

COIMBRA VIVA

APRESENTAÇÃO
RESULTADOS
1º Semestre 2017

OUTUBRO 2017



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 half 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.



01. FACTOS RELEVANTES

02. PERFORMANCE FINANCEIRA

03. PERSPECTIVAS FINAL ANO 2017

01

● FACTOS RELEVANTES

Prosecução das empreitadas em curso

Licenciamento de novos projectos

Negociação com inquilinos

Síntese da actividade do Fundo – 2011 a 2016

2011

Início da actividade do Fundo

2012

Subscrição 2ª e 3ª fases

Desenvolvimento dos projectos do Quarteirão da Nogueira, P13, P15 e P24;

2013

Subscrição 4ª fase

Dotação orçamental da Coimbra Viva, SRU para as expropriações



Síntese da actividade do Fundo – 2011 a 2016

2014

Processo de expropriações não concretizado e redefinição da estratégia de investimento com a elaboração dos projectos para os edifícios P11 / P12 / P21 / P25 a 28 / P15 / P23 / P30 / P33b / P35

2015

Arranque da empreitada do P35

Candidaturas dos projectos para os edifícios P35 e P30 ao programa Reabilitar para Arrendar

2016

Extinção da Coimbra Viva, SRU

Conclusão da empreitada do P35 e início das empreitadas dos P15 / P23 / P30

Apresentação a licenciamento do P45 a 47 (Residência de Estudantes – 1ª fase)



Actividade do Fundo – 1º Semestre 2017

Conclusão geral das empreitadas dos edifícios P30 e P23

Rescisão por acordo de diversos contractos de arrendamento

Apresentação de propostas de aquisição de vários imóveis na Rua Direita e Rua da Moeda

Adjudicação da empreitada de reabilitação do edifício P33b



02.

PERFORMANCE FINANCEIRA

Desempenho positivo no 1º Semestre de 2017, suportado por um aumento de 170% no Resultado Líquido do período

1º SEMESTRE 2017 PERFORMANCE FINANCEIRA E OPERACIONAL

AUMENTO NO RESULTADO DO 1º SEM. 2017 JUSTIFICADO PELO EFEITO COMBINADO DO AUMENTO DOS PROVEITOS E DA REDUÇÃO DOS CUSTOS

O Fundo Coimbra Viva registou um aumento significativo de 170% no Resultado Líquido (cerca de €180 mil), suportado pelo acréscimo relevante nos Proveitos de cerca de €127 mil e pela diminuição nos Custos de cerca de €57 mil.

INDICADORES FINANCEIROS (€EURO)	JUN17	JUN16	Δ%
PROVEITOS E GANHOS	147.400	20.800	608,7%
CUSTOS E PERDAS	67.437	124.466	-45,8%
EBITDA	79.963	-103.667	177,1%
RESULTADO LÍQUIDO	73.779	-105.799	169,7%

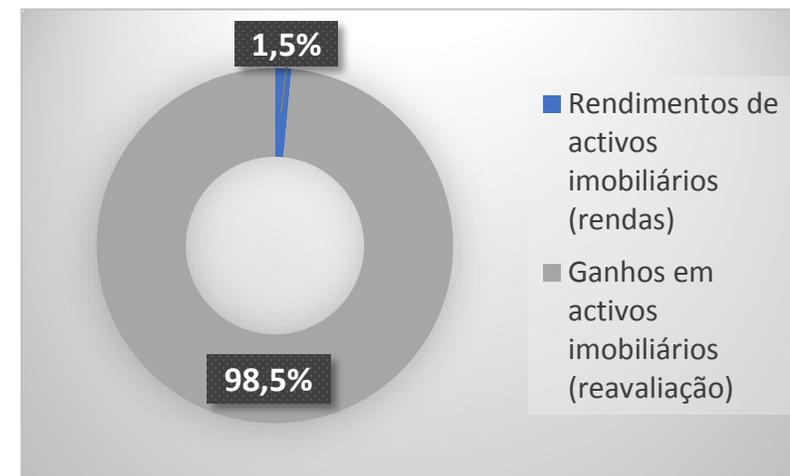


1º SEMESTRE 2017 PROVEITOS E GANHOS

Proveitos constituídos essencialmente pelos ganhos em activos imobiliários (cerca de €145 mil) decorrentes das avaliações imobiliárias efetuadas por peritos avaliadores externos e que traduzem a valorização dos imóveis decorrente das obras ocorridas durante o 1º semestre de 2017.

PROVEITOS E GANHOS (€EURO)

	JUN17	JUN16	Δ%	Δ€
TOTAL PROVEITOS E GANHOS	147.400	20.767	2590%	550.287
Ganhos em activos imobiliários (reavaliação)	145.194	17.955	3067%	550.713
Rendimentos de activos imobiliários (rendas)	2.206	2.615	-16%	-410
Ganhos na carteira de títulos e participações	-	196	-100%	-196



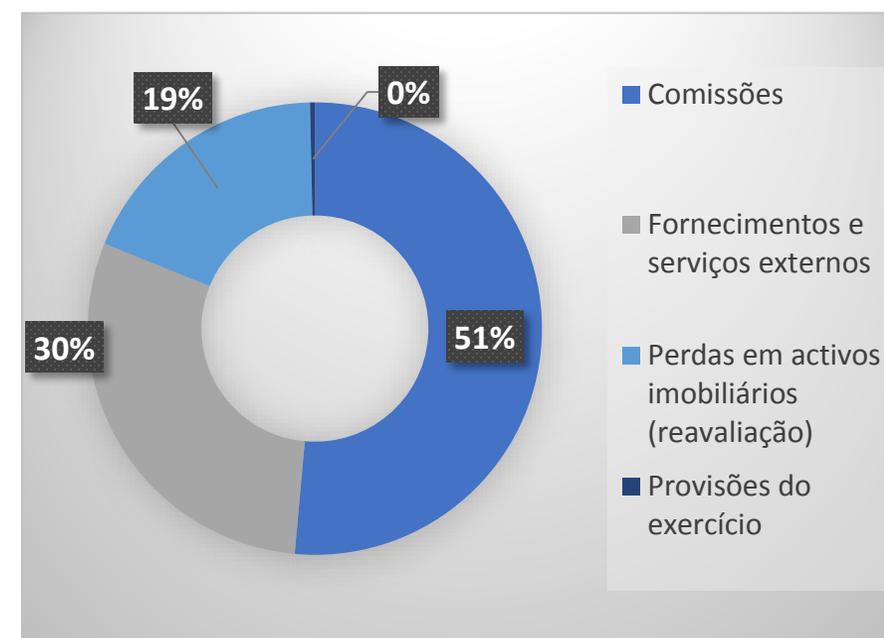
1º SEMESTRE 2017 CUSTOS E PERDAS

CUSTOS E PERDAS (€EURO)

	JUN17	JUN16	Δ%	Δ€
TOTAL CUSTOS E PERDAS	67.437	124.466	-46%	-57.030
Comissões	34.676	36.205	-4%	-1.528
Fornecimentos e serviços externos	20.033	31.852	-37%	-11.819
Perdas em activos imobiliários (reavaliação)	12.495	55.650	-78%	-43.155
Provisões do exercício	232	638	-64%	-405
Perdas na carteira de títulos e participações	-	122	-100%	-122

Decréscimo generalizado nas rubricas de custos, tendo o total de custos e perdas diminuído cerca de €57 mil.

Custos constituídos essencialmente pelas comissões (cerca de €35 mil), FSE's (cerca de €20 mil) e pelas Perdas em activos imobiliários (cerca de €12 mil).

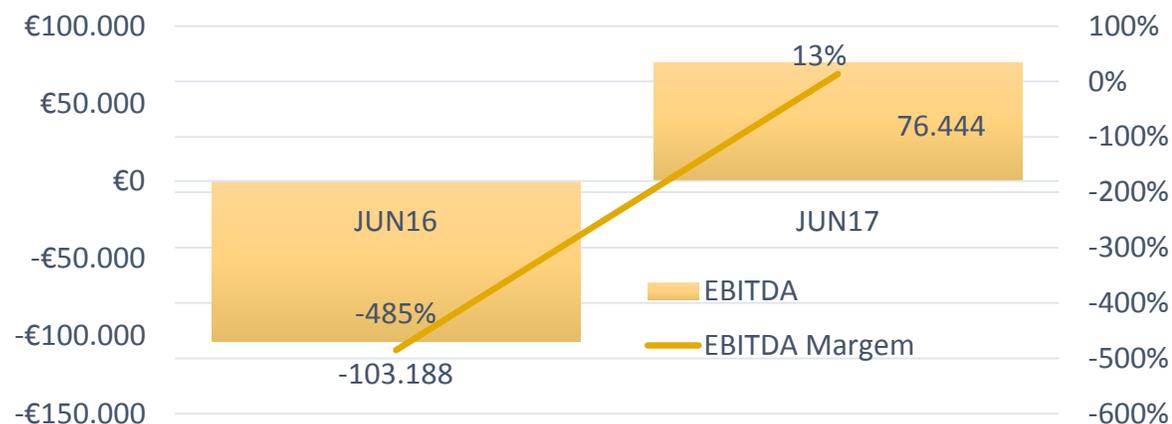


1º SEMESTRE 2017 EBITDA

Tanto o EBITDA como a Margem EBITDA registaram performances positivas.

Os dois indicadores foram positivamente influenciados pelos ganhos líquidos em activos imobiliários (cerca de €133 mil).

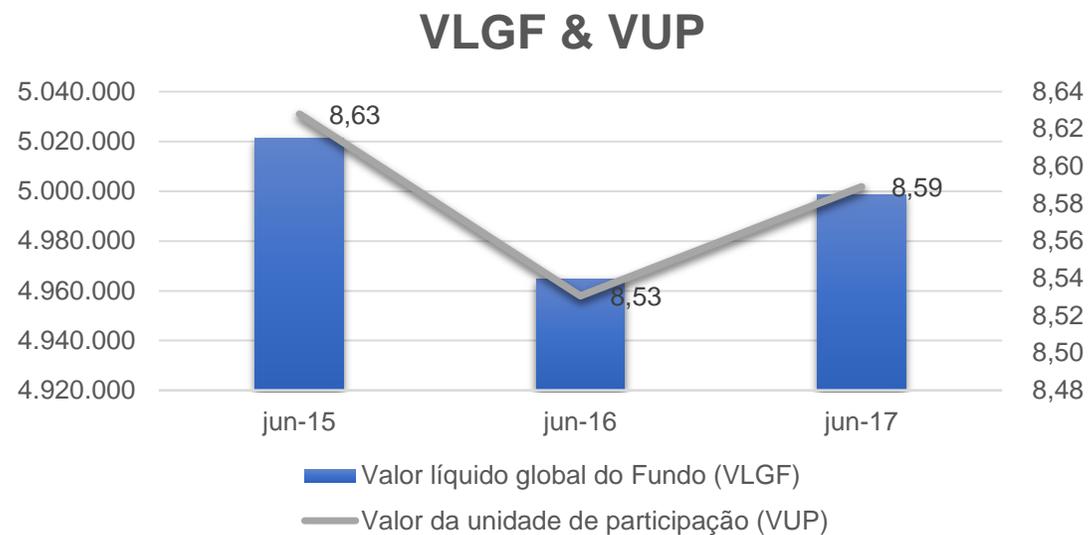
EBITDA (€EURO / %)	JUN16	JUN17
EBITDA	-103.188	76.444
Margem EBITDA	-485%	13%



1º SEMESTRE 2017 VLGF & VUP

Depois de um período de decréscimo entre Junho 2015 e Junho de 2016, o valor do Fundo inverteu essa tendência decrescente e valorizou entre Junho de 2016 e Junho de 2017.

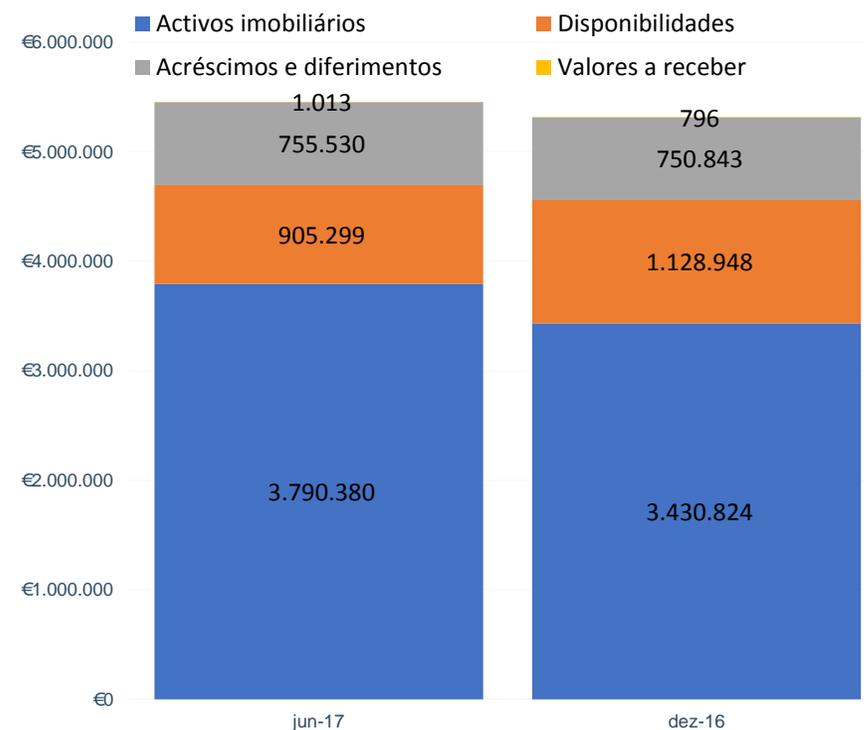
(€EURO)	JUN15	JUN16	JUN17
Valor líquido global do Fundo (VLGF)	5.021.310	4.964.626	4.998.677
Valor da unidade de participação (VUP)	8,63	8,53	8,59



1º SEMESTRE 2017 BALANÇO – ACTIVO

(€EURO)	JUN17	DEZ16
TOTAL DO ACTIVO DO FUNDO	5.452.222	5.311.412
ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	3.790.380	3.430.824
DISPONIBILIDADES	905.299	1.128.948
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS	755.530	750.843
VALORES A RECEBER	1.013	796

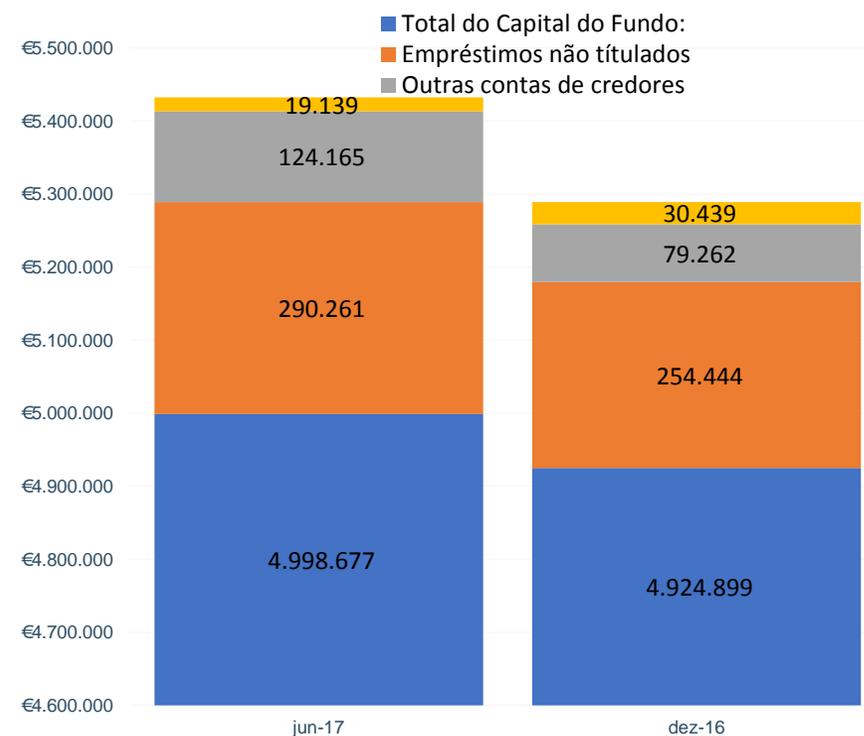
Total do Activo do Fundo aumentou cerca de 3% (€141 mil) por via do acréscimo registado na rubrica dos Activos imobiliários (€360 mil) compensado em parte pelo decréscimo das Disponibilidades (- €224 mil).



1º SEMESTRE 2017 BALANÇO – CAPITAL E PASSIVO

Total do Passivo do Fundo aumentou essencialmente devido ao acréscimo nas rubricas de Empréstimos e Outras contas de credores

(€EURO)	JUN17	DEZ16
TOTAL CAPITAL DO FUNDO	4.998.677	4.924.899
TOTAL DO PASSIVO DO FUNDO	453.545	386.513
EMPRÉSTIMOS NÃO TÍTULADOS	290.261	254.44
OUTRAS CONTAS DE CREDITORES	124.165	79.262
ACRÉSCIMOS DE CUSTOS	19.139	30.439
COMISSÕES E OUTROS ENCARGOS A PAGAR	18.978	21.597
AJUSTAMENTOS DE DÍVIDAS A RECEBER	1.002	770



03

• PERSPECTIVAS FINAL ANO 2017

**Aumento nos Ganhos em Activos
Imobiliários, aumento dos Custos financeiros
e ligeiro aumento do EBITDA**

1º SEMESTRE 2017 PERSPECTIVAS FINAL ANO 2017

PROVEITOS E GANHOS

Crescimento nos Ganhos em Activos imobiliários por via da valorização do património imobiliário do Fundo decorrente das obras que têm sido realizadas em vários imóveis bem como pelo efeito da atualização das rendas dos atuais arrendamentos e novos arrendamentos.

CUSTOS E PERDAS

Aumento dos custos financeiros devido ao recurso a mais linhas de financiamento do IHRU para a realização das obras de reabilitação urbana.

EBITDA

Ligeiro aumento do EBITDA associado essencialmente ao aumento nos Ganhos em Activos imobiliários.

VLGF & VUP

Valorização do Fundo no 2º Semestre de 2017-.



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.FUNDBOX.PT

DELEGAÇÃO (PORTO):
LARGO TOMÉ PIRES, 27
4150-731 PORTO,
PORTUGAL

TELF: (+351) 226 156 120
FAX: (+351) 226 156 129
EMAIL:
FUNDBOX@FUNDBOX.PT

Sociedade Gestora:



FundBox SGFI