

Apresentação de Resultados

1º Semestre de 2019

Coimbra, 26 de setembro de 2019



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 2019 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

**Performance
Financeira**



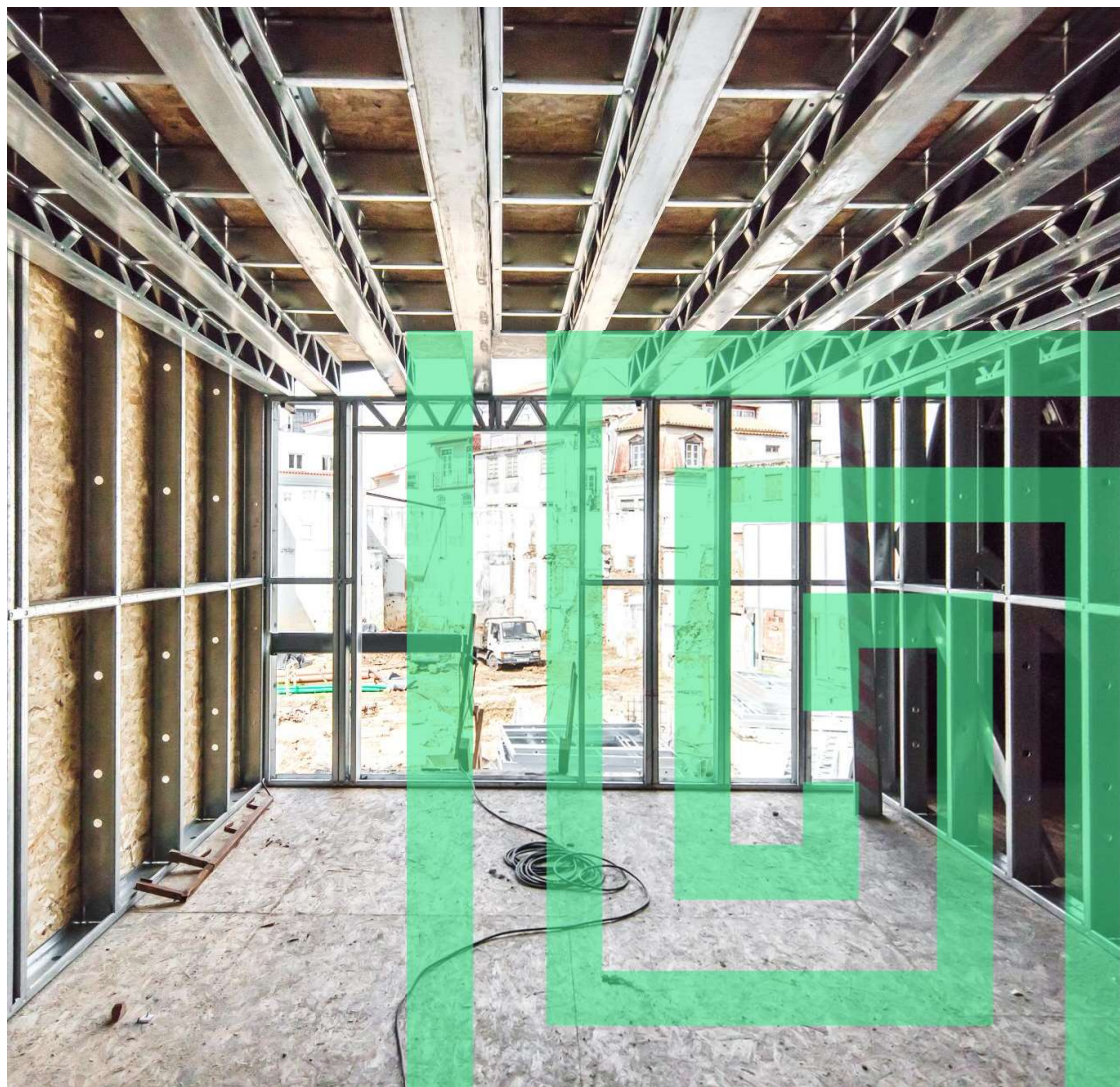
04

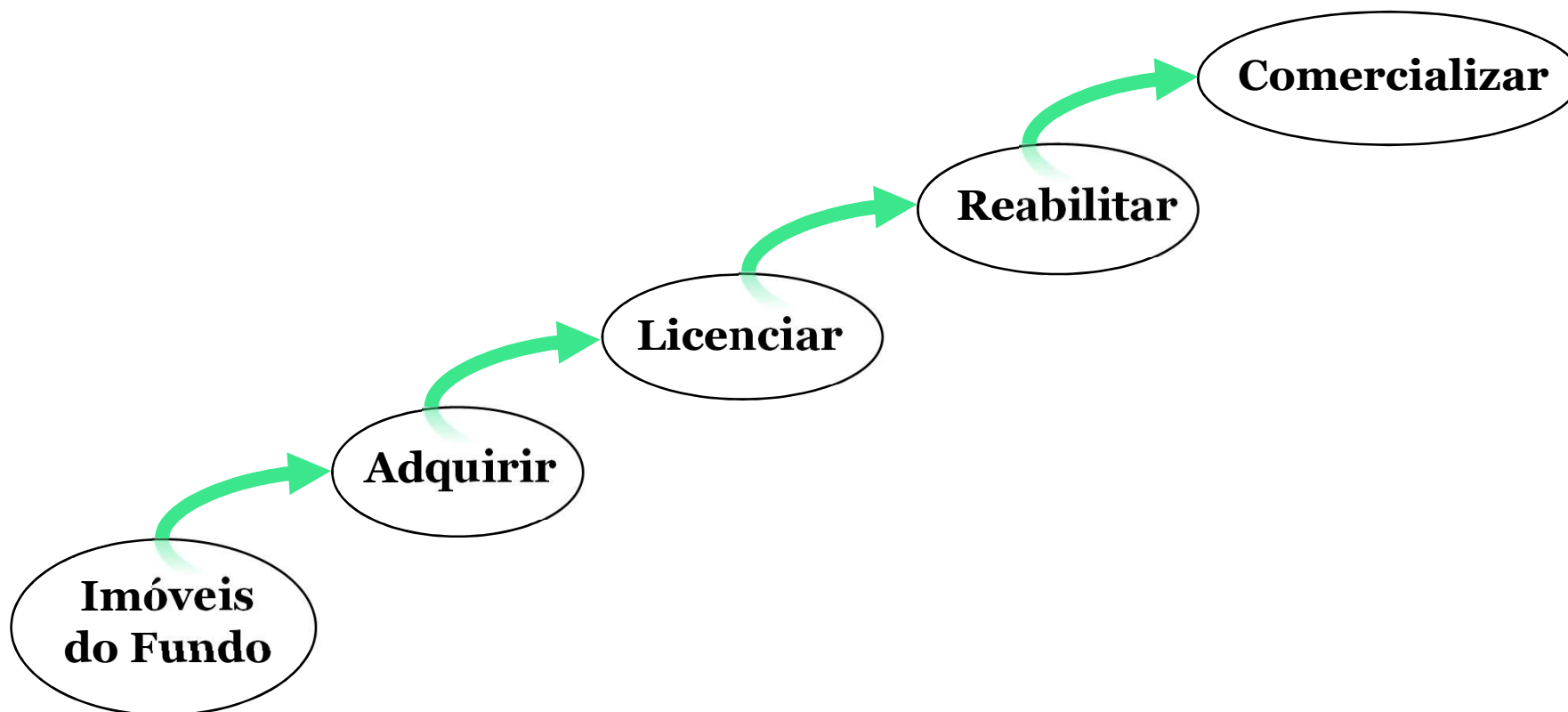
**Perspectivas
para o final de
2019**

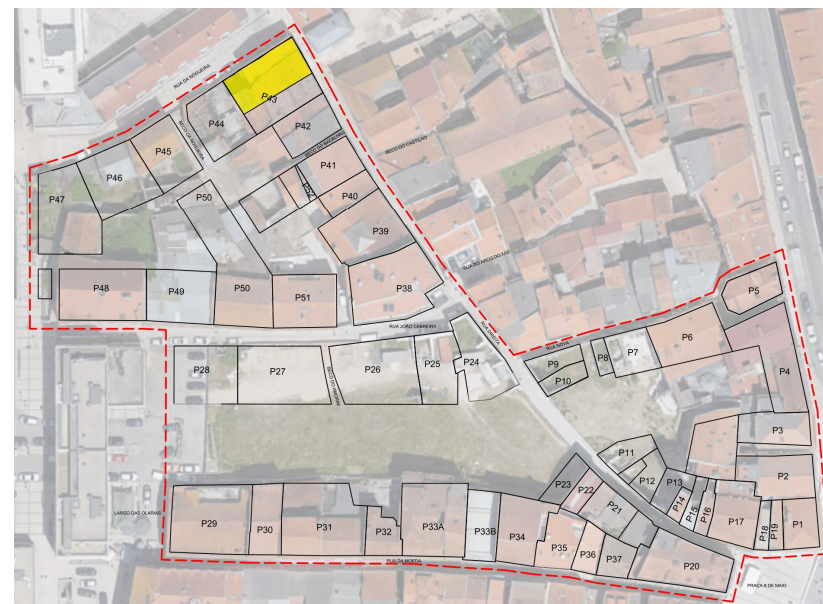
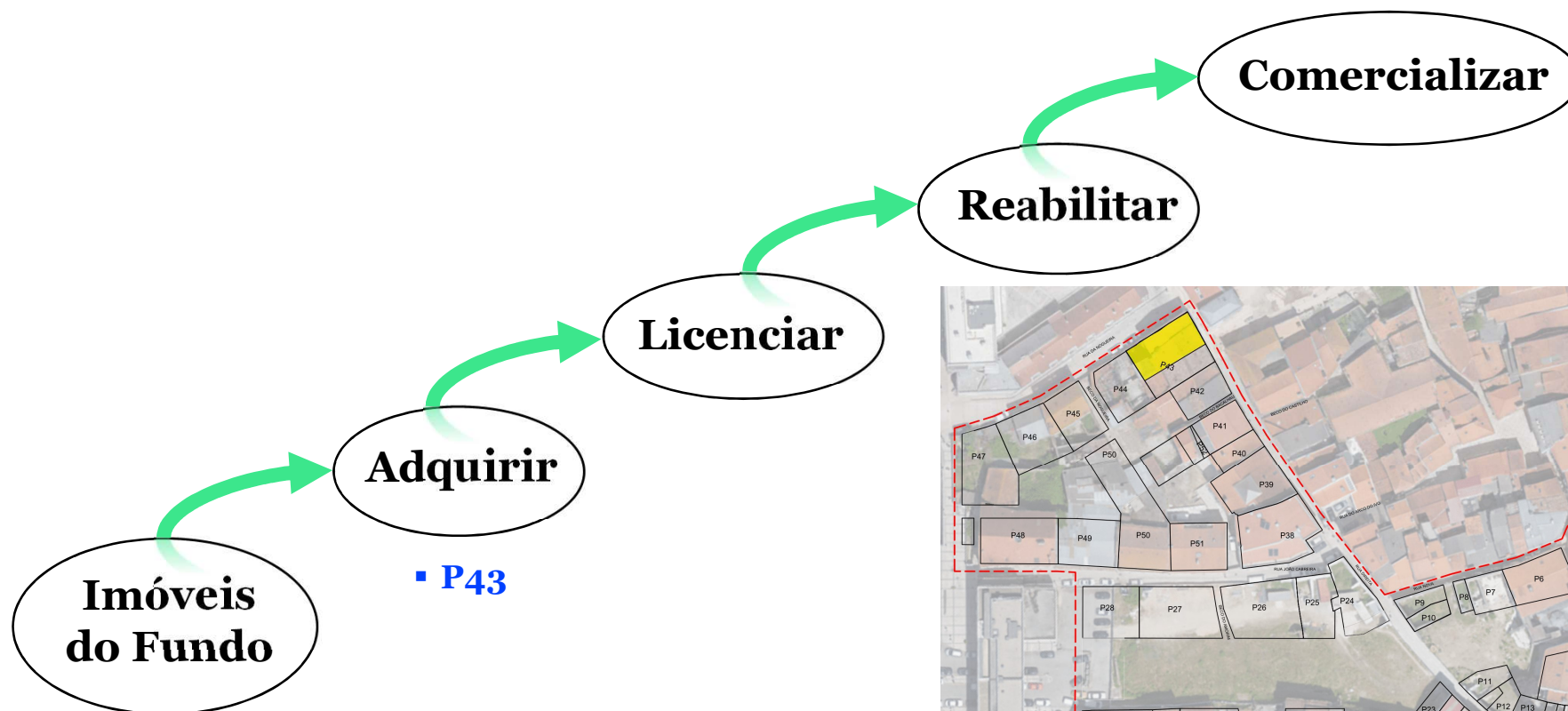
01

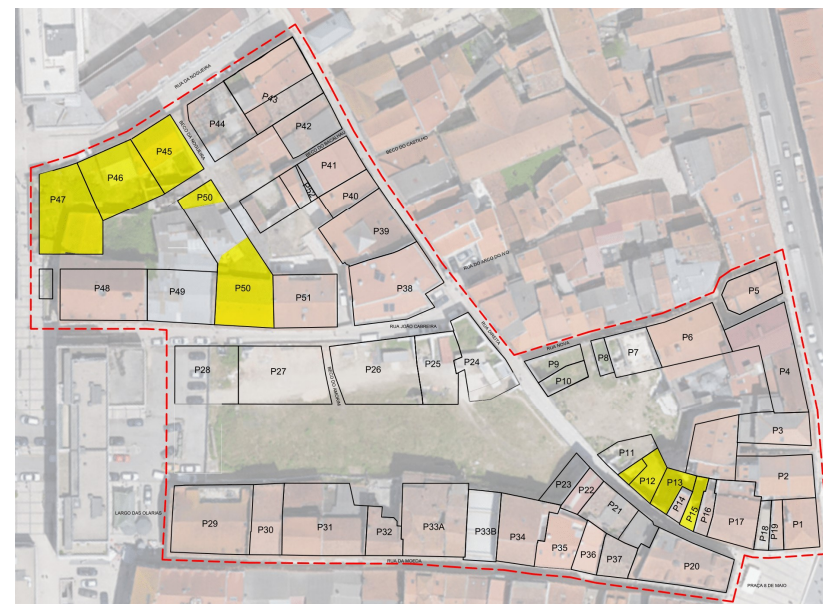
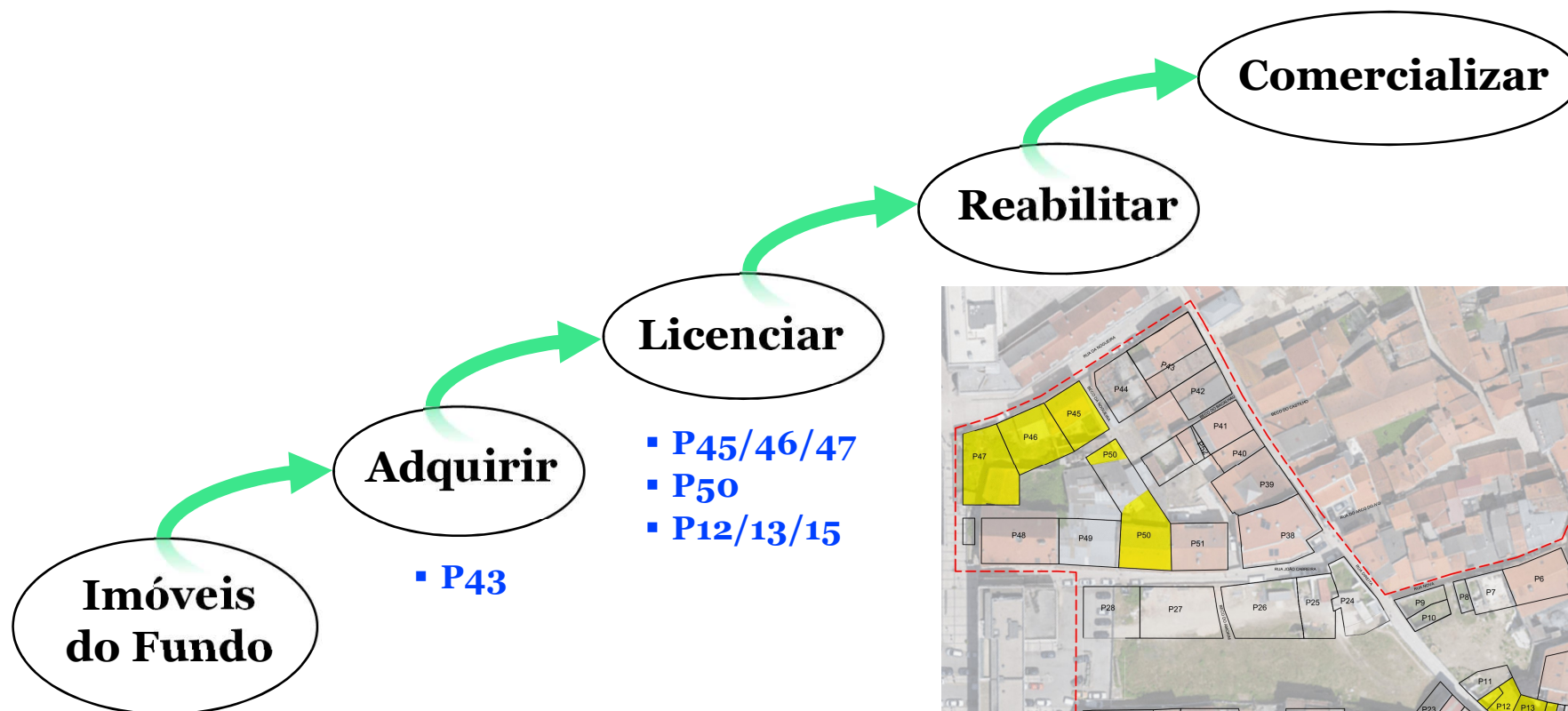
Actividade do Fundo

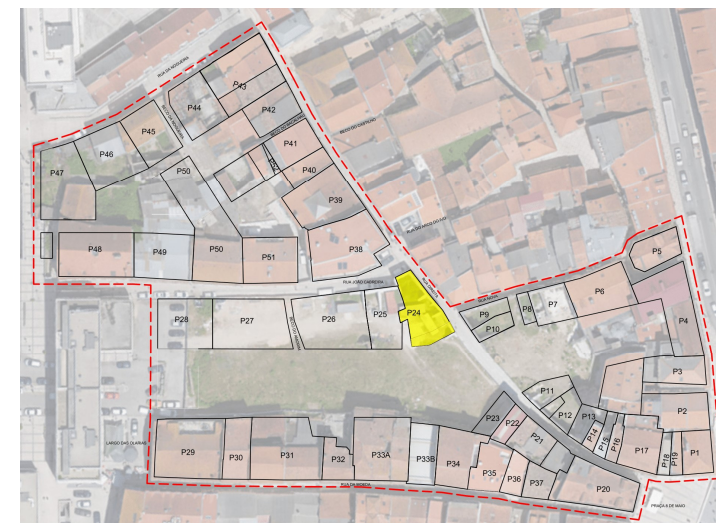
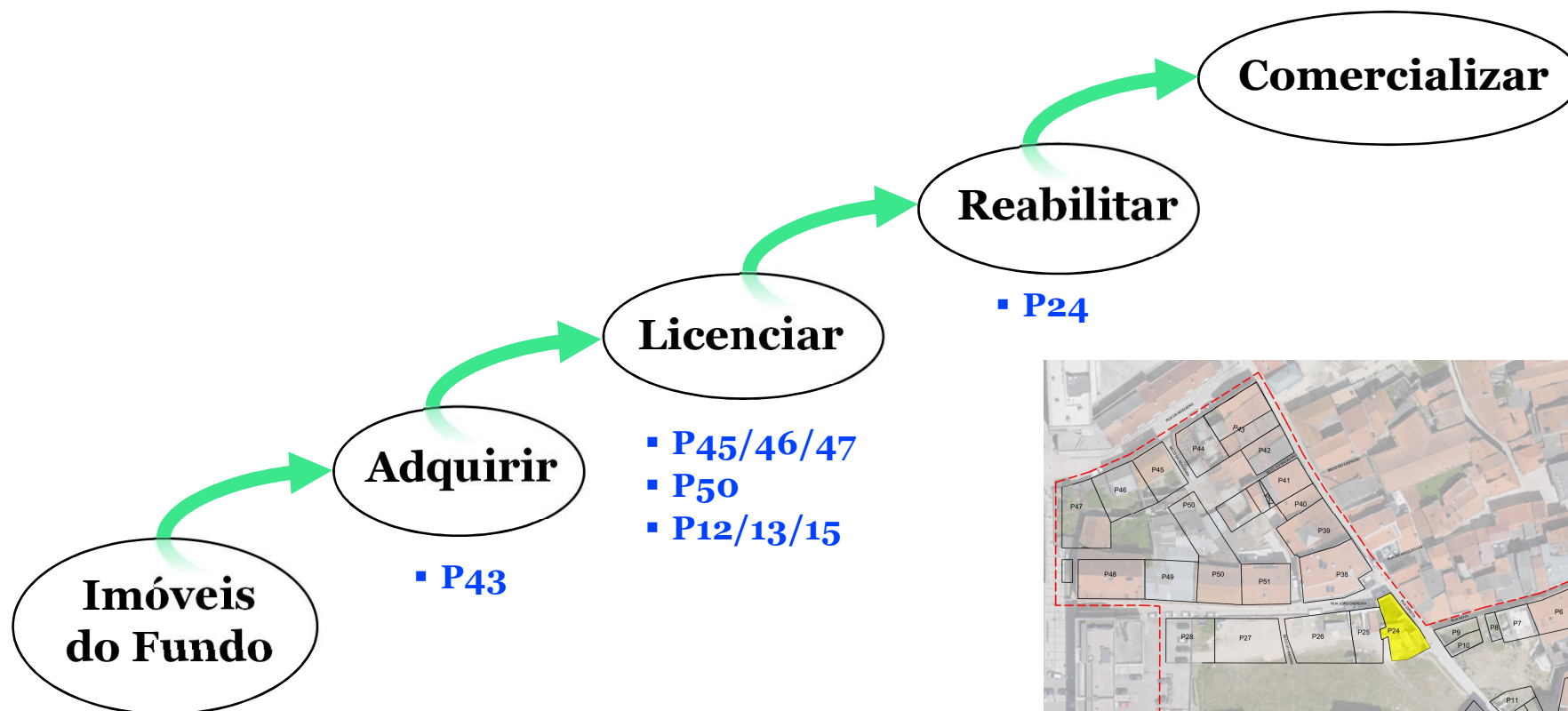
Coimbra
VIVA Cria.
Muda.
Avança.

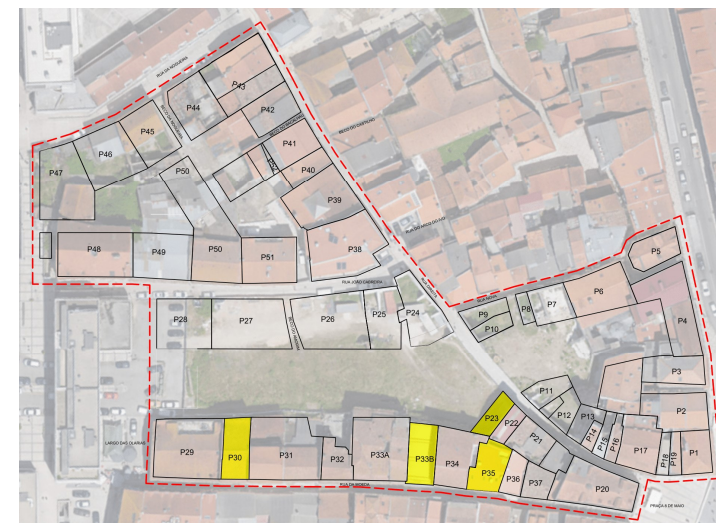
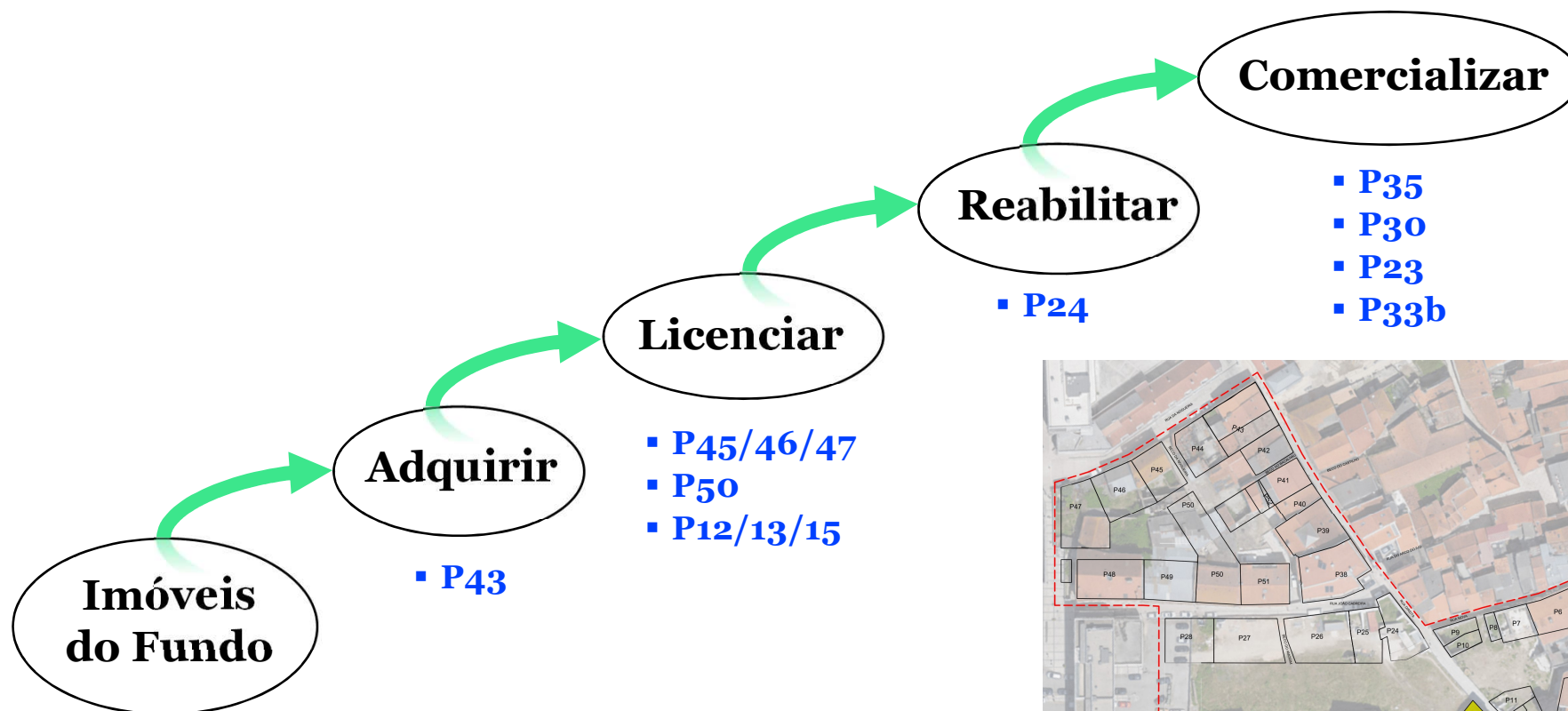






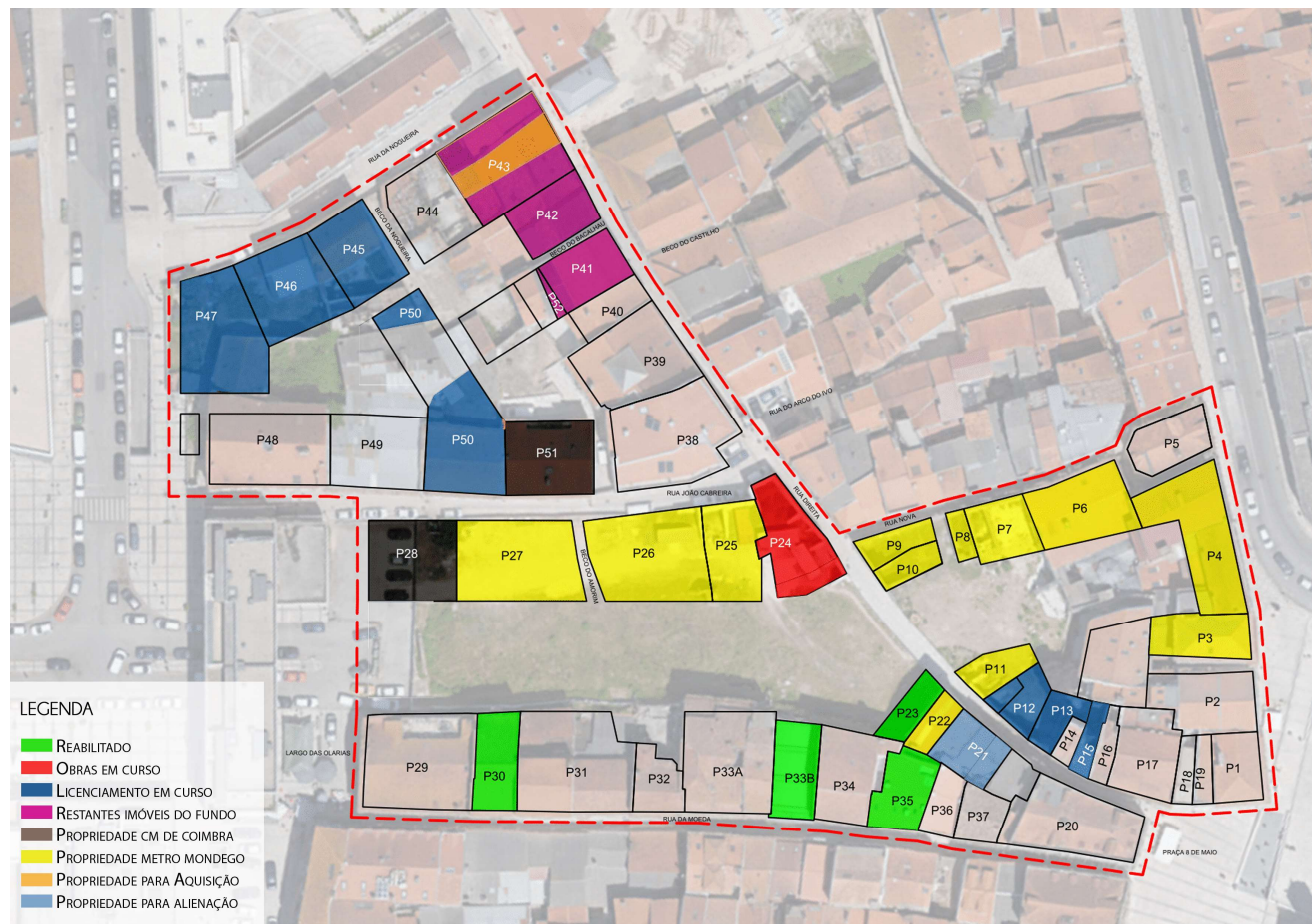






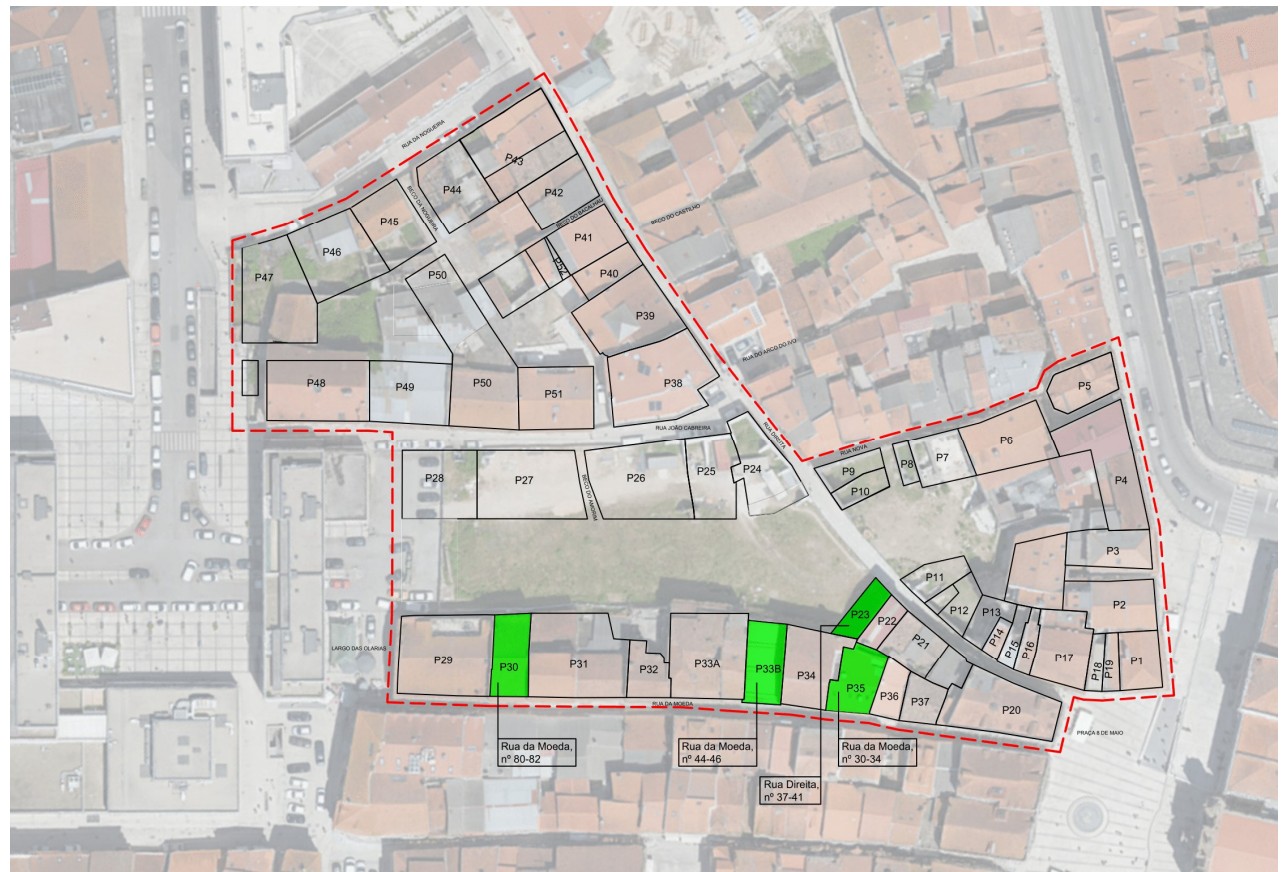
Fundo

Área de Intervenção



Fundo

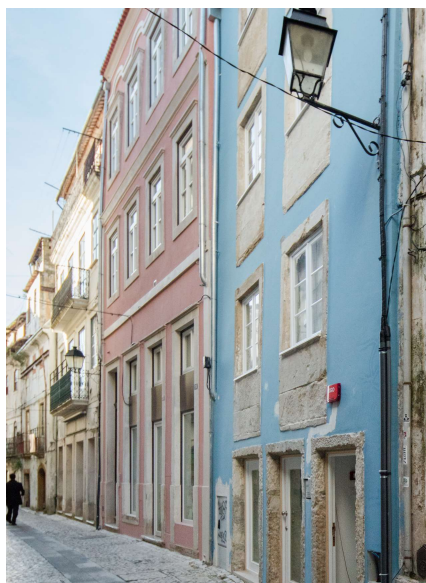
Imóveis Reabilitados



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 (m²)	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

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
- Prédio com características muito próprias, que está a atrasar a sua comercialização

Fracções	Áreas (m²)	Observações
Loja	40	Livre
T2 Triplex	151	Livre

Prédios Reabilitados

Rua da Moeda, 44 - 46

P33b



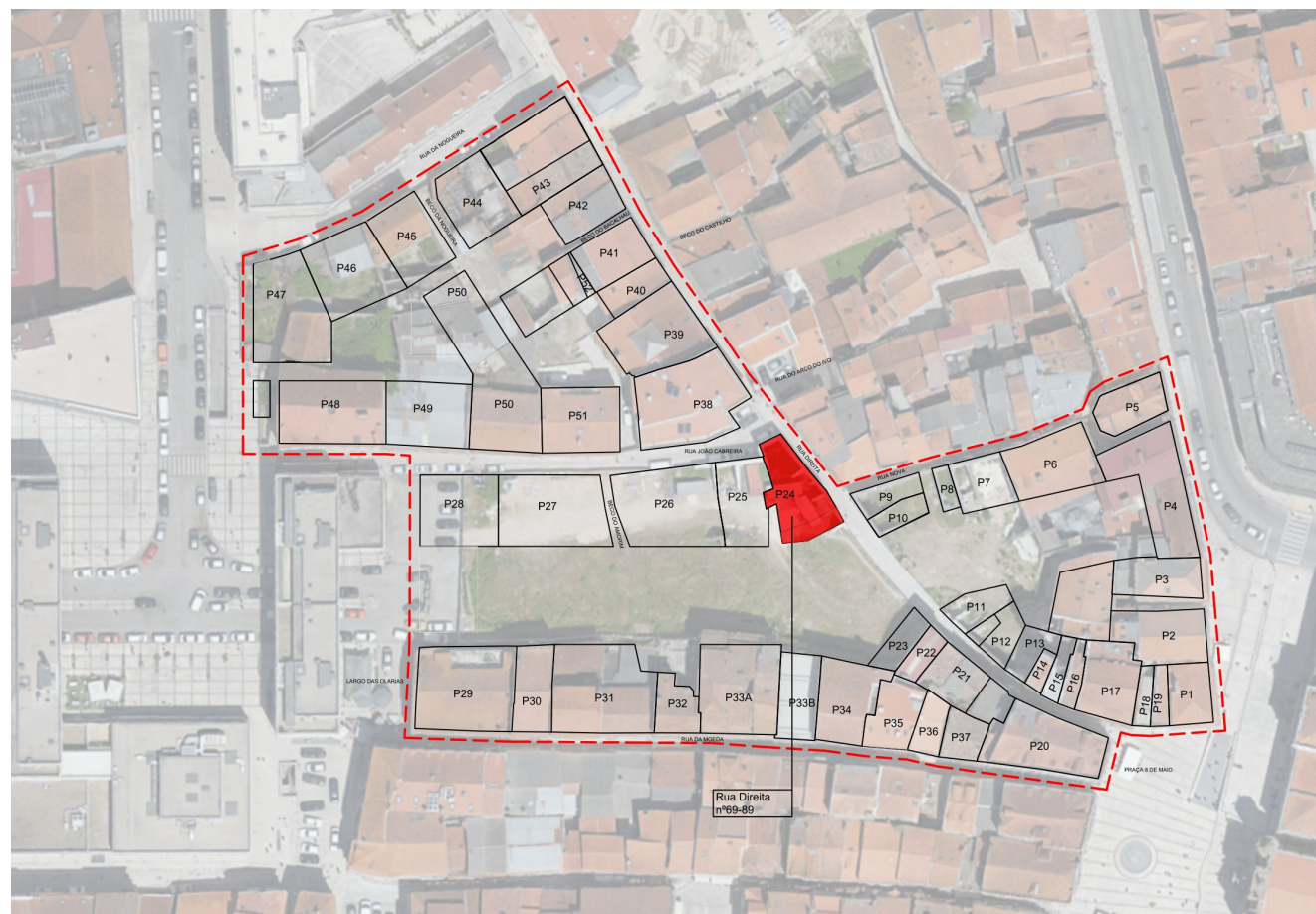
Observações

- Obra concluída em Dezembro de 2018
- Obra financiada pelo IFRRU2020
- Dificuldades de natureza burocrática e administrativa na obtenção da Licença de Utilização

Fracções	Áreas (m²)
Loja	100
T1	107
T2	107
T2	132

Fundo

Obras em Curso



Obras em Curso

Rua Direita, 69 -89

P24



Actividade do Fundo

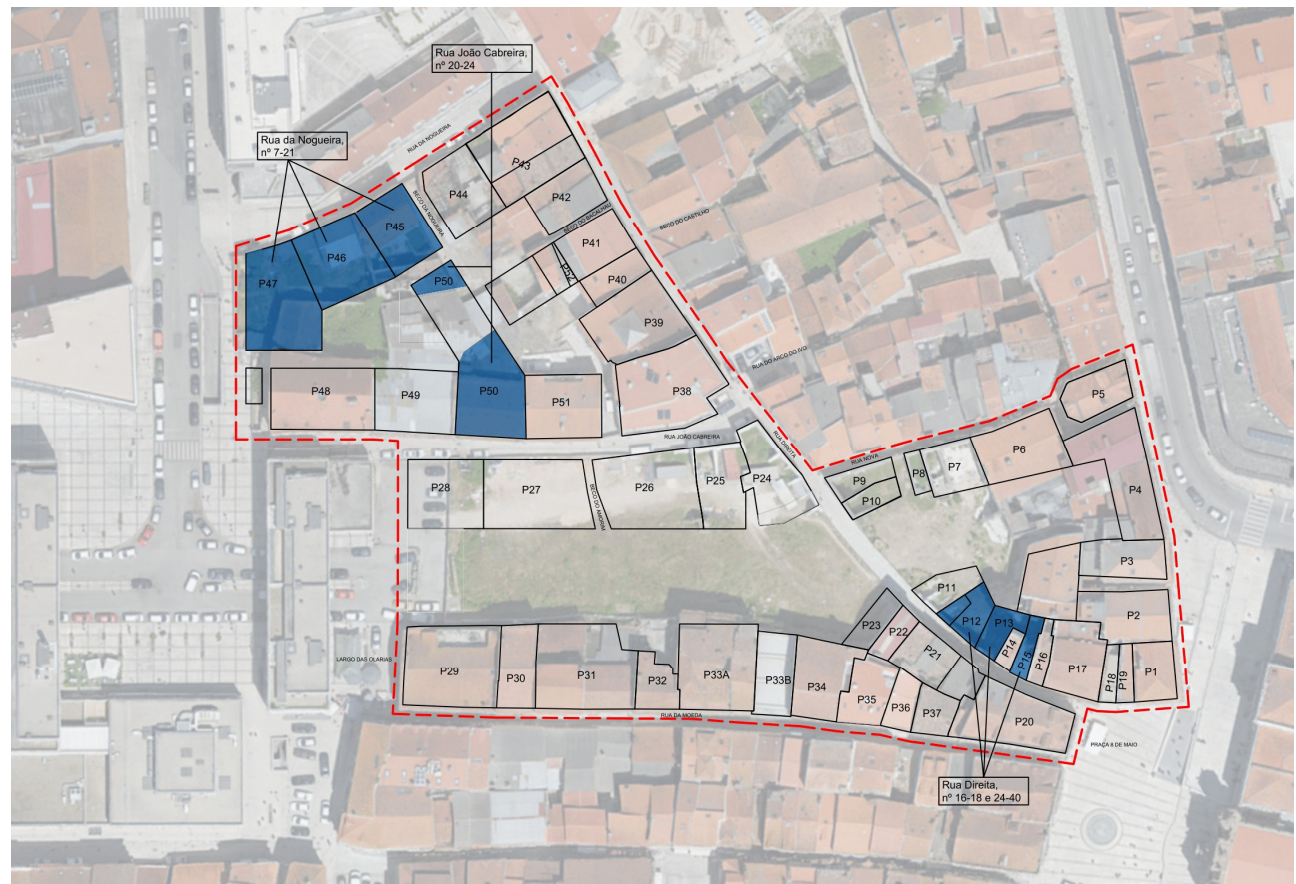
Observações

- Obra iniciada em Fevereiro de 2018
- Resulta do emparcelamento de 5 prédios com diferentes cérceas
- Obra financiada pelo IFRRU2020
- Dificuldades do empreiteiro conduziram a acordo de cessão de posição contratual
- Nova data prevista de conclusão para o primeiro trimestre de 2020

Fracções	Áreas (m²)
Loja + Arrumos	36 + 12
Loja + Arrumos	39 + 14
Loja + Arrumos	51 + 10
Loja	34
T1	65
T2	101
T1 + 1 Duplex	80
T2	101

Fundo

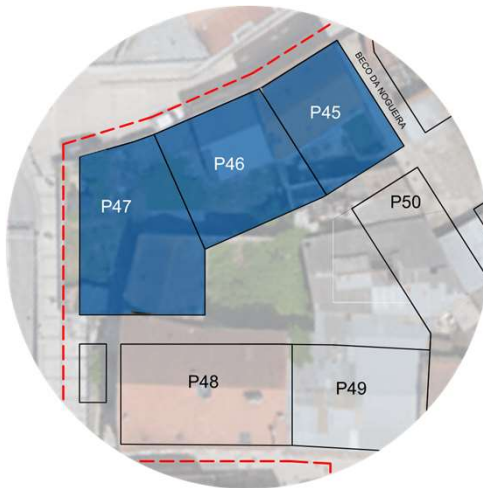
Licenciamentos em Curso



Licenciamentos em Curso

Rua da Nogueira, 7-21

P45, P46, P47



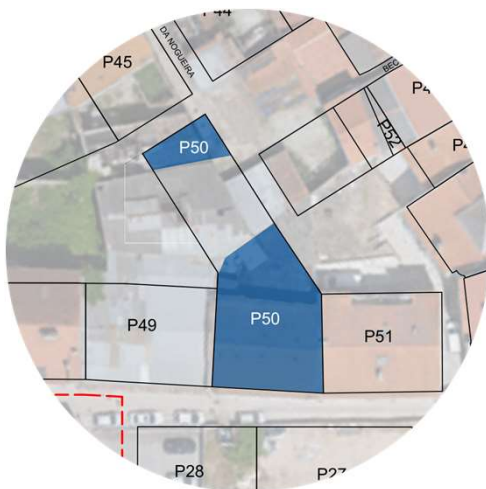
Residência de Estudantes

- Aprovado o PIP pela CMC em Julho 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
- Projecto de Arquitectura apresentado em Dezembro de 2018 indeferido em 08 de Agosto de 2019
- Resposta enviada à CMC em 29 de Agosto de 2019 estando a aguardar resposta

Licenciamentos em Curso

Rua João Cabreira, 20-24

P50



Observações

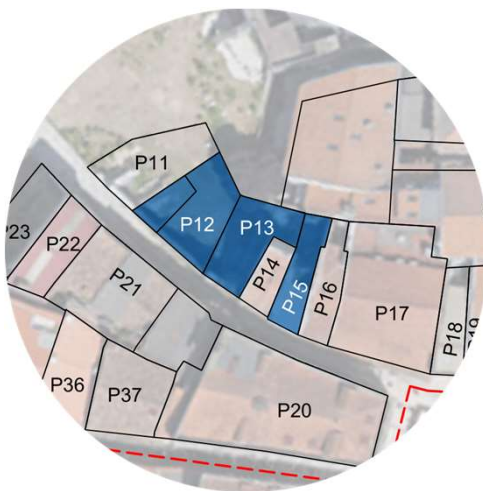
- PIP submetido na CMC em Novembro de 2018 indeferido em Maio de 2019
- Resposta em fase de elaboração

Fracções	Áreas (m²)
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



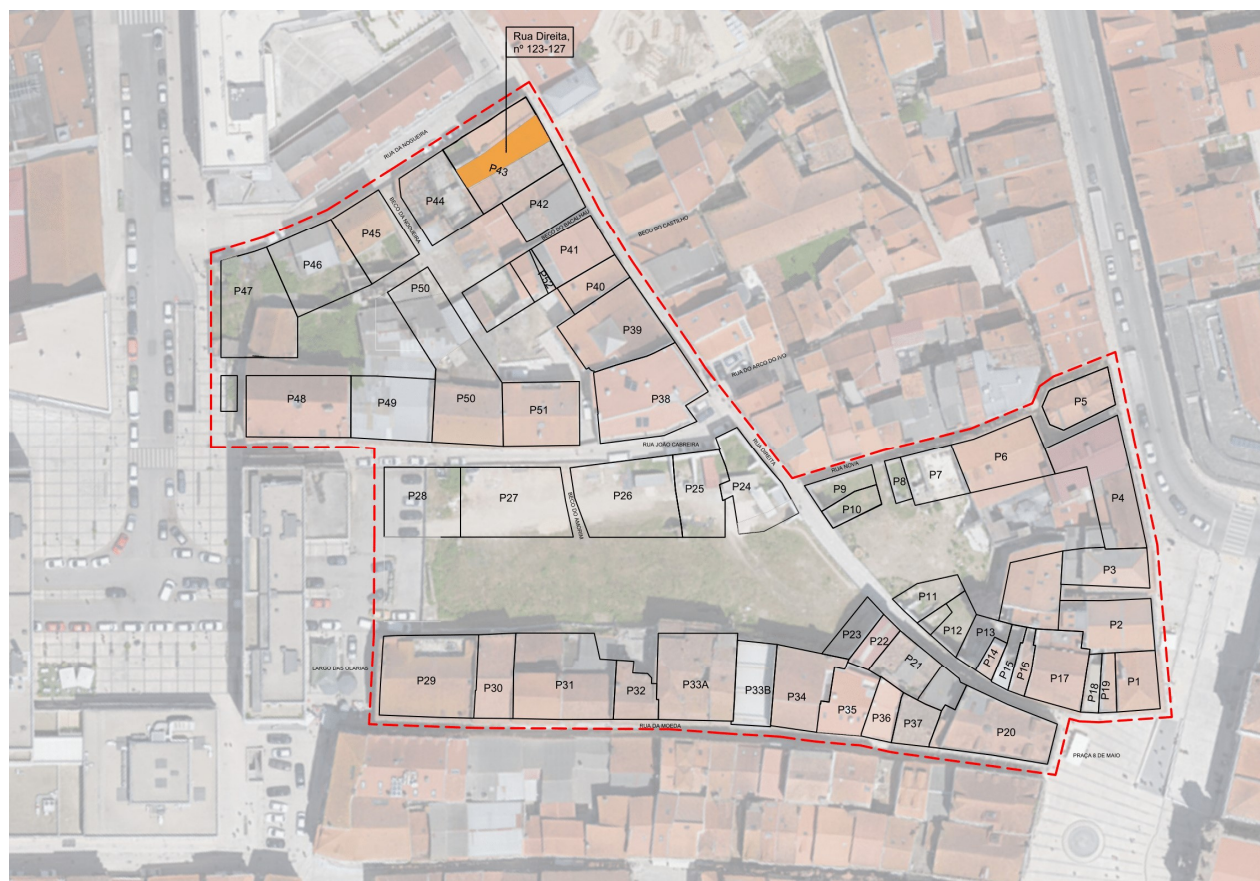
Observações

- Resulta da agregação de uma obra que estava suspensa (P15) com dois imóveis adquiridos pelo Fundo (P12 e P13)
- PIP submetido na CMC em Novembro de 2018 indeferido em Maio de 2019
- Resposta em fase de elaboração

Fracções	Áreas (m²)
Loja	84
Loja	57
T2	80
T1	78
T2	80
T1	78
T2	80
T1	81

Fundo

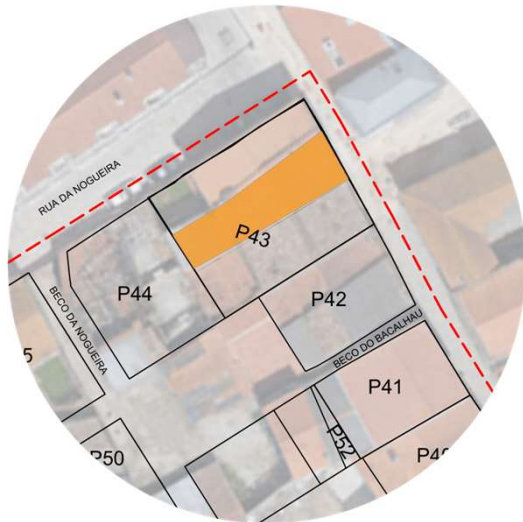
Aquisições



Aquisições

Rua Direita, 123-131

P43

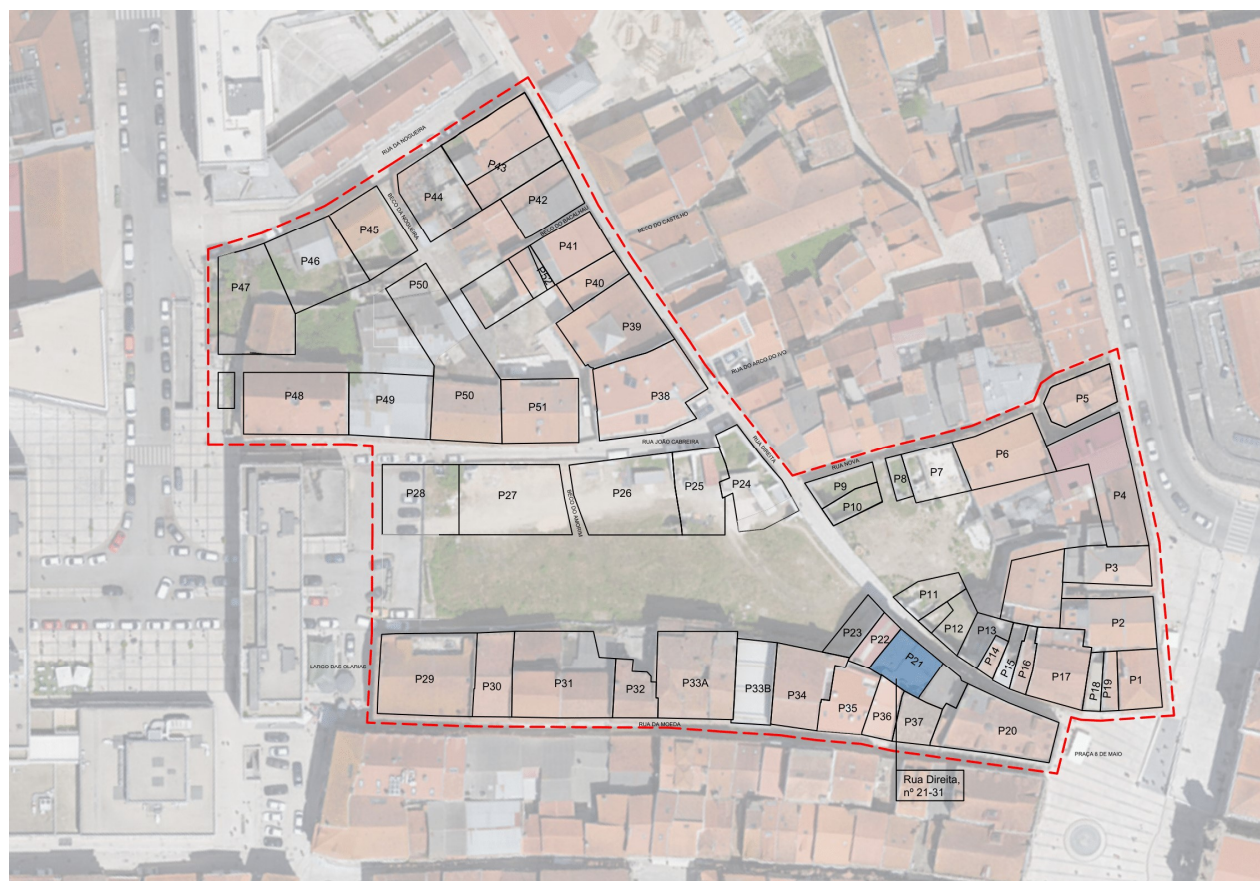


Observações

- Fundo já era proprietário de um dos prédios
- Fundo adquiriu os restantes dois prédios
- Permitirá o desenvolvimento de um projeto agregado ao P41 e P42

Fundo

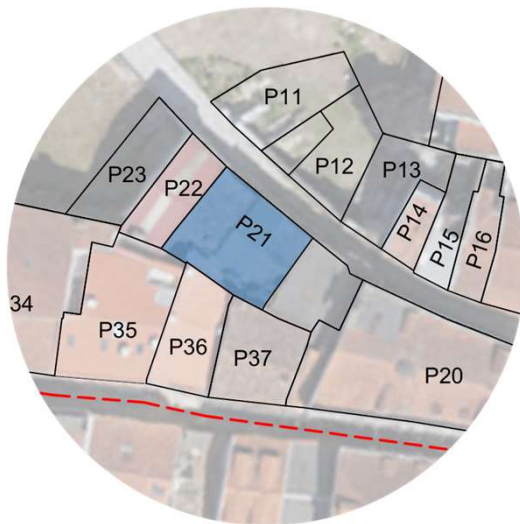
Alienações



Alienações

Rua Direita, 21-31

P21

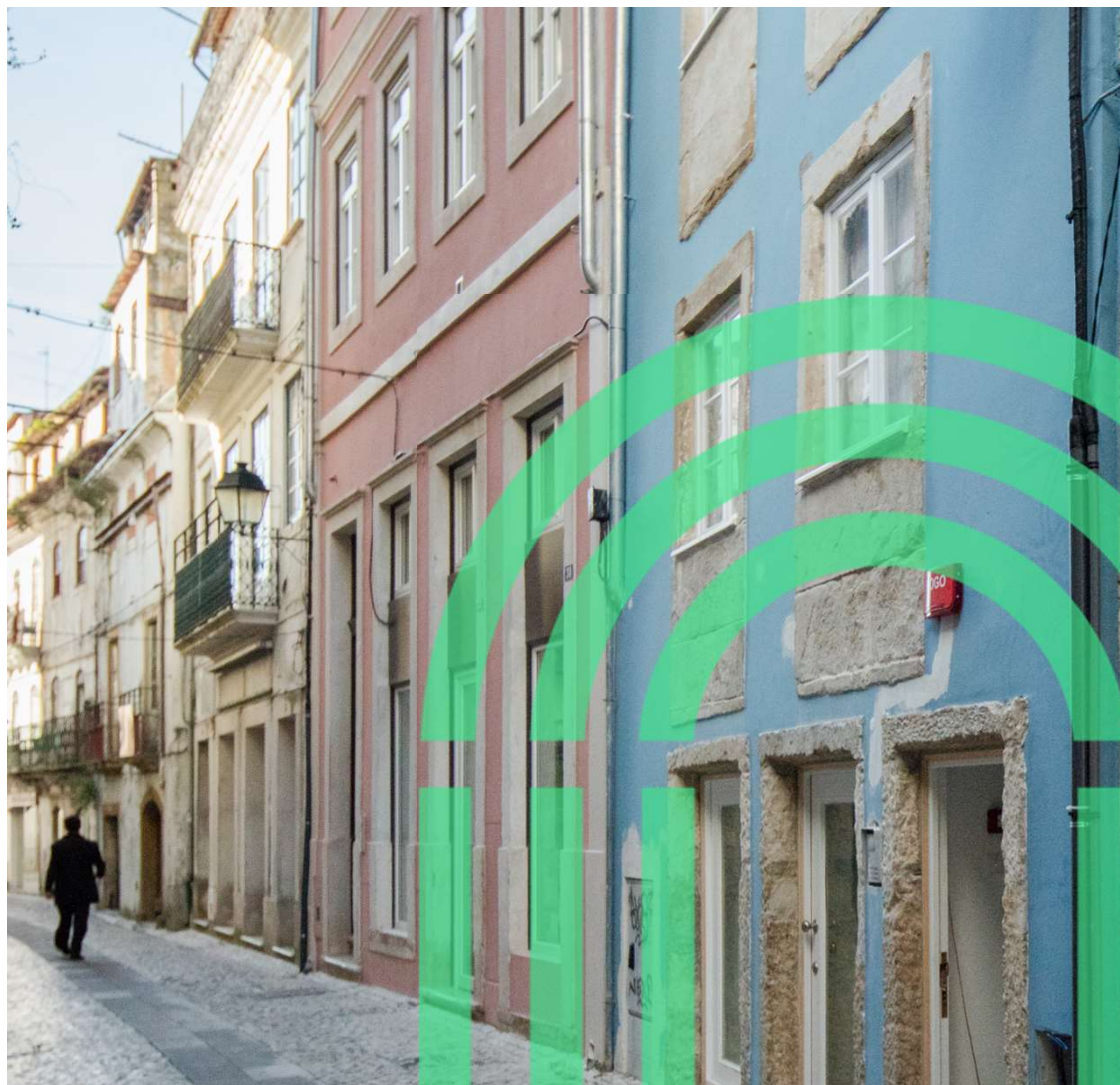


Observações

- Fundo procedeu à venda dos 3 prédios que detinha
- CPCV assinado a 10 de Julho de 2019
- Venda permitiu financiar parte da aquisição do P43

02

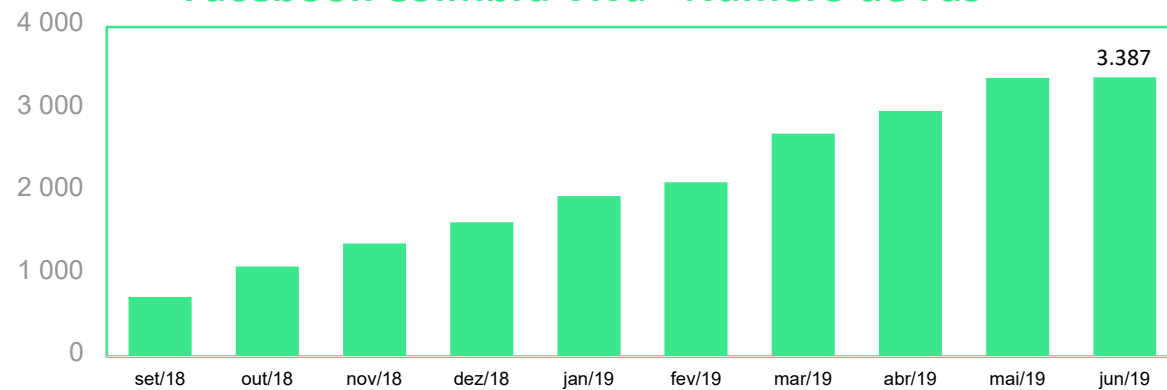
Outros Factos Relevantes



Outros Factos Relevantes

- Metro Mondego
- Aumento de Capital
- Patrocínio da equipa de Rugby da Académica
- Facebook / Website

Facebook Coimbra Viva - Número de Fãs



03

Performance Financeira



1º Semestre 2019

Performance financeira e operacional

Resultado Líquido de
- € 31.198 motivado pelo
aumento de 111% dos
custos

Indicadores financeiros

(€ EURO)	Jun18	Jun19	Δ %
PROVEITOS E GANHOS	240.610	306.456	+ 27,4%
CUSTOS E PERDAS	177.351	373.656	+ 110,7%
EBITDA	63.543	- 14.986	n.a.
RESULTADO LÍQUIDO	50.905	- 31.198	n.a.

+27,4%
PROVEITOS E
GANHOS

- € 31.198
RESULTADO
LÍQUIDO

1º Semestre 2019

Proveitos e Ganhos

(€ EURO)	Jun18	Jun19	Δ %	Δ €
TOTAL PROVEITOS E GANHOS	240.610	306.456	+ 27,4%	+ 68.846
Ganhos em Activos Imobiliários (reavaliação)	232.629	294.172	+ 26,5%	+ 61.543
Rendimentos de Activos Imobiliários (rendas)	6.218	12.283	+ 97,5%	+ 6.065
Reversões de ajustamentos de dívidas a receber	1.762	-	-	- 1.762



Aumento dos Proveitos e Ganhos suportado nos Ganhos em Activos Imobiliários

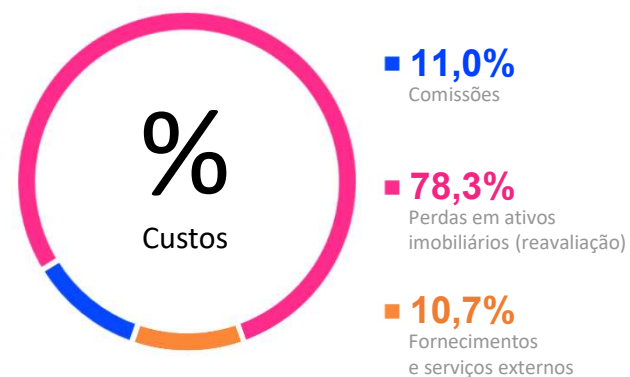
Aumento do peso dos Rendimentos de Activos Imobiliários

1º Semestre 2019

Custos e Perdas

(€ EURO)	Jun18	Jun19	Δ %	Δ €
TOTAL CUSTOS E PERDAS	177.351	373.656	+ 110,7%	+ 196.304
Comissões	36.049	41.169	+ 14,2%	+ 5.120
Fornecimentos e serviços externos	23.629	39.891	+ 68,8%	+ 16.263
Perdas em activos imobiliários (reavaliação)	117.354	292.595	+ 149,3%	+ 175.241
Provisões do exercício	320	-	-	- 320

Aumento dos Custos e Perdas justificado pelas Perdas em activos imobiliários



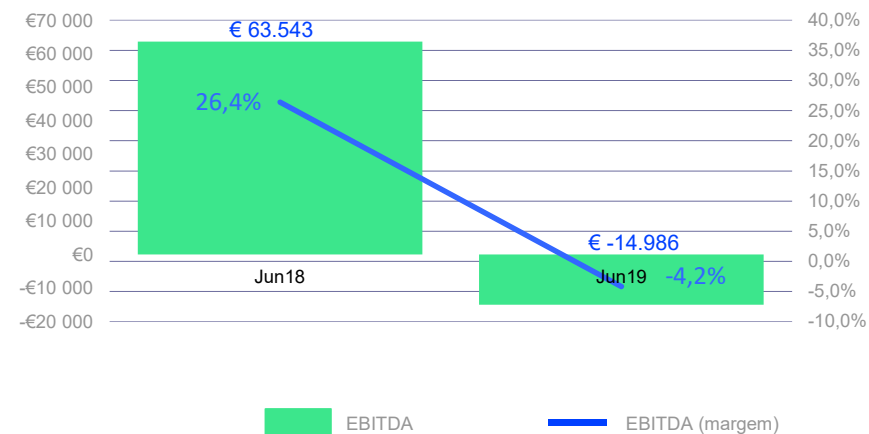
Custos constituídos essencialmente por Perdas em activos imobiliários (cerca de €293 mil), comissões (cerca de € 41 mil) e FSE's (cerca de € 40 mil)

1º Semestre 2019

EBITDA

(€ EURO)	Jun18	Jun19
EBITDA	63.543	- 14.986
Margem EBITDA	26,4%	- 4,2%

Aumento dos Custos penalizou o EBITDA e a Margem EBITDA

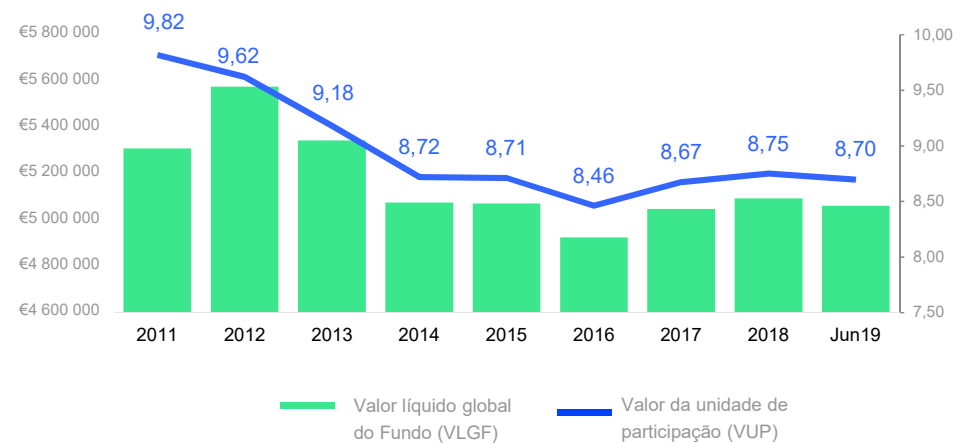


1º Semestre 2019

VLGF & VUP

Desvalorização de 0,6% do VUP

(€ EURO)	Dez16	Dez17	Dez18	Jun19
Valor líquido global do Fundo (VLGF)	4.924.899	5.047.497	5.092.458	5.061.261
Valor da unidade de participação (VUP)	8,46	8,67	8,75	8,70

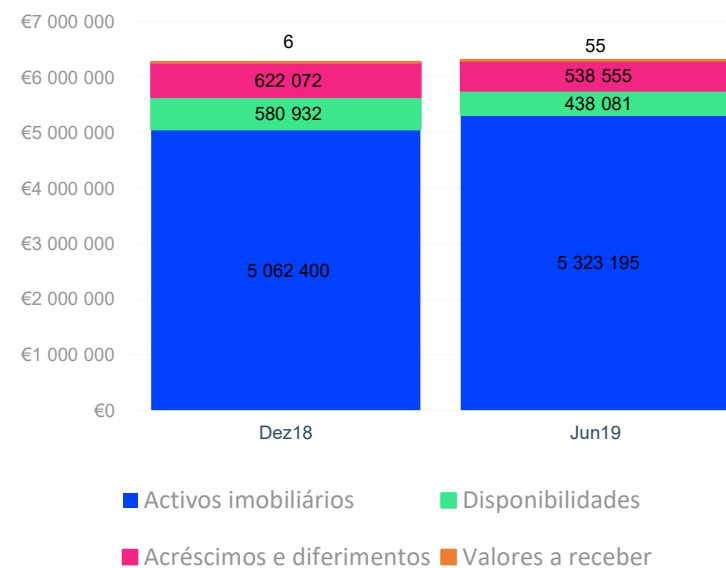


1º Semestre 2019

Balanço - Activo

(€ EURO)	Dez18	Jun19
TOTAL DO ACTIVO DO FUNDO	6.265.410	6.299.887
Activos Imobiliários	5.062.400	5.323.195
Disponibilidades	580.932	438.081
Acréscimos e Diferimentos	622.072	538.555
Valores a Receber	6	55

Valor Total do Activo do Fundo aumentou cerca de 0,6% (€34 mil) por via do acréscimo na rubrica de Activos Imobiliários (€ 261 mil), que compensou a diminuição nas rubricas de Disponibilidades (- € 143 mil) e Acréscimos e Diferimentos (- € 84 mil)



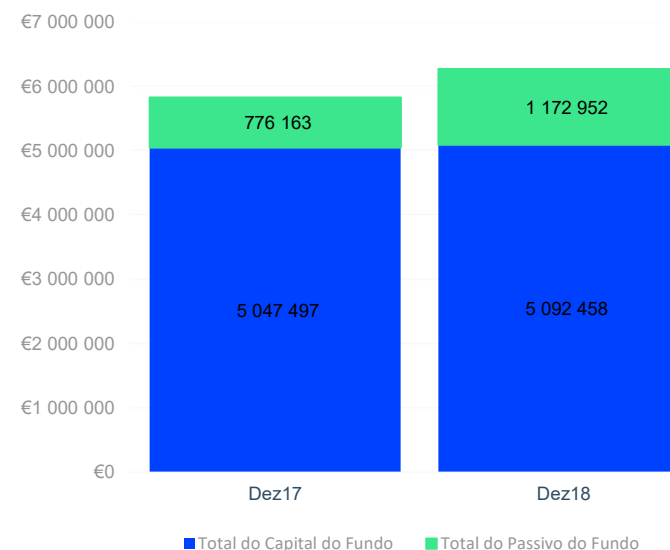
1º Semestre 2019

Balanço – Capital e Passivo

(€ EURO)

	Dez18	Jun19
TOTAL CAPITAL DO FUNDO	5.092.458	5.061.261
TOTAL DO PASSIVO DO FUNDO	1.172.952	1.238.626
Empréstimos Não Titulados	927.510	1.113.813
Outras Contas de Credores	210.025	67.660
Acréscimo de Custos	14.974	24.592
Comissões e Outros Encargos a Pagar	20.443	21.429
Receitas com Provento Diferido	-	1.382
Outros Acréscimos e Diferimentos	-	9.751

Valor Total do Passivo do Fundo aumentou cerca de 6% (€ 66 mil) essencialmente por via do aumento na rubrica de Empréstimos Não Titulados (€ 186 mil) motivado pelo financiamento das obras em curso



04

Perspectivas para o final de 2019

Coimbra
VIVA Cria.
Muda.
Avança.



Perspectivas para o final de 2019

Perspectivas para o final de 2019

- Execução da empreitada em curso
- Comercialização dos imóveis disponíveis
- Revisão dos projetos com Licenciamento em Curso
- Elaboração dos projetos dos imóveis adquiridos
- Realização do Aumento de Capital
- Impacto negativo da decisão da Metro Mondego nas contas 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

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

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

www.coimbraviva.pt

Sociedade Gestora:

