

Apresentação de Resultados

1º Semestre de 2021

Coimbra, 15 de setembro de 2021



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 2021 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 final de 2021**



01

Atividade do Fundo



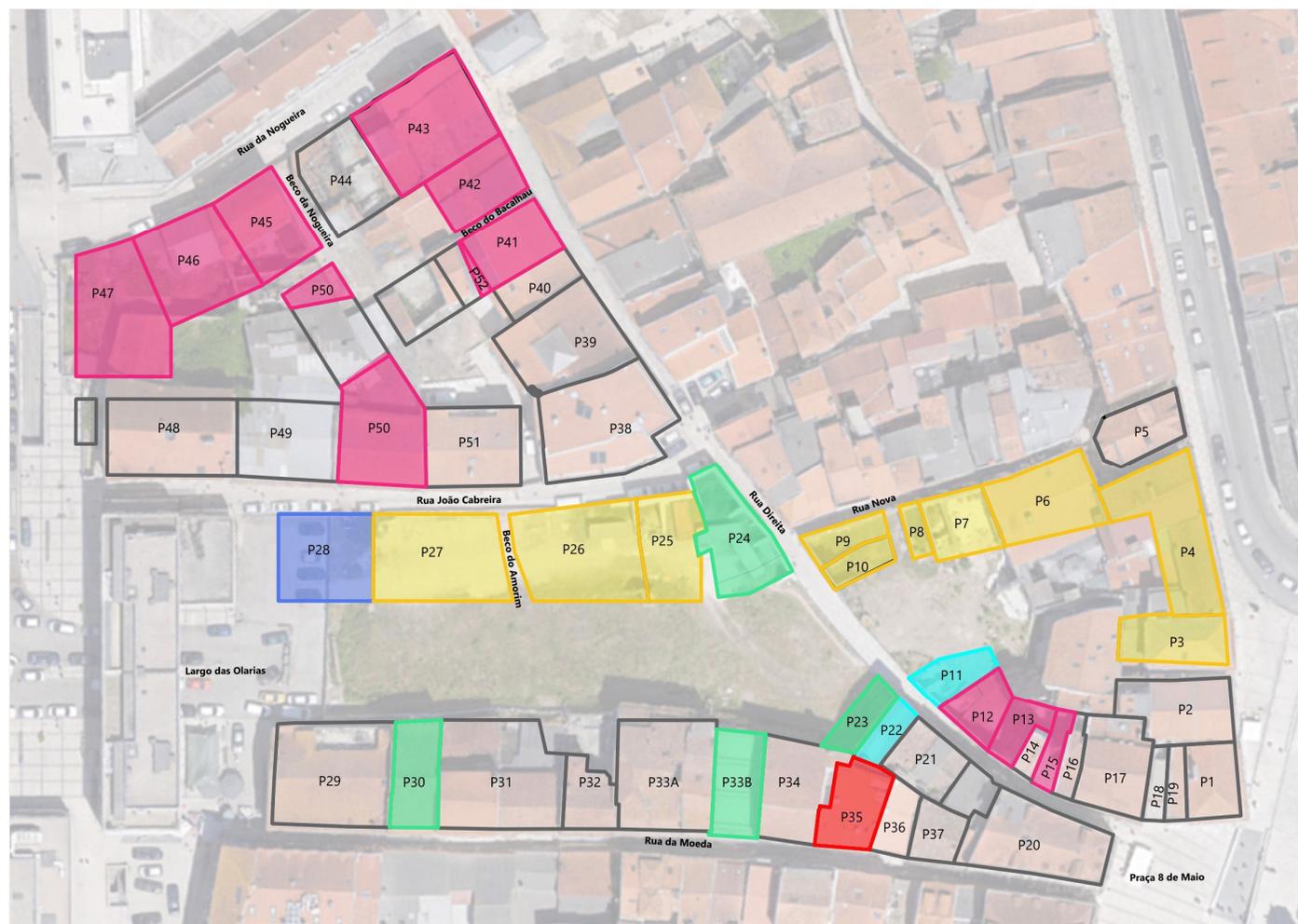
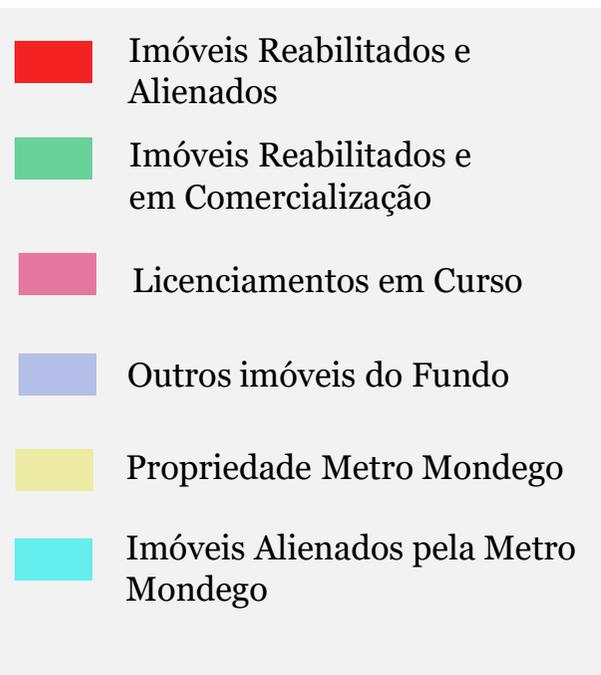
Cria.
Muda.
Avança.



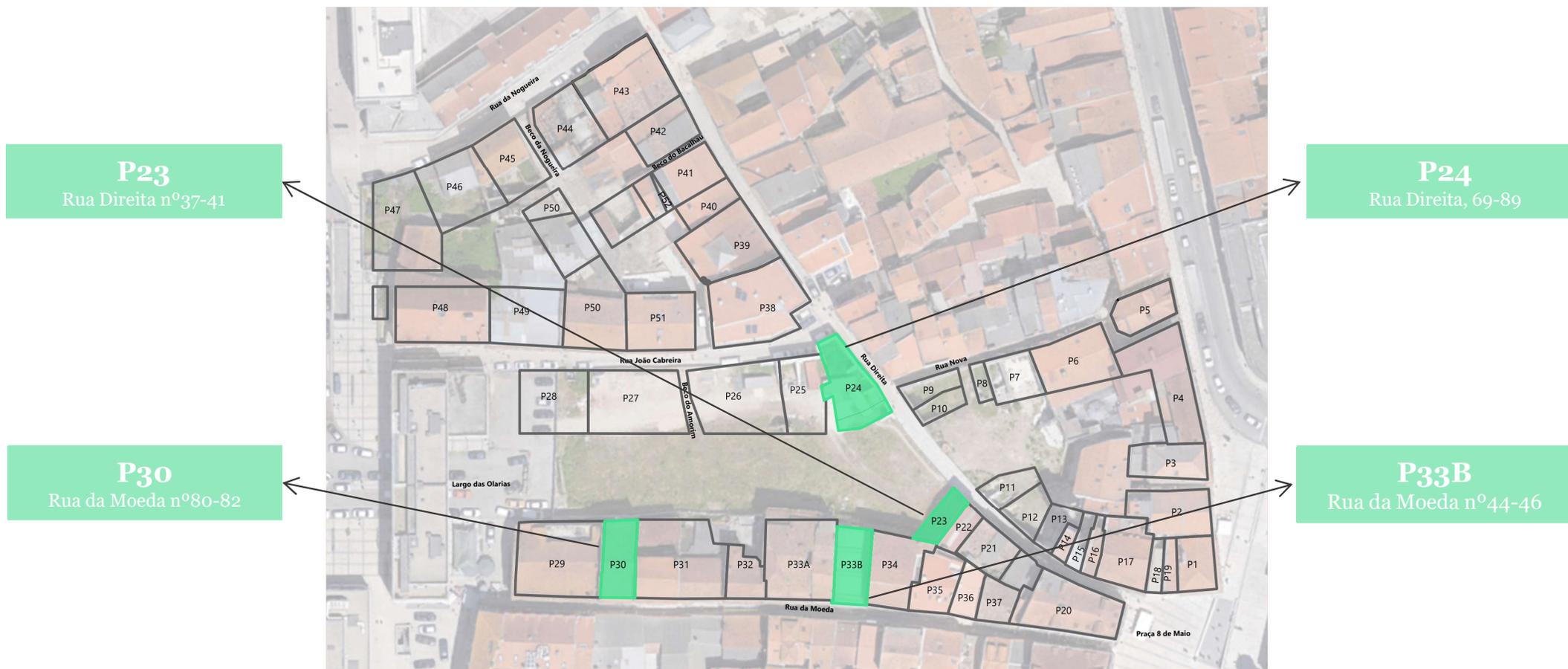
**Os condicionamentos
provocados pelo
Coronavírus SARS-CoV-2
afetaram negativamente a
atividade desenvolvida
pelo Fundo Coimbra Viva I**

-  Novo período de confinamento entre janeiro e março
-  Redução da atividade imobiliária
-  Impacto negativo na estratégia do Fundo Coimbra Viva I
-  Ajustamento da planificação inicialmente prevista
-  Resultados semestrais do Fundo afetados por menores ganhos com reavaliações dos imóveis

Área de Intervenção



Imóveis Reabilitados e em Comercialização



Imóveis Reabilitados e em Comercialização

P30
Rua da Moeda n°80-82

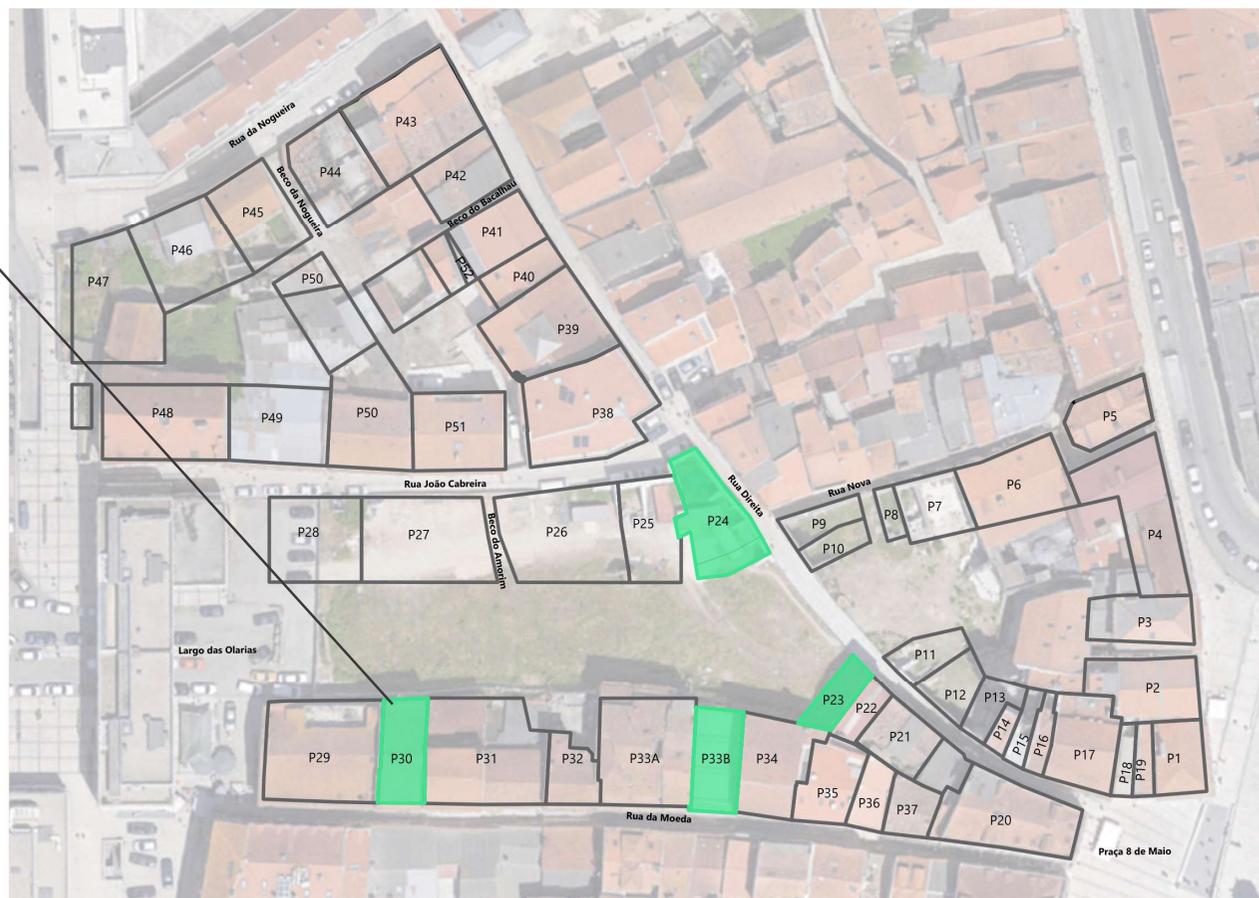
Reabilitação concluída em 2018

1 loja: arrendada

T2: arrendado até dez/21

T2 + 1: arrendado até set/21
(será renovado)

T1 + 1: arrendado até set/21
(não será renovado)



Imóveis Reabilitados e em Comercialização

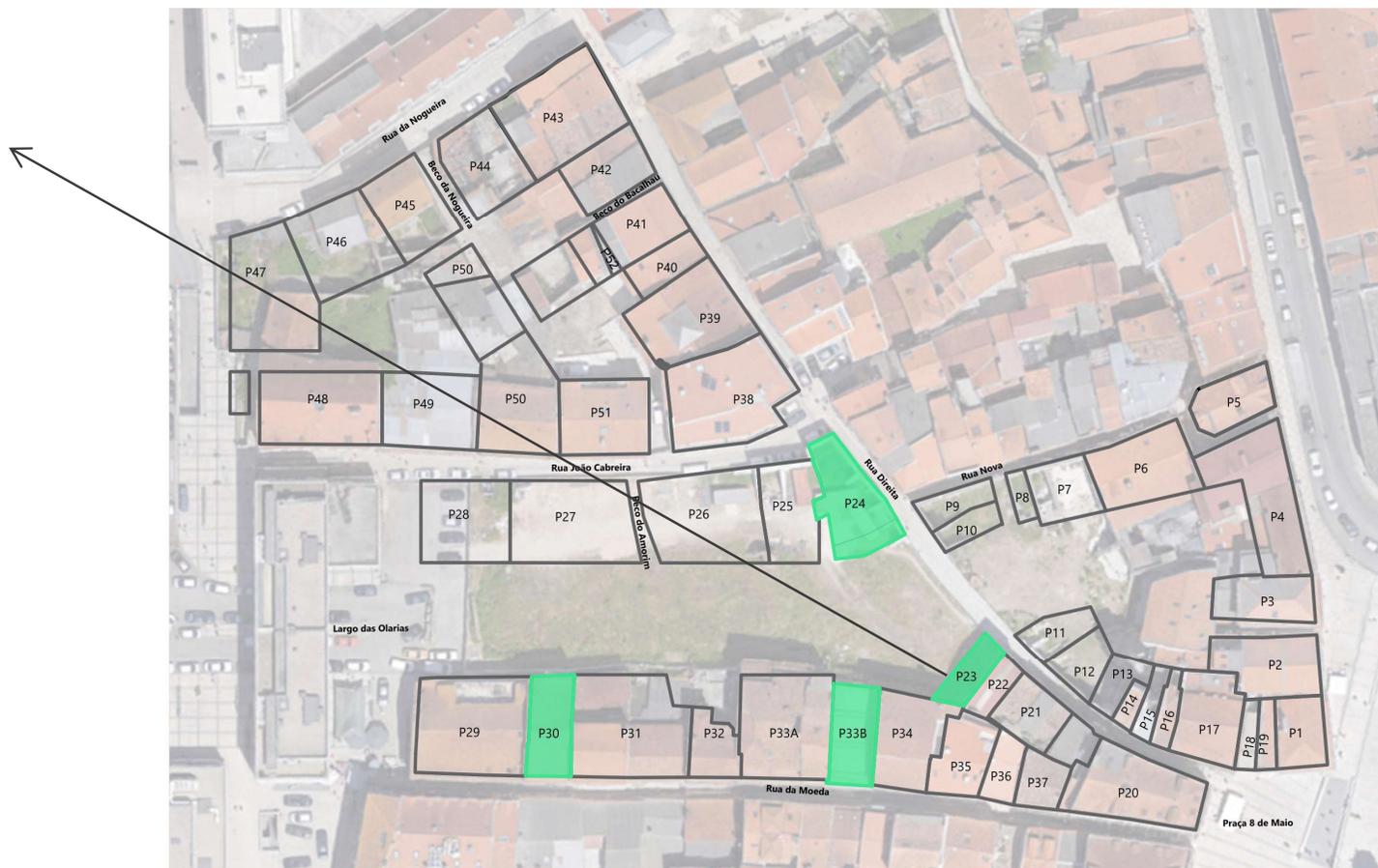
P23
Rua Direita nº37-41

Obra concluída em 2017

Obra 100% financiada com capitais próprios

1 loja: alienada em mai/21

T2 Triplex: arrendado em abr/21



Imóveis Reabilitados e em Comercialização

P33B

Rua da Moeda nº44-46

Reabilitação concluída em 2018

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

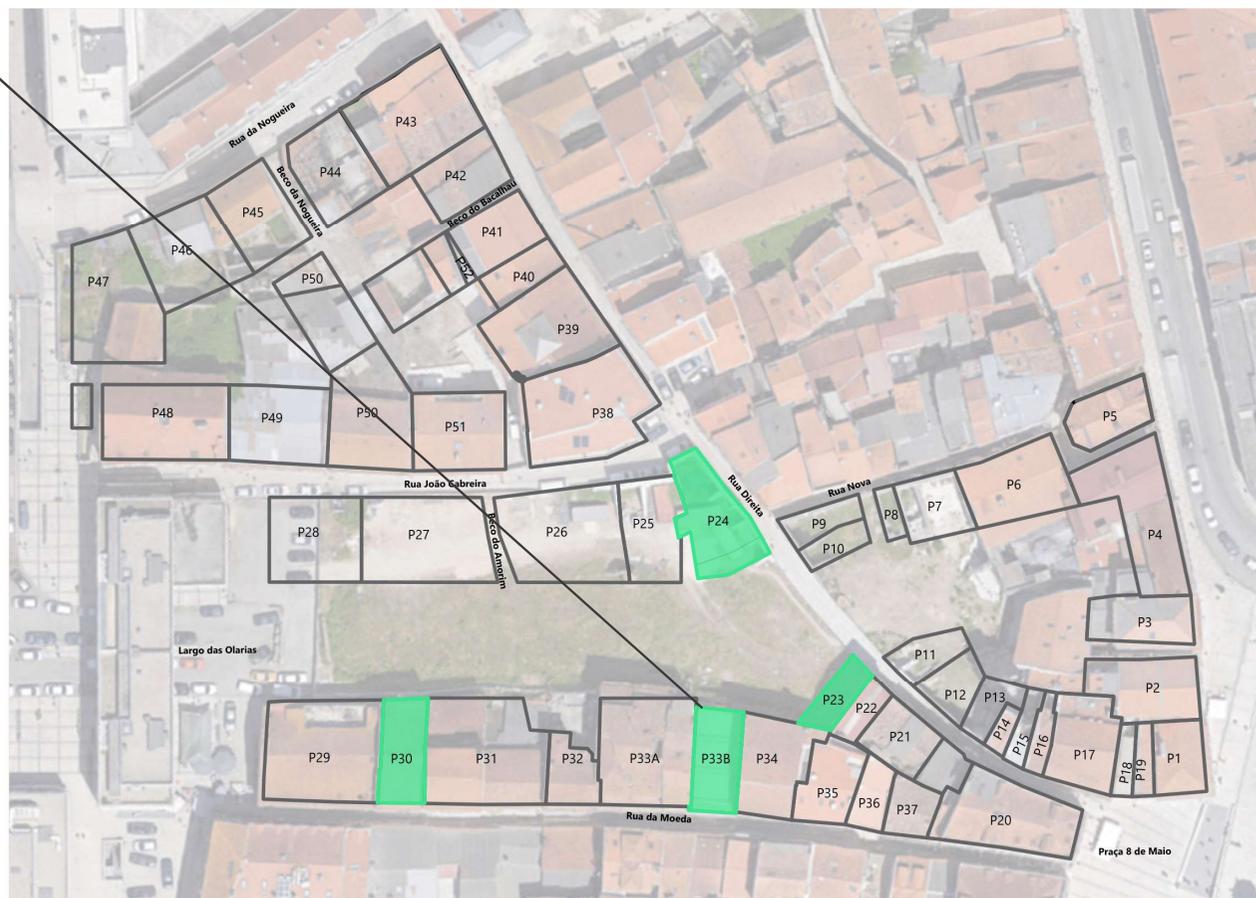
Licença de utilização submetida em mar/20 - obtida em jul/20

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

Reabilitação financiada pelo programa IFRRU 2020 para venda

Loja
T2
T2
T2 Duplex

Baixa procura por estas tipologias conduziram ao pedido de revisão do financiamento para arrendamento



Imóveis Reabilitados e em Comercialização

P24
Rua Direita, 69-89

Reabilitação concluída em
2020

Escritura de propriedade
horizontal realizada em
jun/21

Licença de utilização
submetida em jul/21 e obtida
em set/21

3 Lojas com Mezanine

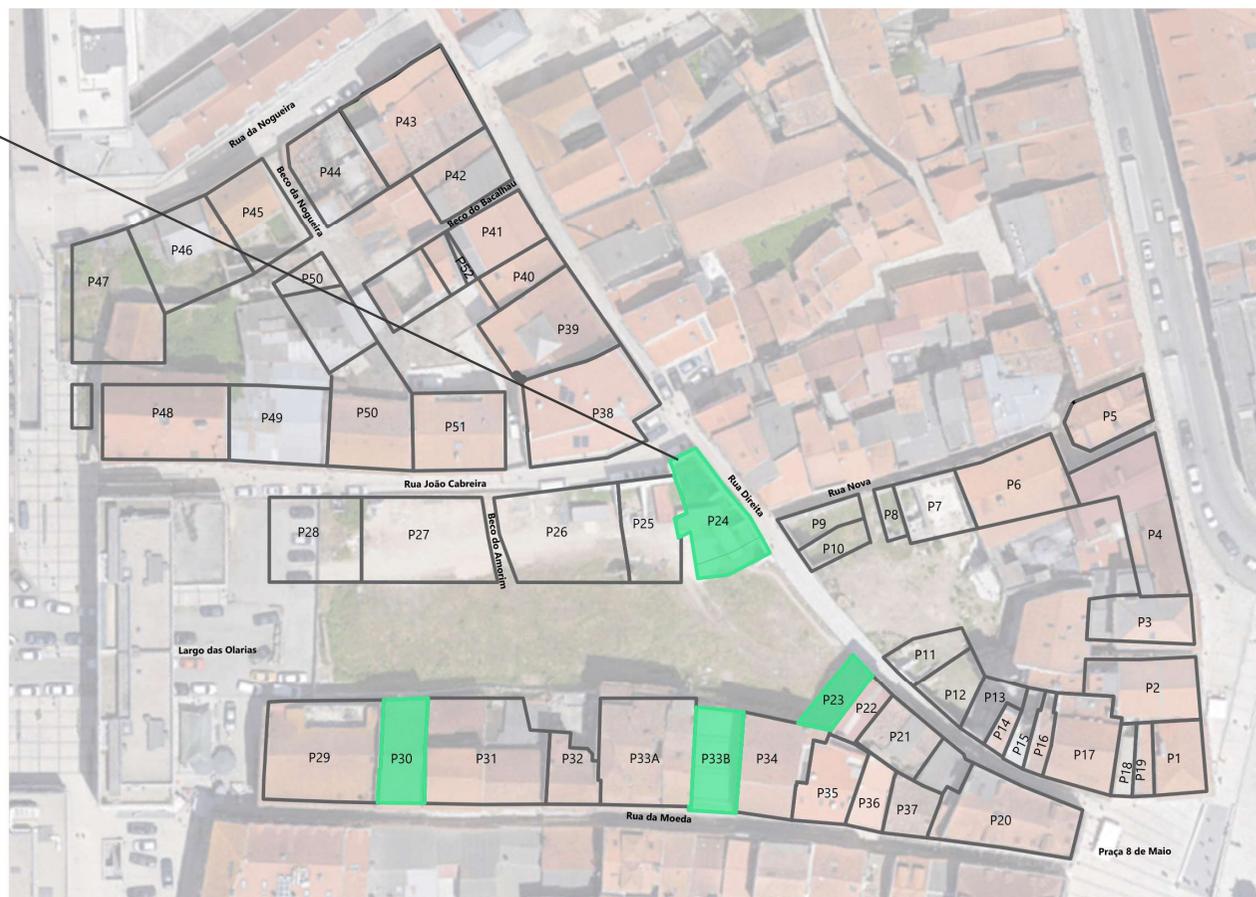
1 Loja

T1: CPCV em nov/20

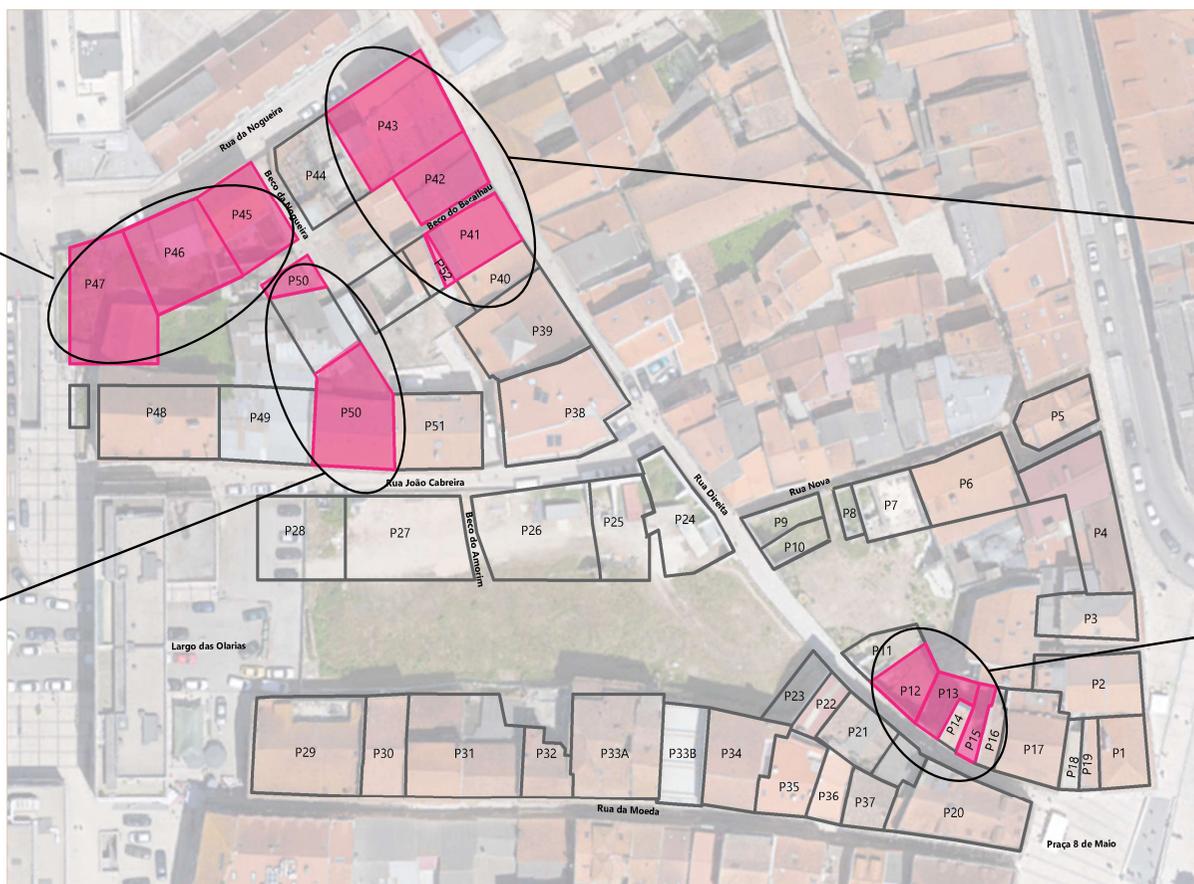
T2: CPCV em ago/21

T2

1 T1 + 1 Duplex



Licenciamentos em Curso



P45, P46, P47
Rua da Nogueira nº7-21

P41, P42, P43
Rua Direta nº105-131

P50
Rua João Cabreira nº20-24

P12, P13, P15
Rua Direita
nº16-18 e 24-40

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

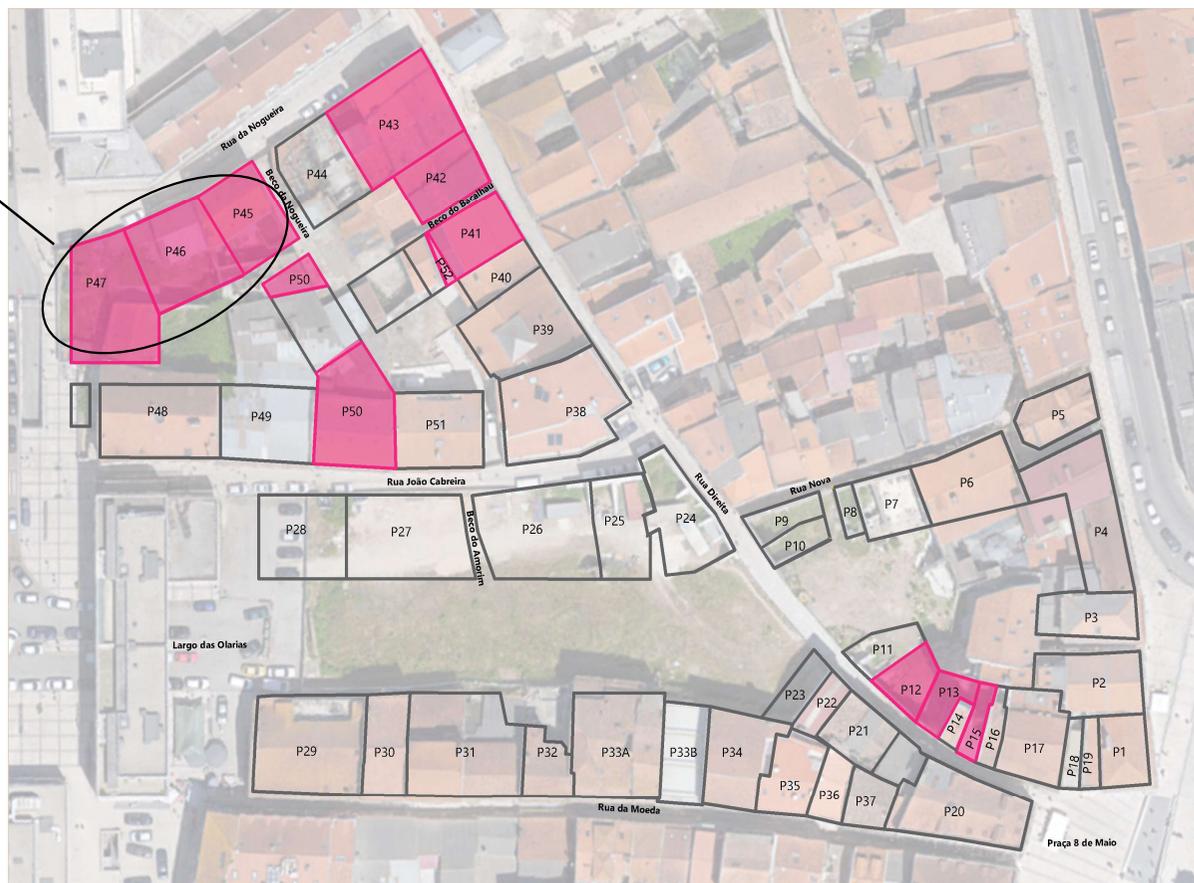
Projeto de especialidades submetido
em jul/20

Licença de construção a levantamento
(comunicação de mar/21)

Custo indicativo da obra: €2,75M

Estudo de alternativas de
financiamento da empreitada em
virtude das limitações de
endividamento do Fundo

Licenciamentos em Curso



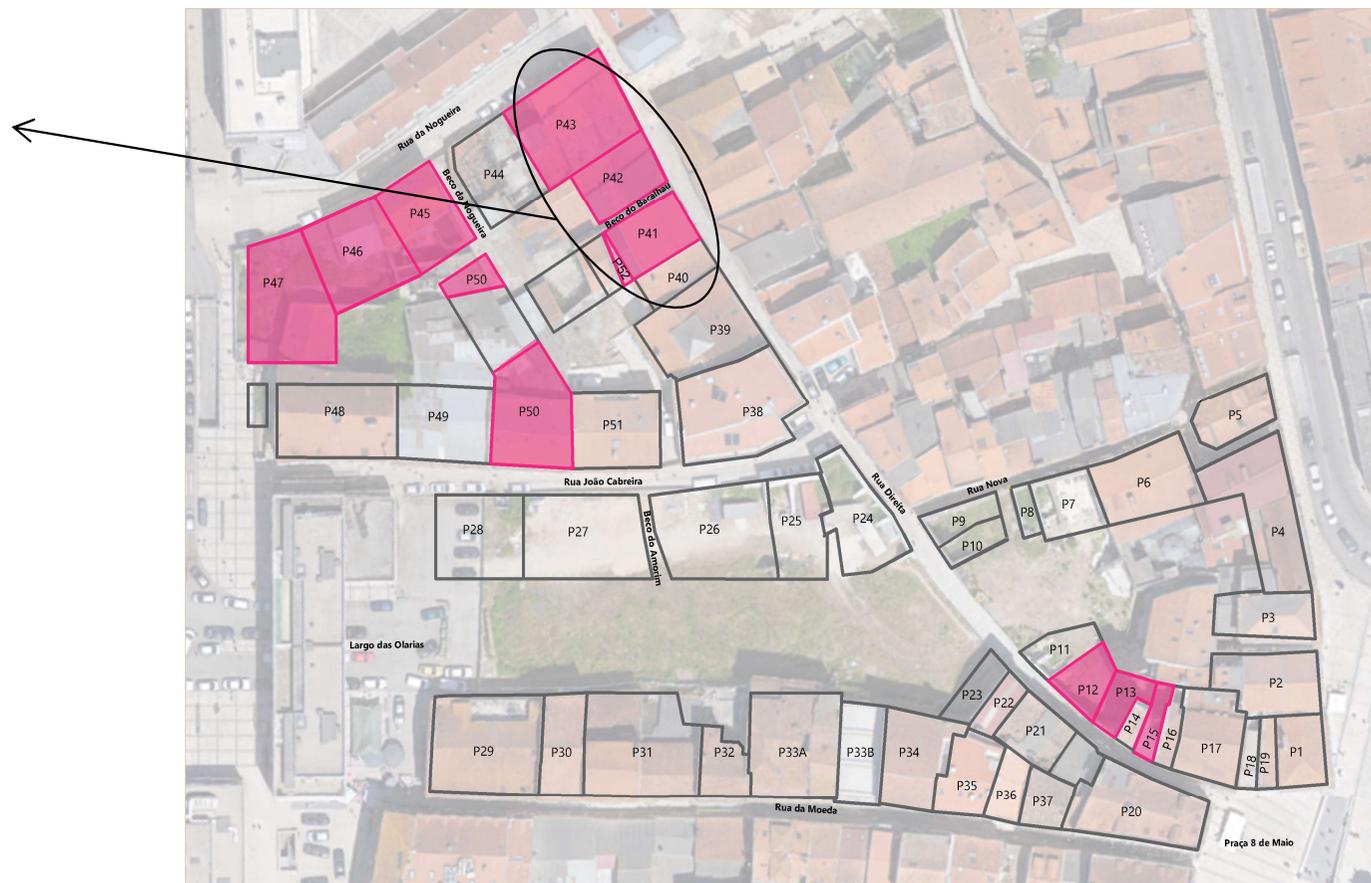
Licenciamentos em Curso

P41, P42, P43
Rua Direta nº105-131

Projeto para Residência de Estudantes

Tentativa de aquisição do P44

Intervenção a realizar dependente do projeto P45/P46/P47



Licenciamentos em Curso

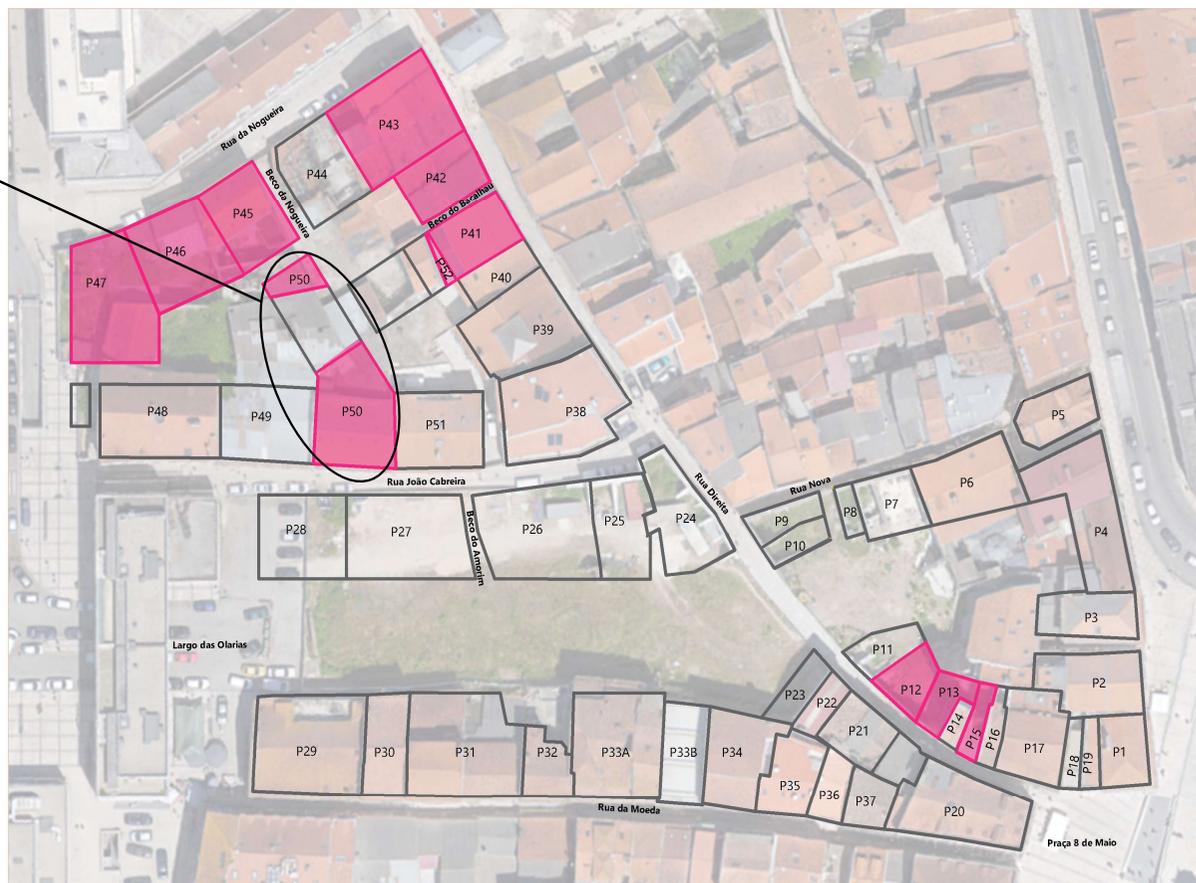
P50
Rua João Cabreira nº20-24

2 lojas
2 T2
3 T1

PIP submetido em nov/18
indeferido em mai/19

Tentativa de aquisição do P49

Limitações financeiras impedem o normal desenvolvimento do projeto



Licenciamentos em Curso

P12, P13, P15
Rua Direita
nº16-18 e 24-40

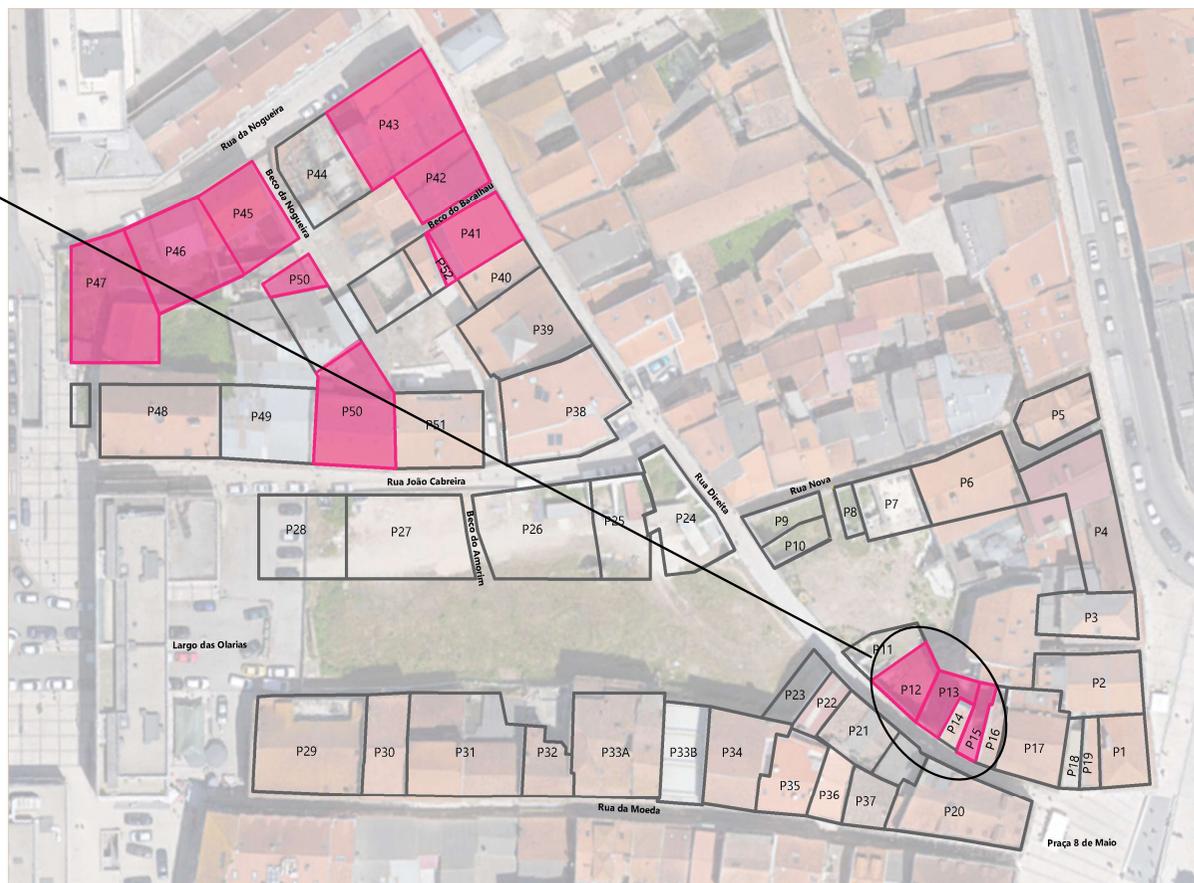
Constrangimentos provocados pelo P14 desde jan/17 impedem desenvolvimento dos trabalhos

PIP submetido em nov/18
indeferido em mai/19

Integração da parcela remanescente do P12 em jun/21

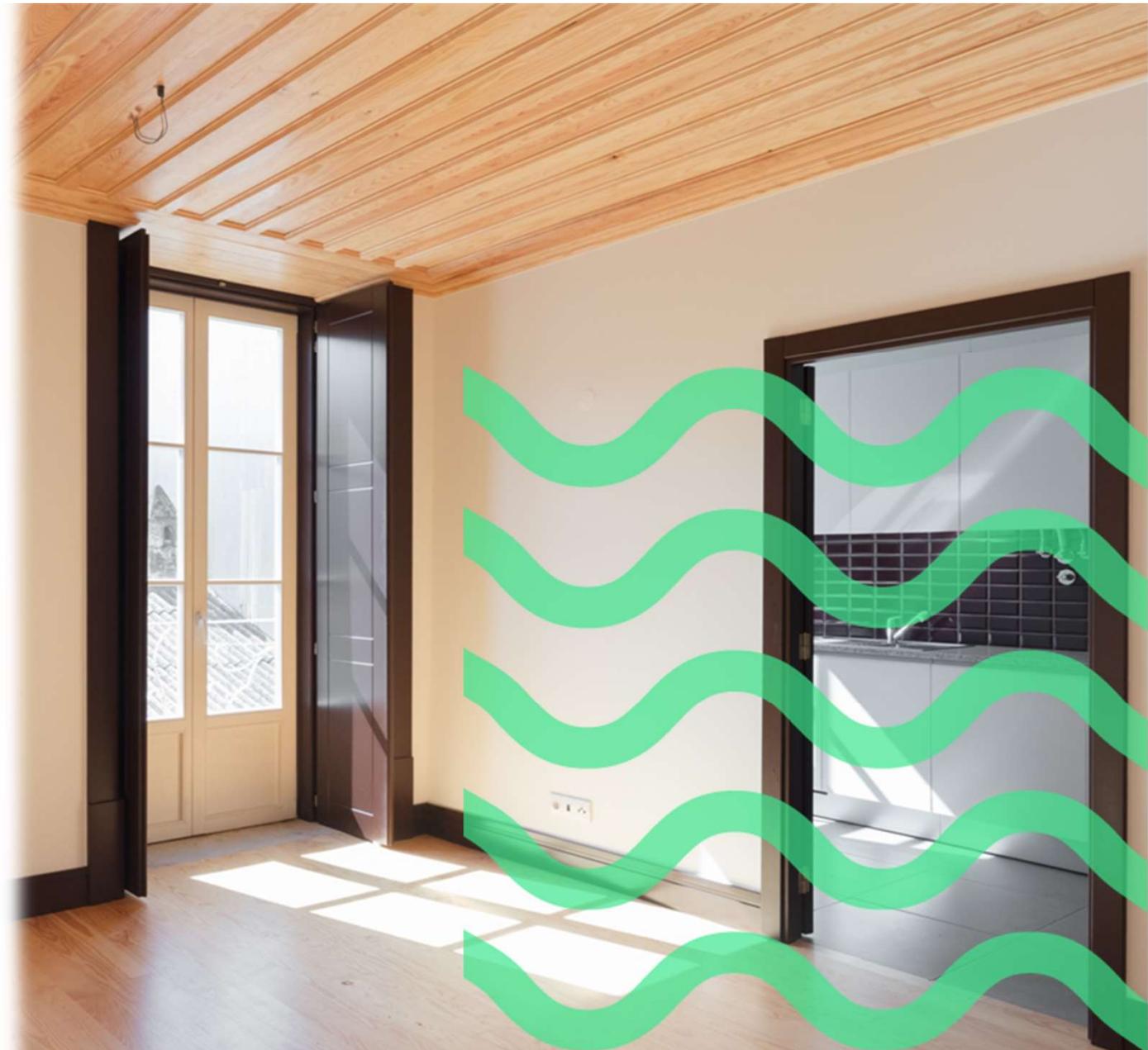
Possibilidade de integração do P11

Revisão do projeto em curso



02

Outros Factos Relevantes



**Outros
Factos
Relevantes**

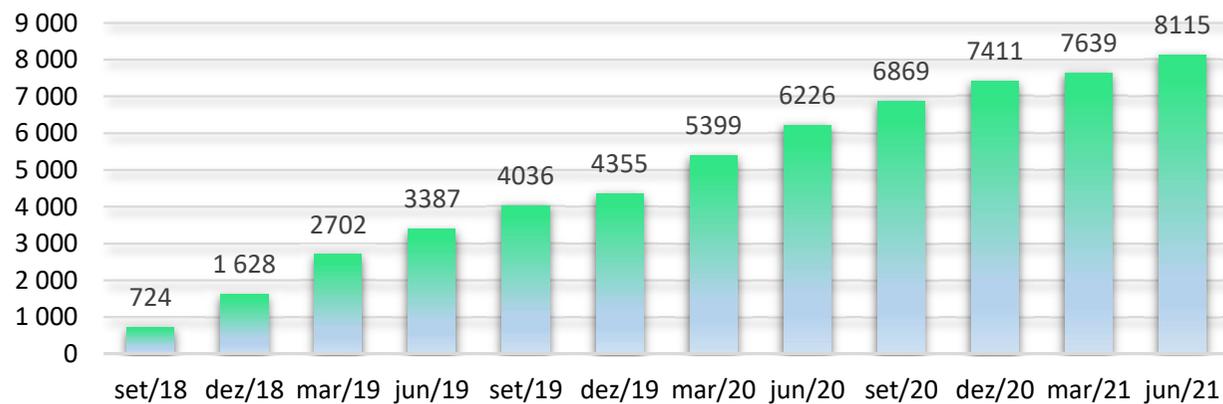
1) Assembleia de Participantes

- Aprovado o aumento de capital do Fundo Coimbra Viva I em €400.949 subscrito pelo Município de Coimbra por entradas em espécie de:
 - ✓ Parcela 17P08 correspondente a parte do Projeto P12, sito na Rua Direita;
 - ✓ Parcela CM01 correspondente a parte do Projeto P28, sito na Rua João Cabreira.

Outros Factos Relevantes

- 1) Assembleia de Participantes
- 2) Promoção
 - Facebook

Facebook Coimbra Viva - Número de Fãs



Outros Factos Relevantes

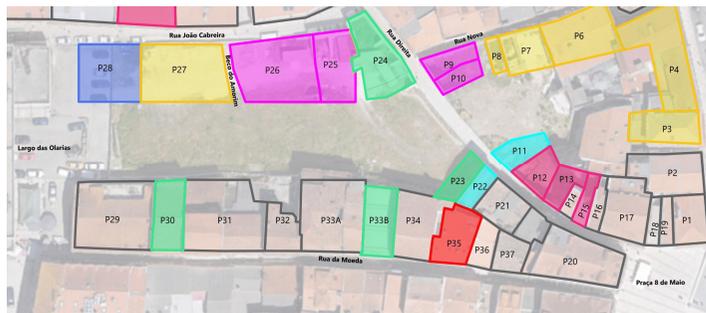


- 1) Aumento de Capital
- 2) Promoção
 - Facebook
 - Patrocinador principal do Coimbra Architecture Summer Atelier CASA 2021

Outros Factos Relevantes

- 1) Aumento de Capital
- 2) Promoção

- Facebook
- Patrocinador principal do Coimbra Architecture Summer Atelier CASA 2021



- 3) Metro Mondego

- Lançamento de dois concursos para venda de alguns imóveis

03

Performance Financeira



Cria.
Muda.
Avança.



1º Semestre 2021

Performance financeira e operacional

Resultado Líquido de
- € 203.643 motivado pela
diminuição de 77% dos
proveitos e ganhos

Indicadores financeiros

(€ EURO)	Jun20	Jun21	Δ %
PROVEITOS E GANHOS	202.965	46.297	- 77,2%
CUSTOS E PERDAS	271.944	285.836	+ 5,1 %
EBITDA	- 68.107	- 184.088	n.a.
RESULTADO LÍQUIDO	- 88.158	- 203.643	n.a.

-77,2%
PROVEITOS E
GANHOS

- € 203.643
RESULTADO
LÍQUIDO

1º Semestre 2021

Proveitos e Ganhos

(€ EURO)	Jun20	Jun21	Δ %	Δ €
TOTAL PROVEITOS E GANHOS	202.965	46.297	- 77,2 %	- 156.668
Ganhos em Ativos Imobiliários (reavaliação)	184.441	28.825	- 84,4 %	- 155.616
Rendimentos de Ativos Imobiliários (rendas)	18.524	17.472	- 5,7 %	- 1.052

A paralização da atividade imobiliária, como consequência do Coronavírus SARS-CoV-2, impactou negativamente nas avaliações dos imóveis, provocando uma diminuição de **84%** dos Ganhos em Ativos Imobiliários



■ **37,7%**

Rendimentos de ativos
imobiliários (rendas)

■ **62,3%**

Ganhos em ativos
imobiliários (reavaliação)

1º Semestre 2021

Custos e Perdas

(€ EURO)	Jun20	Jun21	Δ %	Δ €
TOTAL CUSTOS E PERDAS	271.944	285.836	+ 5,1 %	+ 13.892
Comissões	37.727	35.543	- 5,8 %	- 2.185
Fornecimentos e serviços externos	24.541	58.364	+ 137,8 %	+ 33.823
Perdas em ativos imobiliários (reavaliação)	209.675	191.930	- 8,5 %	- 17.746



■ **12,4%**

Comissões

■ **67,1%**

Perdas em ativos imobiliários (reavaliação)

■ **20,4%**

Fornecimentos e serviços externos

Aumento de 5,1% dos Custos e Perdas, provocado pelo aumento dos custos com Fornecimentos e Serviços Externos

1º Semestre 2021

EBITDA

(€ EURO)	Jun20	Jun21
EBITDA	- 68.107	-184.088
Margem EBITDA	- 33,4%	- 178,5%

Diminuição dos Proveitos penalizou o EBITDA e a Margem EBITDA.



1º Semestre 2021

VLGF & VUP

Desvalorização de 4,7% do VUP.

(€ EURO)	Dez18	Dez19	Dez20	Jun21
Valor líquido global do Fundo (VLGF)	5.092.458	4.533.069	4.289.169	4.396.763
Valor da unidade de participação (VUP)	8,75	8,22	7,78	7,41

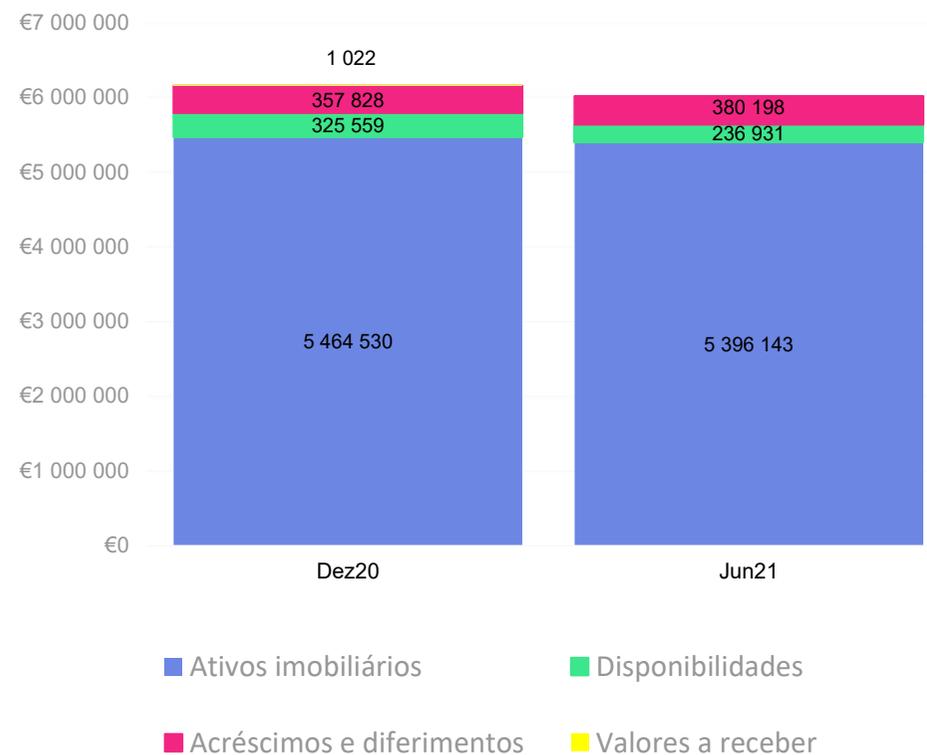


1º Semestre 2021

Balanço - Ativo

(€ EURO)	Dez20	Jun21
TOTAL DO ATIVO DO FUNDO	6.148.937	6.256.272
Ativos Imobiliários	5.464.530	5.639.143
Disponibilidades	325.559	236.931
Acréscimos e Diferimentos	357.828	380.198
Valores a Receber	1.022	-

Valor Total do Ativo do Fundo aumentou cerca de 1,7% (€107 mil) por via do aumento na rubrica de Ativos Imobiliários (€175 mil), motivado fundamentalmente pelo Aumento de Capital em espécie realizado, compensando a diminuição de 27,2% das Disponibilidades (€89 mil)



1º Semestre 2021

Balanço – Capital e Passivo

(€ EURO)	Dez20	Jun21
TOTAL CAPITAL DO FUNDO	4.289.169	4.396.763
TOTAL DO PASSIVO DO FUNDO	1.859.768	1.859.509
Empréstimos Não Titulados	1.629.282	1.619.448
Outras Contas de Credores	163.027	163.270
Acréscimo de Custos	22.921	32.066
Comissões e Outros Encargos a Pagar	17.315	16.328
Receitas com Proveito Diferido	1.584	2.758
Adiantamentos por Vendas de Imóveis	25.640	25.640

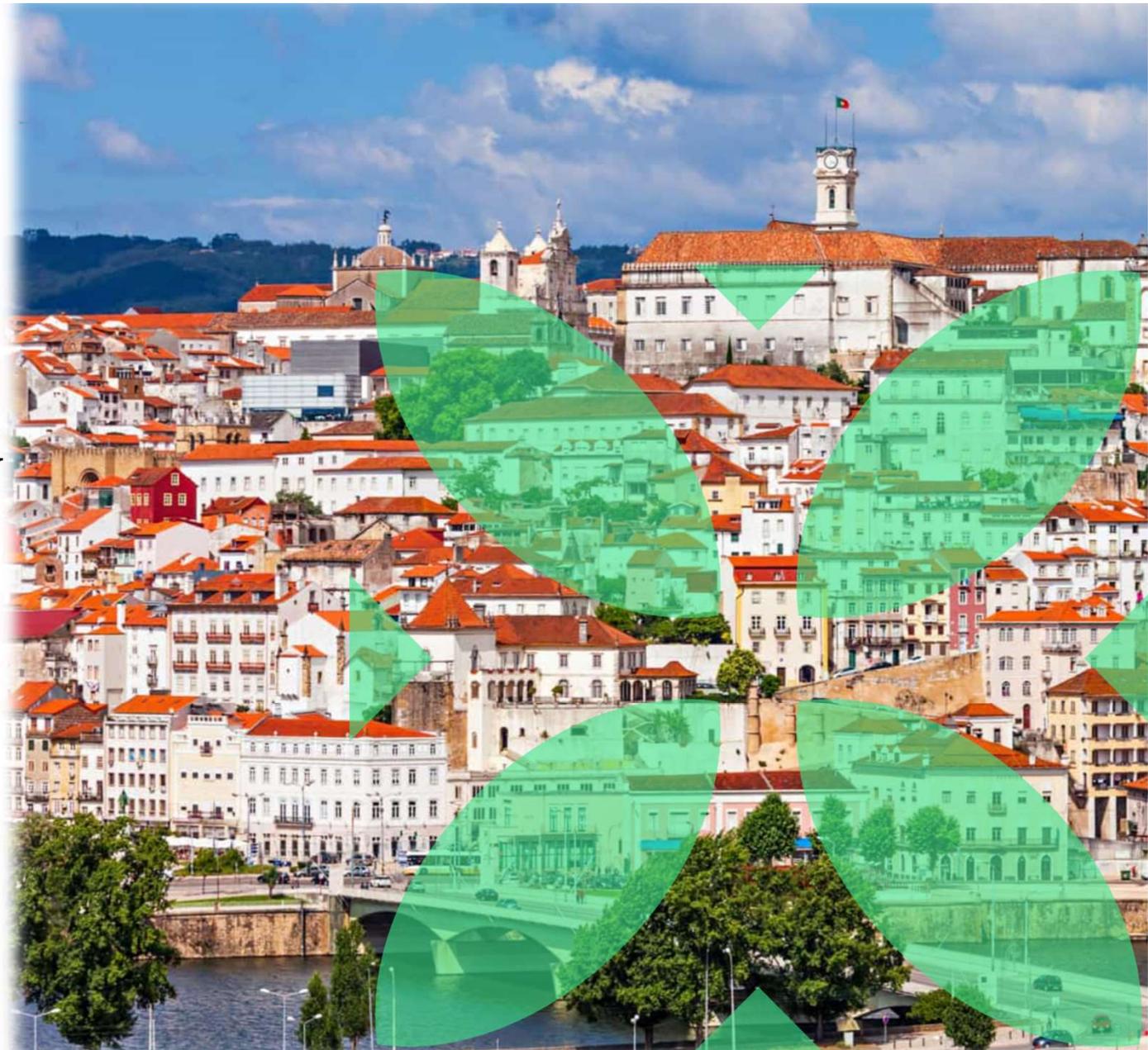
Capital do Fundo aumentou 2,5% como consequência do Aumento de Capital realizado, compensando os resultados líquidos negativos registados no semestre.

Valor Total do Passivo permaneceu praticamente inalterado.



04

Perspetivas para o final de 2021



Comercialização dos Imóveis Reabilitados		P23 P30 P33b P24	
Licenciamentos		P45/P46/P47	 • Assegurar o financiamento da empreitada
		P41/P42/P43	 • Aguardar pela decisão do P45/P46/P47
		P50	 • Revisão da intervenção a realizar
		P12/P13/P15	 • Decisão estratégica: reabilitação ou venda
Reembolso ao participante que votou contra a prorrogação do Fundo		Outubro de 2021	
Aumento de Capital		Dezembro de 2021	 • Integração do P11
Financiamento do Fundo pelos Participantes		4º Trimestre	 • Linha de Suporte aos Distrates



**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:

