession this document comes shall be solely responsible for informing themselves about, and observing any such restrictions. Moreover, the recipients of this document are invited and advised to consult the public information disclosed by Coimbra Viva on Fundbox website (www.fundbox.pt) as well as on the Portuguese Securities Exchange Commission’s website (www.cmvm.pt). In particular, the contents of this presentation shall be read and understood in light of the financial information disclosed by Coimbra Viva, through such means, which prevail in regard to any data presented in this document. By attending the meeting where this presentation is made and reading this document, you agree to be bound by the foregoing restrictions.

FORWARD-LOOKING STATEMENTS

This presentation contains forward-looking statements. All the statements herein which are not historical facts, including, but not limited to, statements expressing our current opinion or, as applicable, those of our directors regarding the financial performance, the business strategy, the management plans and objectives concerning future operations and investments are forward-looking statements. Statements that include the words “expects”, “estimates”, “foresees”, “predicts”, “intends”, “plans”, “believes”, “anticipates”, “will”, “targets”, “may”, “would”, “could”, “continues” and similar statements of a future or forward-looking nature identify forward-looking statements. All forward-looking statements included herein involve known and unknown risks and uncertainties. Accordingly, there are or will be important factors that could cause our actual results, performance or achievements to differ materially from those indicated in these statements. Any forward-looking statements in this document reflect our current views with respect to future events and are subject to these and other risks, uncertainties and assumptions relating to the results of our operations, growth strategy and liquidity, and the wider environment (specifically, market developments, investment opportunities and regulatory conditions). Although Coimbra Viva believes that the assumptions beyond such forward-looking statements are reasonable when made, any third parties are cautioned that forward-looking information and statements are subject to various risks and uncertainties, many of which are difficult to predict and generally beyond the control of Coimbra Viva, what could cause the models, objectives, plans, estimates and/or projections to be materially reviewed and/or actual results and developments to differ materially from those expressed in, or implied or projected by, the forward-looking information and statements. Forward-looking statements (in particular, the objectives, estimates and projections as well as the corresponding assumptions) do neither represent a commitment regarding the models and plans to be implemented, nor are they guarantees of future performance, nor have they been reviewed by the auditors of Coimbra Viva. You are cautioned not to place undue reliance on the forward-looking statements herein. All forward-looking statements included herein speak only as at the date of this presentation. Except as required by applicable law, Coimbra Viva does not undertake any obligation to publicly update or revise any forward-looking statements, whether as a result of new information, future events or otherwise.

Índice



01

**Factos
Relevantes**



02

**Actividade do
Fundo**



03

**Performance
financeira**



04

**Perspectivas
para 2018**

01

Factos Relevantes



2017

Factos relevantes

- Prossecução e conclusão de empreitadas (P23 e P30)
- Início de novas empreitadas (P33b)
- Lançamento de concurso de novas empreitadas (P24)
- Arranque da comercialização de edifícios (P35)
- Continuação do Licenciamento do Projeto da Residência de Estudantes (P45 + P46 + P47)
- Negociação com inquilinos para libertação de imóveis (P33b e P43)
- Negociação para a aquisição de imóveis (P12 e P13)
- Celebração de CPCV de prédios (P42)
- Pedidos de Financiamento (P33b e P24) ao IFRRU2020
- Adjudicação e Consignação da empreitada da Via Central pela CMC
- Aguarda-se decisão da MM
- Substituição do Banco Depositário

02

Actividade do Fundo



Actividade do Fundo

Situação Prevista

Capital Social Aprovado:
€ 18 375 000

Imóveis possíveis de
integração:
76

Situação Inicial

Capital Social Subscrito:
€ 5 407 070 **29,4%**

Imóveis pertencentes ao Fundo:
17 **22,4%**

Imóveis MM a integrar:
21

Imóveis CMC a integrar:
2

Imóveis a expropriar pela CV SRU:
9

Situação no Final de 2014

Capital Social Subscrito:
€ 5 819 750 **31,6%**

Imóveis pertencentes ao Fundo:
20 **26,3%**

Imóveis MM integrados:
0 **0,0%**

Imóveis CMC integrados:
0 **0,0%**

Imóveis expropriados pela CV SRU:
1 **11,1%**



Impossibilidade do fundo prosseguir com o licenciamento de todos os projetos definidos no documento estratégico da área de intervenção

Actividade do Fundo

Alternativas

Aguardar que se concretizasse a efectiva posse de todos os imóveis



Desvalorização da UP

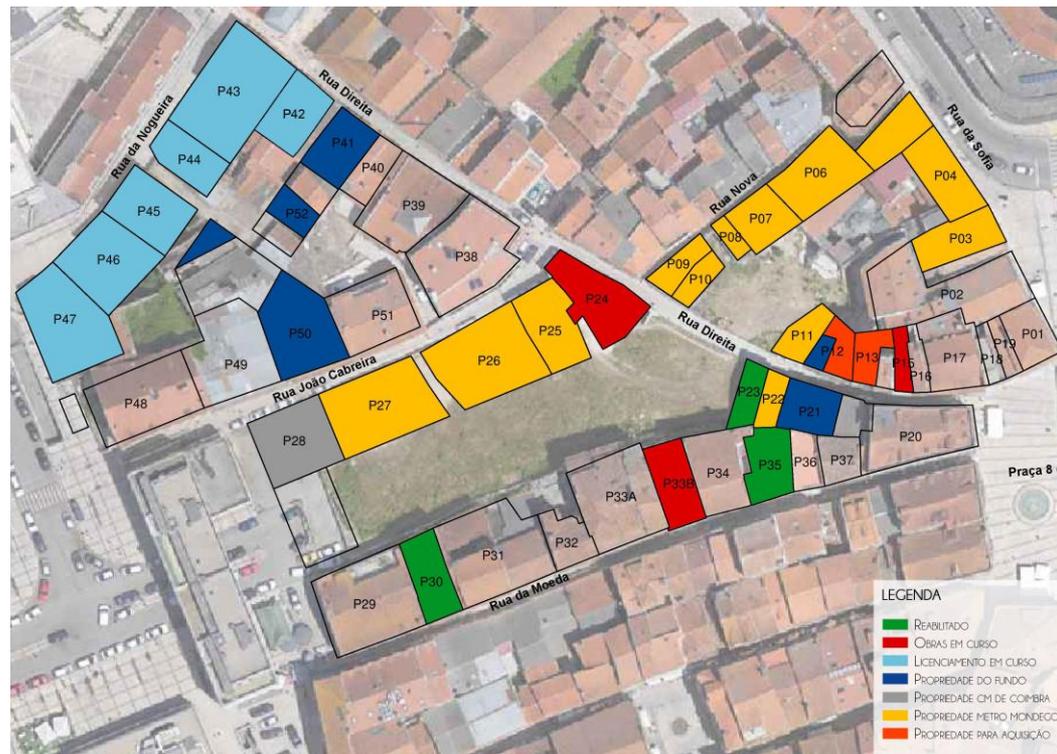
Elaborar os pedidos de licença de obras nos casos em que detém posse de todos os imóveis de cada projeto e elaborar PIP's nos restantes casos



Prazos de execução superiores
+
Possibilidade de Valorização da UP

Fundo

Área de Intervenção



Prédios Reabilitados

Rua da Moeda, 30 – 34

P35

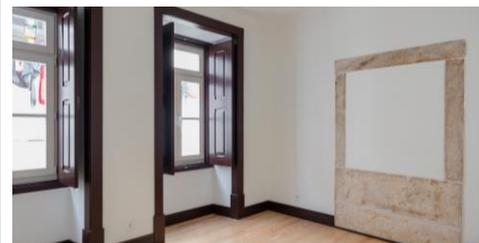
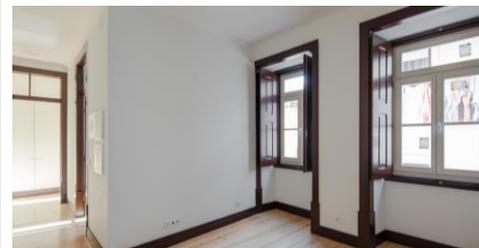
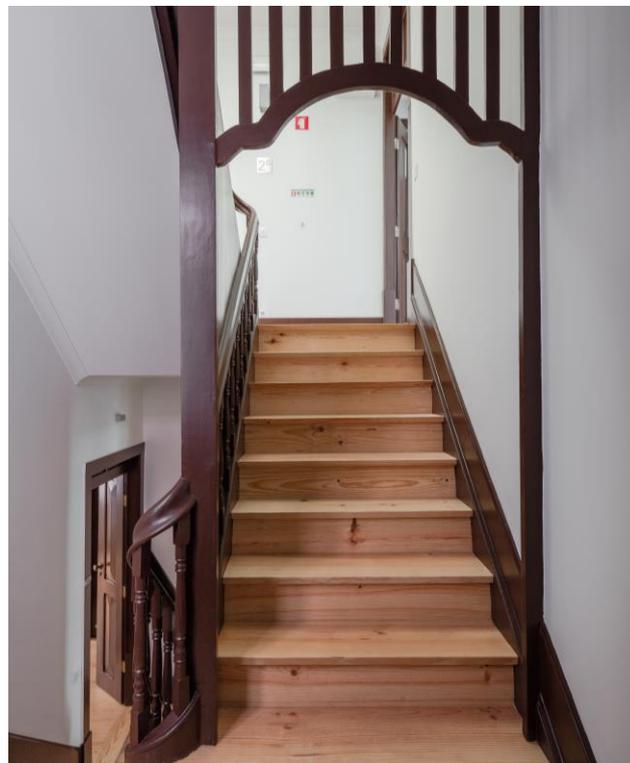
Antes (à esq.)
e Depois (à dir.)



Prédios Reabilitados

Rua da Moeda, 30 – 34

P35



Prédios Reabilitados

Rua da Moeda, 30 – 34

P35

Fracções	Áreas (m ²)
Loja + Sobreloja	104 + 85
T0	51
T0	47
T0	50
T0	47
T0	70

Observações

- Obra iniciada em 2015 e concluída em 2016, com Licença de Utilização emitida em Dezembro de 2016
- Obra financiada ao abrigo do Programa Reabilitar para Arrendar, do IHRU
- À exceção da Loja e Sobreloja, todas as fracções encontram-se arrendadas
- Prédio candidato ao Prémio Nacional de Reabilitação Urbana, promovido pelo IHRU, na categoria de intervenção com menos de 1.000 m²
- Procedimento para isenção de IMI e IMT em curso, aguardando validação por parte da CMC

Prédios Reabilitados

Rua da Moeda, 80 – 82

P30

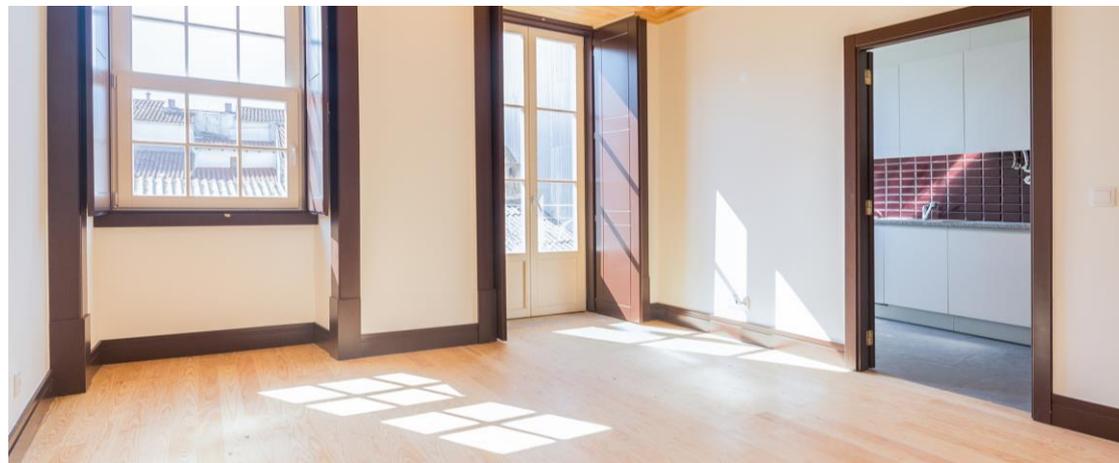
Antes (à esq.)
e Depois (à dir.)



Prédios Reabilitados

Rua da Moeda, 80 – 82

P30



Prédios Reabilitados

Rua da Moeda, 80 – 82

P30

Fracções	Áreas (m ²)
Loja	119
T2	116
T2 + 1	121
T1 + 1	117

Observações

- Obra iniciada em 2016 e concluída já em 2018
- Obra Financiada ao abrigo do Programa Reabilitar para Arrendar, do IHRU
- Apenas a loja se encontra arrendada
- Constituição da Propriedade Horizontal concluída
- Aguarda Licença de Utilização
- Procedimento para isenção de IMI e IMT em curso, aguardando realização da 2ª vistoria

Prédios Reabilitados

Rua Direita, 37 – 41

P23

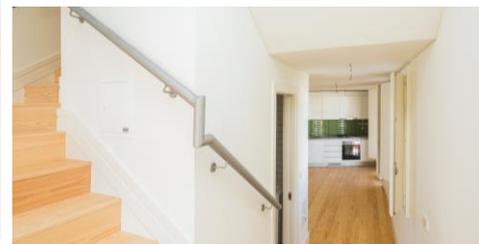
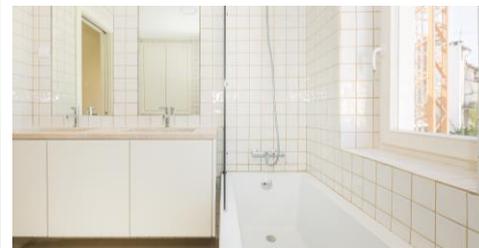
Antes (à esq.)
e Depois (à dir.)



Prédios Reabilitados

Rua Direita, 37 – 41

P23



Prédios Reabilitados

Rua Direita, 37 – 41

P23

Fracções	Áreas (m ²)
Loja	40
T2 Triplex	151

Observações

- Obra iniciada em 2016 e concluída em 2017
- Obra financiada com Capitais Próprios do Fundo
- Aguarda emissão da Certidão de Propriedade Horizontal pela CMC
- Pedido de Licença de Utilização à CMC em preparação
- Procedimento para isenção de IMI e IMT em curso, aguardando realização da 2ª vistoria

Obras em Curso

Rua Direita, 16 – 18

P15



Obras em Curso

Rua Direita, 16 – 18

P15

Fracções	Áreas (m ²)
Loja	45
T0	112

Observações

- Obra iniciada em 2016 e suspensa em Janeiro de 2017, por questões de insegurança relacionadas com o prédio contíguo (Rua Direita, 20-22)
- Obra financiada com Capitais Próprios do Fundo
- Sem data prevista de retoma da empreitada
- Caso se concretizem as aquisições em curso, possibilidade de desenvolvimento de um projeto agregado ao P12 e P13

Obras em Curso

Rua da Moeda, 44 – 46

P33 b



Obras em Curso

Rua da Moeda, 44 – 46

P33 b



Obras em Curso

Rua da Moeda, 44 – 46

P33 b

Fracções	Áreas (m ²)
Loja	100
T1	107
T2	107
T2	132

Observações

- Obra iniciada em Agosto de 2017 com data prevista de conclusão para Agosto de 2018
- Obra candidata ao financiamento IFRRU2020
- Descobertos elementos patrimoniais relevantes na fase de sondagens arqueológicas, que obrigou a trabalhos adicionais e revisão do projeto a nível de fundações e estrutura e prolongamento do prazo da obra

Obras em Curso

Rua Direita, 69 - 89

P24

Fracções	Áreas (m ²)
Loja + Arrumos	36 + 12
Loja + Arrumos	39 + 14
Loja + Arrumos	51 + 10
Loja	34
T1	65
T2	101
T1 + 1 Duplex	80
T2	101

Observações

- Obra iniciada em Fevereiro de 2018 com data prevista de conclusão para Novembro de 2018
- Resulta do emparcelamento de 5 prédios com diferentes cêrceas
- Obra candidata ao financiamento IFRRU2020

03

Performance Financeira



Cria.
Muda.
Avança.



2017

Performance financeira e operacional

Resultado Líquido positivo justificado pelo efeito combinado do aumento dos proveitos e da redução dos custos

O Fundo Coimbra Viva registou um Resultado Líquido de € 122.598, suportado pelo acréscimo nos Proveitos e Ganhos de cerca de €162 mil e pela diminuição nos Custos e Perdas de cerca de €113 mil

+74,7%
PROVEITOS E GANHOS

Indicadores financeiros

(€ EURO)	2016	2017	Δ %
PROVEITOS E GANHOS	216.700	378.666	+ 74,7%
CUSTOS E PERDAS	350.737	237.653	- 32,2%
EBITDA	-135.541	141.032	-
RESULTADO LÍQUIDO	-145.526	122.598	-

€122.598
RESULTADO LÍQUIDO

2017

Proveitos e Ganhos

(€ EURO)	2016	2017	Δ %	Δ €
TOTAL PROVEITOS E GANHOS	216.700	378.666	+ 74,7%	+ 161.966
Ganhos em Activos Imobiliários (reavaliação)	208.913	369.428	+ 76,8%	+160.515
Rendimentos de Activos Imobiliários (rendas)	5.193	9.238	+ 77,9%	+ 4.045
Ganhos na carteira de títulos e participações	196	-	- 100,0%	- 196
Reversões de ajustamentos de dívidas a receber	2.398	-	- 100,0%	+ 2.398

Aumento significativo dos Proveitos e Ganhos associados aos activos imobiliários



■ **2%**

Rendimentos de activos imobiliários (rendas)

■ **98%**

Ganhos em activos imobiliários (reavaliação)

Proveitos constituídos essencialmente pelos Ganhos em Activos Imobiliários de cerca de € 369 mil, representando 98% do total de Proveitos e Ganhos

2017

Custos e Perdas

(€ EURO)	2016	2017	Δ %	Δ €
TOTAL CUSTOS E PERDAS	350.737	237.653	- 32,2%	- 113.084
Comissões	74.373	70.764	- 4,9%	- 3.610
Fornecimentos e serviços externos	71.115	59.224	- 16,7%	- 11.890
Perdas em activos imobiliários (reavaliação)	203.930	106.992	- 47,5%	- 96.938
Provisões do exercício	1.196	673	- 43,8%	- 524
Perdas na carteira de títulos e participações	122	-	- 100,0%	- 122

Decréscimo em todas as rubricas de custos contribuiu para uma diminuição do total de custos e perdas de cerca de € 113 mil



Custos constituídos essencialmente pelas Perdas em activos imobiliários (cerca de €204 mil), comissões (cerca de € 74 mil) e FSE's (cerca de € 71 mil)

2017

EBITDA

Melhoria significativa tanto do EBITDA
como da Margem EBITDA

(€ EURO)	2016	2017
EBITDA	-135.541	141.032
Margem EBITDA	- 63%	37%



2017

VLGF & VUP

Valorização de 2,5% do VUP, invertendo a tendência dos anos anteriores

(€ EURO)	2015	2016	2017
Valor líquido global do Fundo (VLGF)	5.070.425	4.924.899	5.047.494
Valor da unidade de participação (VUP)	8,71	8,46	8,67

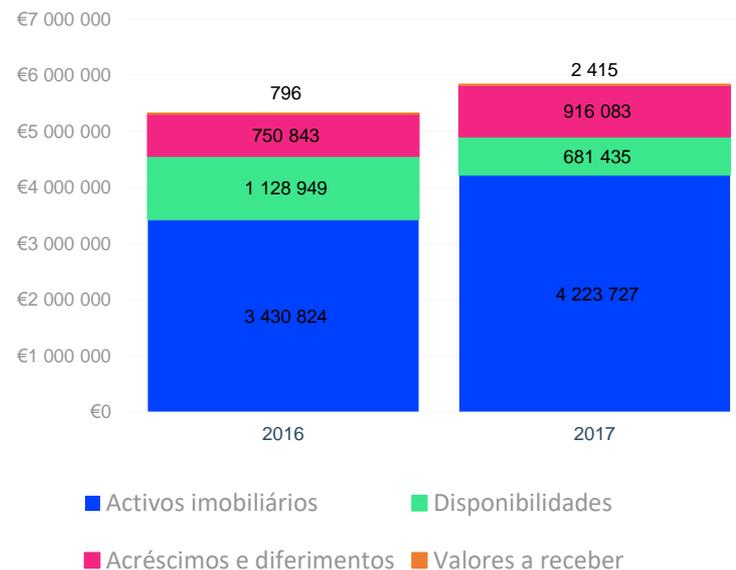


2017

Balanço - Activo

(€ EURO)	2016	2017
TOTAL DO ACTIVO DO FUNDO	5.311.412	5.823.660
Activos Imobiliários	3.430.824	4.223.727
Disponibilidades	1.128.949	681.435
Acréscimos e Diferimentos	750.843	916.083
Valores a Receber	796	2.415

Valor Total do Activo do Fundo aumentou cerca de 10% (€512 mil) por via do acréscimo na rubrica de Activos Imobiliários (€ 793 mil), que compensou a diminuição na rubrica de Disponibilidades (- € 448 mil)

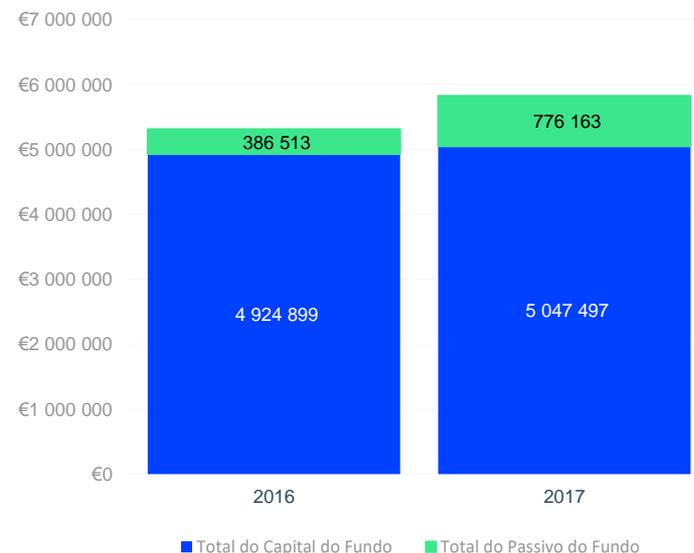


2017

Balanço – Capital e Passivo

(€ EURO)	2016	2017
TOTAL CAPITAL DO FUNDO	4.924.899	5.047.497
TOTAL DO PASSIVO DO FUNDO	386.513	776.163
Empréstimos Não Titulados	254.444	633.126
Outras Contas de Credores	79.263	106.196
Acréscimo de Custos	30.439	11.797
Comissões e Outros Encargos a Pagar	21.597	22.302
Ajustamentos de Dívidas a Receber	770	1.443
Receitas com Proveito Diferido	-	1.298

Valor Total do Passivo do Fundo aumentou cerca de 101% (€390 mil) essencialmente por via do acréscimo na rubrica de Empréstimos Não Titulados (€ 379 mil), resultante do financiamento das obras realizadas e em curso



04

Perspectivas para 2018



2018

Perspectivas para o ano

Conclusão das Obras em Curso

+

Novos Licenciamentos

+

Novas Aquisições



Valorização dos Ativos
Imobiliários

Atualização dos actuais
arrendamentos

Novos arrendamentos

Venda de Fracções



Melhoria dos
Resultados

Valorização do Fundo



**Cria.
Muda.
Avança.**

Contactos

SEDE (LISBOA):
Avenida Engenheiro Duarte Pacheco
Torre 1 – 15º Andar, Sala 2
1070-101 Lisboa, Portugal

Telf: (+351) 213 103 620
Fax: (+351) 213 103 629
Email: fundbox@fundbox.pt

www.coimbraviva.pt

DELEGAÇÃO (PORTO):
Largo Tomé Pires, 27
4150-731 Porto, Portugal

Telf: (+351) 213 103 620
Fax: (+351) 213 103 629
Email: fundbox@fundbox.pt

Sociedade Gestora:

