

Apresentação de Resultados

1º Semestre de 2018

Coimbra, 20 de Setembro 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 half-year 2018 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

**Actividade do
Fundo**

02

**Outros
Factos
Relevantes**

03

**Website
+
Facebook**

04

**Performance
Financeira**

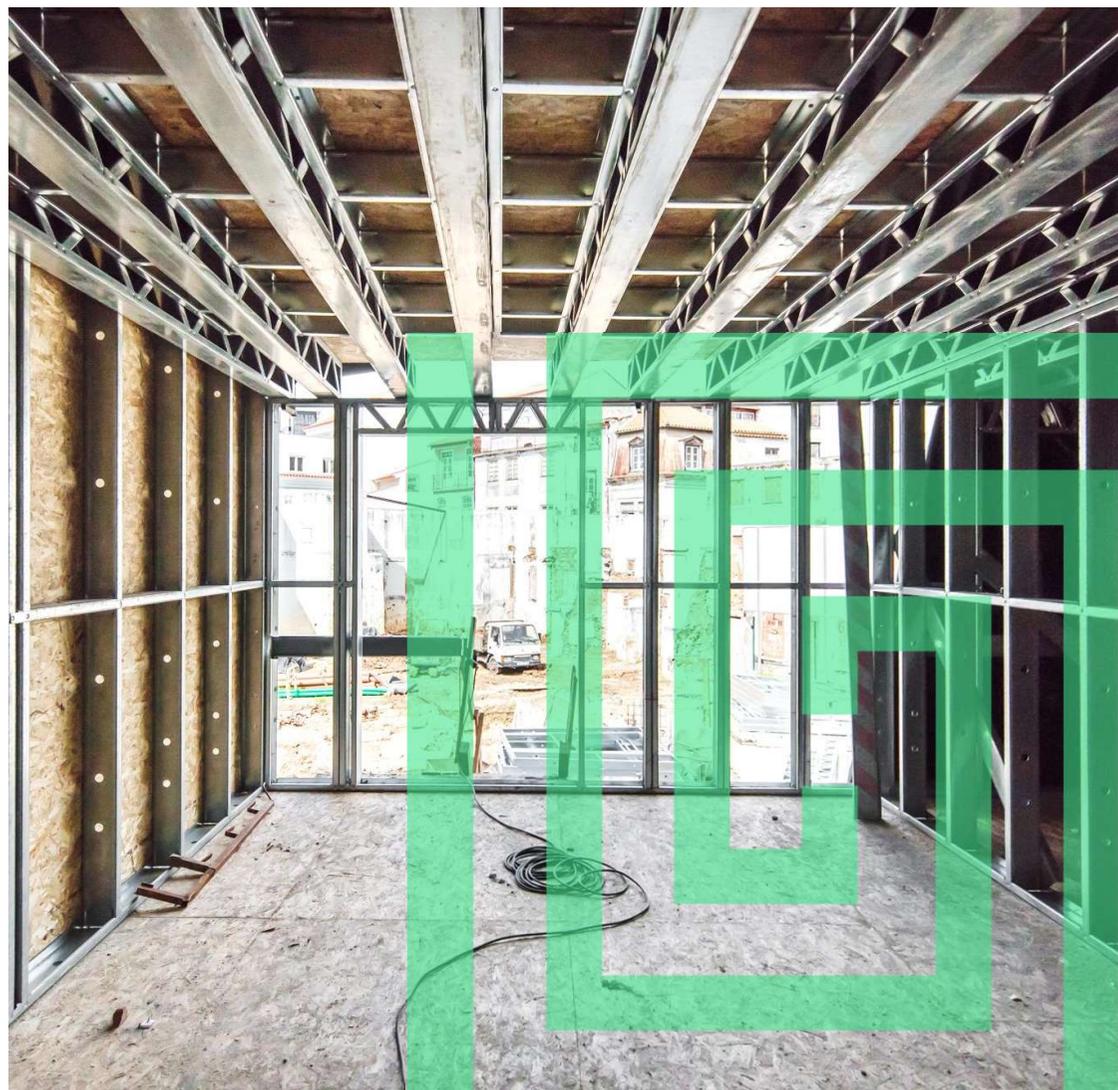
05

**Perspectivas
para Final de
2018**

01

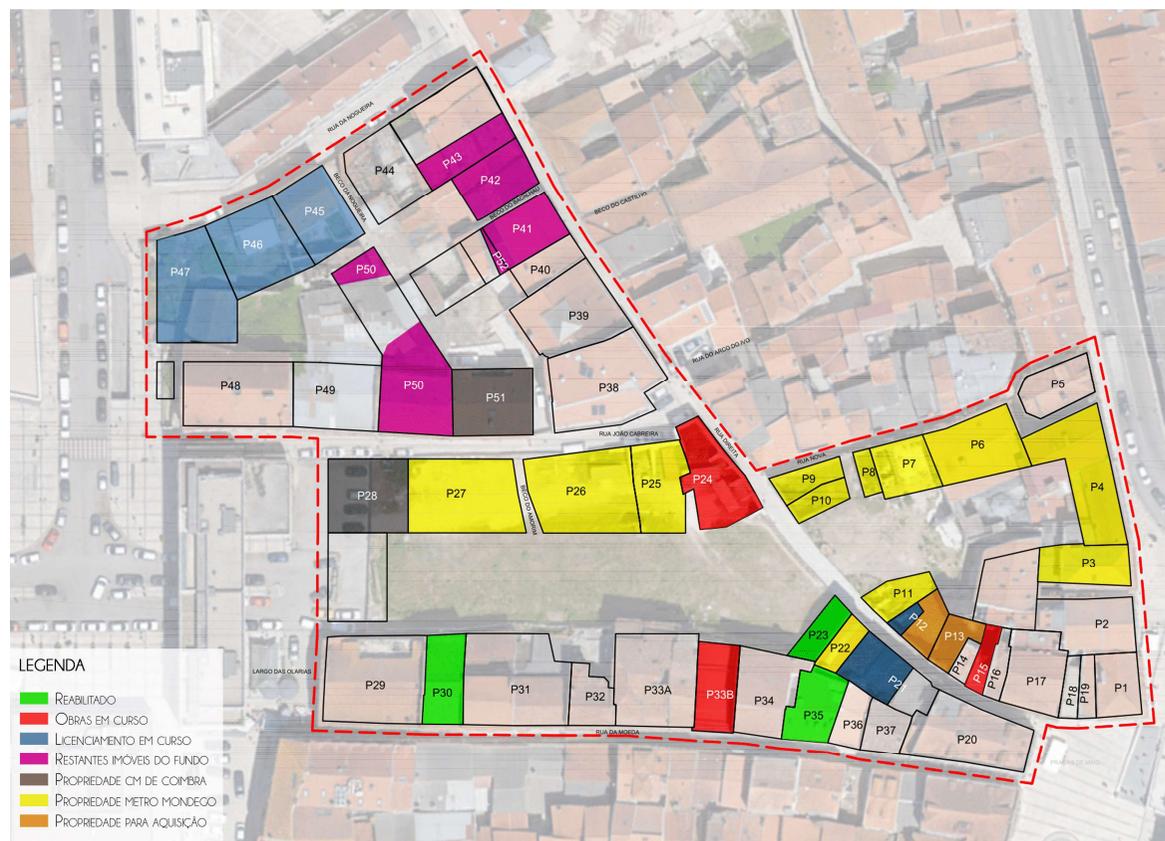
Actividade do Fundo

Coimbra
VIVO Cria.
Muda.
Avança.



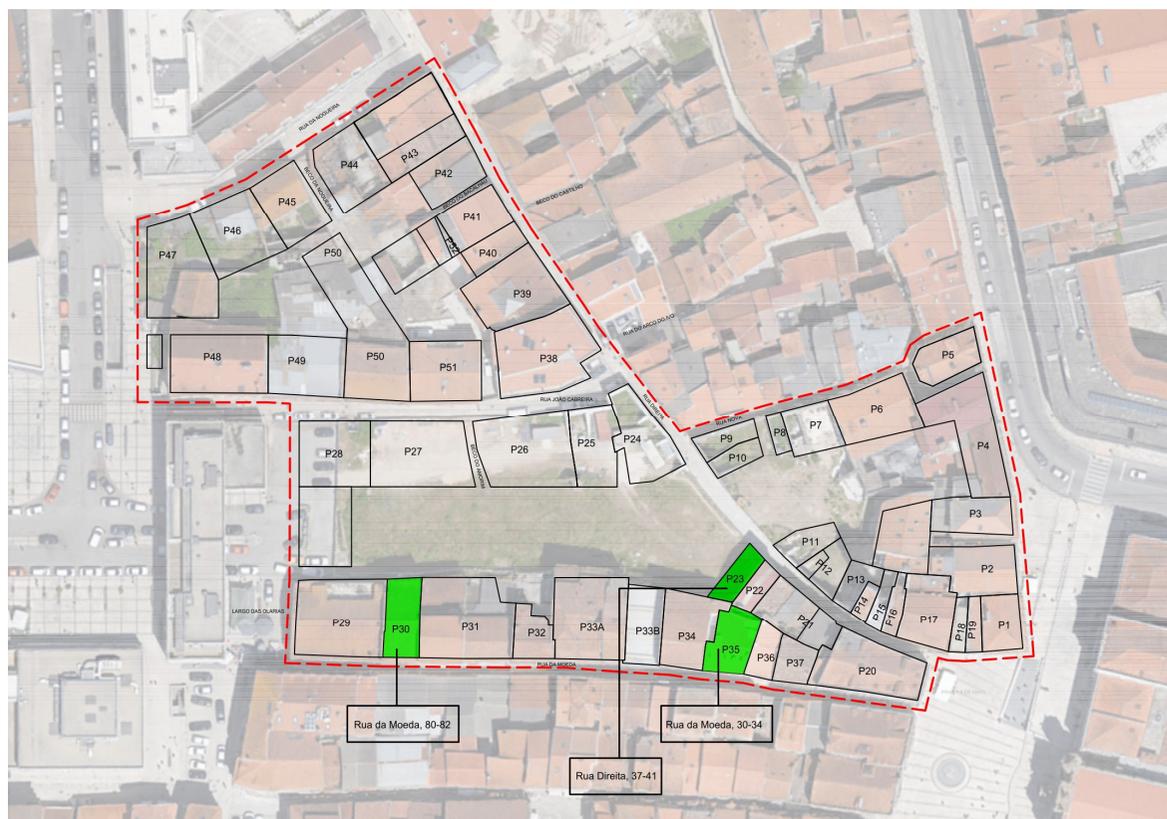
Fundo

Área de Intervenção



Fundo

Imóveis Reabilitados



Prédios Reabilitados

Rua da Moeda, 30 – 34

P35



Actividade do Fundo

Observações

- Obra concluída em 2016, com Licença de Utilização emitida em Dezembro de 2016
- Obra financiada ao abrigo do Programa Reabilitar para Arrendar, do IHRU
- Procedimento para isenção de IMI e IMT concluído com a obtenção das respectivas isenções

Fracções	Áreas (m ²)	Observações
Loja	104 + 85	Em negociação para venda
T0	51	Escritura realizada a 06 de Setembro
T0	47	Vendida
T0	50	CPCV assinado; Escritura no 4ºT 2018
T0	47	CPCV assinado; Escritura no 4ºT 2018
T0	70	Livre

Prédios Reabilitados

Rua da Moeda, 80 – 82

P30



Actividade do Fundo

Observações

- Obra concluída em 2018
- Obra Financiada ao abrigo do Programa Reabilitar para Arrendar, do IHRU
- Requerimento para retificação dos Valores Patrimoniais Tributários
- Constituição da Propriedade Horizontal concluída
- Pedido de Licença de Utilização à CMC em preparação
- Procedimento para isenção de IMI e IMT em curso, aguardando realização da 2ª vistoria

Fracções	Áreas (m ²)	Observações
Loja	119	Arrendada
T2	116	Livre – Para Arrendamento
T2 + 1	121	Livre – Para Arrendamento
T1 + 1	117	Livre – Para Arrendamento

Prédios Reabilitados

Rua Direita, 37 – 41

P23



Observações

- Obra concluída em 2017
- Obra financiada com Capitais Próprios do Fundo
- Constituição da Propriedade Horizontal concluída
- Pedido de Licença de Utilização submetido à CMC
- Procedimento para isenção de IMI e IMT em curso, aguardando realização da 2ª vistoria
- Colaboração com o Departamento de Arquitectura da Universidade de Coimbra para a instalação de um andar modelo

Fracções	Áreas (m ²)	Observações
Loja	40	Livre
T2 Triplex	151	Livre

Obras em Curso

Rua da Moeda, 44 – 46

P33 b

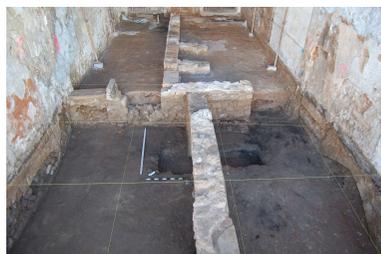
Antes (à esq.)
e Depois (à dir.)



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 Outubro de 2018
- Obra financiada pelo 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

Antes (à esq.)
e Depois (à dir.)



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 Janeiro de 2019
- Obra financiada pelo IFRRU2020
- Resulta do emparcelamento de 5 prédios com diferentes cêrceas

Obras em Curso

Rua Direita, 16 – 18

P15

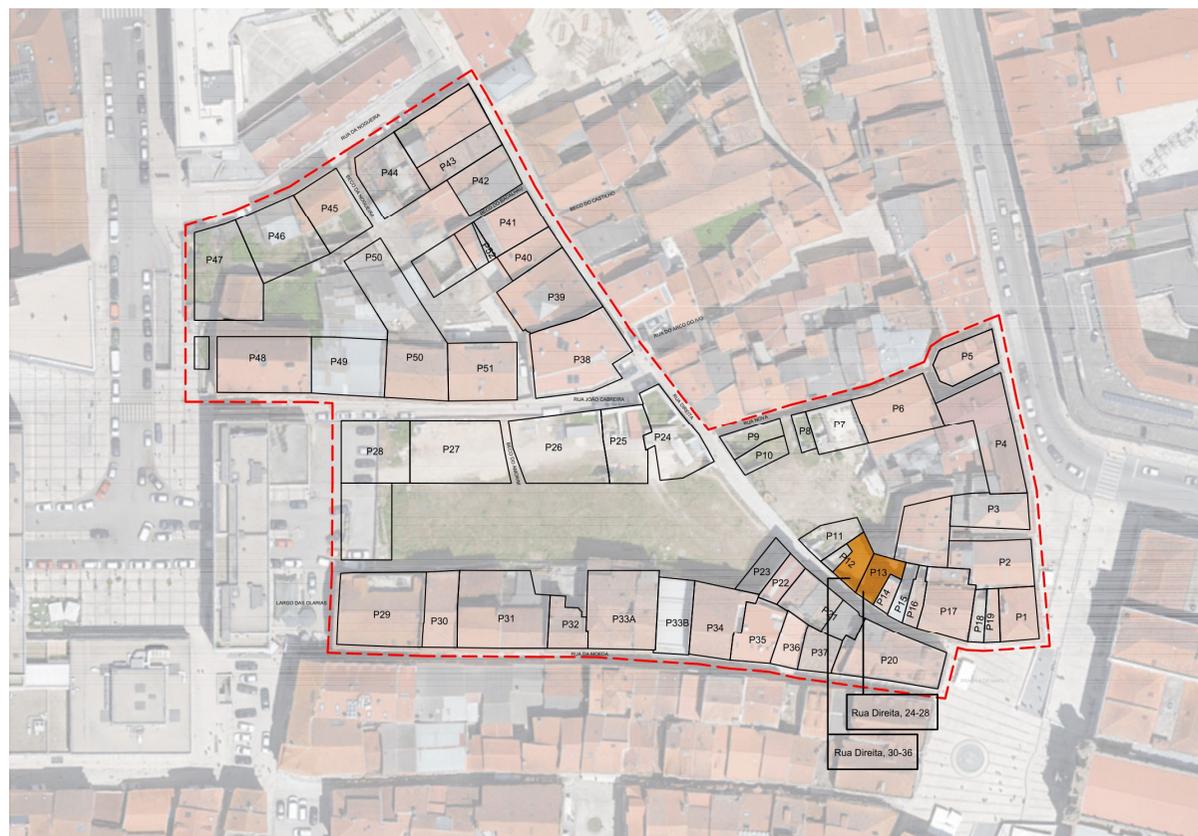
Fracções	Áreas (m ²)
Loja	45
T0	112

Observações

- Obra iniciada em 2016 e suspensa em Janeiro de 2017, por questões de insegurança relacionadas com o prédio contíguo P14 (Rua Direita, 20-22)
- Realizada vistoria com a CMC em 05 de Setembro encontrando-se em fase de negociação para resolução dos entraves
- Obra financiada com Capitais Próprios do Fundo
- Sem data prevista de retoma da empreitada
- CMC aceitou suspender a licença de construção
- Possibilidade de desenvolvimento de um projeto agregado ao P12 e P13

Fundo

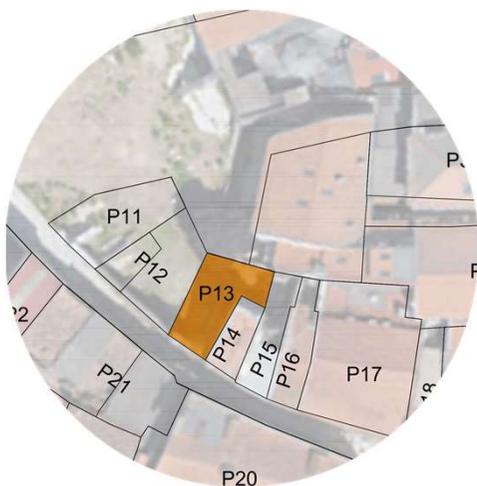
Aquisições



Aquisições

Rua Direita, 24-28

P13



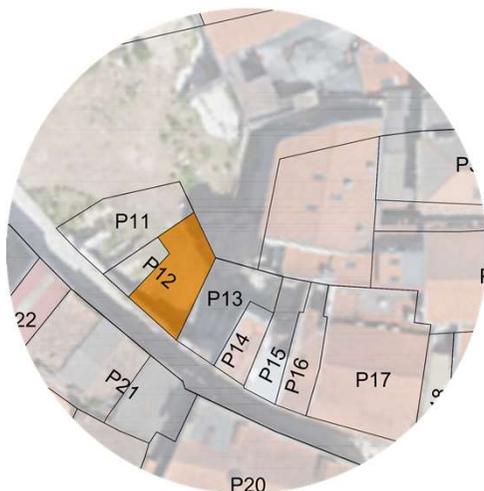
Observações

- Celebrado CPCV em 26 de Junho de 2018
- Recebida certidão de não dívida por parte da CMC
- Escritura prevista até final de Outubro de 2018
- Possibilidade de desenvolvimento de um projeto agregado ao P12 e P15

Aquisições

Rua Direita, 30-36

P12

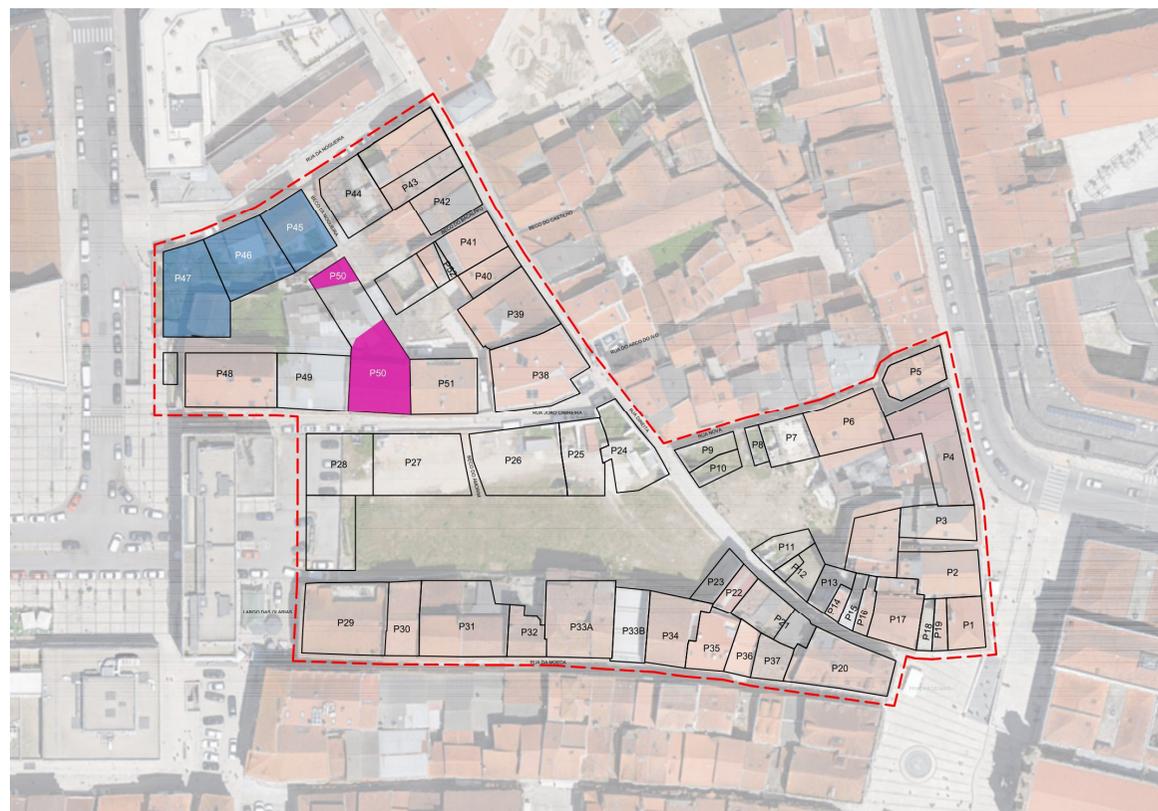


Observações

- Escritura adiada por falta de procuração de um dos herdeiros
- Escritura prevista até final de Setembro de 2018
- Possibilidade de desenvolvimento de um projeto agregado ao P13 e P15

Fundo

Projectos Futuros



Projectos Futuros

Rua da Nogueira, 7-21

P45, P46, P47



Residência de Estudantes

- Aprovado o PIP pela CMC
- Avançar directamente para o Projecto de Licenciamento
- Detalhes:
 - ✓ Área de construção: 2.700 m²
 - ✓ 4 pisos e aproveitamento em mansarda da cobertura
 - ✓ 62 estúdios individuais com área total de 1.700 m²
 - ✓ 5 espaços de comércio, com área total de 300 m²

Projectos Futuros

Rua João Cabreira, 20-24

P50



Observações

- Possibilidade de ocupação do imóvel para a função terciária
- Assunto em curso com a colaboração do Gabinete de Apoio ao Investidor da CMC
- Projectos de arquitectura em elaboração

02

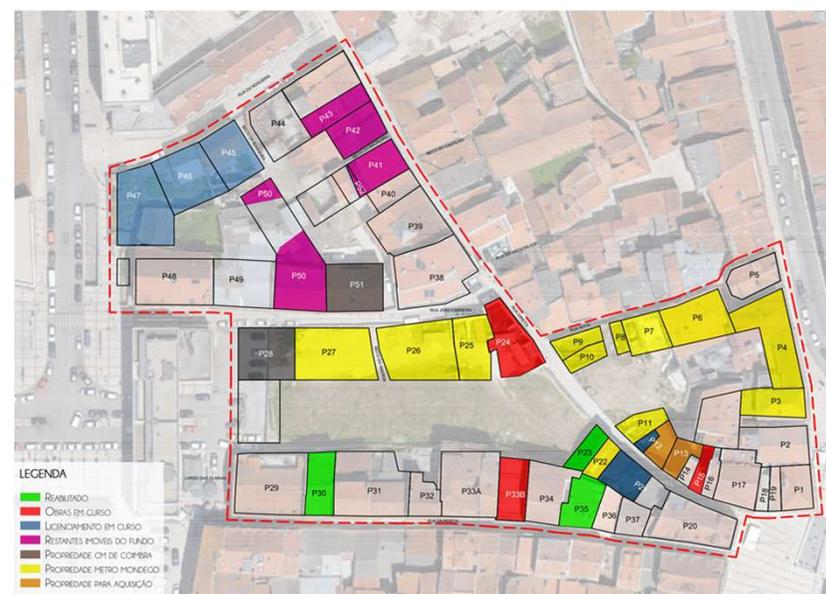
Outros Factos Relevantes

Coimbra
VIVA Cria.
Muda.
Avança.



Outros Factos Relevantes

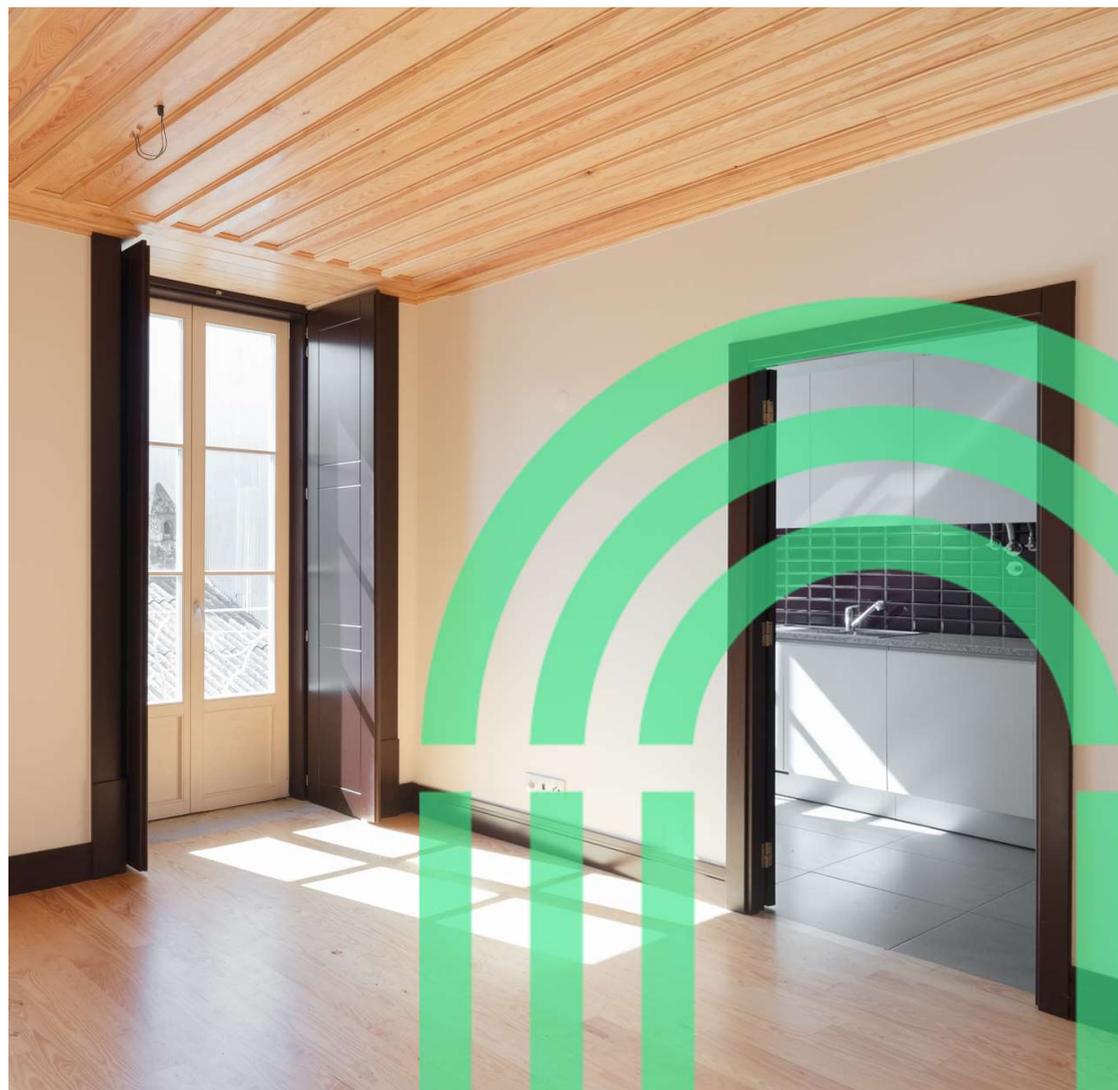
- Via Central
- IFRRU2020
- Banco Depositário
- Metro Mondego



03

Website + Facebook

Coimbra
VIVA Cria.
Muda.
Avança.

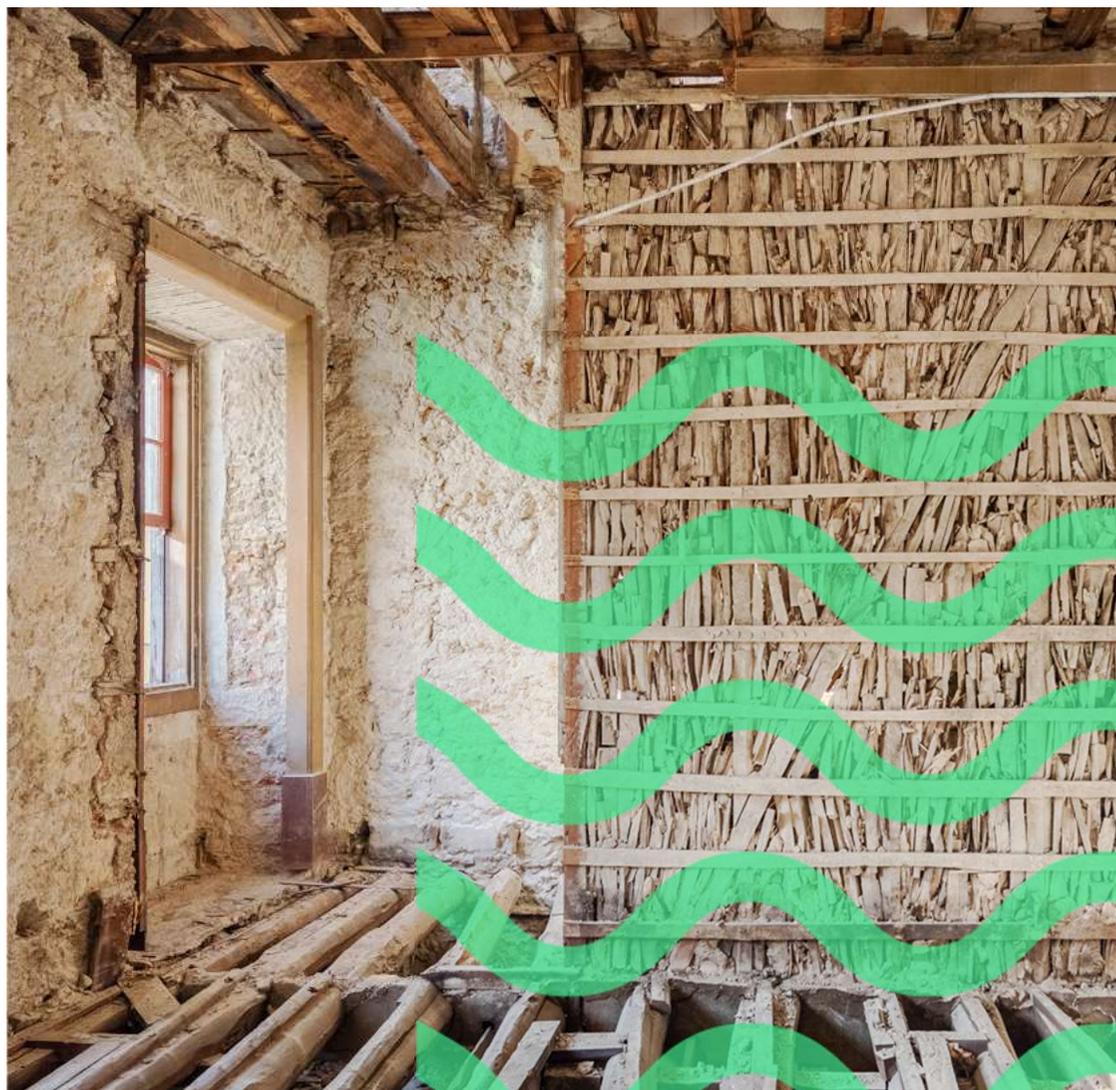


www.coimbraviva.pt

www.facebook.com/coimbraviva/

04

Performance Financeira



1º Semestre 2018

Performance financeira e operacional

Resultado Líquido de
€ 50.905 suportado por
um aumento das receitas
e reavaliações de imóveis

Indicadores financeiros

(€ EURO)	Jun17	Jun18	Δ %
PROVEITOS E GANHOS	147.400	240.610	+ 63,2%
CUSTOS E PERDAS	67.437	177.351	+163,0%
EBITDA	79.963	63.543	- 20,5%
RESULTADO LÍQUIDO	73.779	50.905	- 31,0%

+63,2%
PROVEITOS E
GANHOS

€ 50.905
RESULTADO
LÍQUIDO

1º Semestre 2018

Proveitos e Ganhos

(€ EURO)	Jun17	Jun18	Δ %	Δ €
TOTAL PROVEITOS E GANHOS	147.400	240.610	+ 63,2%	+ 93,210
Ganhos em Activos Imobiliários (reavaliação)	145.194	232.629	+ 60,2%	+87.435
Rendimentos de Activos Imobiliários (rendas)	2.206	6.218	+ 181,9%	+ 4.013
Reversões de ajustamentos de dívidas a receber	-	1.762	-	+ 1.762



- **2,6%**
Rendimentos de activos imobiliários (rendas)
- **96,7%**
Ganhos em activos imobiliários (reavaliação)
- **0,7%**
Reversões de Ajustamentos de Dívidas aReceber

Aumento dos Proveitos e Ganhos suportado nos Ganhos em Activos Imobiliários

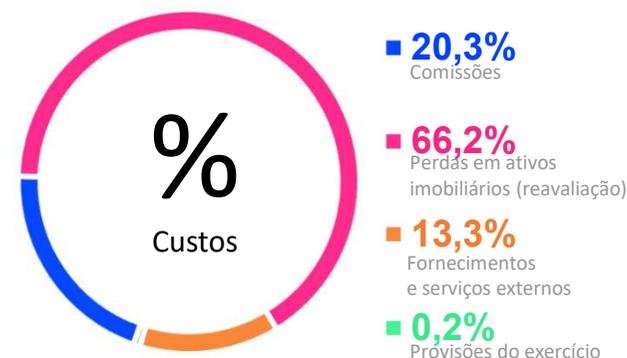
Proveitos constituídos essencialmente pelos Ganhos em Activos Imobiliários, representando 97% do total de Proveitos e Ganhos

1º Semestre 2018

Custos e Perdas

(€ EURO)	Jun17	Jun18	Δ %	Δ €
TOTAL CUSTOS E PERDAS	67.437	177.351	+ 163,0%	+ 109.915
Comissões	34.676	36.049	+ 4,0%	+ 1.372
Fornecimentos e serviços externos	20.033	23.629	+ 17,9%	+ 3.596
Perdas em activos imobiliários (reavaliação)	12.495	117.354	+ 839,2%	+ 104.859
Provisões do exercício	232	320	+ 37,6%	+ 87

Aumento dos Custos e Perdas justificado pelas Perdas em activos imobiliários, motivadas pelas reavaliações intercalares das obras em curso



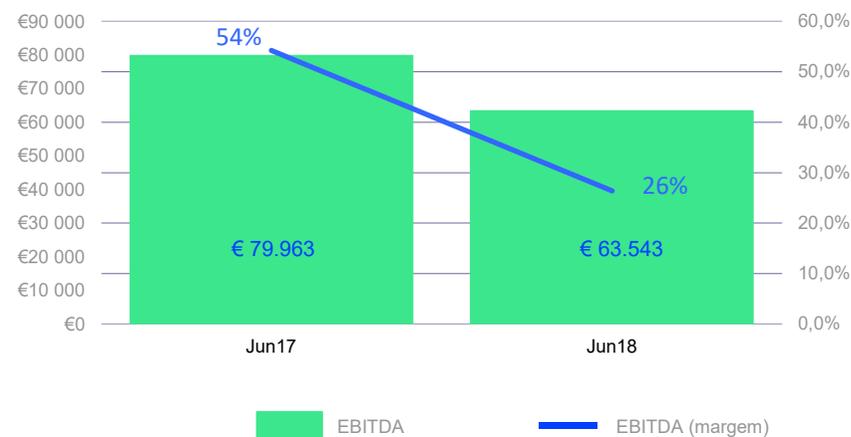
Custos constituídos essencialmente por Perdas em activos imobiliários (cerca de €117 mil), comissões (cerca de € 36 mil) e FSE's (cerca de € 24 mil)

1º Semestre 2018

EBITDA

(€ EURO)	Jun17	Jun18
EBITDA	79.963	63.543
Margem EBITDA	54,2%	26,4%

Diminuição do EBITDA e da Margem EBITDA



1º Semestre 2018

VLGF & VUP

Valorização de 1% do VUP

(€ EURO)	Dez16	Dez17	Jun18
Valor líquido global do Fundo (VLGF)	4.924.899	5.047.497	5.098.402
Valor da unidade de participação (VUP)	8,46	8,67	8,76



1º Semestre 2018

VLGF & VUP

Valorização de 1% do VUP

(€ EURO)	Dez16	Dez17	Jun18
Valor líquido global do Fundo (VLGF)	4.924.899	5.047.497	5.098.402
Valor da unidade de participação (VUP)	8,46	8,67	8,76

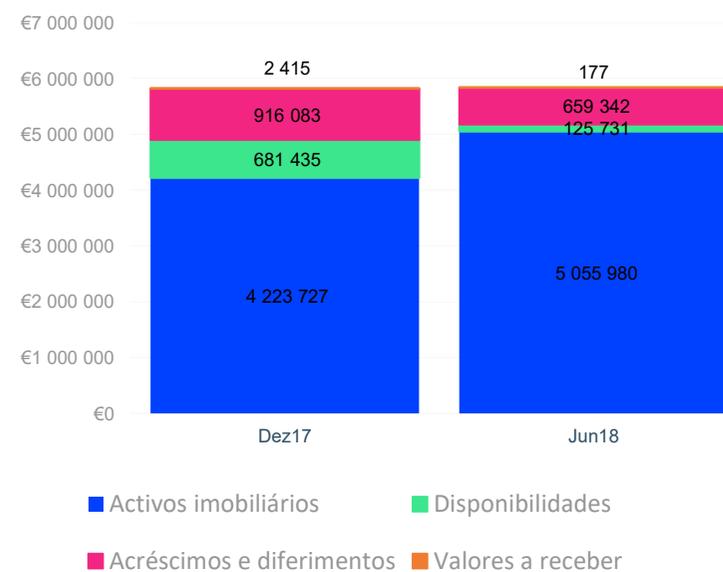


1º Semestre 2018

Balanço - Activo

(€ EURO)	Dez17	Jun18
TOTAL DO ACTIVO DO FUNDO	5.823.660	5.841.230
Activos Imobiliários	4.223.727	5.055.980
Disponibilidades	681.435	125.731
Acréscimos e Diferimentos	916.083	659.342
Valores a Receber	2.415	177

Valor Total do Activo do Fundo aumentou cerca de 0,3% (€17,5 mil) por via do acréscimo na rubrica de Activos Imobiliários (€ 832 mil), que compensou a diminuição nas rubricas de Disponibilidades (- € 556 mil) e Acréscimos e Diferimentos (- € 257 mil)



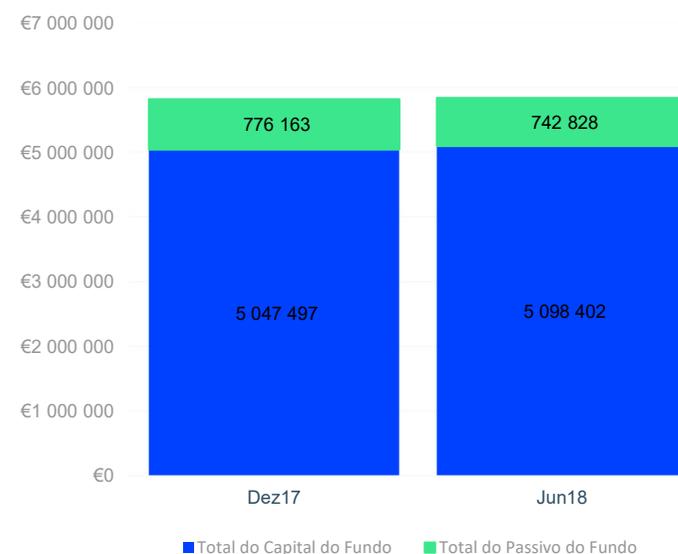
1º Semestre 2018

Balanço – Capital e Passivo

(€ EURO)

	Dez17	Jun18
TOTAL CAPITAL DO FUNDO	5.047.497	5.098.402
TOTAL DO PASSIVO DO FUNDO	776.163	742.828
Empréstimos Não Titulados	633.126	574.630
Outras Contas de Credores	106.196	85.650
Acréscimo de Custos	11.797	23.611
Comissões e Outros Encargos a Pagar	22.302	18.970
Ajustamentos de Dívidas a Receber	1.443	-
Adiantamentos por Venda de Imóveis	-	17.800
Receitas com Provento Diferido	1.298	478
Outros Acréscimos e Diferimentos	-	21.689

Valor Total do Passivo do Fundo diminuiu cerca de 4% (€ 33 mil) essencialmente por via do decréscimo na rubrica de Empréstimos Não Titulados (€ 58 mil)

35 | www.coimbraviva.pt

05

Perspectivas para Final de 2018

Coimbra
VIVO Cria.
Muda.
Avança.



Perspectivas para o final de 2018

Conclusão das Obras em Curso

+

Concretização de Aquisições

+

Novos Projectos



Valorização dos Ativos
Imobiliários

Colocação dos Imóveis no
Mercado



**Melhoria dos
Resultados**

Valorização do Fundo



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:

