

Apresentação de Resultados

2020

Coimbra, 10 de Março de 2021

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 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) 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.

- 01** **Atividade do Fundo**
- 02** **Outros Factos Relevantes**
- 03** **Performance Financeira**
- 04** **Perspetivas para o ano de 2021**



01

Atividade do Fundo



Cria.
Muda.
Avança.



A atividade desenvolvida pelo Fundo Coimbra Viva I em 2020 foi significativamente afetada pela pandemia originada pelo Coronavírus SARS-CoV-2

-  Constrangimentos nos processos de licenciamento na Câmara Municipal de Coimbra
-  Dificuldades acrescidas na execução de empreitadas
-  Redução da atividade imobiliária
-  Impacto negativo nas avaliações dos imóveis

Imóveis Reabilitados e Alienados

P35

Rua da Moeda nº30-34

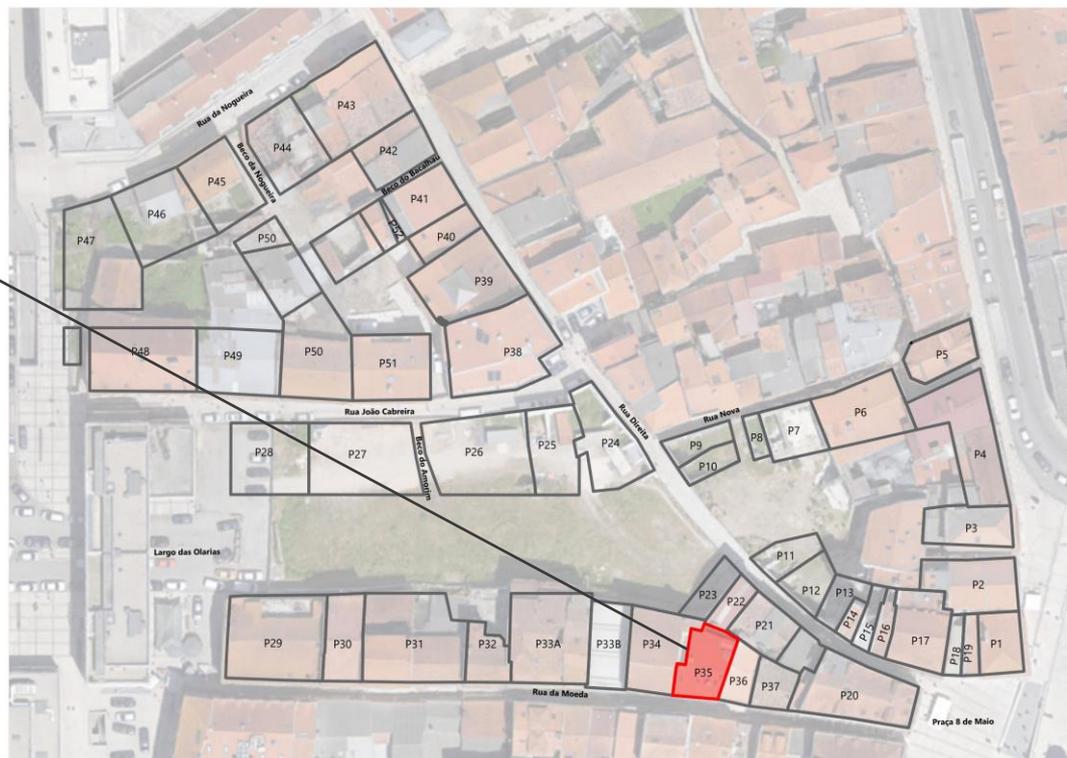
Obra concluída em 2016

1 loja + 5 To

Imóvel 100%
comercializado:
vendida a última fração
em jul/20

Financiamento 100%
amortizado

TIR: 2,7 %



Imóveis Reabilitados e em Comercialização

P23

Rua Direita nº37-41

Obra concluída em 2017

1 loja + 1 T2 Triplex

Obra 100% financiada com capitais próprios

Loja utilizada como Stand de Vendas

Processo de comercialização revisto

P30

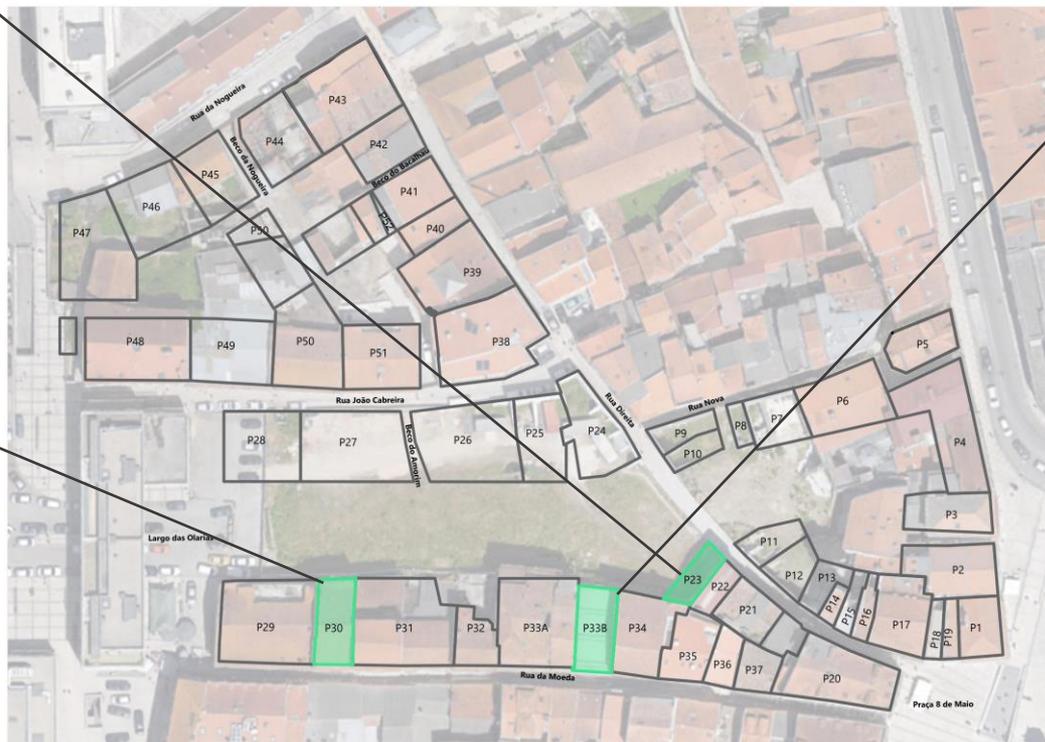
Rua da Moeda nº80-82

Obra concluída em 2018

1 loja; 1 T2; 1 T2 + 1; 1 T1 + 1

Patrocínio da equipa de Rugby terminou em jul/20

Imóvel 100% arrendado



P33B

Rua da Moeda nº44-46

Obra concluída em 2018

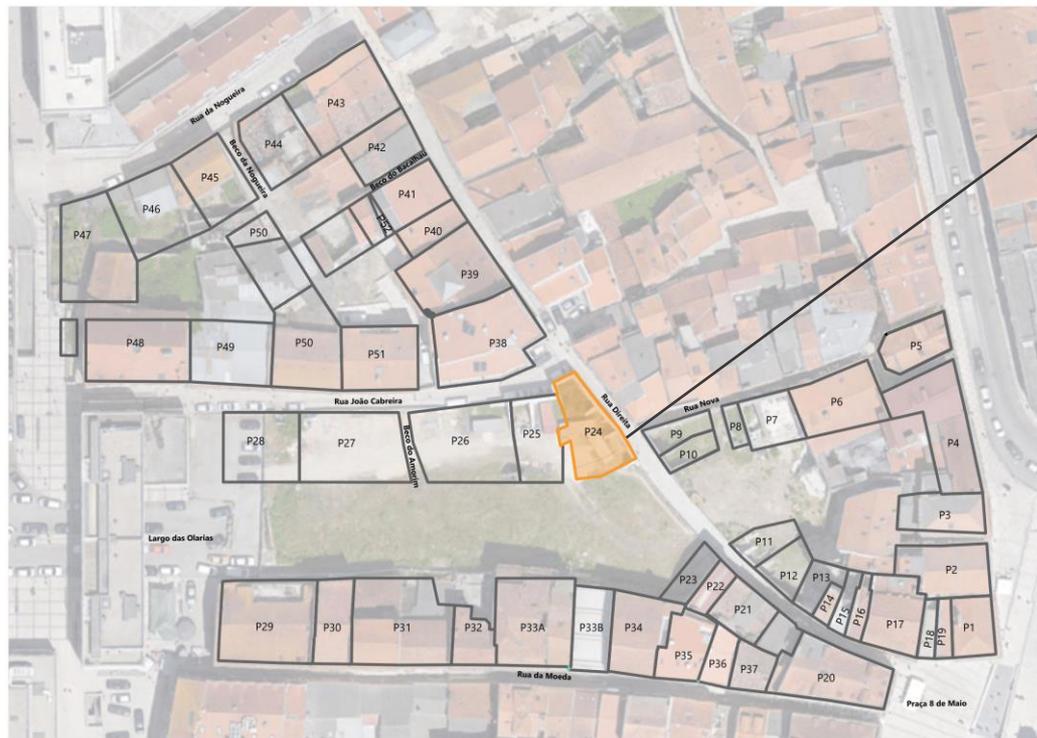
1 loja; 2 T2; 1 T2 Duplex

Projeto de alterações submetido em out/19 - aprovado em fev/20

Licença de utilização submetida em mar/20 - obtida em jul/20

Processo para obter propriedade horizontal entregue em mar/20 - escritura realizada em set/20

Imóveis Reabilitados em 2020



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

CPCV da Fração E
celebrado em nov/20

Licenciamentos em Curso

P45, P46, P47

Rua da Nogueira nº7-21

Projeto para Residência de Estudantes

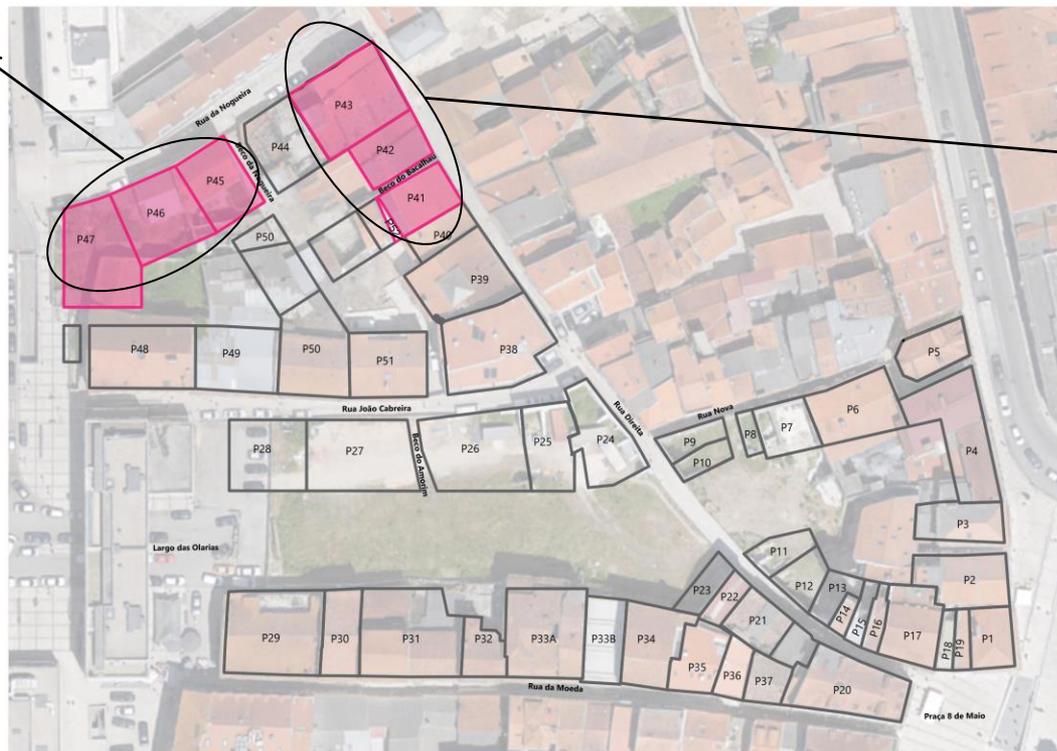
62 estúdios com 1.700 m²
5 espaços de comércio
(300 m²)

PIP aprovado em jul/18

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

Projeto de especialidades
submetido em jul/20

Estudo de diversas
alternativas de
financiamento da
empreitada



P41, P42, P43

Rua Direta nº105-131

Projeto para
Residência de
Estudantes

Tentativa de aquisição
do P44

Elaboração do projeto
de arquitetura

Desocupação do
imóvel em curso

Licenciamentos em Curso

P50

Rua João Cabreira
nº20-24

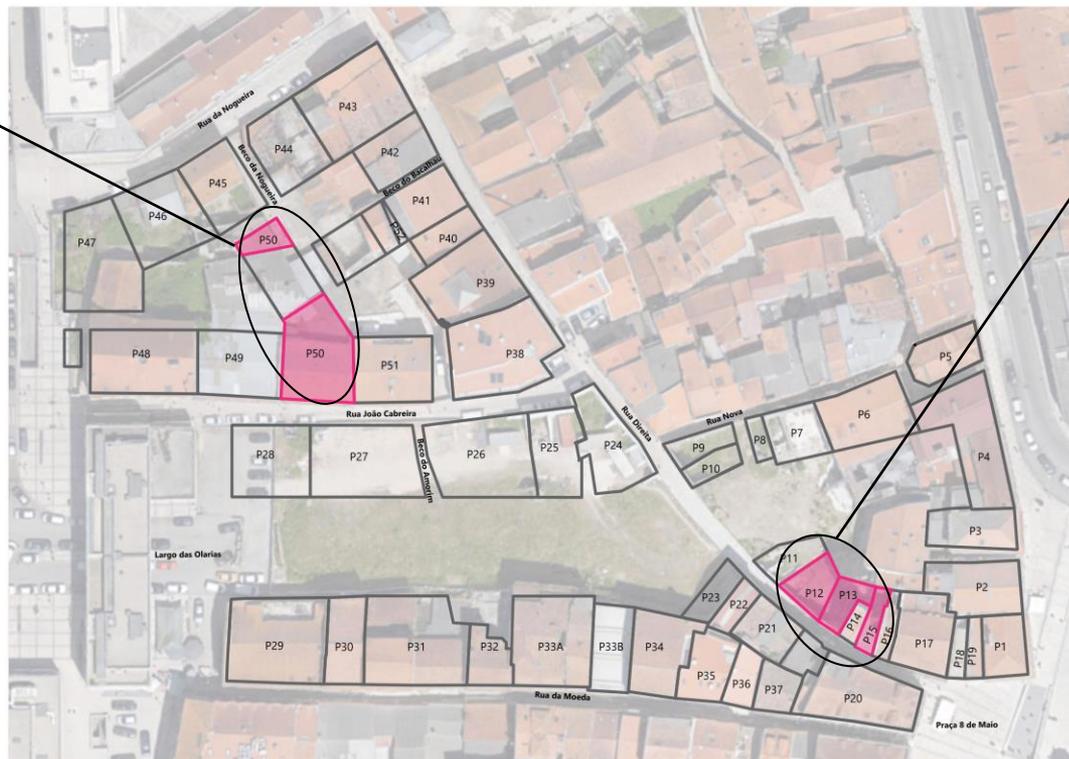
2 lojas; 2 T2; 3 T1

PIP submetido em
nov/18 indeferido em
mai/19

Tentativa de aquisição
do P49

Constrangimentos ao
nível do licenciamento

Limitações financeiras
impedem o normal
desenvolvimento do
projeto



P12, P13, P15

Rua Direita
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

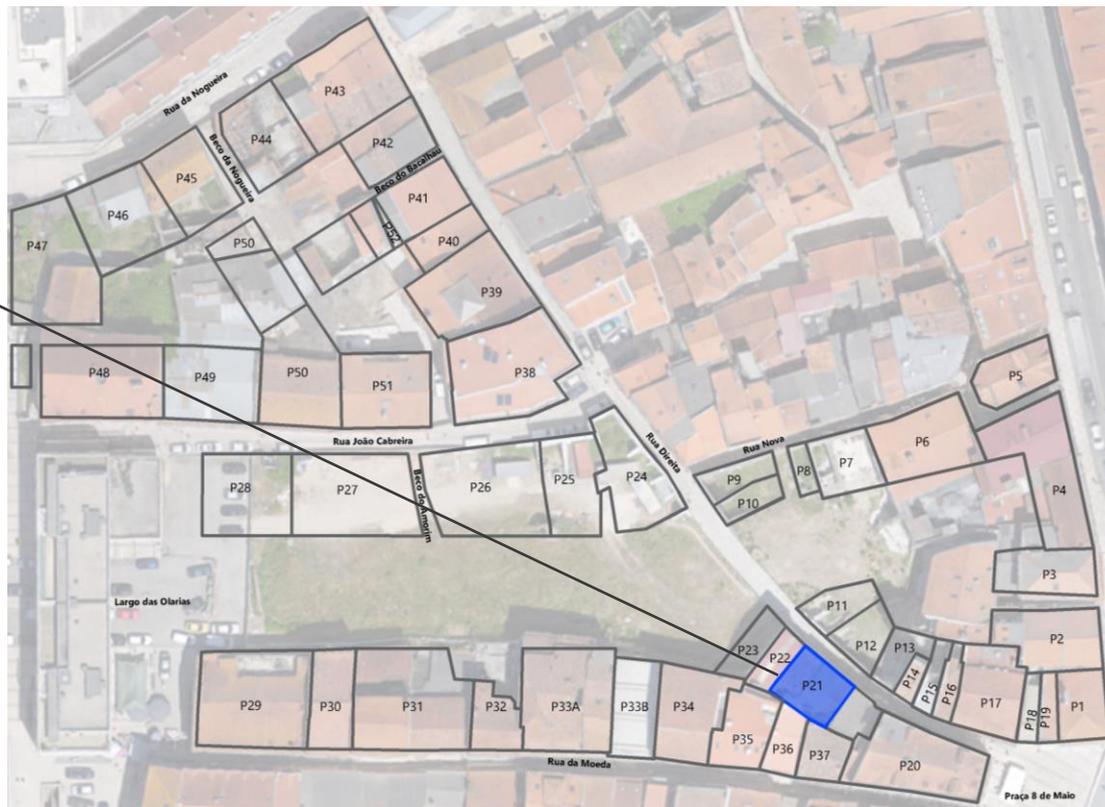
Imóveis Alienados

P21
Rua Direita, nº21-31

CPCV celebrado em
julho de 2019

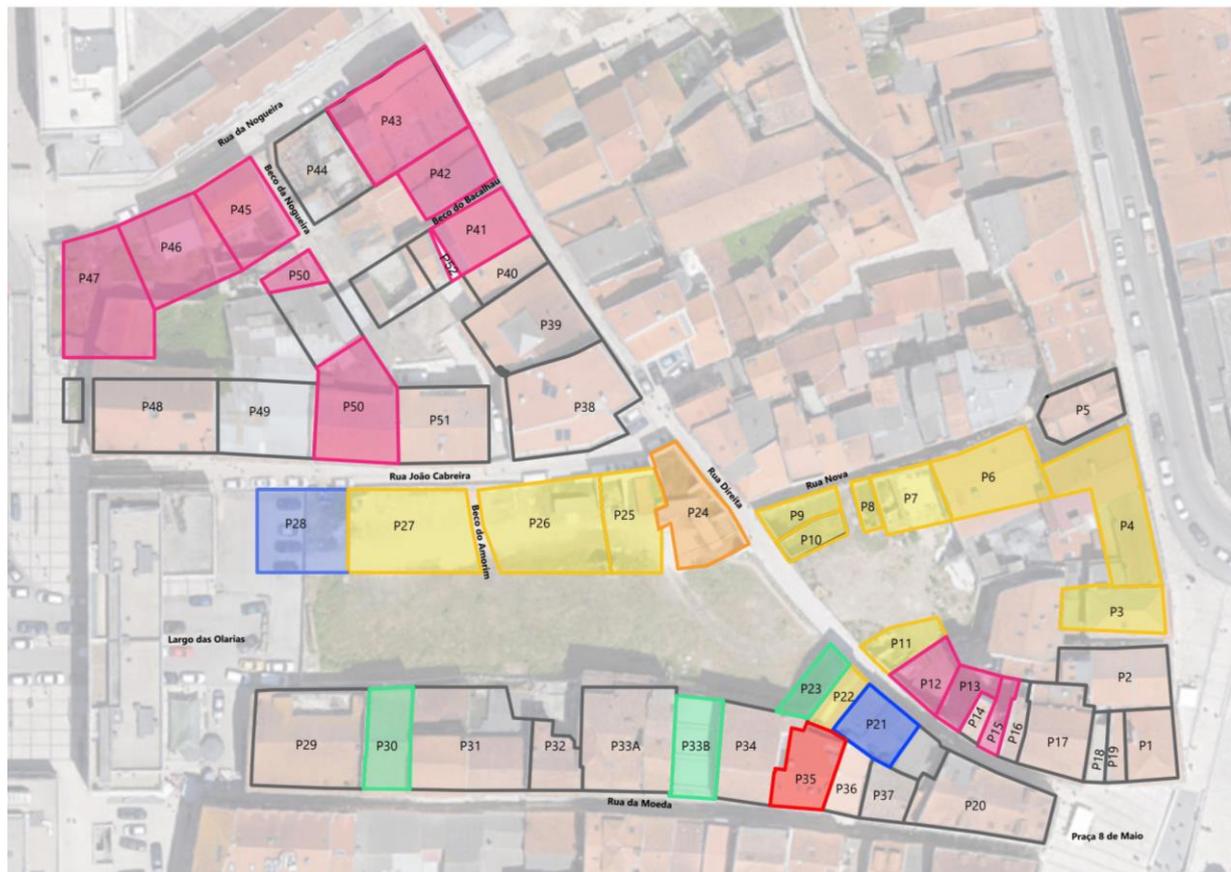
Escritura realizada
em
29 junho de 2020

TIR: 2,3%



Área de Intervenção

- Imóveis Reabilitados e Alienados
- Imóveis Reabilitados e em Comercialização
- Imóveis Reabilitados em 2020
- Licenciamentos em Curso
- Imóveis Alienados em 2020
- Propriedade Metro Mondego
- Propriedade CMC



02

Outros Factos Relevantes



Outros Factos Relevantes

1) Prorrogação do Prazo de Vigência do Fundo

Outros Factos Relevantes



EURONEXT ACCESS LISBON
PTFBOPIM0005 - FUNDS
FEIFRU COIMBRA VIVA I.

MLCVI

Atividade do Fundo

- 1) Prorrogação do Prazo de Vigência do Fundo
- 2) Admissão à negociação na Euronext Access

- <https://live.euronext.com/pt/product/funds/PTFBOPIM0005-ENXL/market-information>
- <https://live.euronext.com/pt/product/funds/PTFBOPIM0005-ENXL>
- <https://live.euronext.com/en/ipo-showcase/feifru-coimbra-viva-i>

Outros Factos Relevantes

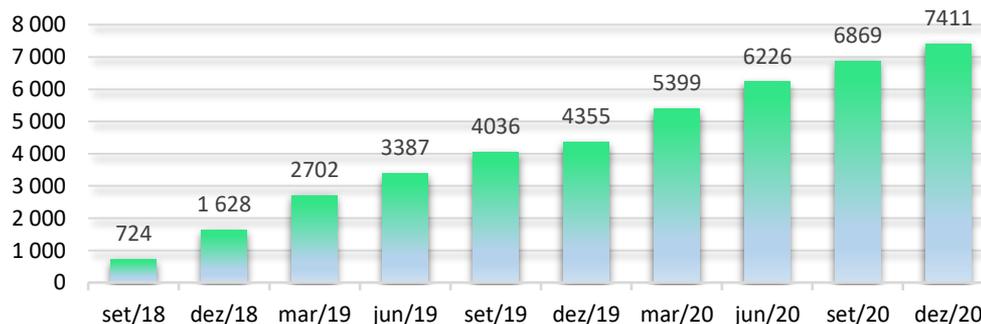
Atividade do Fundo

- 1) Prorrogação do Prazo de Vigência do Fundo
- 2) Admissão à negociação na Euronext Access
- 3) Promoção

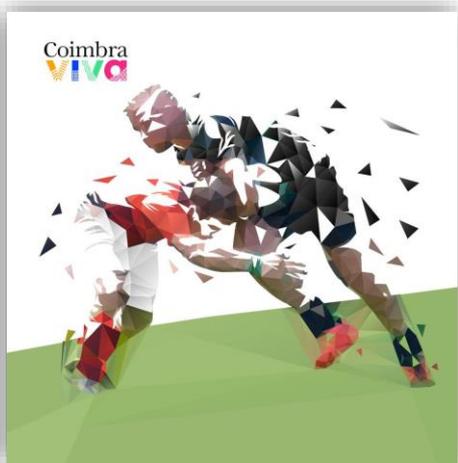
Outros Factos Relevantes

- 1) Prorrogação do Prazo de Vigência do Fundo
- 2) Admissão à negociação na Euronext Access
- 3) Promoção
 - Facebook / Website

Facebook Coimbra Viva - Número de Fãs



Outros Factos Relevantes



Atividade do Fundo

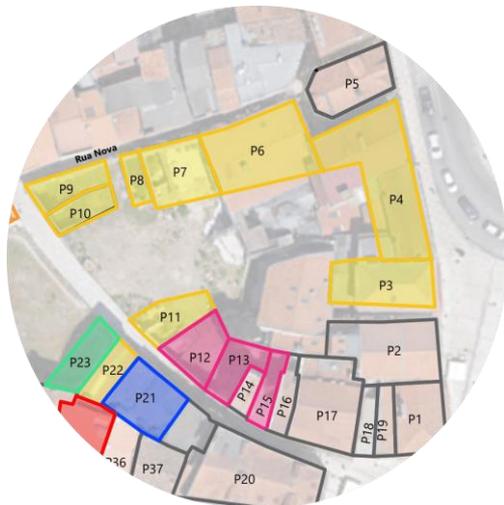
- 1) Prorrogação do Prazo de Vigência do Fundo
- 2) Admissão à negociação na Euronext Access
- 3) Promoção
 - Facebook / Website
 - Patrocínio da equipa de Rugby da AAC

Outros Factos Relevantes

Atividade do Fundo

- 1) Prorrogação do Prazo de Vigência do Fundo
- 2) Admissão à negociação na Euronext Access
- 3) Promoção
- 4) Aumento de Capital

Outros Factos Relevantes



- 1) Prorrogação do Prazo de Vigência do Fundo
- 2) Admissão à negociação na Euronext Access
- 3) Promoção
- 4) Aumento de Capital
- 5) Empreitada de ligação da Via Central à Rua da Sofia



03

Performance Financeira



2020

Performance financeira e operacional

Diminuições de 34% dos proveitos e ganhos e de 32% dos custos e perdas, resultaram numa diminuição do resultado líquido negativo.

Indicadores financeiros

(€ EURO)	Dez19	Dez20	Δ %
PROVEITOS E GANHOS	332.888	219.379	- 34,1%
CUSTOS E PERDAS	645.114	435.626	- 32,5%
EBITDA	- 260.012	- 205.223	n.a.
RESULTADO LÍQUIDO	-292.652	- 243.900	n.a.

-34,1%
PROVEITOS E
GANHOS

- € 243.900
RESULTADO
LÍQUIDO

2020

Proveitos e Ganhos

(€ EURO)	Dez19	Dez20	Δ %	Δ €
TOTAL PROVEITOS E GANHOS	332.888	219.379	- 34,1 %	- 113.509
Ganhos em Ativos Imobiliários (reavaliação)	305.841	185.341	- 39,4 %	- 120.499
Rendimentos de Ativos Imobiliários (rendas)	27.048	34.038	+ 25,8 %	+ 6.990



■ 15,5%

Rendimentos de ativos imobiliários (rendas)

■ 84,5%

Ganhos em ativos imobiliários (reavaliação)

Diminuição dos Proveitos e Ganhos motivado pela diminuição de 39% nos Ganhos em Ativos Imobiliários.

Aumento do peso dos Rendimentos de Ativos Imobiliários

2020

Custos e Perdas

(€ EURO)	Dez19	Dez20	Δ %	Δ €
TOTAL CUSTOS E PERDAS	645.114	435.626	- 32,5%	- 209.488
Comissões	80.326	81.662	+ 1,7 %	+ 1 335
Fornecimentos e serviços externos	272.192	76.151	- 72,0 %	- 196.042
Perdas em ativos imobiliários (reavaliação)	292.595	277.814	- 5,1 %	- 14.782

Diminuição dos Custos e Perdas justificado essencialmente pela diminuição dos Fornecimentos e Serviços Externos, associado ao reconhecimento, em 2019, dos custos com projetos de imóveis propriedade da Metro Mondego.



Custos constituídos essencialmente por Perdas em Ativos Imobiliários (cerca de €278 mil), FSE's (cerca de €76 mil) e Comissões (cerca de €82mil).

2020

EBITDA

(€ EURO)	Dez19	Dez20
EBITDA	- 260.012	- 205.233
Margem EBITDA	- 67,5%	- 89,1%

Melhoria do EBITDA mas diminuição dos Proveitos penalizou a margem EBITDA.

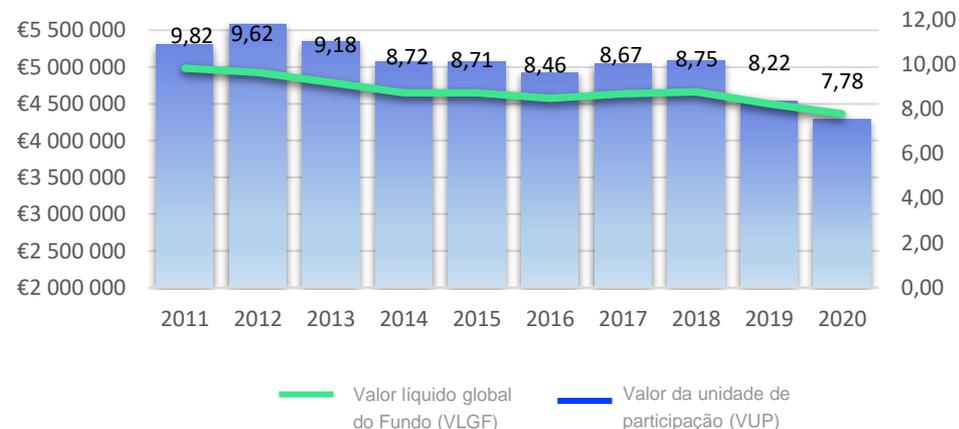


2020

VLGF & VUP

Desvalorização de 5,4% do VUP.

(€ EURO)	Dez17	Dez18	Dez19	Dez20
Valor líquido global do Fundo (VLGF)	5.047.497	5.092.458	4.533.069	4.289.169
Valor da unidade de participação (VUP)	8,67	8,75	8,22	7,78

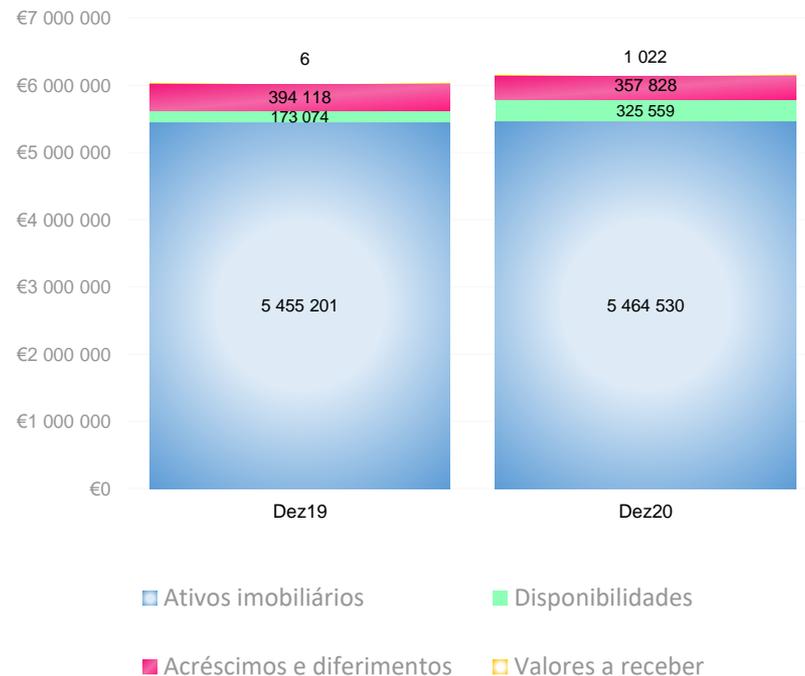


2020

Balanço - Ativo

(€ EURO)	Dez19	Dez20
TOTAL DO ATIVO DO FUNDO	6.022.399	6.148.937
Ativos Imobiliários	5.455.201	5.464.530
Disponibilidades	173.074	325.559
Acréscimos e Diferimentos	394.118	357.828
Valores a Receber	6	1.022

Valor Total do Ativo do Fundo aumentou cerca de 2,1% (€127mil) por via do aumento nas rubricas de Ativos Imobiliários (€9mil) e de Disponibilidades (€152mil).

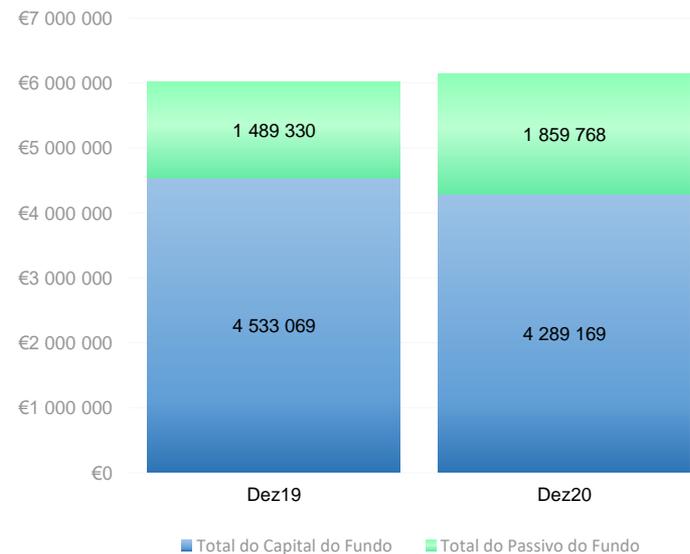


2020

Balanço – Capital e Passivo

(€ EURO)	Dez19	Dez20
TOTAL CAPITAL DO FUNDO	4.533.069	4.289.169
TOTAL DO PASSIVO DO FUNDO	1.489.330	1.859.768
Empréstimos Não Titulados	1.253.668	1.629.282
Outras Contas de Credores	89.399	163.027
Acréscimo de Custos	20.479	22.921
Comissões e Outros Encargos a Pagar	19.798	17.315
Receitas com Proveito Diferido	11.487	1 584
Adiantamentos por Vendas de Imóveis	94.500	25.640

Valor Total do Passivo do Fundo aumentou cerca de 25% (€370mil) essencialmente por via dos aumentos nas rubricas de Empréstimos Não Titulados (€376mil) e Outras Contas de Credores (€74mil) compensado em parte pela diminuição dos Adiantamentos por Venda de Imóveis (€69mil).

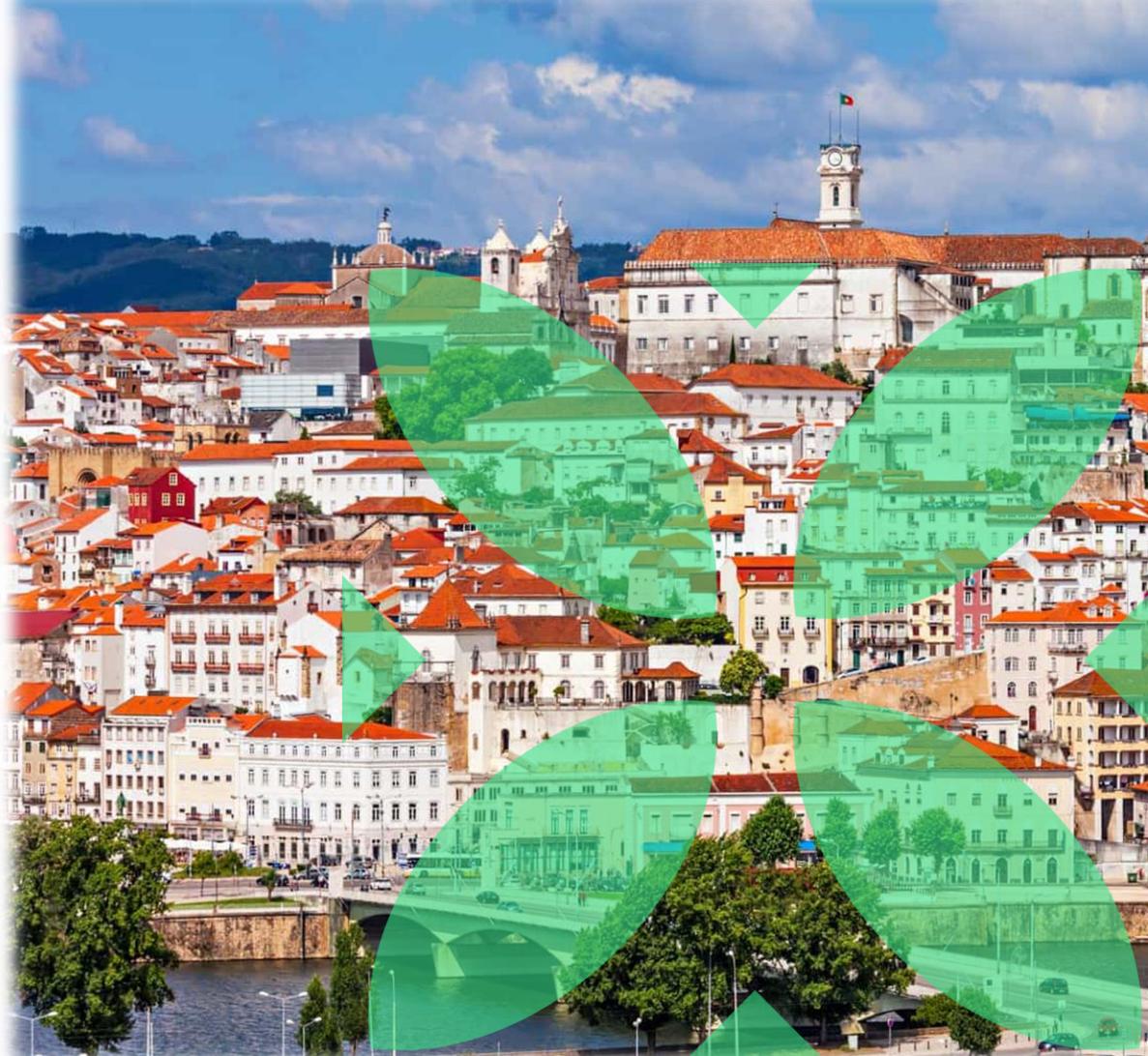


04

Perspetivas para o ano de 2021

Coimbra
VIVA

Cria.
Muda.
Avança.



Comercialização dos Imóveis Reabilitados		P23, P30, P33b <hr/> P24		<ul style="list-style-type: none"> • Obter licença de utilização e de propriedade horizontal
Licenciamentos		P45/P46/P47 <hr/> P50 P12/P13/P15 P41/P42/P43		<ul style="list-style-type: none"> • Diferimento do projeto de licenciamento • Assegurar o financiamento da empreitada
Aumento de Capital		1º Semestre de 2021		<ul style="list-style-type: none"> • Entrada em espécie por parte da CMC



**Cria.
Muda.
Avança.**

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:

