

Apresentação de Resultados

2018

Coimbra, 21 de Março de 2019

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 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**

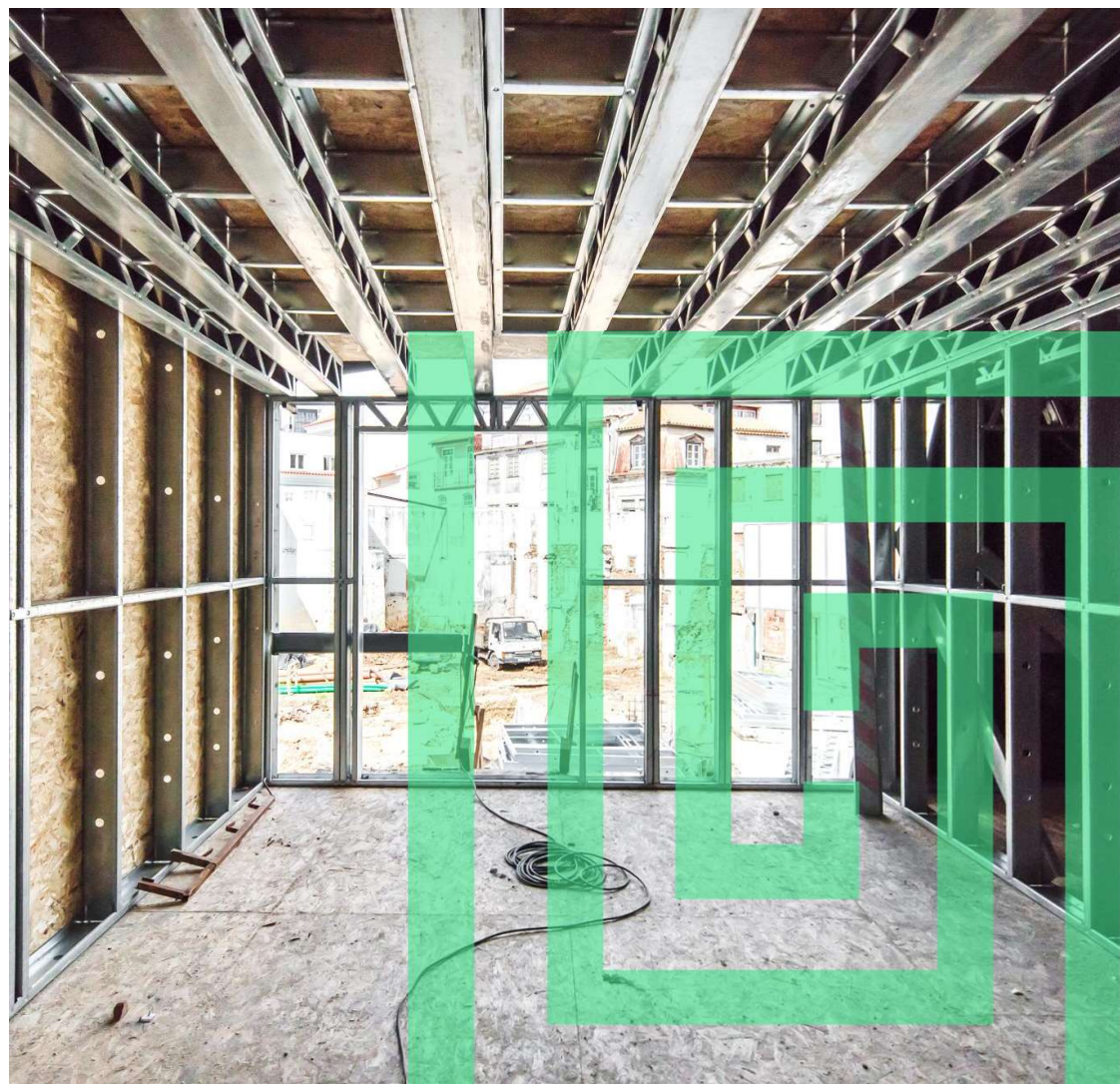
05

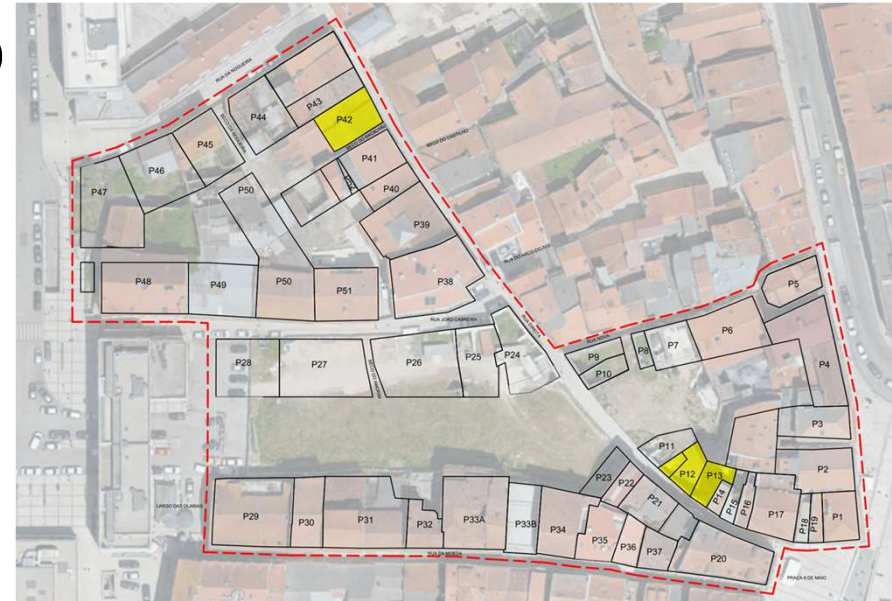
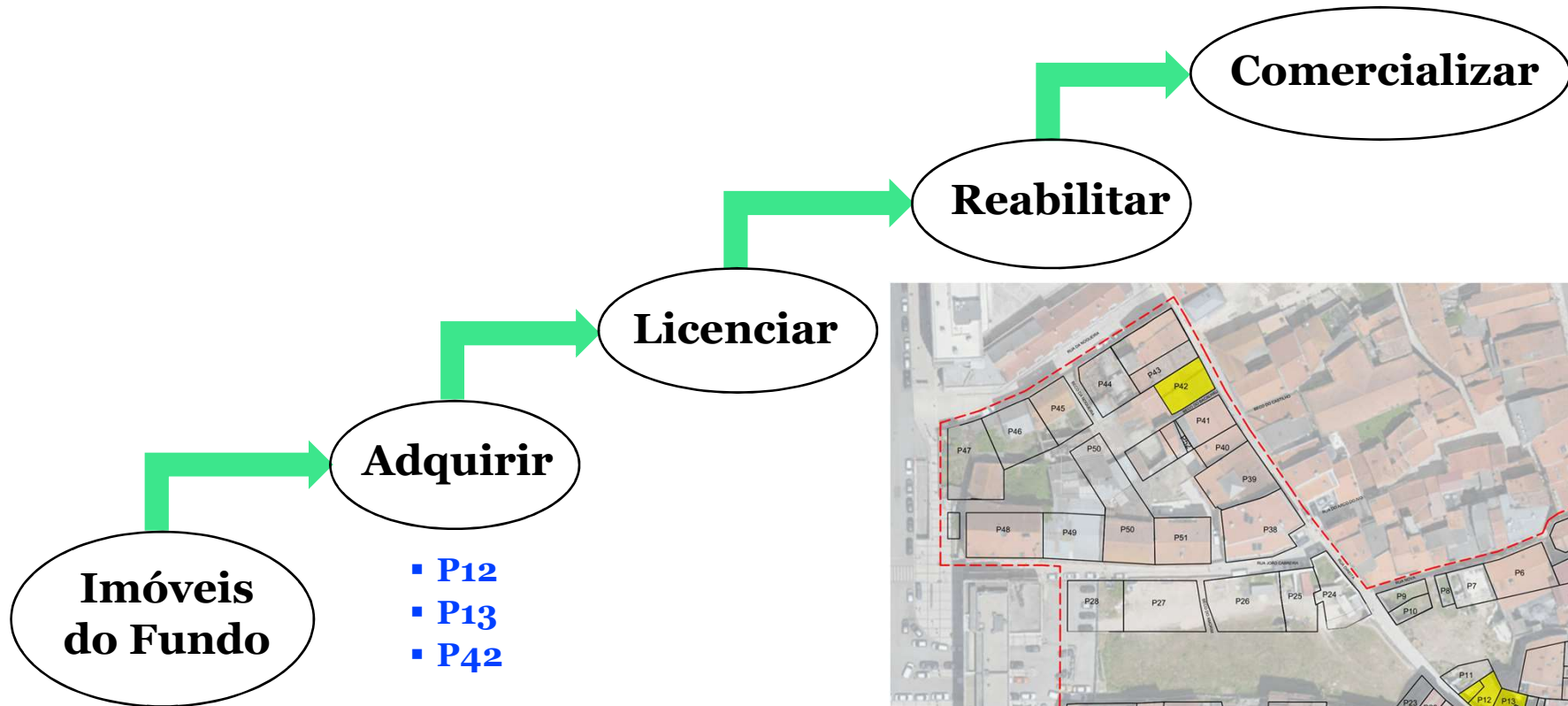
**Perspectivas
para Final de
2019**

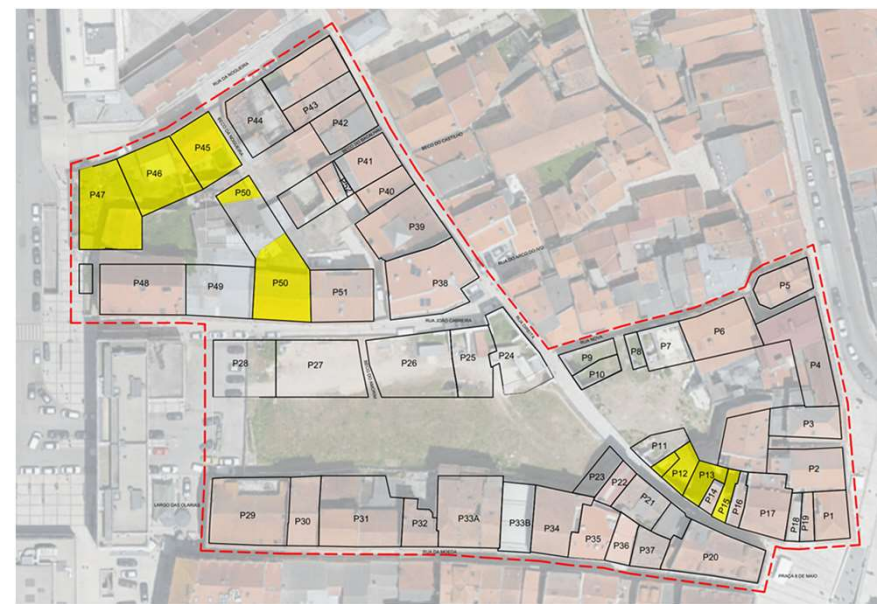
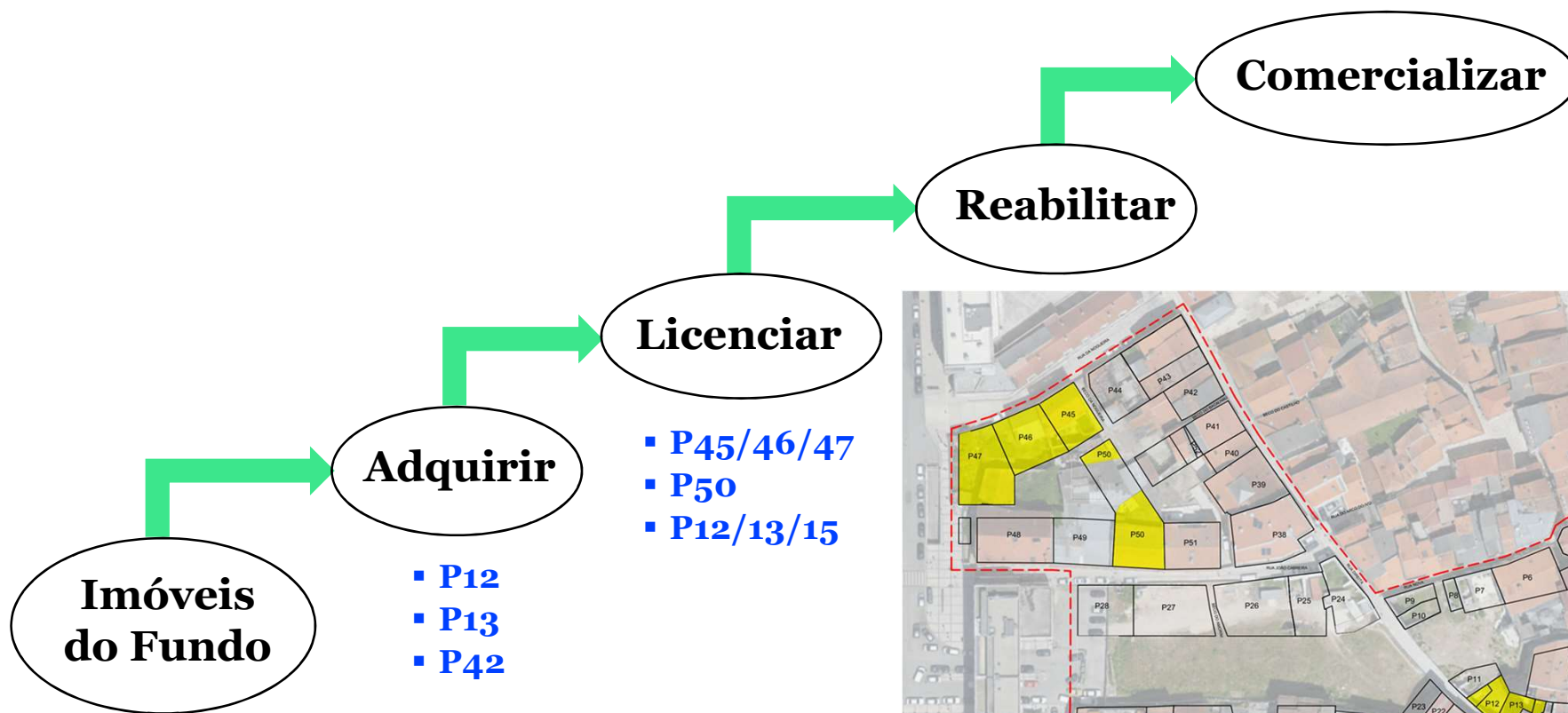
01

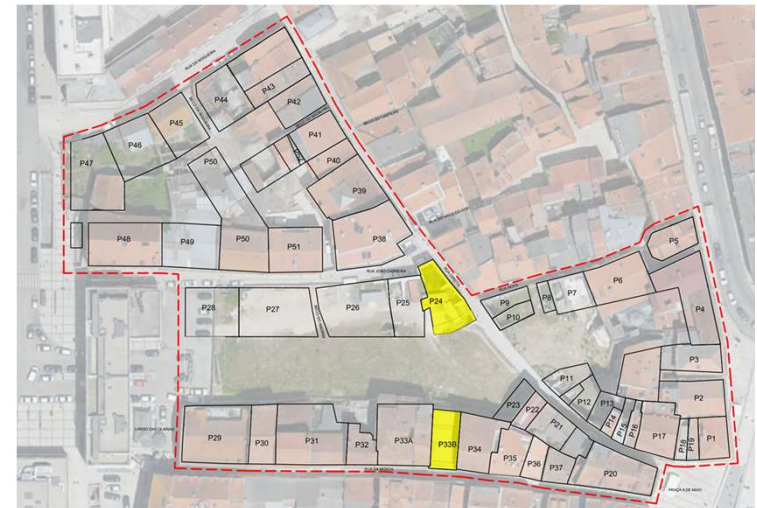
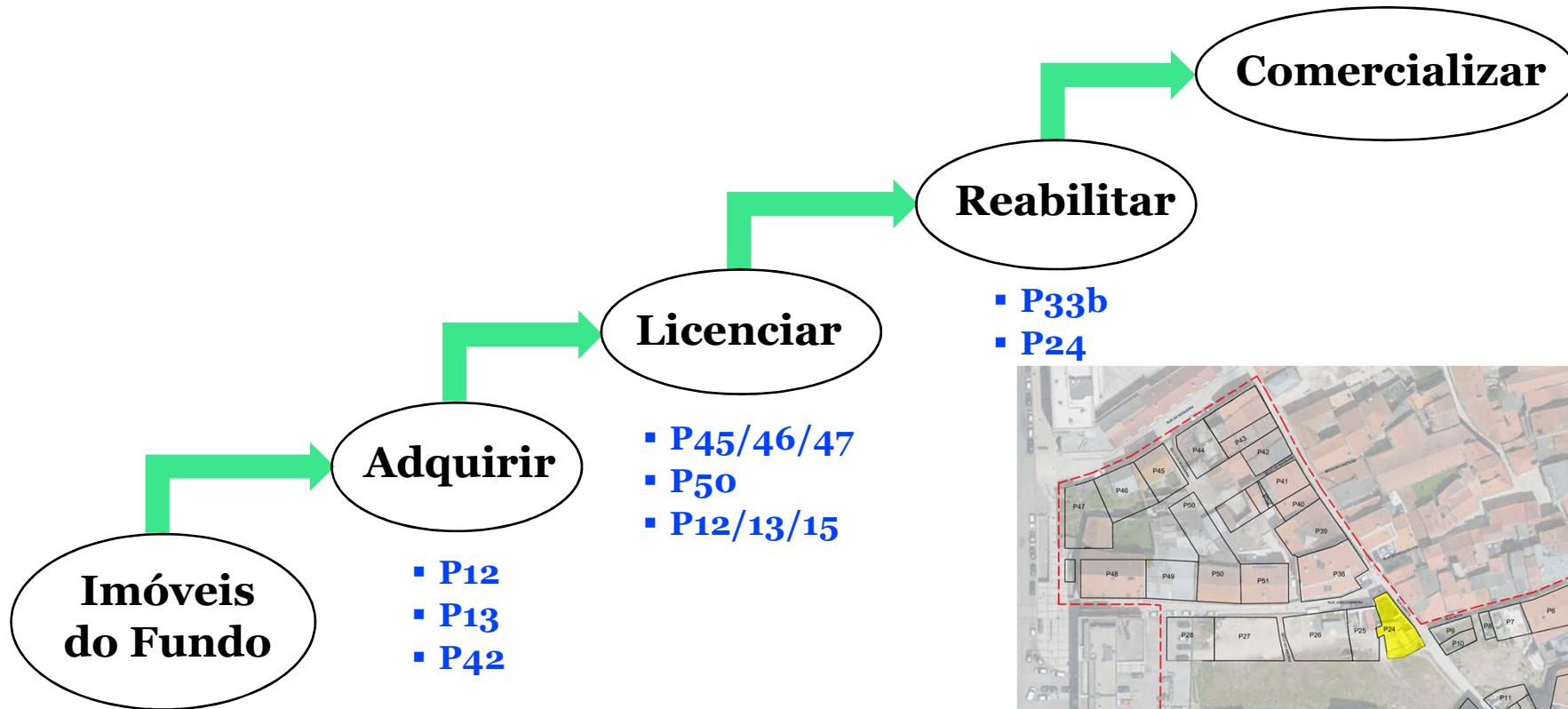
Actividade do Fundo

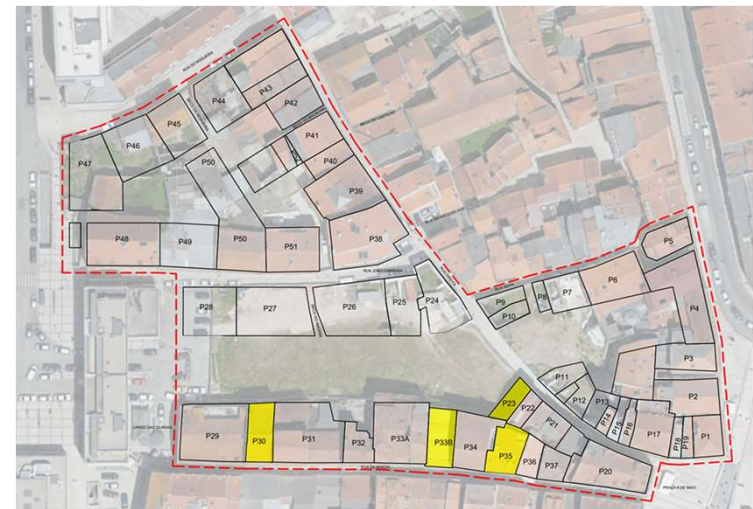
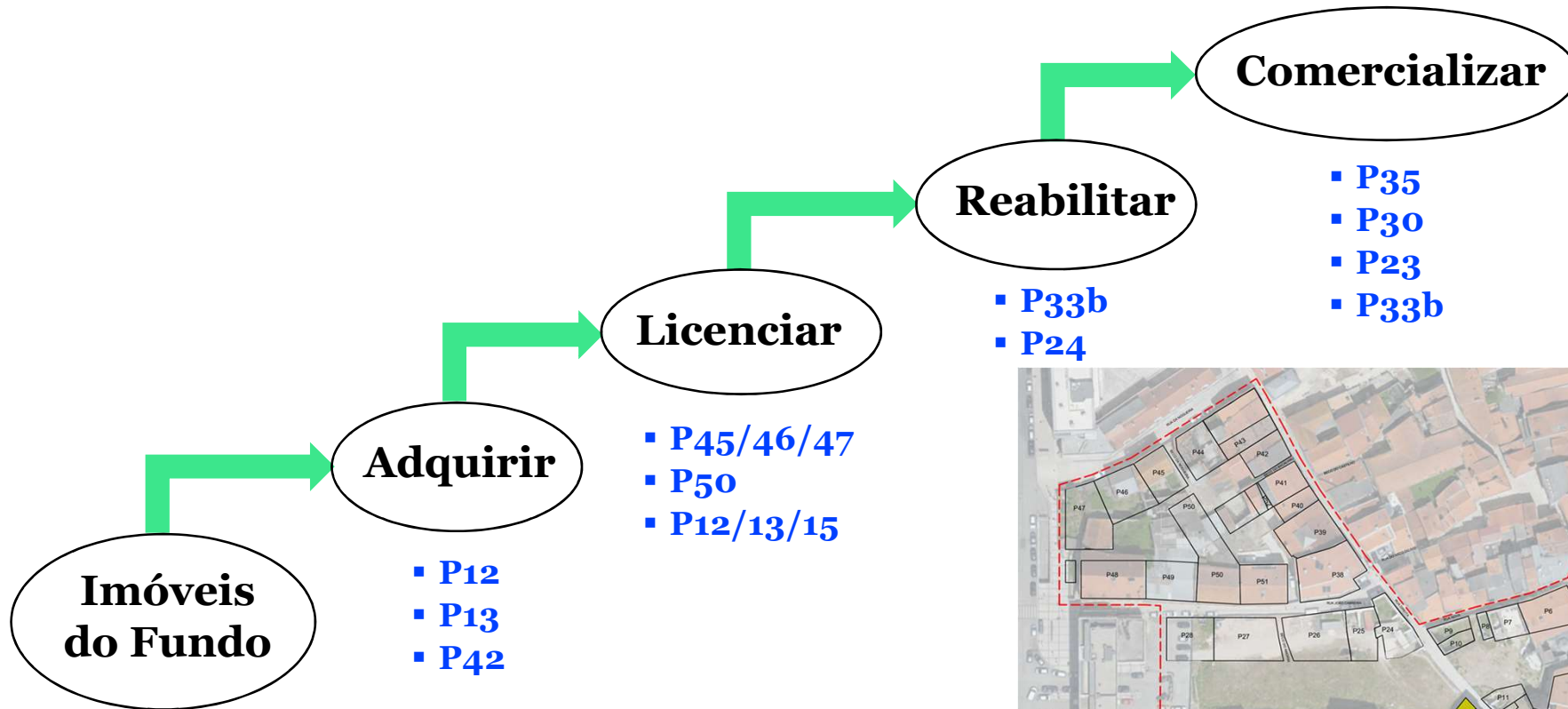
Coimbra
VIVO Cria.
Muda.
Avança.





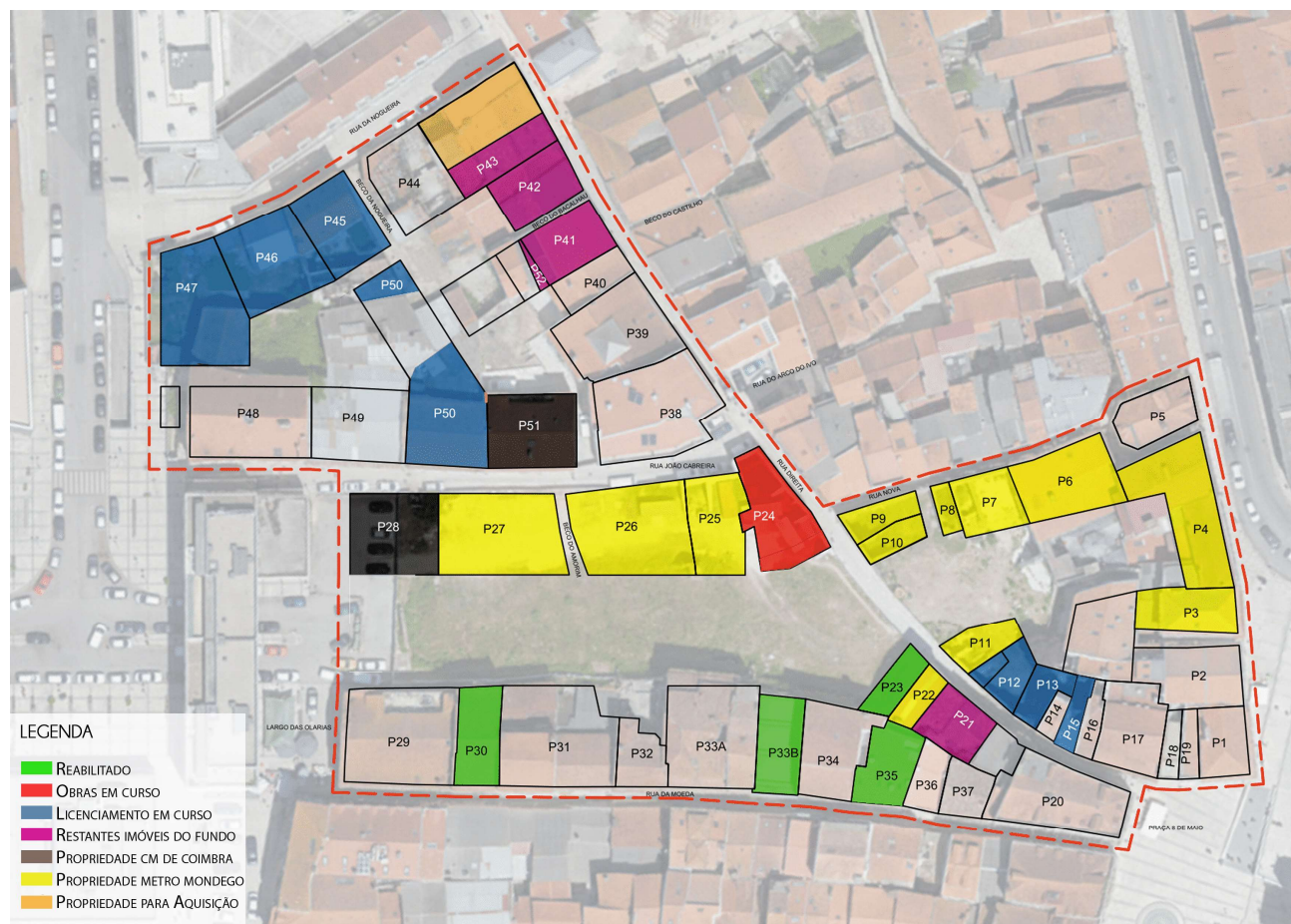






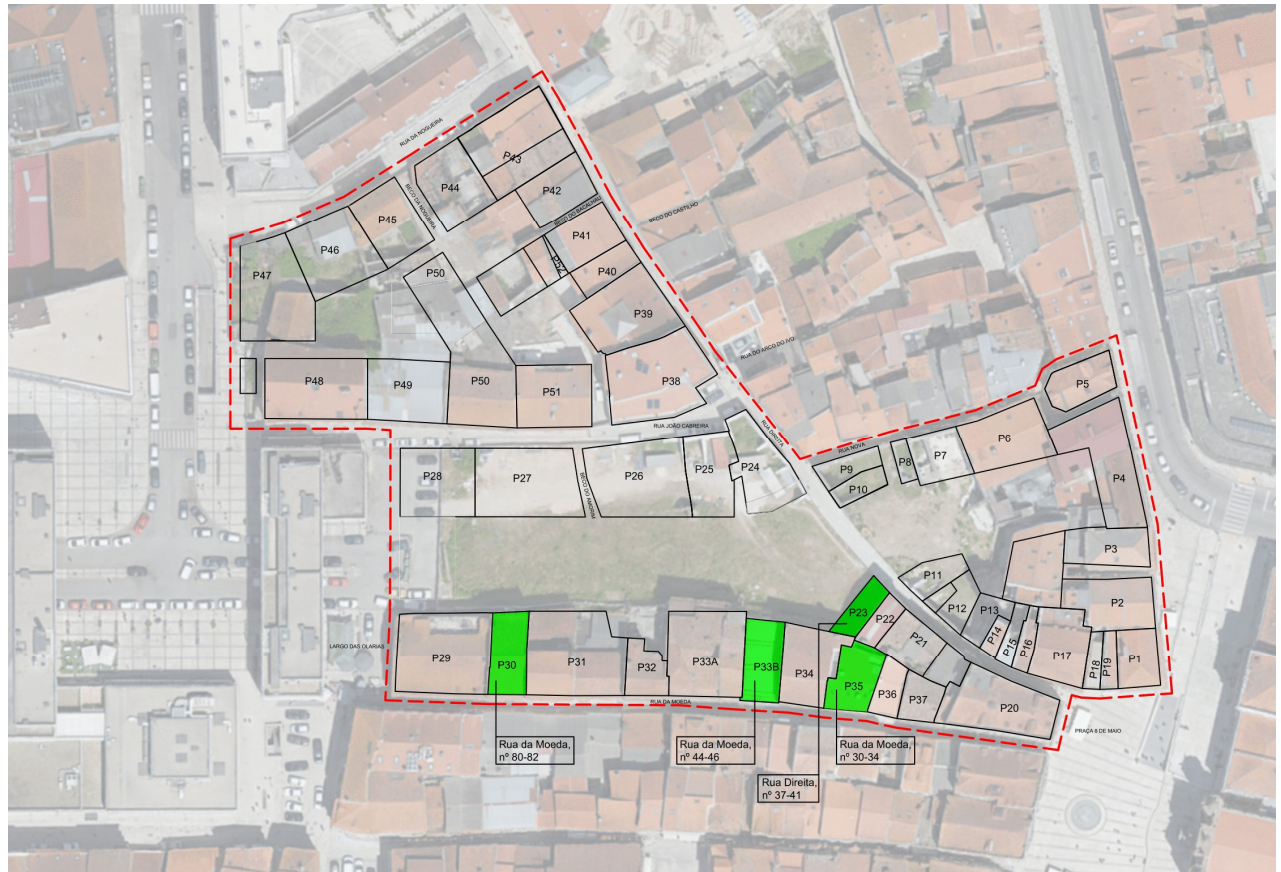
Fundo

Área de Intervenção



Fundo

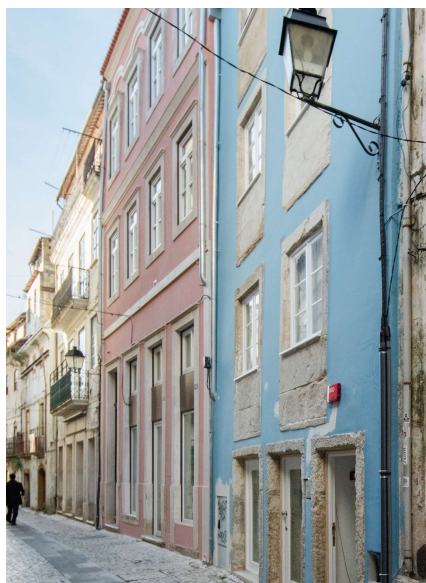
Imóveis Reabilitados



Prédios Reabilitados

Rua da Moeda, 30 – 34

P35



Observações

- Obra concluída em 2016
- Obra financiada ao abrigo do Programa Reabilitar para Arrendar, do IHRU

Fracções	Áreas (m ²)	Observações
Loja	104 + 85	Vendida: Nov / 2018
T0	51	Vendida: Set / 2018
T0	47	Vendida: Jul / 2018
T0	50	Vendida: Out / 2018
T0	47	Vendida: Dez / 2018
T0	70	Arrendada: Mar / 2019

Prédios Reabilitados

Rua da Moeda, 80 – 82

P30



Observações

- Obra concluída em 2018
- Obra Financiada ao abrigo do Programa Reabilitar para Arrendar, do IHRU
- Constituição da Propriedade Horizontal concluída em Março de 2018
- Obtida a Licença de Utilização

Fracções	Áreas (m ²)	Observações
Loja	119	Arrendada
T2	116	Livre – Para Arrendamento
T2 + 1	121	Arrendada: Jan / 2019
T1 + 1	117	Arrendada: Fev / 2019

Prédios Reabilitados

Rua Direita, 37 – 41

P23



Observações

- Obra concluída em 2017
- Obra financiada com Capitais Próprios do Fundo
- Constituição da Propriedade Horizontal concluída
- Obtida a Licença de Utilização
- Procedimento para isenção de IMI e IMT em curso
- Prédio com características muito próprias, que pode atrasar a sua comercialização

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

Prédios Reabilitados

Rua da Moeda, 44 - 46

P33b



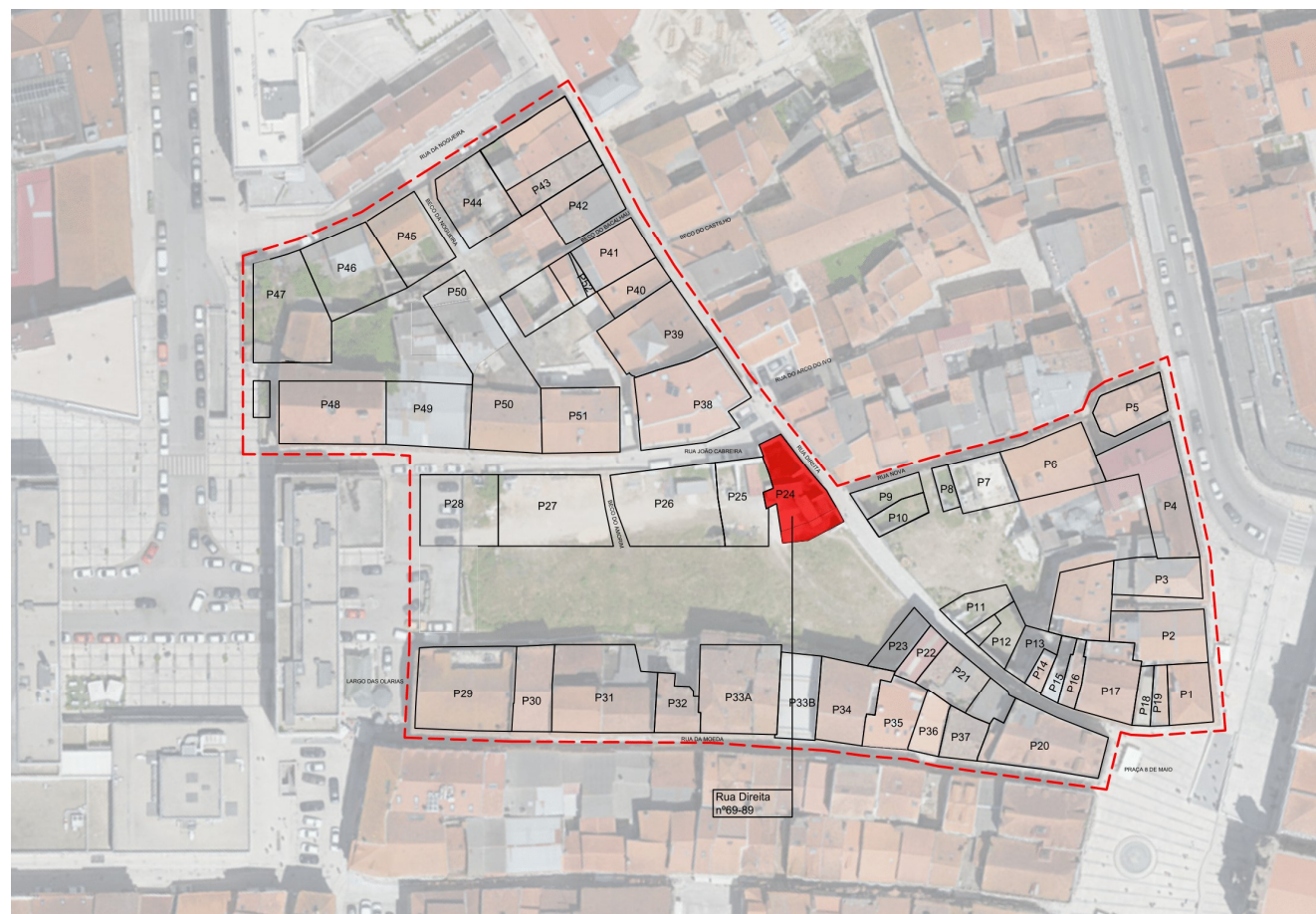
Observações

- Obra concluída em Dezembro de 2018 aguardando algumas ligações das concessionárias ao prédio e pequenas correcções de final de obra
- Obra financiada pelo IFRRU2020
- Processo de Certidão de Propriedade Horizontal em curso
- Pedido de Licença de Utilização ainda não foi submetido, a aguardar a realização dos Certificados Energético e Ensaio Acústicos

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

Fundo

Obras em Curso



Prédios Reabilitados

Rua Direita, 69 -89

P24



Observações

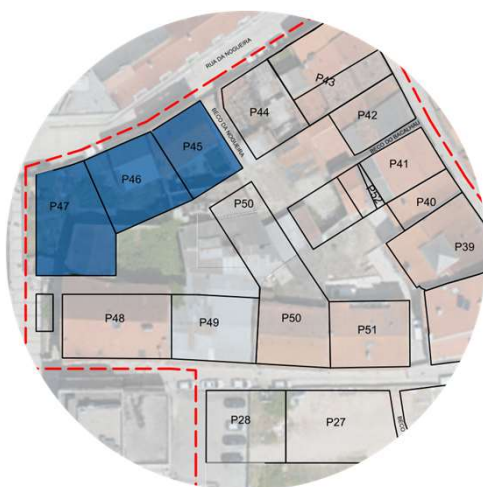
- Obra iniciada em Fevereiro de 2018 com data prevista de conclusão para o segundo semestre de 2019
- Dificuldades do empreiteiro conduziram ao adiamento da data prevista para a conclusão da obra
- Obra financiada pelo IFRRU2020
- Resulta do emparcelamento de 5 prédios com diferentes cérceas

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

Licenciamentos em Curso

Rua da Nogueira, 7-21

P45, P46, P47



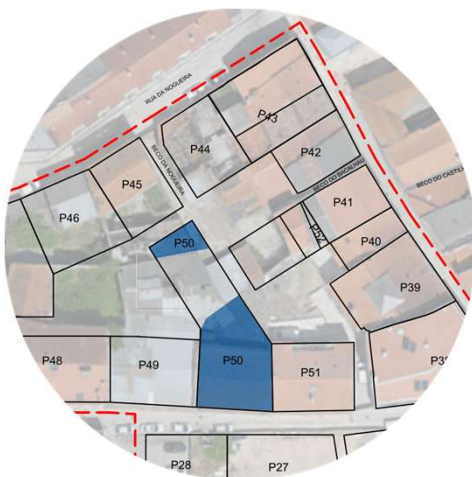
Residência de Estudantes

- Aprovado o PIP pela CMC em Julho de 2018
- Submetido o Projecto de Arquitectura em 21 de Dezembro de 2018
- 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

Licenciamentos em Curso

Rua João Cabreira, 20-24

P50



Observações

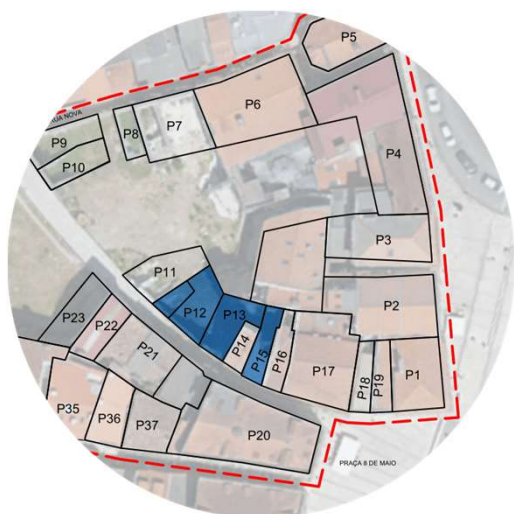
- PIP submetido na CMC em 15 de Novembro de 2018

Fracções	Áreas (m ²)
Loja	113
Loja	83
T2	98
T1	48
T2	97
T1	45
T1	91

Licenciamentos em Curso

Rua Direita, 16 – 18 e 24-40

P12, P13, P15



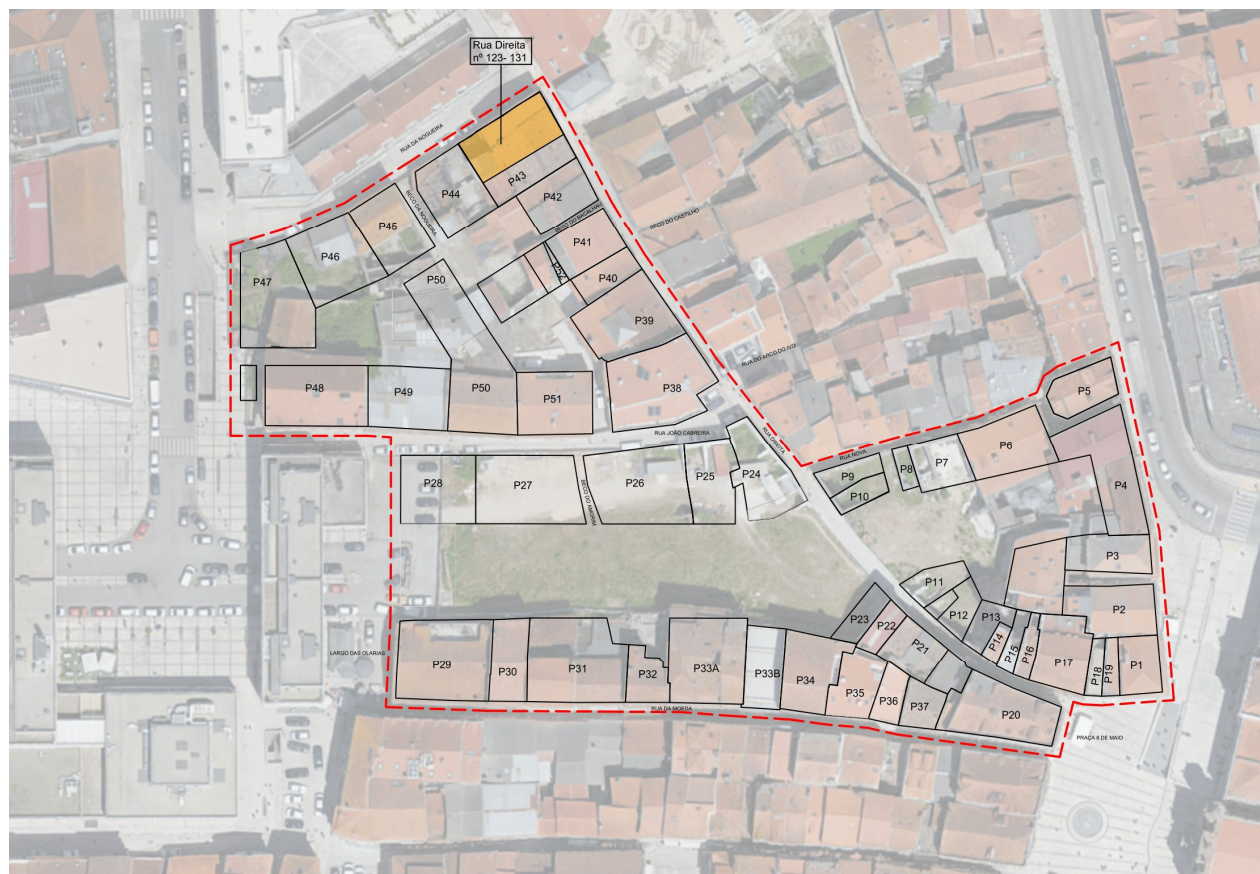
Observações

- Resulta da agregação de uma obra que estava suspensa (P15) com dois imóveis adquiridos pelo Fundo (P12 e P13)
- PIP submetido na CMC em 15 de Novembro de 2018

Fracções	Áreas (m ²)
Loja	84
Loja	57
T2	80
T1	78
T2	80
T1	78
T2	80
T1	81

Fundo

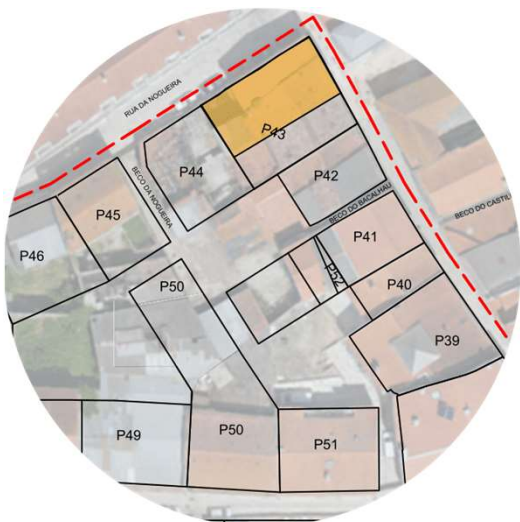
Aquisições



Aquisições

Rua Direita, 123-131

P43



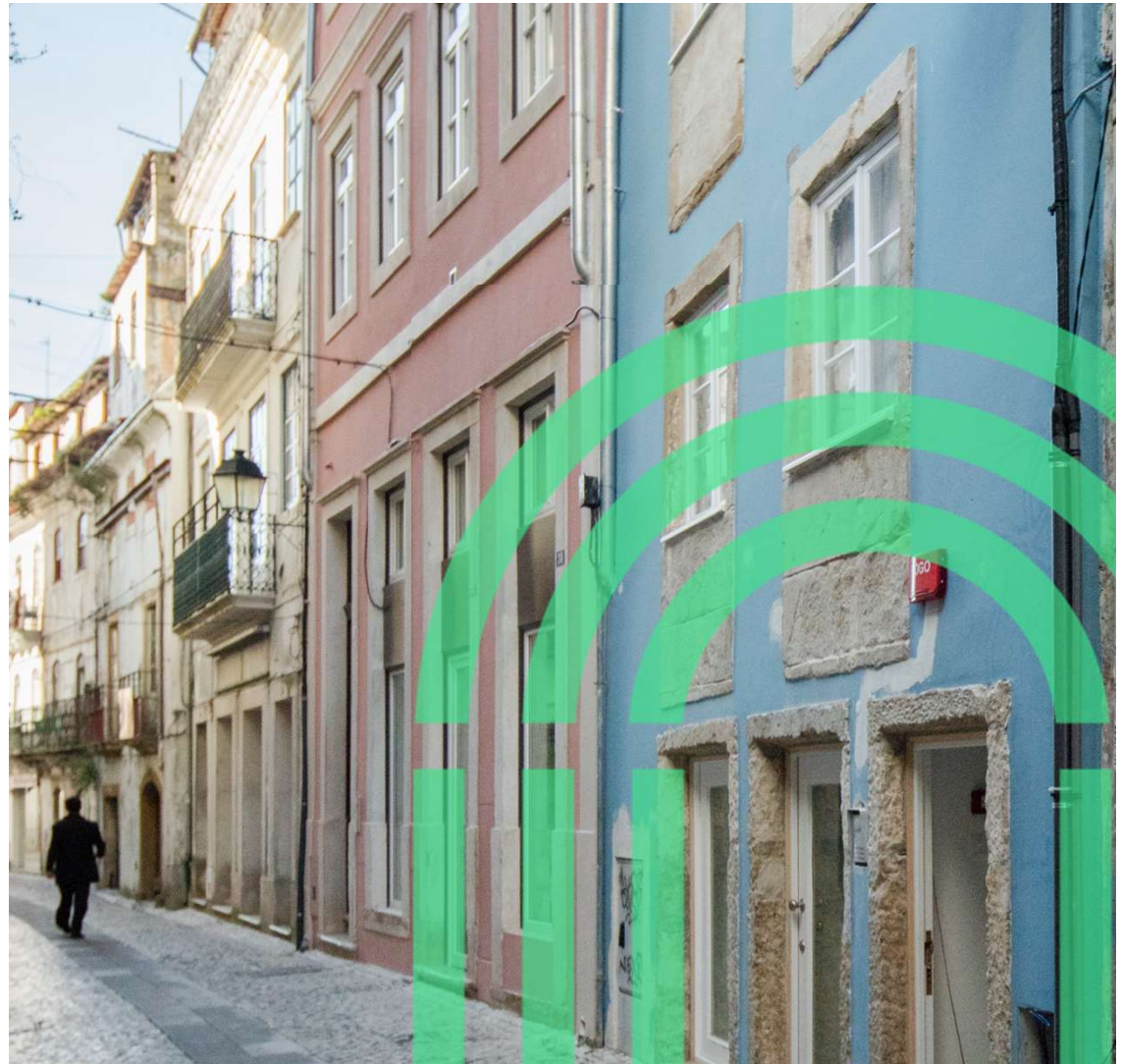
Observações

- Fundo detém um dos prédios
- Negociações para adquirir os restantes dois prédios
- Desenvolvimento de um projeto agregado ao P41 e P42

02

Outros Factos Relevantes

Coimbra
VIVO Cria.
Muda.
Avança.



Outros Factos Relevantes

- Renovação do Fundo
- Conclusão do processo de substituição do Banco Depositário
- Lançamento do Website + Facebook
- Via Central
- Metro Mondego

03

Website + Facebook

Coimbra
VIVA Cria.
Muda.
Avança.

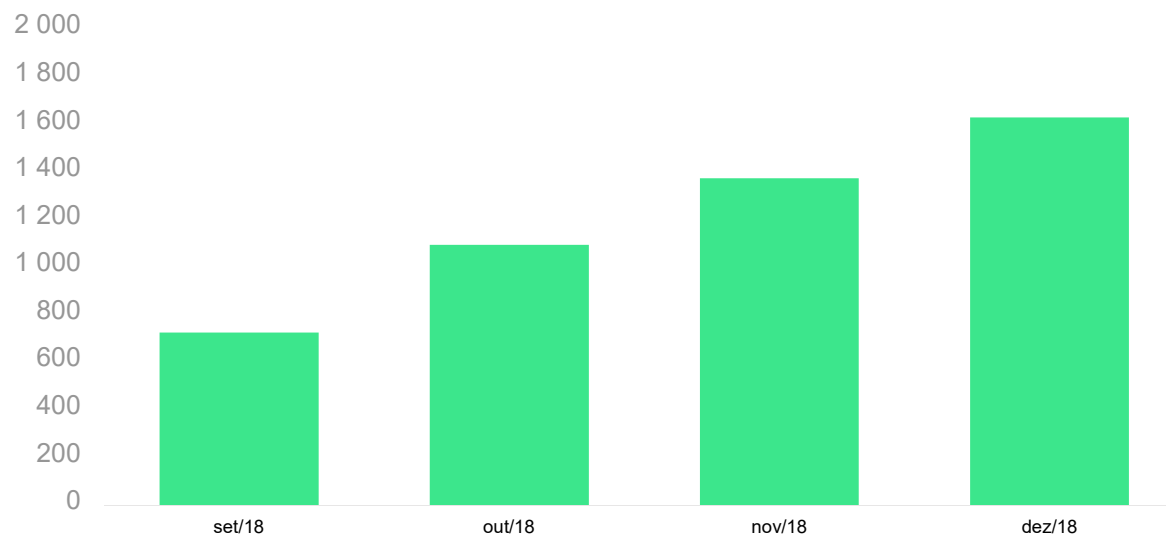


www.coimbraviva.pt

www.facebook.com/coimbraviva/

Facebook

Facebook Coimbra Viva - Número de Fãs



04

Performance Financeira



2018

Performance financeira e operacional

Resultado Líquido de
€ 44.961 suportado por
um aumento das receitas
e reavaliações de imóveis

Indicadores financeiros

(€ EURO)	2017	2018	Δ %
PROVEITOS E GANHOS	378.666	530.238	+ 40,0%
CUSTOS E PERDAS	237.653	463.630	+95,1%
EBITDA	141.032	72.281	- 48,7%
RESULTADO LÍQUIDO	122.598	44.961	- 63,3%

+40,0%
PROVEITOS E
GANHOS

€ 44.961
RESULTADO
LÍQUIDO

2018

Proveitos e Ganhos

(€ EURO)	2017	2018	Δ %	Δ €
TOTAL PROVEITOS E GANHOS	378.666	530.238	+ 40,0%	+ 151.572
Ganhos em Activos Imobiliários (reavaliação)	369.428	516.214	+ 39,7%	+ 146.786
Rendimentos de Activos Imobiliários (rendas)	9.238	11.926	+ 29,1%	+ 2.688
Reversões de ajustamentos de dívidas a receber	-	1.762	-	+ 1.762
Outros Proveitos e Ganhos Correntes	-	336	-	+ 336

Aumento dos Proveitos e Ganhos suportado nos Ganhos em Activos Imobiliários



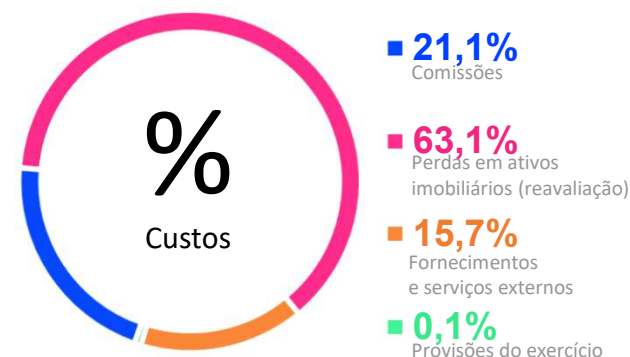
Proveitos constituídos essencialmente pelos Ganhos em Activos Imobiliários, representando 97% do total de Proveitos e Ganhos

2018

Custos e Perdas

(€ EURO)	2017	2018	Δ %	Δ €
TOTAL CUSTOS E PERDAS	237.653	463.630	+ 95,1%	+ 225.976
Comissões	70.764	97.932	+ 38,4%	+ 27.169
Fornecimentos e serviços externos	59.224	72.847	+ 23,0%	+ 13.623
Perdas em activos imobiliários (reavaliação)	106.992	292.531	+ 173,4%	+ 185.838
Provisões do exercício	673	320	- 52,5%	- 353

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



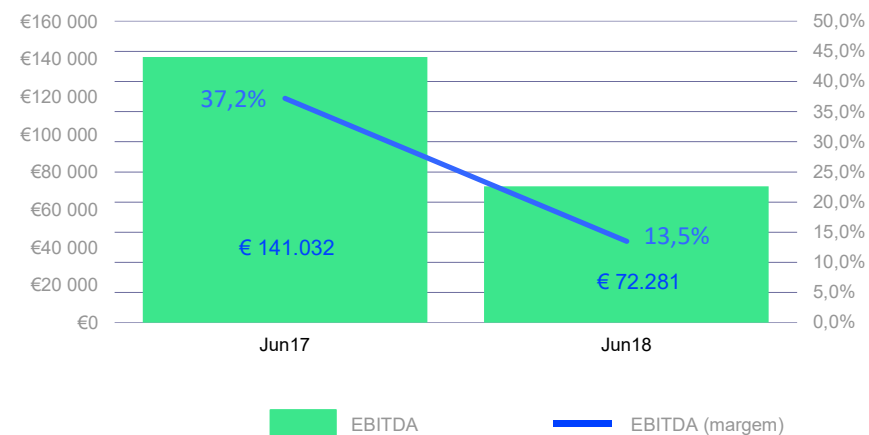
Custos constituídos essencialmente por Perdas em activos imobiliários (cerca de €292 mil), comissões (cerca de € 98 mil) e FSE's (cerca de € 73 mil)

2018

EBITDA

(€ EURO)	2017	2018
EBITDA	141.032	72.281
Margem EBITDA	37,2%	13,5%

Diminuição do EBITDA e da Margem EBITDA

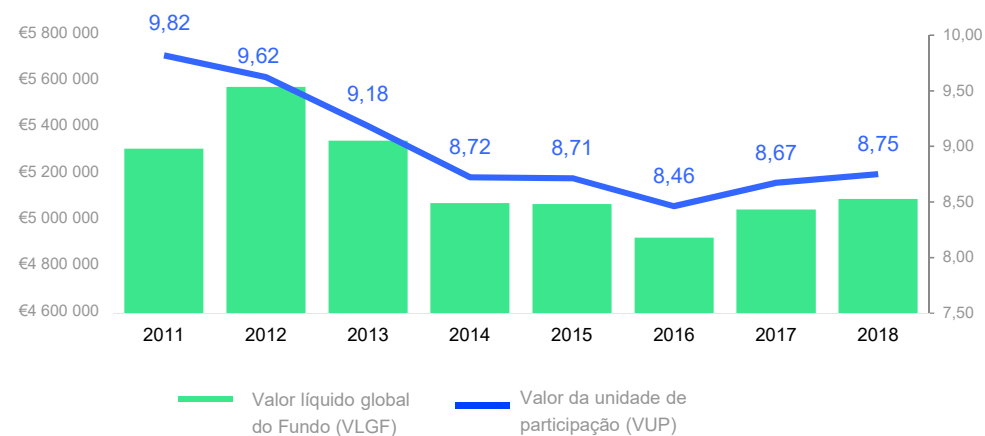


2018

VLGF & VUP

Valorização de 1% do VUP

(€ EURO)	Dez16	Dez17	Dez18
Valor líquido global do Fundo (VLGF)	4.924.899	5.047.497	5.092.458
Valor da unidade de participação (VUP)	8,46	8,67	8,75

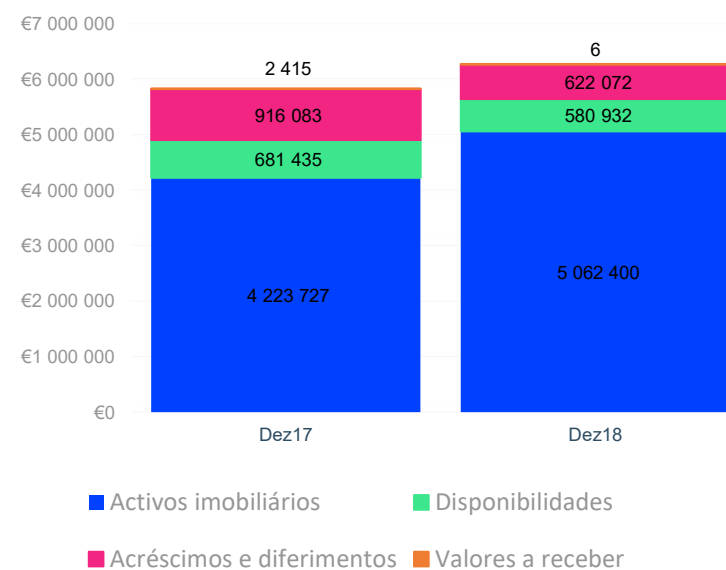


2018

Balanço - Activo

(€ EURO)	Dez17	Dez18
TOTAL DO ACTIVO DO FUNDO	5.823.660	6.265.410
Activos Imobiliários	4.223.727	5.062.400
Disponibilidades	681.435	580.932
Acréscimos e Diferimentos	916.083	622.072
Valores a Receber	2.415	6

Valor Total do Activo do Fundo aumentou cerca de 7,6% (€442 mil) por via do acréscimo na rubrica de Activos Imobiliários (€ 838 mil), que compensou a diminuição nas rubricas de Disponibilidades (- € 101 mil) e Acréscimos e Diferimentos (- € 294 mil)



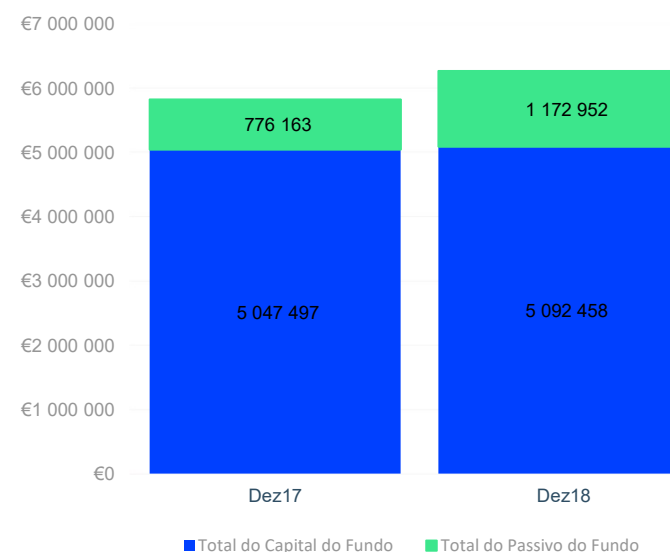
2018

Balanço – Capital e Passivo

(€ EURO)

	Dez17	Dez18
TOTAL CAPITAL DO FUNDO	5.047.497	5.092.458
TOTAL DO PASSIVO DO FUNDO	776.163	1.172.952
Empréstimos Não Titulados	633.126	927.510
Outras Contas de Credores	106.196	210.025
Acréscimo de Custos	11.797	14.974
Comissões e Outros Encargos a Pagar	22.302	20.443
Ajustamentos de Dívidas a Receber	1.443	-
Receitas com Provento Diferido	1.298	-

Valor Total do Passivo do Fundo aumentou cerca de 51% (€ 397 mil) essencialmente por via do aumento na rubrica de Empréstimos Não Titulados (€ 294 mil) derivado do financiamento das obras em curso



05

Perspectivas para 2019

Coimbra
VIVO Cria.
Muda.
Avança.



**Imóveis do Fundo
+
Adquirir**



Licenciar



Reabilitar



Comercializar



Valorização dos Activos



**Melhoria dos
Resultados**

+

**Valorização
da UP**



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:

