

# Apresentação de Resultados

**2019**

Coimbra, 10 de Março de 2020

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 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](http://www.fundbox.pt)) as well as on the Portuguese Securities Exchange Commission's website ([www.cmvm.pt](http://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**

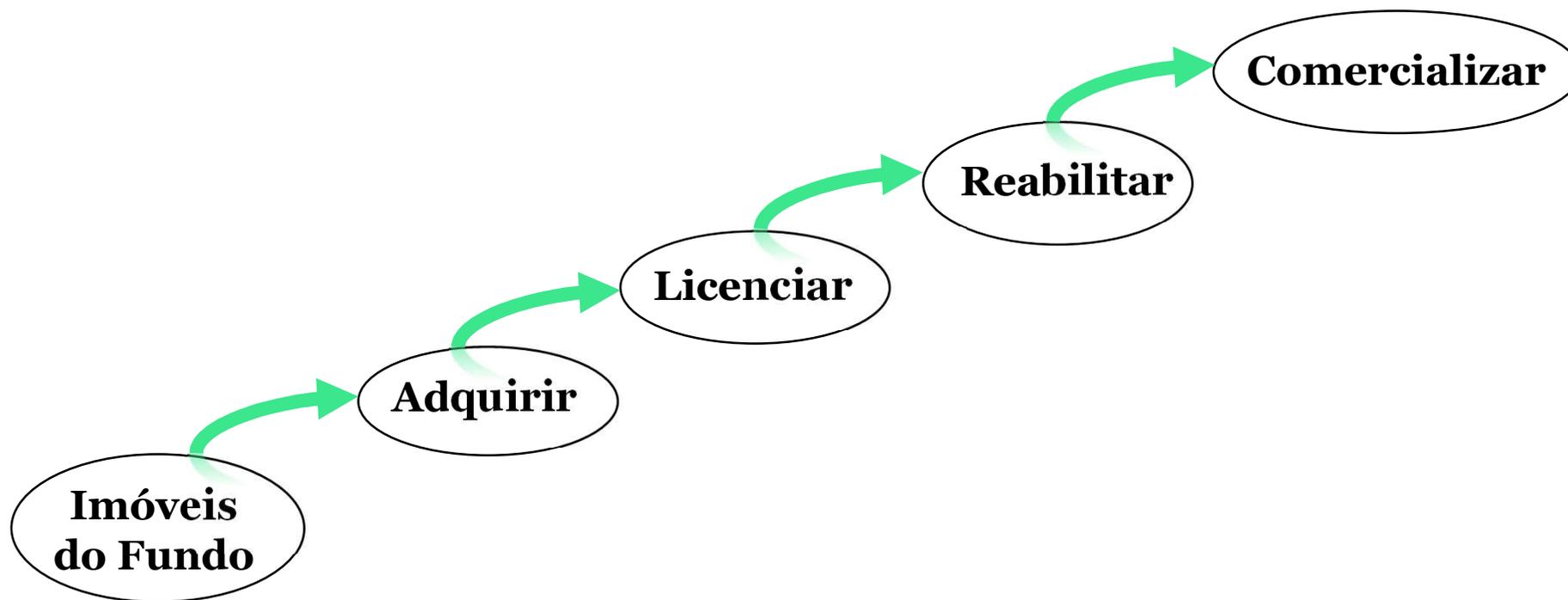
**Perspectivas  
para o ano de  
2020**

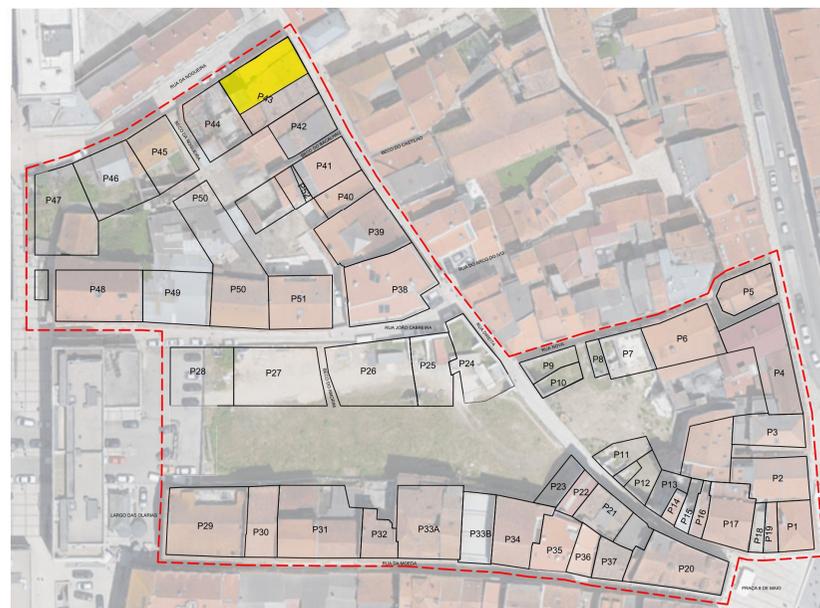
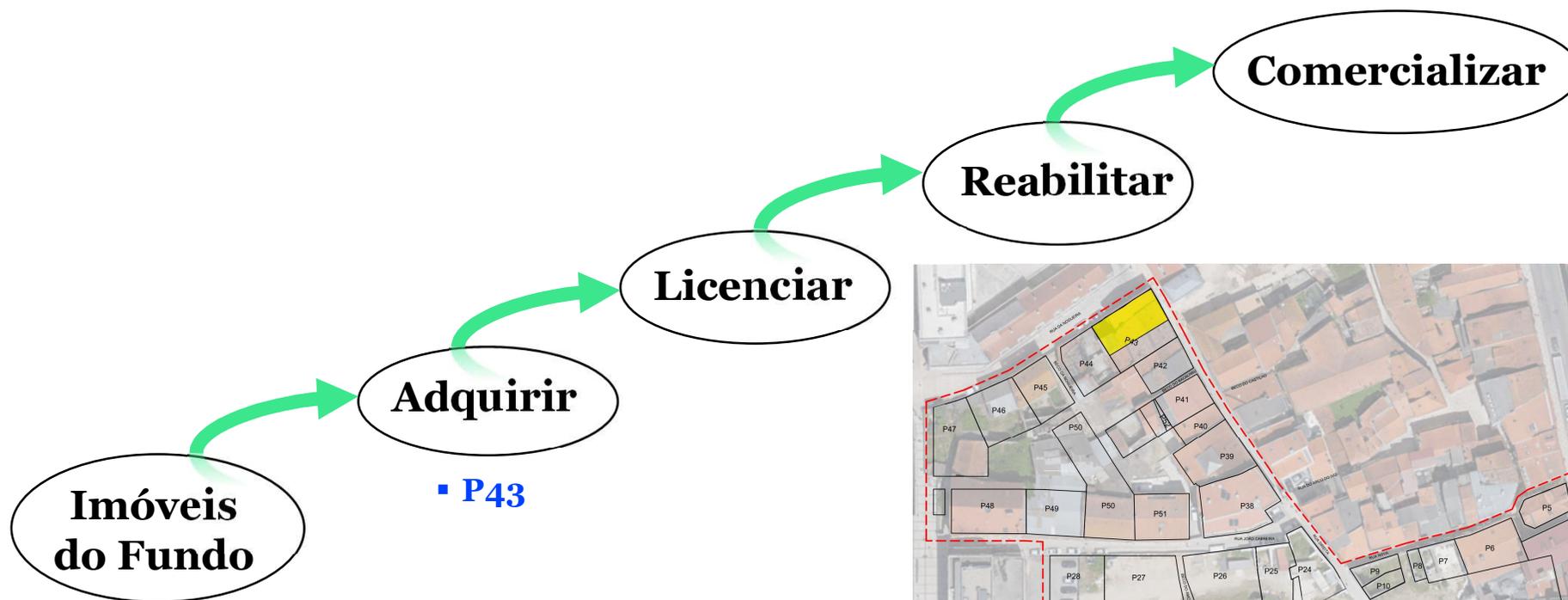
# 01

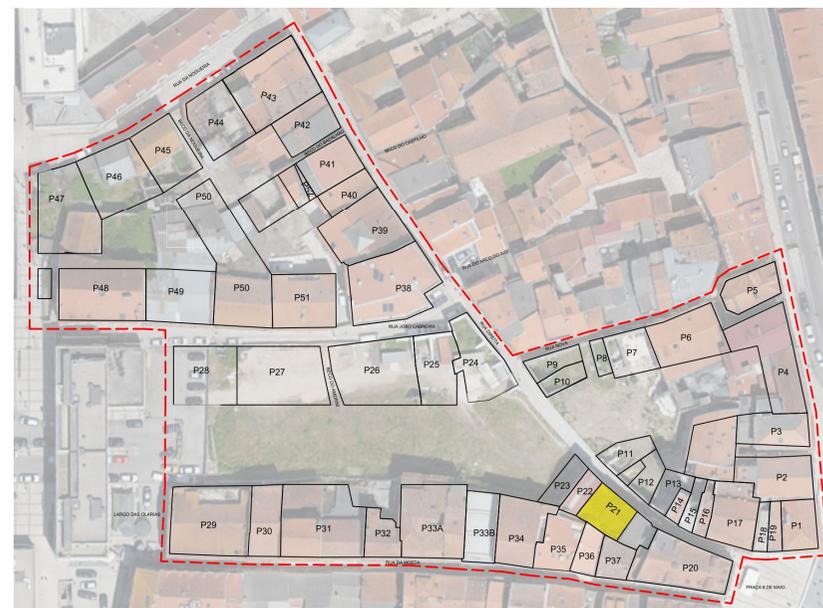
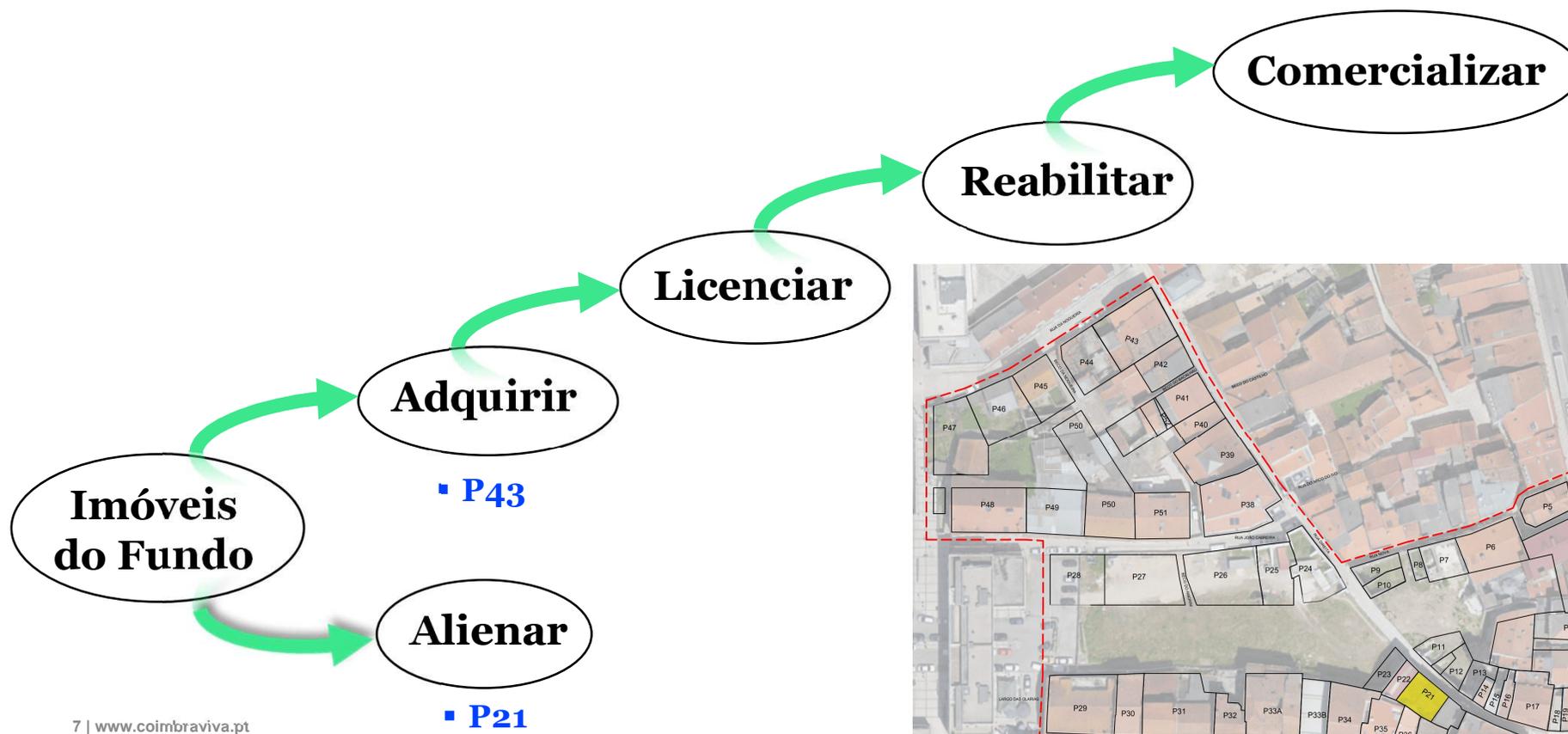
## Actividade do Fundo

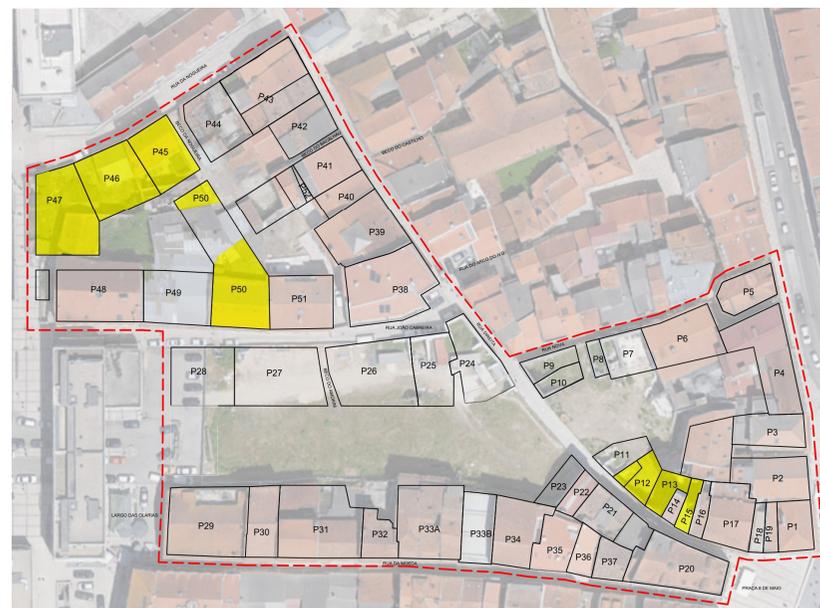
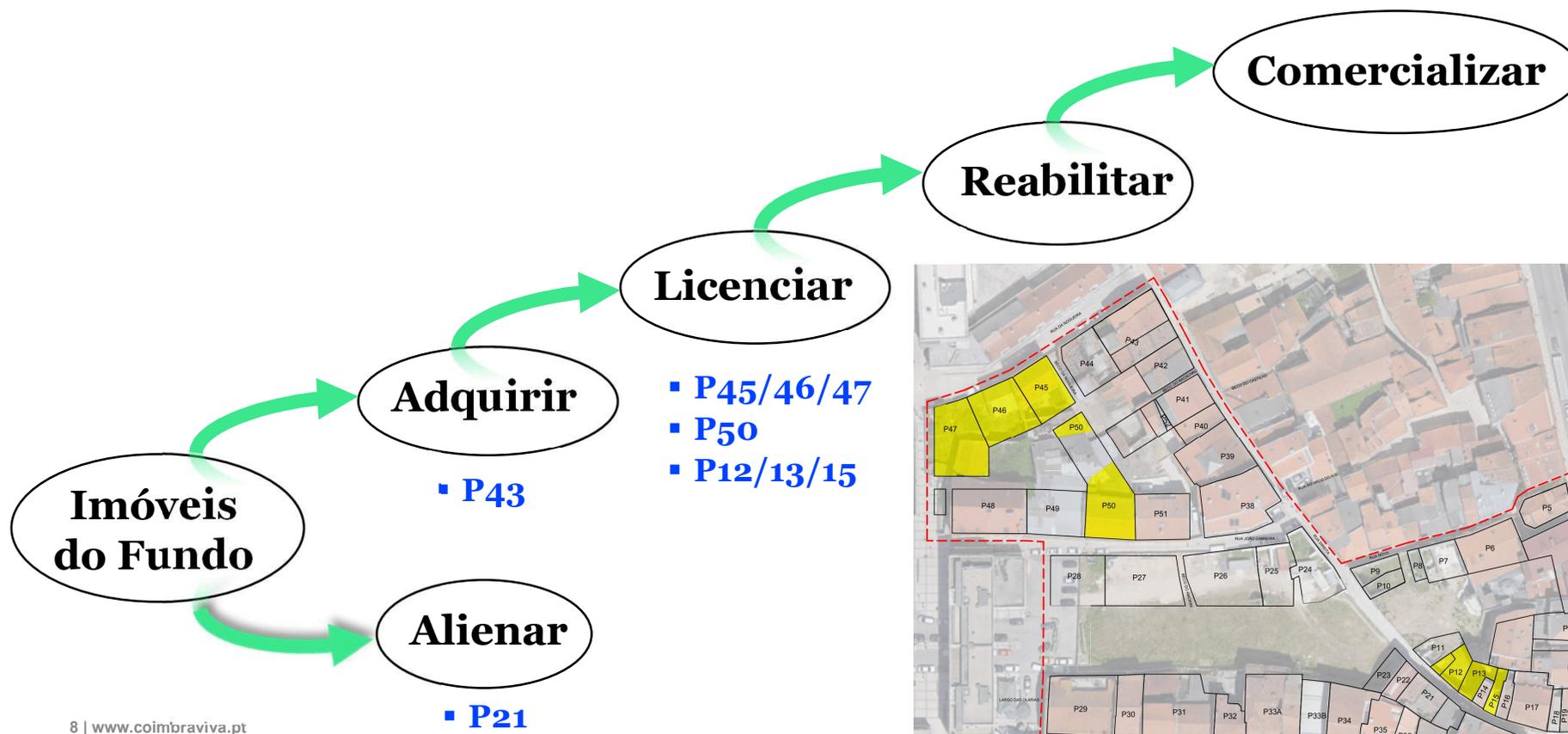
---

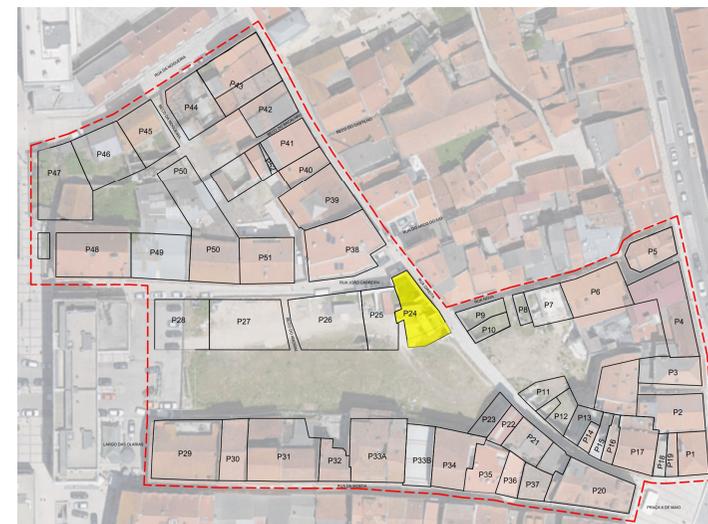
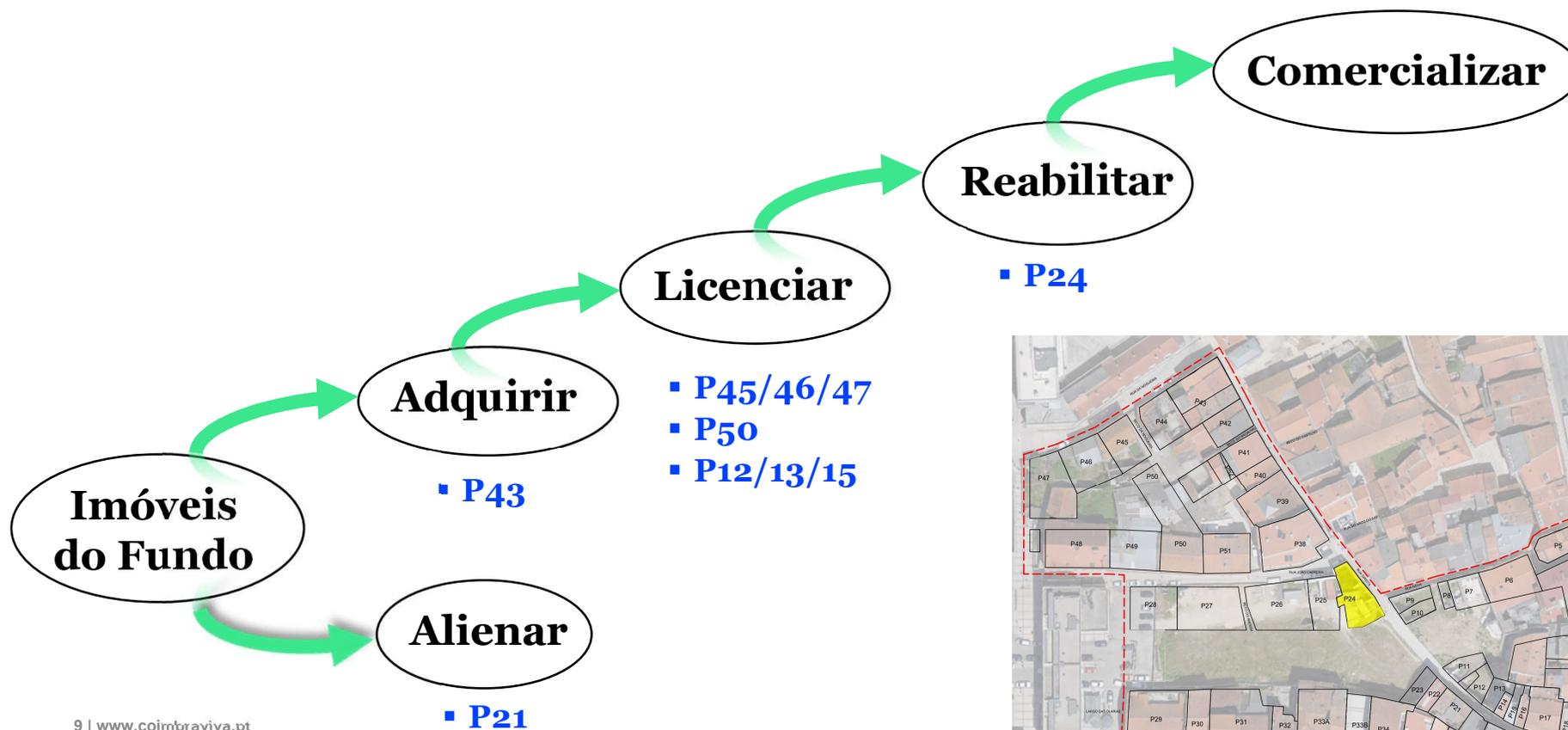


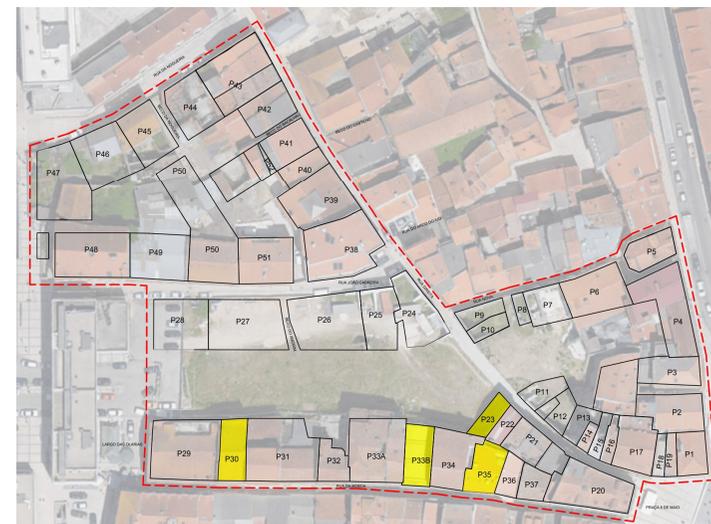
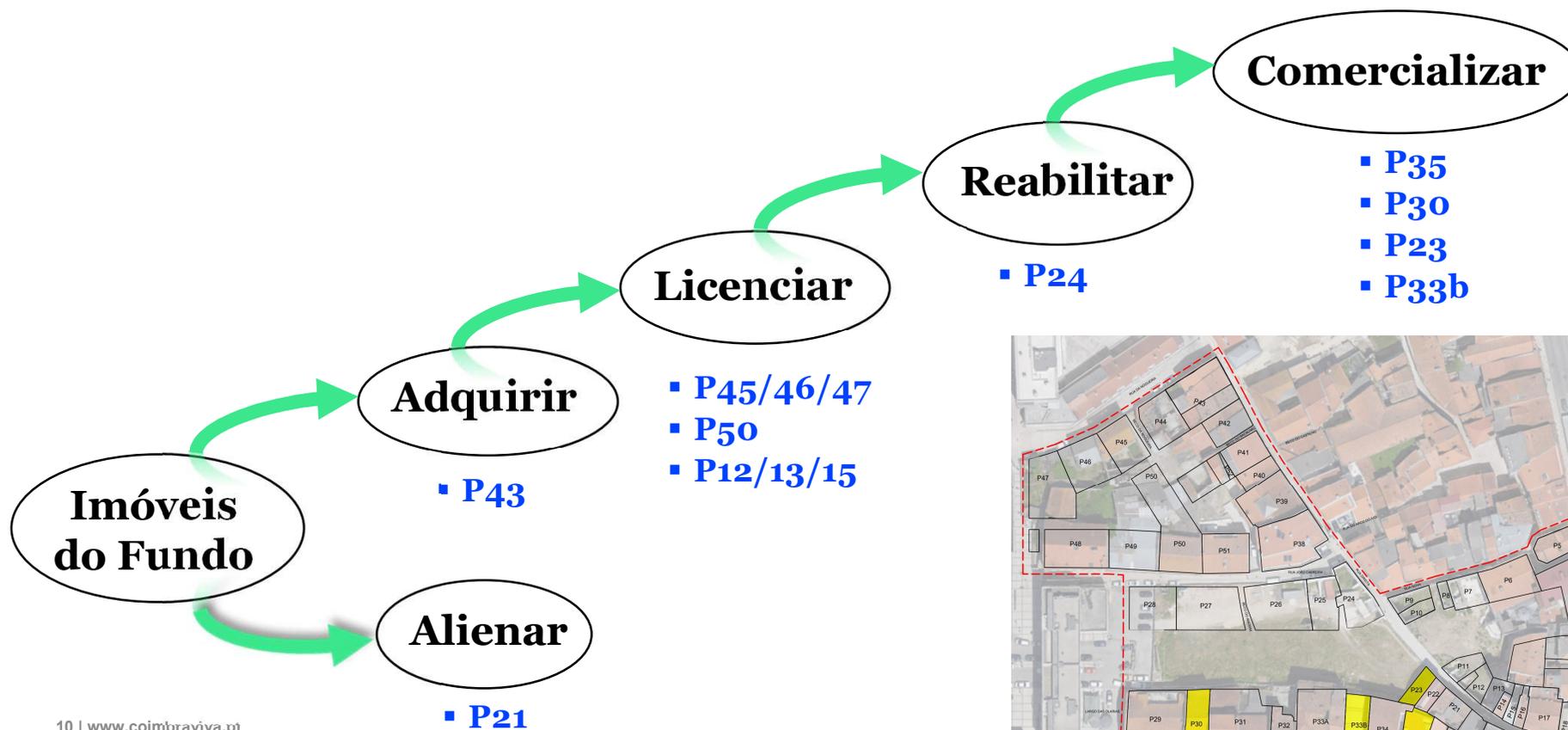
















## Prédios Reabilitados

### 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 <sup>2</sup> )	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
		Em negociação para venda

## Prédios Reabilitados

### Rua da Moeda, 80 – 82

P30



### Observações

- Obra concluída em 2018
- Obra Financiada ao abrigo do Programa Reabilitar para Arrendar, do IHRU
- Reparados os danos provocados pelo incêndio no P29
- Duas fracções utilizadas para alojar jogadores de Rugby internacionais da AAC no âmbito do contracto de patrocínio

Fracções	Áreas (m <sup>2</sup> )	Observações
Loja	119	Arrendada
T2	116	Arrendada: Jan / 2020
T2 + 1	121	Jogadores de Rugby da AAC
T1 + 1	117	Jogadores de Rugby da AAC

## 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
- Utilização da Loja como Stand de Vendas

Fracções	Áreas (m <sup>2</sup> )	Observações
Loja	40	Livre
T2 Triplex	151	Livre

## Prédios Reabilitados

### Rua da Moeda, 44 - 46

#### P33b



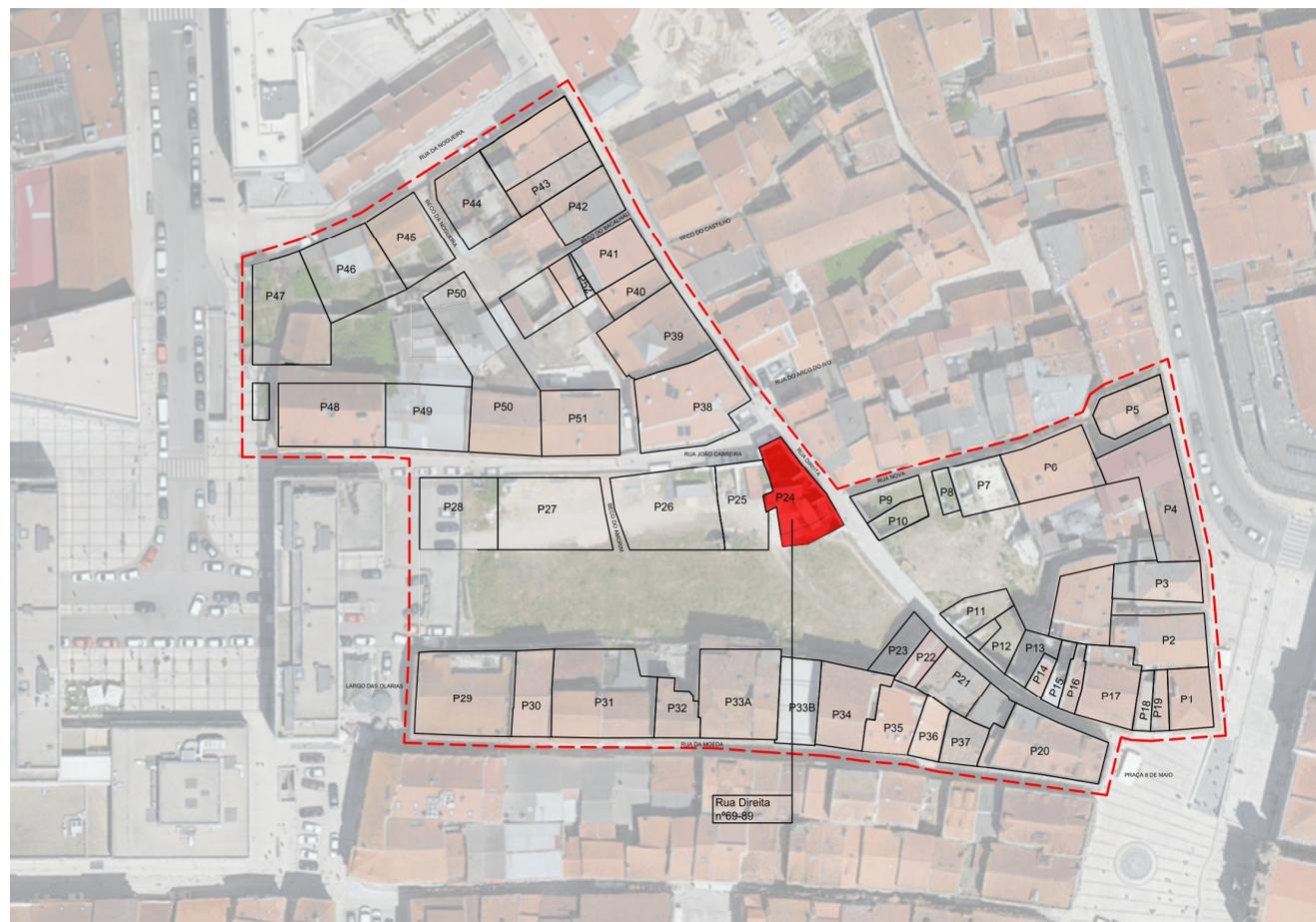
#### Observações

- Obra concluída em Dezembro de 2018
- Obra financiada pelo IFRRU2020
- Alteração da posição da CMC obrigou a apresentação de novo licenciamento
- Projecto de alterações aprovado em Fevereiro de 2020
- Aguarda obtenção da Licença de Utilização

Fracções	Áreas (m <sup>2</sup> )
Loja	105
T2	115
T2	115
T2 Duplex	145

# 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 cêrceas
- Obra financiada pelo IFRRU2020
- Dificuldades do empreiteiro conduziram a acordo de cessão de posição contratual
- Nova data prevista de conclusão para o segundo trimestre de 2020

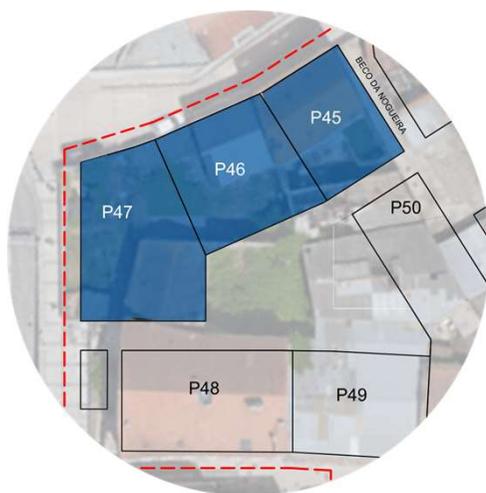
Fracções	Áreas (m <sup>2</sup> )
Loja + Arrumos	36 + 12
Loja + Arrumos	39 + 14
Loja + Arrumos	51 + 10
Loja	34
T1	65
T2	101
T1 + 1 Duplex	88
T2	101



## Licenciamentos em Curso

Rua da Nogueira, 7-21

P45, P46, P47



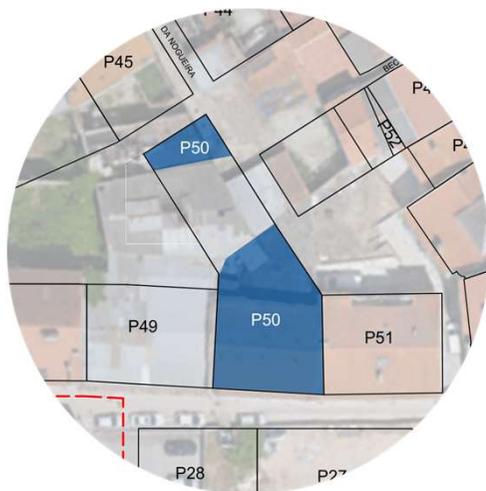
### Residência de Estudantes

- Aprovado o PIP pela CMC em Julho de 2018
- Detalhes:
  - ✓ Área de construção: 2.700 m<sup>2</sup>
  - ✓ 4 pisos e aproveitamento em mansarda da cobertura
  - ✓ 62 estúdios individuais com área total de 1.700 m<sup>2</sup>
  - ✓ 5 espaços de comércio, com área total de 300 m<sup>2</sup>
- Recebida em 08 de Agosto de 2019 proposta de indeferimento ao Projecto de Arquitetura apresentado em Dezembro de 2018
- Resposta enviada à CMC em 29 de Agosto de 2019 em sede de audiência prévia
- Projecto de arquitetura aprovado em Janeiro de 2020

## Licenciamentos em Curso

Rua João Cabreira, 20-24

P50



### Observações

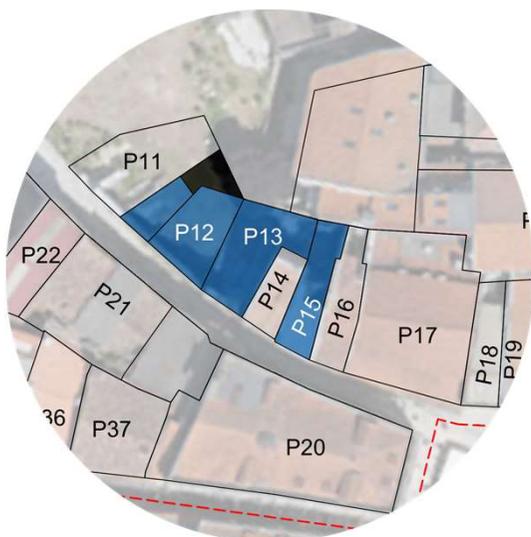
- PIP submetido na CMC em Novembro de 2018 indeferido em Maio de 2019
- Resposta em fase de elaboração: análise da intervenção a realizar
- Levantamento topográfico efectuado

Fracções	Áreas (m <sup>2</sup> )
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 em 2018 (P12 e P13)
- PIP submetido na CMC em Novembro de 2018 indeferido em Maio de 2019
- Levantamento topográfico parcialmente efectuado
- Alterações ao projecto em curso, de acordo com as indicações da CMC
- Constrangimentos não resolvidos provocados pelo P14 impedem execução dos trabalhos

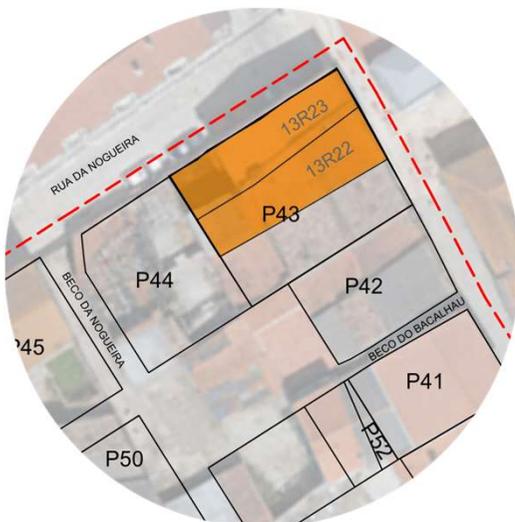
Fracções	Áreas (m <sup>2</sup> )
Loja	84
Loja	57
T2	80
T1	78
T2	80
T1	78
T2	80
T1	81



## Aquisições

### Rua Direita, 123-131

#### P43



## Observações

- Fundo já era proprietário de um dos prédios
- Fundo adquiriu os restantes dois prédios
  - 13R23: em 25 de Junho 2019
  - 13R22: em 27 de Novembro 2019
- Permitirá o desenvolvimento de um projecto agregado ao P41 e P42

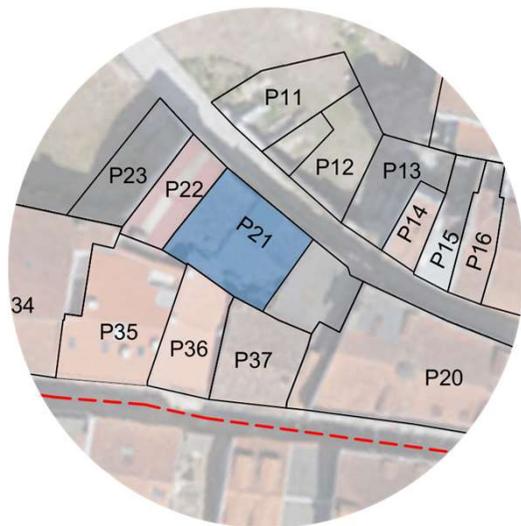




## Alienações

### Rua Direita, 21-31

#### P21



#### Observações

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

# 02

## Outros Factos Relevantes

---



**Outros  
Factos  
Relevantes**

- 1) Reembolso ao participante que votou contra a prorrogação do fundo

**Outros Factos Relevantes**

- 1) Reembolso ao participante que votou contra a prorrogação do fundo
- 2) Decisão da Metro Mondego em não integrar os seus imóveis no fundo

Início do Fundo	
<b>Capital Social Subscrito</b>	<b>€ 5 407 070</b> <b>29,4%</b> (do Capital Social aprovado)
<b>Imóveis pertencentes ao Fundo</b>	<b>17</b> <b>22,4%</b> (do número de imóveis possíveis de integração)



Após Início do Fundo	Objectivo	Concretizado	Taxa de Realização
<b>Imóveis CMC a integrar</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>
<b>Imóveis MM a integrar</b>	<b>21</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>
<b>Imóveis a expropriar pela CV SRU</b>	<b>9</b>	<b>1</b>	<b>11,1%</b>
<b>Total</b>	<b>32</b>	<b>1</b>	<b>3,1%</b>

**Outros  
Factos  
Relevantes**

**Actividade do Fundo**

---

- 1) Reembolso ao participante que votou contra a prorrogação do fundo
- 2) Decisão da Metro Mondego em não integrar os seus imóveis no fundo
- 3) **Aumento de Capital**

**Outros  
Factos  
Relevantes**

**Actividade do Fundo**

---

- 1) Reembolso ao participante que votou contra a prorrogação do fundo
- 2) Decisão da Metro Mondego em não integrar os seus imóveis no fundo
- 3) Aumento de Capital
- 4) Lançamento do concurso de empreitada para ligação da Via Central à Rua da Sofia

**Outros  
Factos  
Relevantes**

**Actividade do Fundo**

---

- 1) Reembolso ao participante que votou contra a prorrogação do fundo
- 2) Decisão da Metro Mondego em não integrar os seus imóveis no fundo
- 3) Aumento de Capital
- 4) Lançamento do concurso de empreitada para ligação da Via Central à Rua da Sofia
- 5) Admissão à cotação na Euronext Access

**Outros  
Factos  
Relevantes**

**Actividade do Fundo**

---

- 1) Reembolso ao participante que votou contra a prorrogação do fundo
- 2) Decisão da Metro Mondego em não integrar os seus imóveis no fundo
- 3) Aumento de Capital
- 4) Lançamento do concurso de empreitada para ligação da Via Central à Rua da Sofia
- 5) Admissão à cotação na Euronext Access
- 6) **Promoção**

## Outros Factos Relevantes



- 1) Reembolso ao participante que votou contra a prorrogação do fundo
- 2) Decisão da Metro Mondego em não integrar os seus imóveis no fundo
- 3) Aumento de Capital
- 4) Lançamento do concurso de empreitada para ligação da Via Central à Rua da Sofia
- 5) Admissão à cotação na Euronext Access
- 6) Promoção
  - Facebook / Website

## Outros Factos Relevantes



## Actividade do Fundo

- 1) Reembolso ao participante que votou contra a prorrogação do fundo
- 2) Decisão da Metro Mondego em não integrar os seus imóveis no fundo
- 3) Aumento de Capital
- 4) Lançamento do concurso de empreitada para ligação da Via Central à Rua da Sofia
- 5) Admissão à cotação na Euronext Access
- 6) Promoção
  - Facebook / Website
  - Patrocínio da equipa de Rugby da AAC

## Outros Factos Relevantes



## Actividade do Fundo

- 1) Reembolso ao participante que votou contra a prorrogação do fundo
- 2) Decisão da Metro Mondego em não integrar os seus imóveis no fundo
- 3) Aumento de Capital
- 4) Lançamento do concurso de empreitada para ligação da Via Central à Rua da Sofia
- 5) Admissão à cotação na Euronext Access
- 6) Promoção
  - Facebook / Website
  - Patrocínio da equipa de Rugby da AAC
  - Pintura de um mural na fachada do P23

# 03

## Performance Financeira

---



# 2019

## Performance financeira e operacional

Resultado Líquido de - € 292.652 motivado pelo aumento de 39% dos custos e pela diminuição de 37% dos proveitos e ganhos

### Indicadores financeiros

(€ EURO)	Dez18	Dez19	Δ %
PROVEITOS E GANHOS	530.238	332.888	- 37,2%
CUSTOS E PERDAS	463.630	654.114	+ 39,1%
EBITDA	72.281	- 260.012	-
RESULTADO LÍQUIDO	44.961	-292.652	-

**+39,1%**  
CUSTOS E PERDAS

**- € 292.652**  
RESULTADO LÍQUIDO

## 2019

### Proveitos e Ganhos

(€ EURO)	Dez18	Dez19	Δ %	Δ €
<b>TOTAL PROVEITOS E GANHOS</b>	<b>530.238</b>	<b>332.888</b>	<b>- 37,2 %</b>	<b>- 197.349</b>
Ganhos em Activos Imobiliários (reavaliação)	516.214	305.841	- 40,8 %	- 210.373
Rendimentos de Activos Imobiliários (rendas)	11.926	27.048	+ 126,8 %	+ 15.122
Reversões de ajustamentos de dívidas a receber	1.762	-	-	- 1.762
Outros Proveitos e Ganhos Correntes	336	-	-	- 336

Diminuição dos Proveitos e Ganhos motivado pela diminuição nos Ganhos em Activos Imobiliários



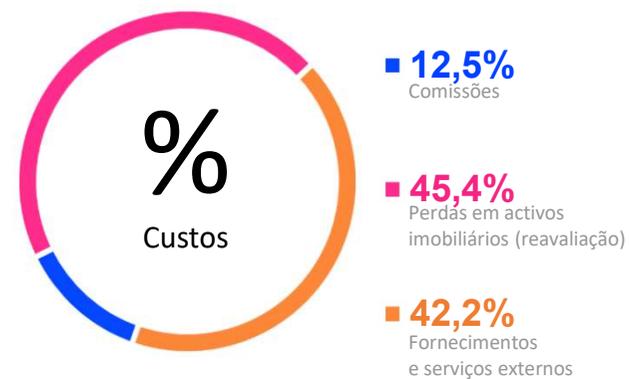
Aumento do peso dos Rendimentos de Activos Imobiliários

## 2019

### Custos e Perdas

(€ EURO)	Dez18	Dez19	Δ %	Δ €
<b>TOTAL CUSTOS E PERDAS</b>	463.629	654.114	+ 39,1%	+ 181.484
Comissões	97.932	80.326	- 18,0 %	- 17.606
Fornecimentos e serviços externos	72.847	272.192	+ 273,6 %	+ 199.435
Perdas em activos imobiliários (reavaliação)	292.531	292.595	+ 0,0 %	+ 65
Provisões do exercício	320	-	- 100,0 %	- 319

**Aumento dos Custos e Perdas justificado pelo aumento dos Fornecimentos e Serviços Externos, motivado pela decisão da Metro Montego em não integrar os seus imóveis no fundo**

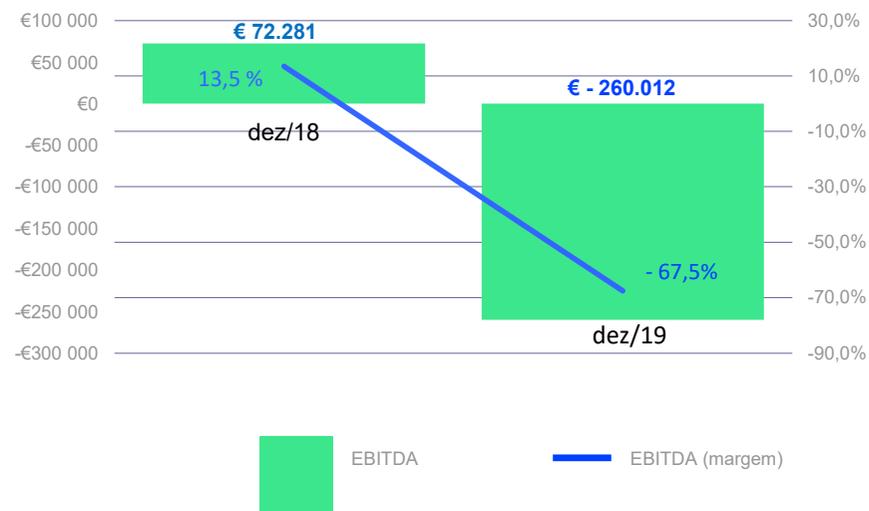


**Custos constituídos essencialmente por Perdas em activos imobiliários (cerca de €293 mil), FSE's (cerca de € 272 mil) e comissões (cerca de € 80 mil)**

## 2019 EBITDA

(€ EURO)	Dez18	Dez19
EBITDA	72.281	- 260.012
Margem EBITDA	13,5%	- 67,5%

**Aumento dos Custos e Diminuição dos Proveitos penalizou o EBITDA e a Margem EBITDA**

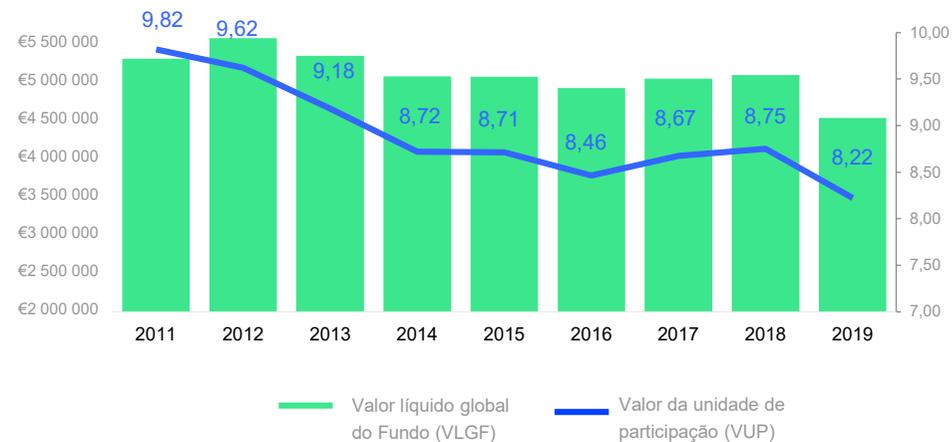


# 2019

## VLGF & VUP

### Desvalorização de 6% do VUP

(€ EURO)	Dez16	Dez17	Dez18	Dez19
Valor líquido global do Fundo (VLGF)	4.924.899	5.047.497	5.092.458	4.533.069
Valor da unidade de participação (VUP)	8,46	8,67	8,75	8,22

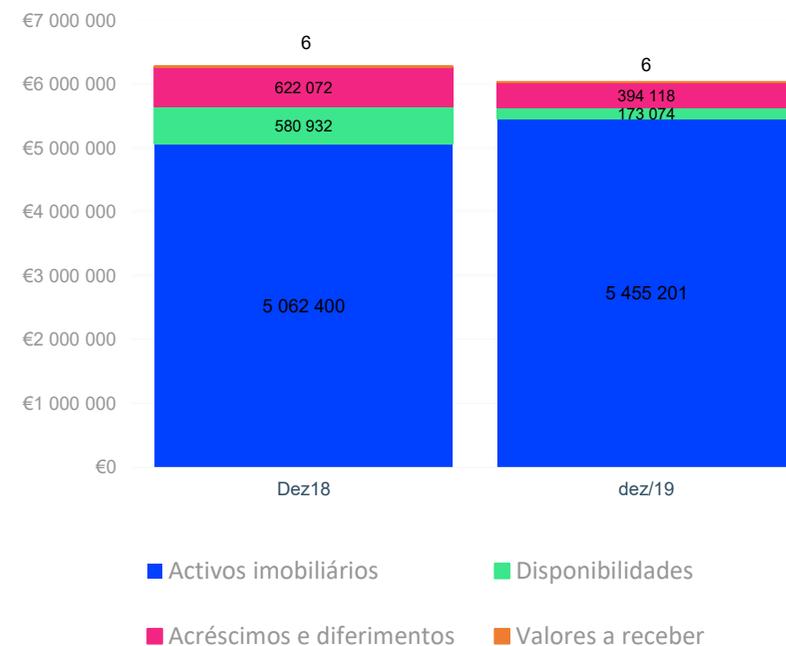


## 2019

### Balanço - Activo

(€ EURO)	Dez18	Dez19
<b>TOTAL DO ACTIVO DO FUNDO</b>	<b>6.265.410</b>	<b>6.022.399</b>
Activos Imobiliários	5.062.400	5.455.201
Disponibilidades	580.932	173.074
Acréscimos e Diferimentos	622.072	394.118
Valores a Receber	6	6

Valor Total do Activo do Fundo diminuiu cerca de 3,9% (€243 mil) por via da diminuição nas rubricas de Disponibilidades (- € 408 mil) e Acréscimos e Diferimentos (- € 228 mil), compensado parcialmente pelo acréscimo na rubrica de Activos Imobiliários (€ 393 mil).

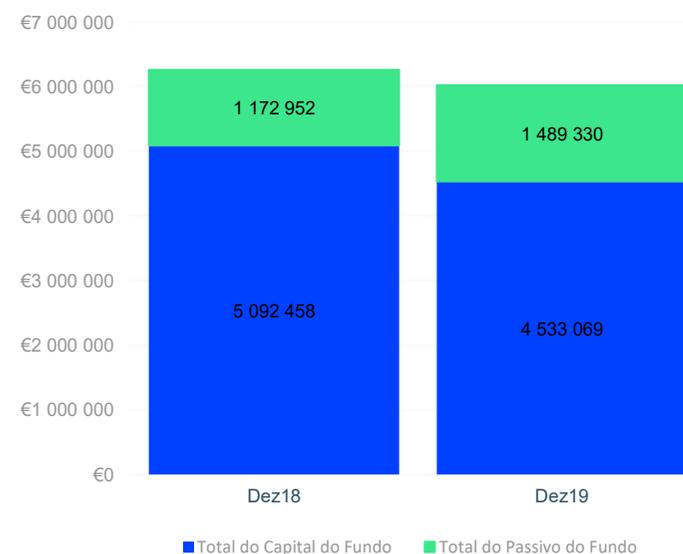


# 2019

## Balanço – Capital e Passivo

(€ EURO)	Dez18	Dez19
<b>TOTAL CAPITAL DO FUNDO</b>	<b>5.092.458</b>	<b>4.533.069</b>
<b>TOTAL DO PASSIVO DO FUNDO</b>	<b>1.172.952</b>	<b>1.489.330</b>
Empréstimos Não Titulados	927.510	1.253.668
Outras Contas de Credores	210.025	89.399
Acréscimo de Custos	14.974	20.479
Comissões e Outros Encargos a Pagar	20.443	19.798
Receitas com Provento Diferido	-	11.487
Adiantamentos por Vendas de Imóveis	-	94.500

Valor Total do Passivo do Fundo aumentou cerca de 27% (€ 316 mil) essencialmente por via dos aumentos nas rubricas de Empréstimos Não Titulados (€ 326 mil) e Aditamentos por Vendas de Imóveis (€ 95 mil), compensado em parte pela diminuição da rubrica de Outras Contas de Credores (€ 121 mil)

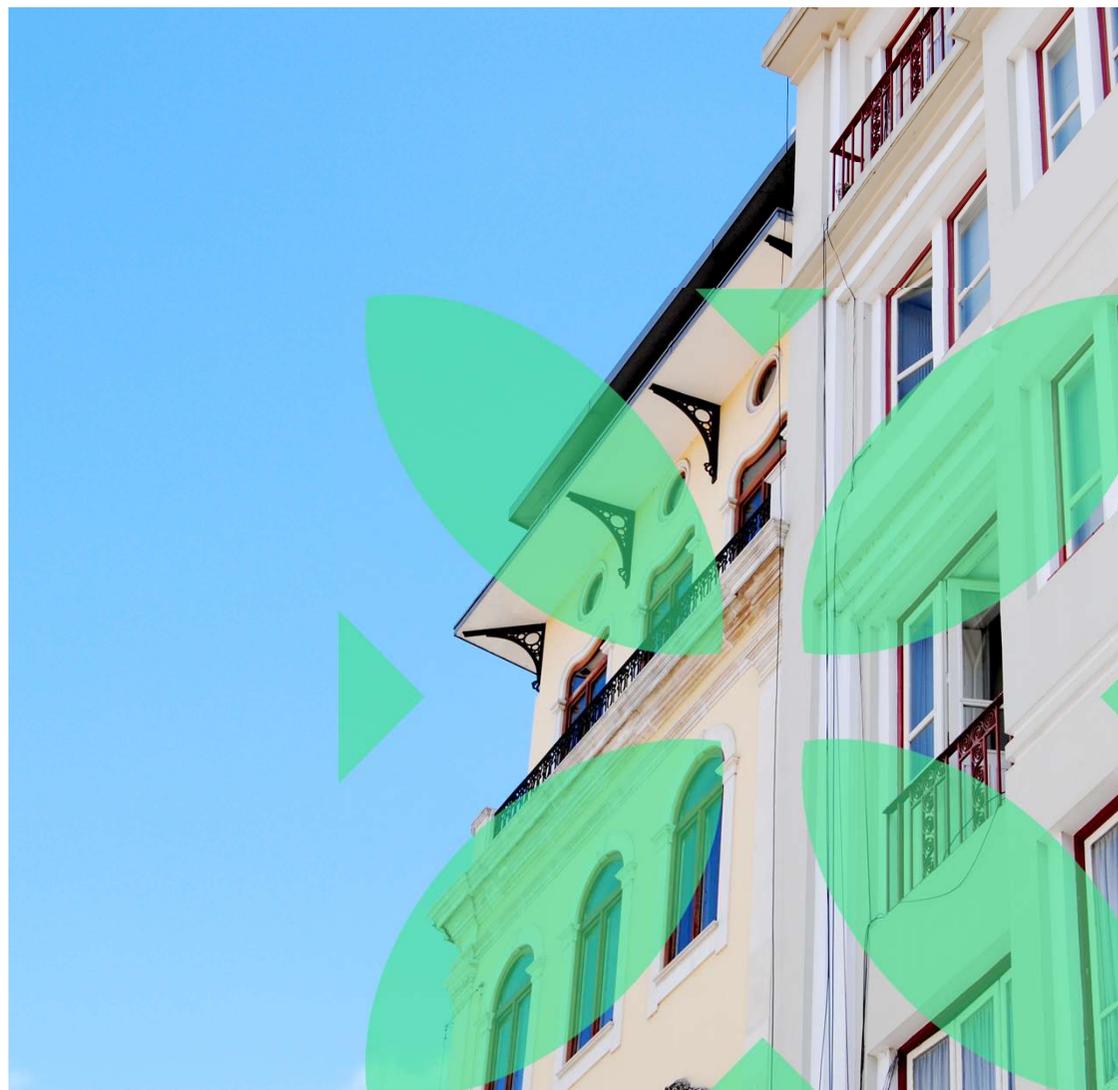


# 04

## Perspectivas para o ano de 2020

---

Coimbra  
**VIVO** Cria.  
Muda.  
Avança.



<b>Obras em Curso</b>		<b>P24</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Concluir Empreitada</li> <li>• Iniciar Comercialização</li> </ul>
<b>Comercialização dos Imóveis Disponíveis</b>		<b>P35, P30, P23, P33b</b>		
<b>Licenciamentos</b>		<b>P45/P46/P47</b>		Decisão Estratégica
		<b>P50</b>		Definir Intervenção a Realizar
		<b>P12/P13/P15</b>		Concluir Revisão do Projecto
		<b>P41/42/43</b>		Desenvolvimento do Projecto
<b>Novas Aquisições</b>				
<b>Aumento de Capital</b>		<b>Não depois do 4º Trimestre</b>		Dependente do acordo da CMC para a inclusão de duas entradas em espécie
<b>Segunda prorrogação do fundo</b>		<b>Outubro 2020</b>		



## 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](mailto:fundbox@fundbox.pt)

[www.coimbraviva.pt](http://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](mailto:fundbox@fundbox.pt)

Sociedade Gestora:

