

# Apresentação de Resultados

**1º Semestre de 2020**

Coimbra, 9 de setembro 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 half-year 2020 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.

**01** **Atividade do Fundo**

**02** **Outros Factos Relevantes**

**03** **Performance Financeira**

**04** **Perspetivas para o final de 2020**



# 01

## Atividade do Fundo

---



**A pandemia mundial afetou a Atividade do Fundo, com impacto negativo nos resultados do 1º Semestre.**

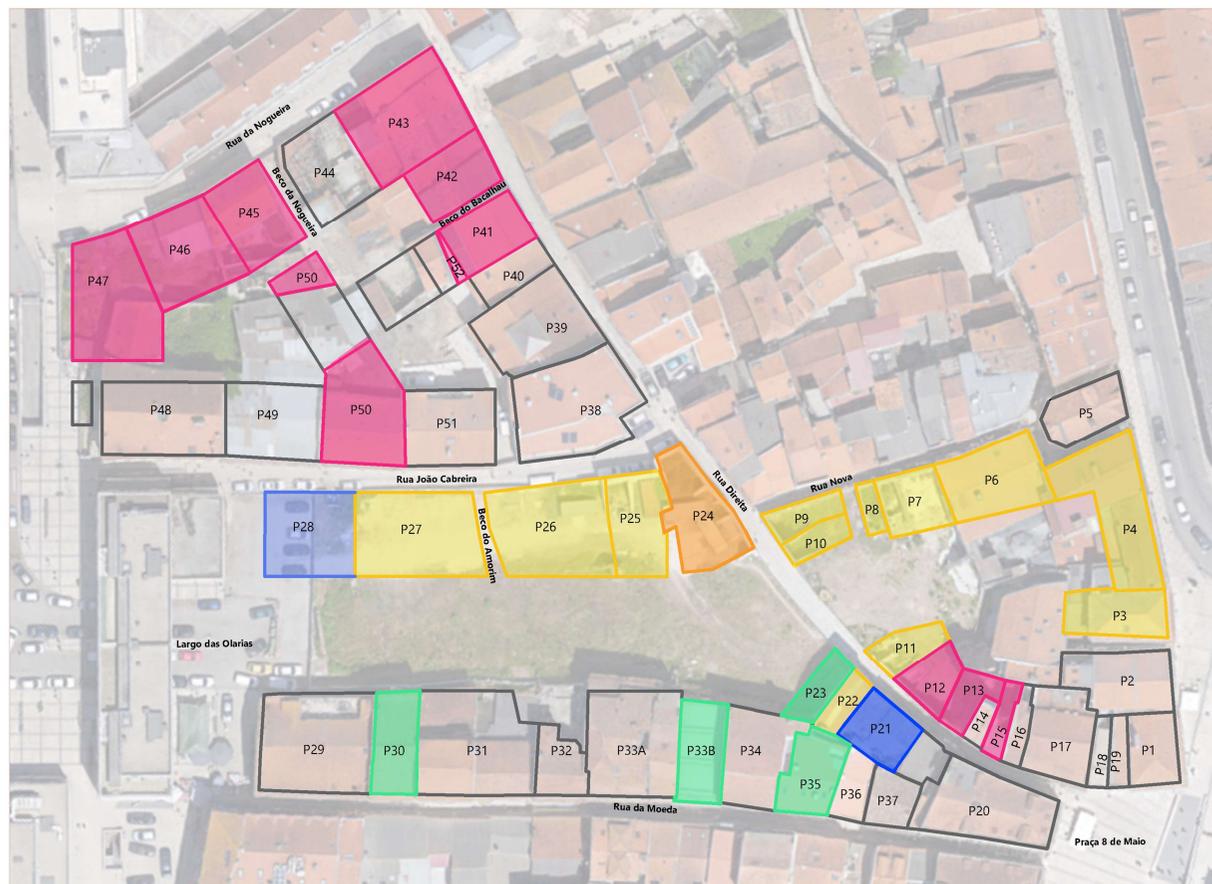
**Atividade do Fundo**

---

-  Constrangimentos na execução da obra no P24 (Rua Direita, 69-89)
-  Dificuldades acrescidas no desenvolvimento e acompanhamento dos processos na Câmara Municipal de Coimbra
-  Redução dos contactos comerciais
-  Impacto negativo nas avaliações dos imóveis

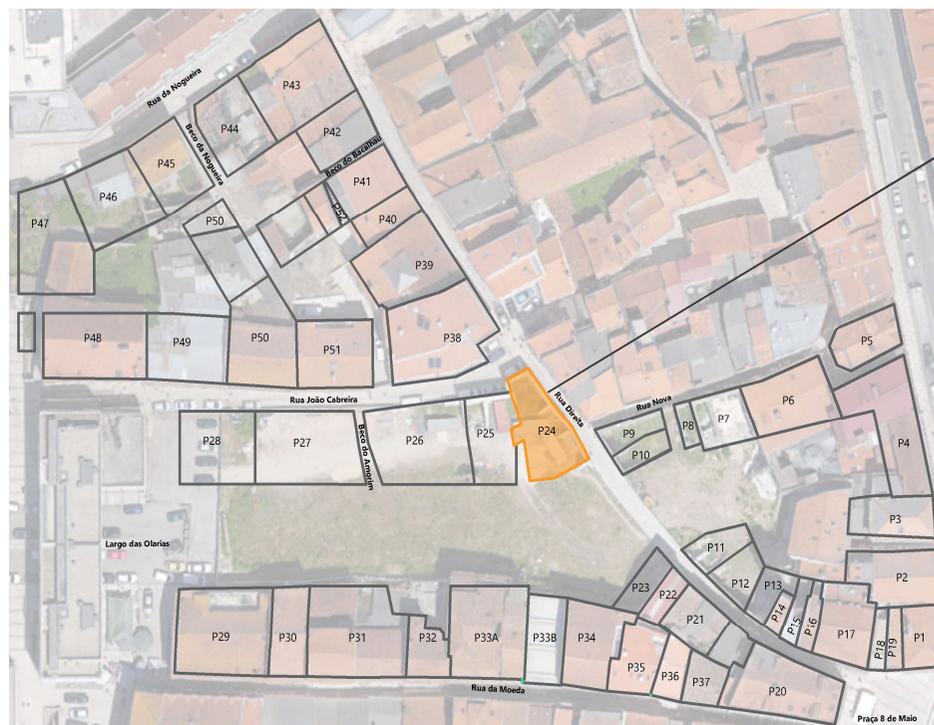
# Fundo

## Área de Intervenção





## Obras em Curso



**P24**  
Rua Direita, 69-89

Receção provisória da empreitada em ago/20

3 Lojas com Mezanine  
1 Loja  
1 T1  
2 T2  
1 T1 + 1 Duplex

Dossier de licença de utilização em processo de finalização

## Licenciamentos em Curso

### P45, P46, P47

Rua da Nogueira nº7-21

Projeto para Residência de Estudantes

62 estúdios com 1.700 m<sup>2</sup>  
5 espaços de comércio (300 m<sup>2</sup>)

PIP aprovado em jul/18

Projeto de arquitetura submetido em dez/18 aprovado em jan/20

Projeto de especialidades submetido em jul/20

### P50

Rua João Cabreira nº20-24

2 lojas; 2 T2; 3 T1

PIP submetido em nov/18 indeferido em mai/19

Tentativa de aquisição do P49

Ponderada a revisão da intervenção a realizar

### P41, P42, P43

Rua Direta nº105-131

Projeto para Residência de Estudantes

Tentativa de aquisição do P44

Elaboração do projeto de arquitetura

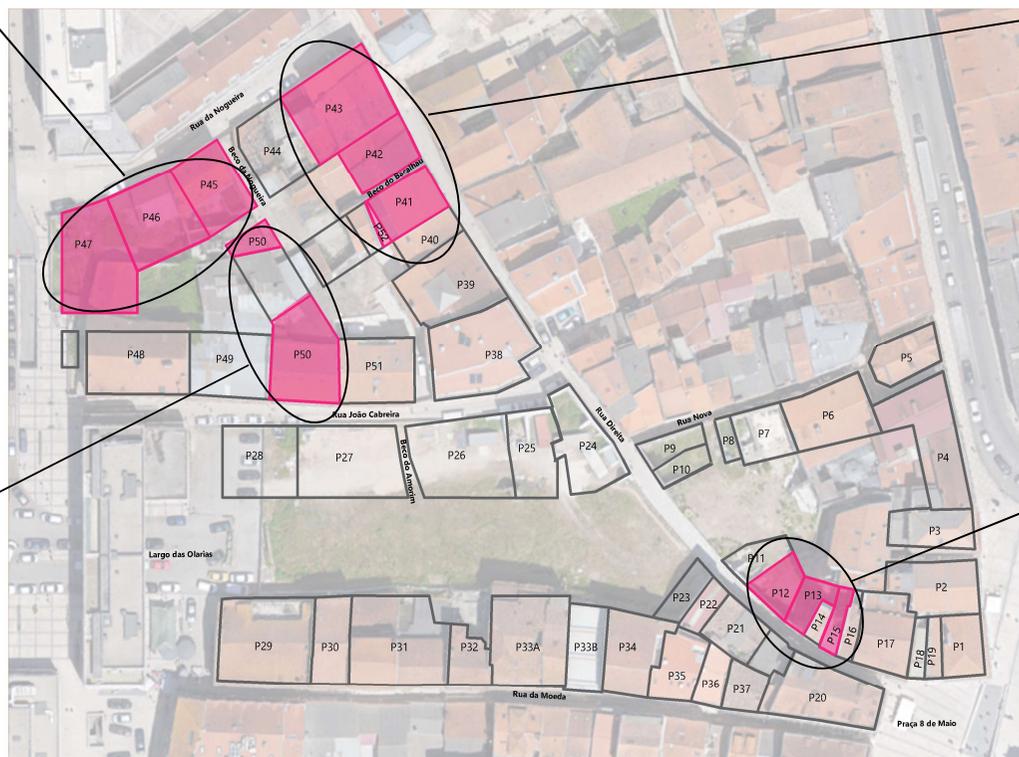
### P12, P13, P15

Rua Direta nº16-18 e 24-40

2 lojas; 3 T2; 3 T1

PIP submetido em nov/18 indeferido em mai/19

Constrangimentos provocados pelo P14 impedem desenvolvimento dos trabalhos



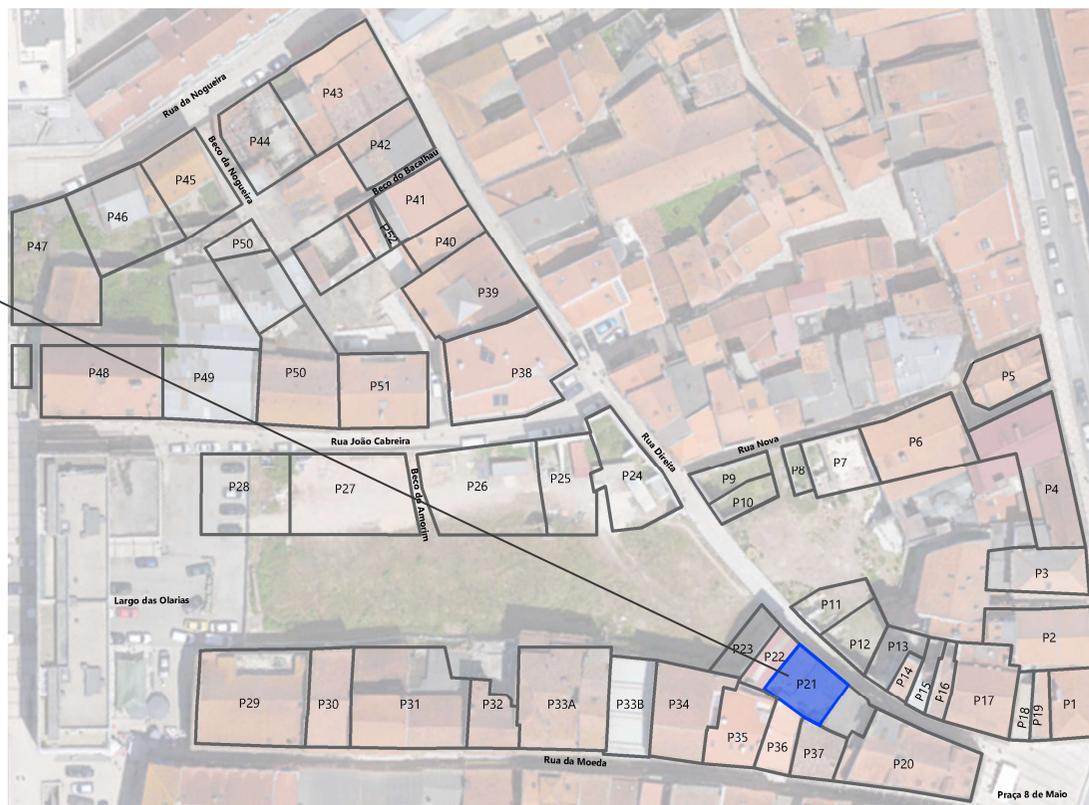
## Imóveis Alienados

**P21**  
Rua Direita, nº21-31

CPCV celebrado em  
julho de 2019

Escritura realizada em  
29 junho de 2020

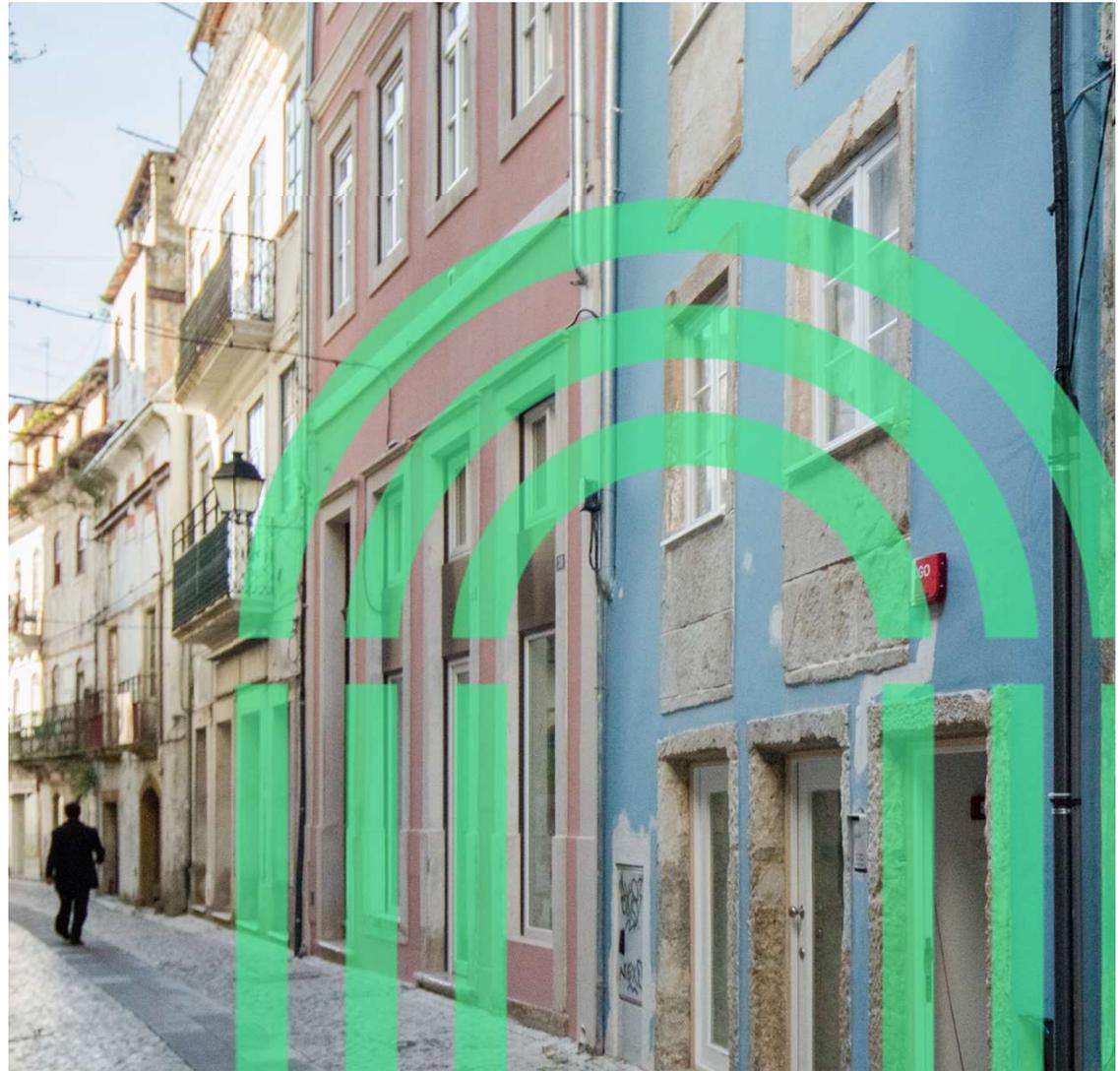
TIR: 2,3%



# 02

## Outros Factos Relevantes

---



**Outros  
Factos  
Relevantes**

**1) Aumento de Capital**

**Outros  
Factos  
Relevantes**

- 1) Aumento de Capital
- 2) Admissão à negociação na Euronext Access

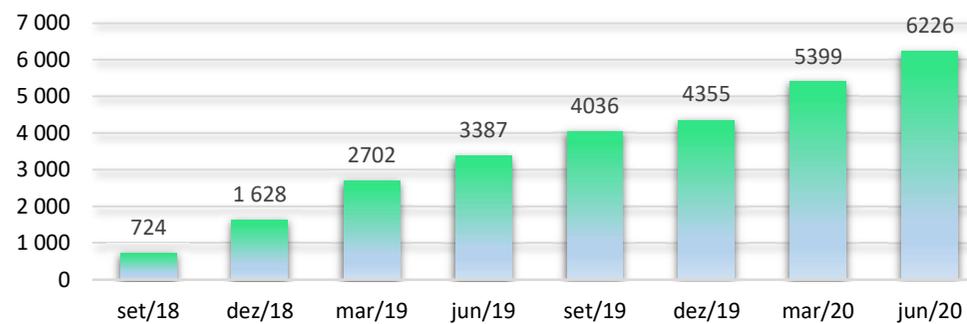
**Outros  
Factos  
Relevantes**

- 1) Aumento de Capital
- 2) Admissão à negociação na Euronext Access
- 3) Promoção

## Outros Factos Relevantes

- 1) Aumento de Capital
- 2) Admissão à negociação na Euronext Access
- 3) Promoção
  - Facebook / Website

Facebook Coimbra Viva - Número de Fãs



## Outros Factos Relevantes



- 1) Aumento de Capital
- 2) Admissão à negociação na Euronext Access
- 3) Promoção
  - Facebook / Website
  - Patrocínio da equipa de Rugby da AAC

## Outros Factos Relevantes



- 1) Aumento de Capital
- 2) Admissão à negociação na Euronext Access
- 3) Promoção
  - Facebook / Website
  - Patrocínio da equipa de Rugby da AAC
  - Pintura do mural na fachada do P23 não autorizada por despacho do Senhor Presidente da Câmara Municipal de Coimbra

**Outros  
Factos  
Relevantes**

**Atividade do Fundo**

---

- 1) Aumento de Capital
- 2) Admissão à negociação na Euronext Access
- 3) Promoção
  - Facebook / Website
  - Patrocínio da equipa de Rugby da AAC
  - Pintura do mural na fachada do P23  
não autorizada por despacho do Senhor Presidente da  
Câmara Municipal de Coimbra
- 4) Metro Mondego

# 03

## Performance Financeira

---



## 1º Semestre 2020

### Performance financeira e operacional

Resultado Líquido de - € 88.158 motivado pela diminuição de 34% dos proveitos e ganhos que anulou a diminuição de 27% dos custos e perdas.

#### Indicadores financeiros

(€ EURO)	Jun19	Jun20	Δ %
PROVEITOS E GANHOS	306.456	202.965	- 33,8%
CUSTOS E PERDAS	373.656	271.944	- 27,2%
EBITDA	- 14.986	- 68.107	n.a.
RESULTADO LÍQUIDO	- 31.198	- 88.158	n.a.

**-33,8%**  
PROVEITOS E GANHOS

**- € 88.158**  
RESULTADO LÍQUIDO

## 1º Semestre 2020

### Proveitos e Ganhos

(€ EURO)	Jun19	Jun20	Δ %	Δ €
<b>TOTAL PROVEITOS E GANHOS</b>	<b>306.456</b>	<b>202.965</b>	<b>- 33,8 %</b>	<b>- 103.491</b>
Ganhos em Ativos Imobiliários (reavaliação)	294.172	184.441	- 37,3 %	- 109.731
Rendimentos de Ativos Imobiliários (rendas)	12.283	18.524	+ 50,8 %	+ 6.240



Diminuição dos Proveitos e Ganhos motivado pela diminuição de 37% nos Ganhos em Ativos Imobiliários.

Aumento do peso dos Rendimentos de Ativos Imobiliários

## 1º Semestre 2020

### Custos e Perdas

(€ EURO)	Jun19	Jun20	Δ %	Δ €
<b>TOTAL CUSTOS E PERDAS</b>	<b>373.656</b>	<b>271.944</b>	- 27,2%	- 101.712
Comissões	41.169	37.727	- 8,4 %	- 3.441
Fornecimentos e serviços externos	39.891	24.541	- 38,5 %	- 15.350
Perdas em ativos imobiliários (reavaliação)	292.595	209.675	- 28,3 %	- 82.920

Diminuição dos Custos e Perdas justificado essencialmente pela diminuição das Perdas associadas às Reavaliações dos Ativos Imobiliários.



Custos constituídos essencialmente por Perdas em Ativos Imobiliários (cerca de €210 mil), FSE's (cerca de €25 mil) e Comissões (cerca de €38mil).

## 1º Semestre 2020

### EBITDA

(€ EURO)	Jun19	Jun20
EBITDA	- 14.986	- 68.107
Margem EBITDA	- 4,2%	- 33,4%

**Diminuição dos Proveitos superior à diminuição dos Custos, penalizou o EBITDA e a Margem EBITDA.**

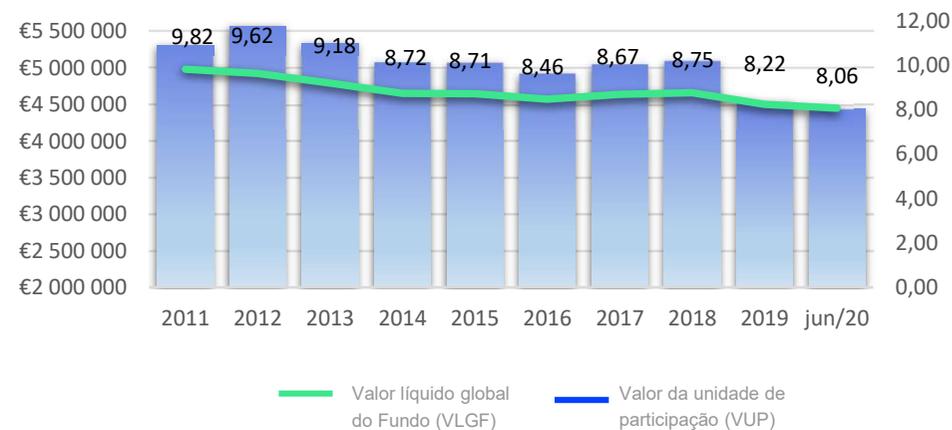


# 1º Semestre 2020

## VLGF & VUP

Desvalorização de 1,9% do VUP

(€ EURO)	Dez17	Dez18	Dez19	Jun20
Valor líquido global do Fundo (VLGF)	5.047.497	5.092.458	4.533.069	4.444.911
Valor da unidade de participação (VUP)	8,67	8,75	8,22	8,06

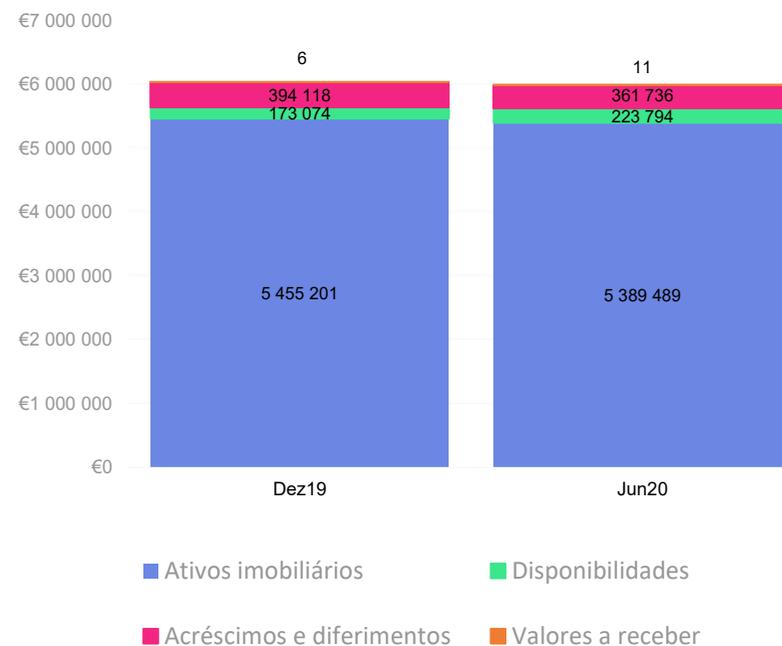


## 1º Semestre 2020

### Balanço - Ativo

(€ EURO)	Dez19	Jun20
<b>TOTAL DO ATIVO DO FUNDO</b>	<b>6.022.399</b>	<b>5.975.029</b>
Ativos Imobiliários	5.455.201	5.389.489
Disponibilidades	173.074	223.794
Acréscimos e Diferimentos	394.118	361.736
Valores a Receber	6	11

Valor Total do Ativo do Fundo diminuiu cerca de 0,8% (- €47mil) por via da diminuição nas rubricas de Ativos Imobiliários (- €50mil) e Acréscimos e Diferimentos (- €32mil), compensado parcialmente pelo acréscimo das Disponibilidades (€51mil).

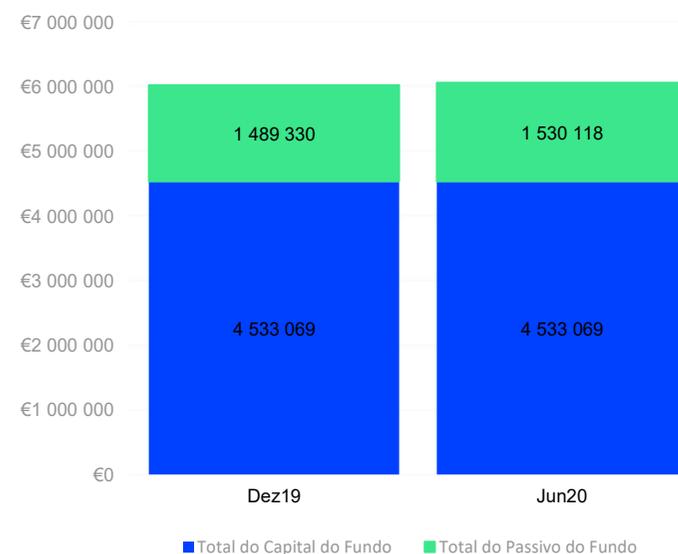


# 1º Semestre 2020

## Balanço – Capital e Passivo

(€ EURO)	Dez19	Jun20
<b>TOTAL CAPITAL DO FUNDO</b>	<b>4.533.069</b>	<b>4.444.911</b>
<b>TOTAL DO PASSIVO DO FUNDO</b>	<b>1.489.330</b>	<b>1.530.118</b>
Empréstimos Não Titulados	1.253.668	1.352.090
Outras Contas de Credores	89.399	128.098
Acréscimo de Custos	20.479	30.978
Comissões e Outros Encargos a Pagar	19.798	15.965
Receitas com Provento Diferido	11.487	2.988
Adiantamentos por Vendas de Imóveis	94.500	-

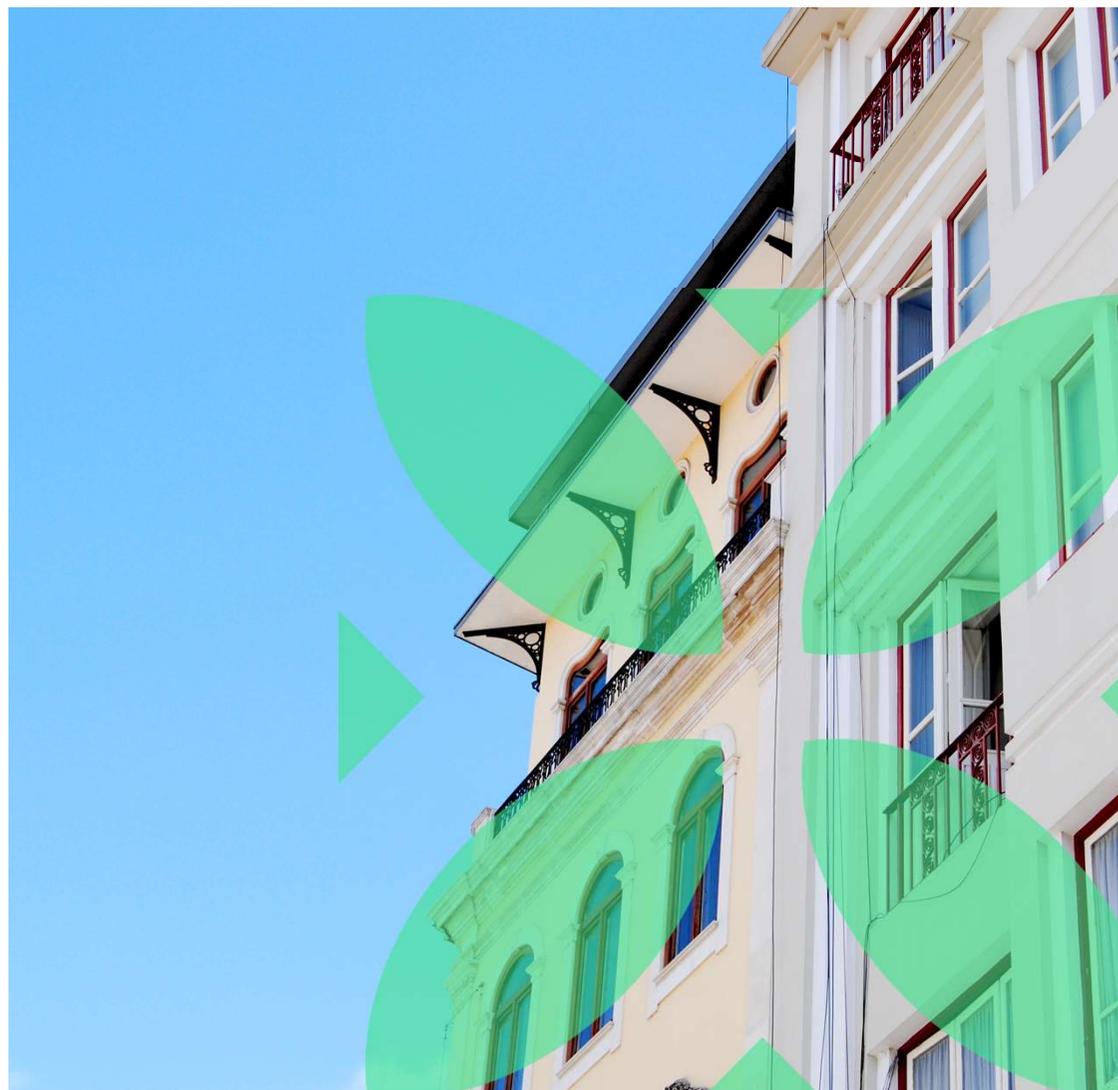
Valor Total do Passivo do Fundo aumentou cerca de 2,7% (€41mil) essencialmente por via dos aumentos nas rubricas de Empréstimos Não Titulados (€98mil) e Outras Contas de Credores (€39mil) compensado em parte pela diminuição dos Adiantamentos por Venda de Imóveis (€95mil).



# 04

## Perspetivas para o final de 2020

---



<b>Obras em Curso</b>		<b>P24</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Concluir processos de certificação</li> <li>• Obtenção de licenças de utilização</li> <li>• Constituição de propriedade horizontal</li> </ul>
<b>Comercialização dos Imóveis Disponíveis</b>		<b>P30, P23, P33b</b>		
<b>Licenciamentos</b>		<b>P45/P46/P47</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aprovação dos projetos de especialidades</li> <li>• Iniciar processo para concurso de empreitada</li> </ul>
		<b>P50</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Definir intervenção a realizar</li> </ul>
		<b>P12/P13/P15</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Refazer o projeto de acordo com parecer recebido</li> </ul>
		<b>P41/P42/P43</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Elaboração do Projeto de Arquitetura</li> </ul>
<b>Aumento de Capital</b>		<b>Outubro 2020</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Subscrição reservada aos atuais participantes</li> <li>• Entrada em espécie por parte da CMC</li> </ul>
<b>Admissão à negociação na Euronext Access</b>		<b>Outubro / Novembro 2020</b>		
<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:

