

Apresentação de Resultados

2021

Coimbra, 16 de Março de 2022



DISCLAIMER

This document has been prepared by Fundbox SGFI, 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 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 ano de 2022



01

Atividade do Fundo



Cria.
Muda.
Avança.

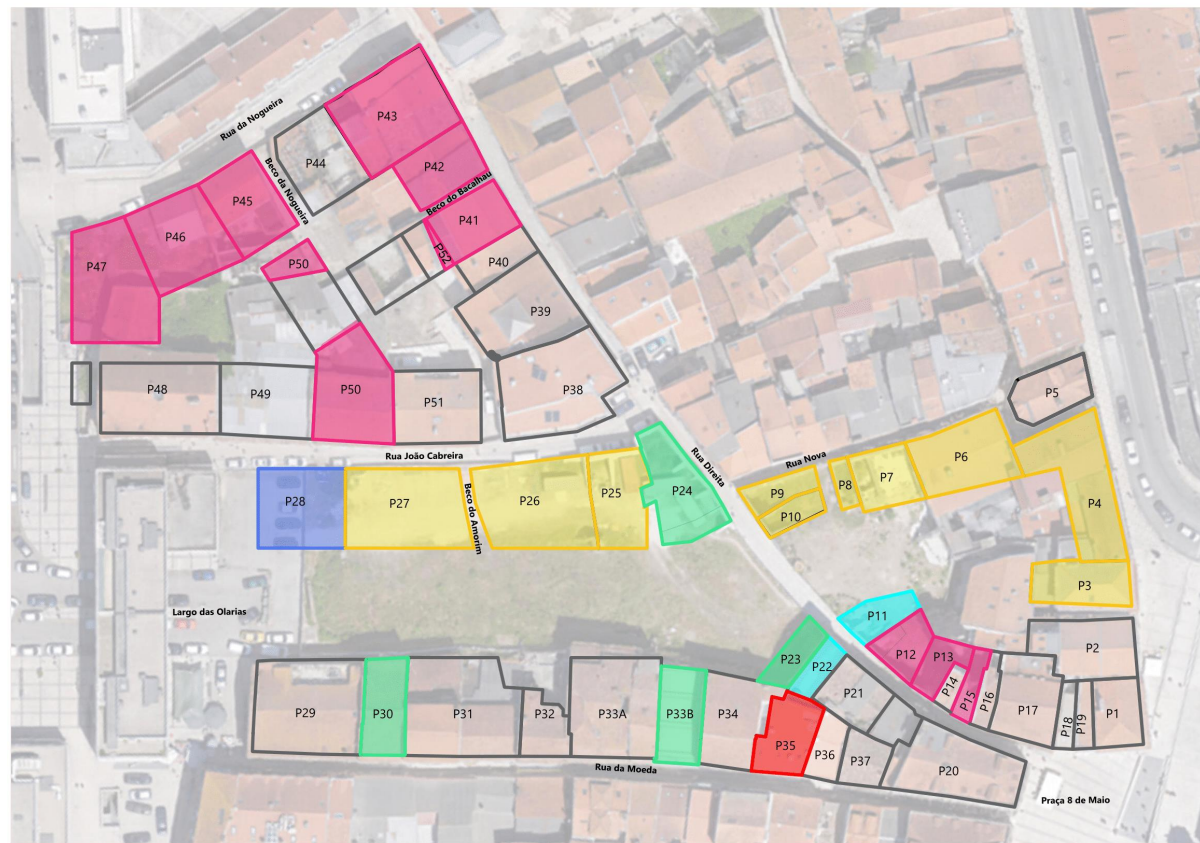


**A atividade desenvolvida
pelo Fundo Coimbra Viva I
condicionada pelos efeitos
provocados pelo
Coronavírus SARS-CoV-2
no mercado imobiliário**

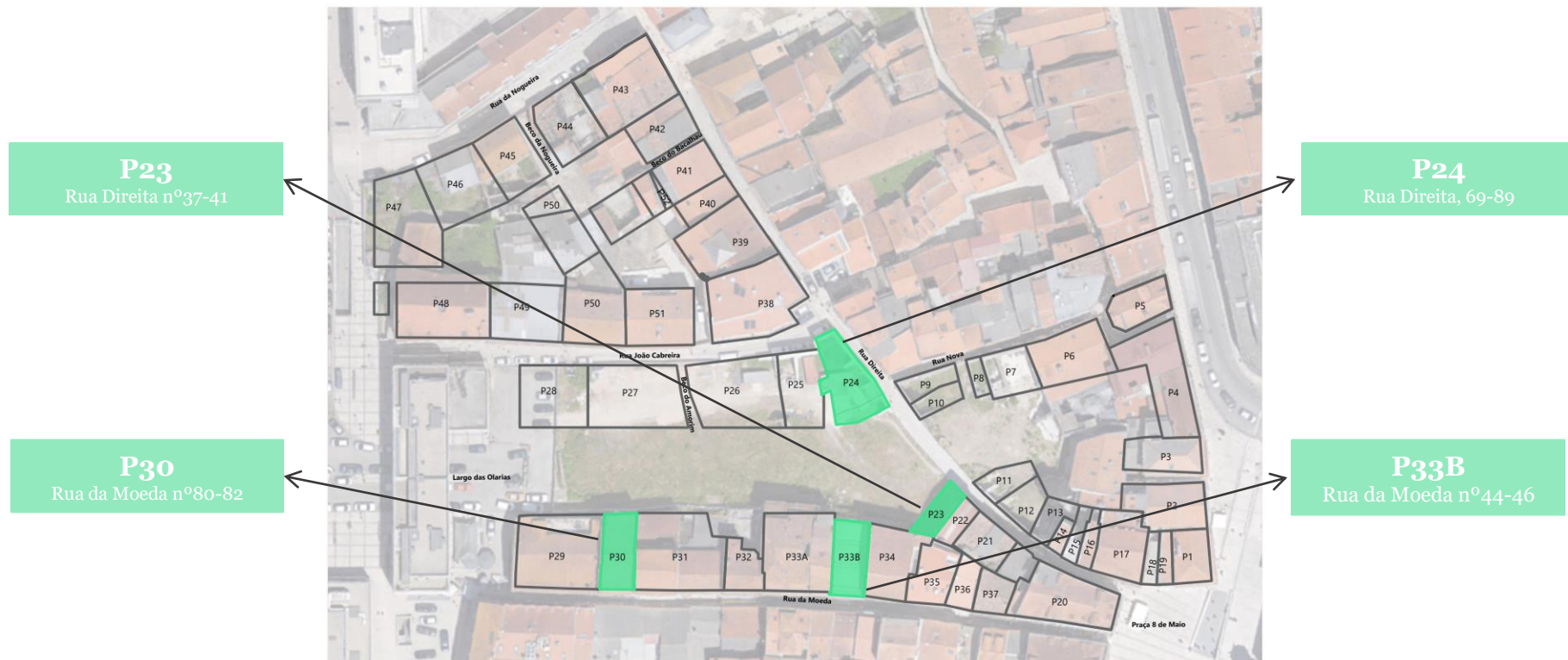
-  Comercialização afetada pelo confinamento registado no primeiro trimestre do ano
-  Recuperação parcial da atividade imobiliária a partir do segundo semestre do ano
-  Condições do mercado de construção, especialmente ao nível de materiais e falta de mão de obra, provocaram constrangimentos na planificação dos trabalho a realizar
-  Ajustamento no plano de atividades do Fundo
-  Resultados anuais afetados fundamentalmente por menores ganhos com reavaliações dos imóveis

Área de Intervenção

-  Imóveis Reabilitados e Alienados
-  Imóveis Reabilitados e em Comercialização
-  Licenciamentos em Curso
-  Outros imóveis do Fundo
-  Propriedade Metro Mondego
-  Imóveis Alienados pela Metro Mondego



Imóveis Reabilitados e em Comercialização



Imóveis Reabilitados e em Comercialização

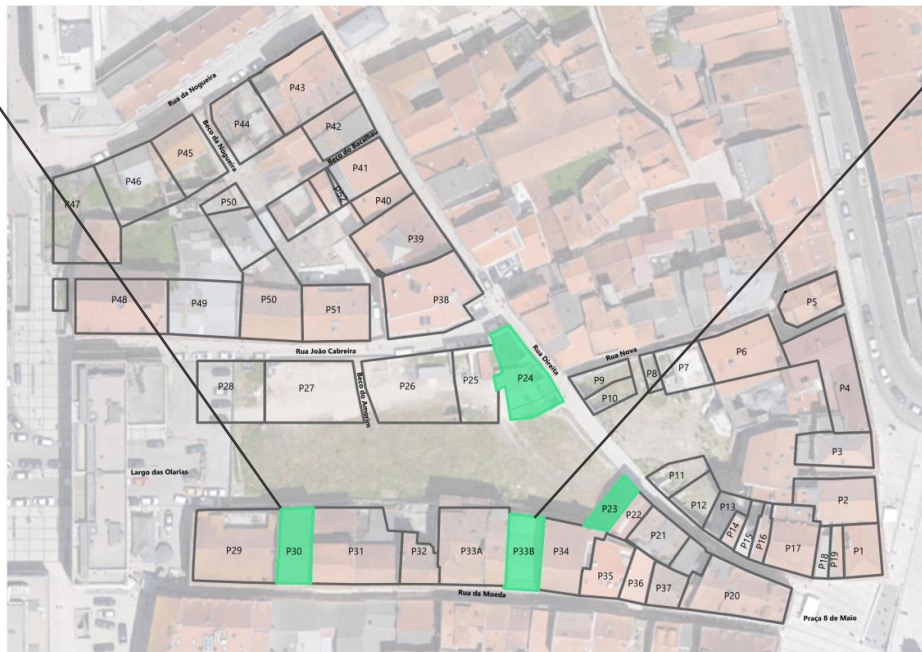
P30

1 loja:
arrendada

T2
contrato de arrendamento
renovado até dez/22

T2 + 1:
contrato de arrendamento
renovado até set/22

T1 + 1:
arrendamento terminou em
set/21;
escritura de venda realizada
em fev/22



P33B

Reabilitação concluída em 2018

Processo de licenciamento
concluído em set/20

Reabilitação financiada pelo
programa IFRRU 2020 para
venda

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

Pedido de reestruturação do
financiamento inicialmente
recusado pelo banco Santander;

Aprovado posteriormente com
aumento do período de carência
mas manutenção do prazo de
maturidade

Loja

T2: arrendado em out/21

T2: arrendado em dez/21

T2 Duplex

Imóveis Reabilitados e em Comercialização

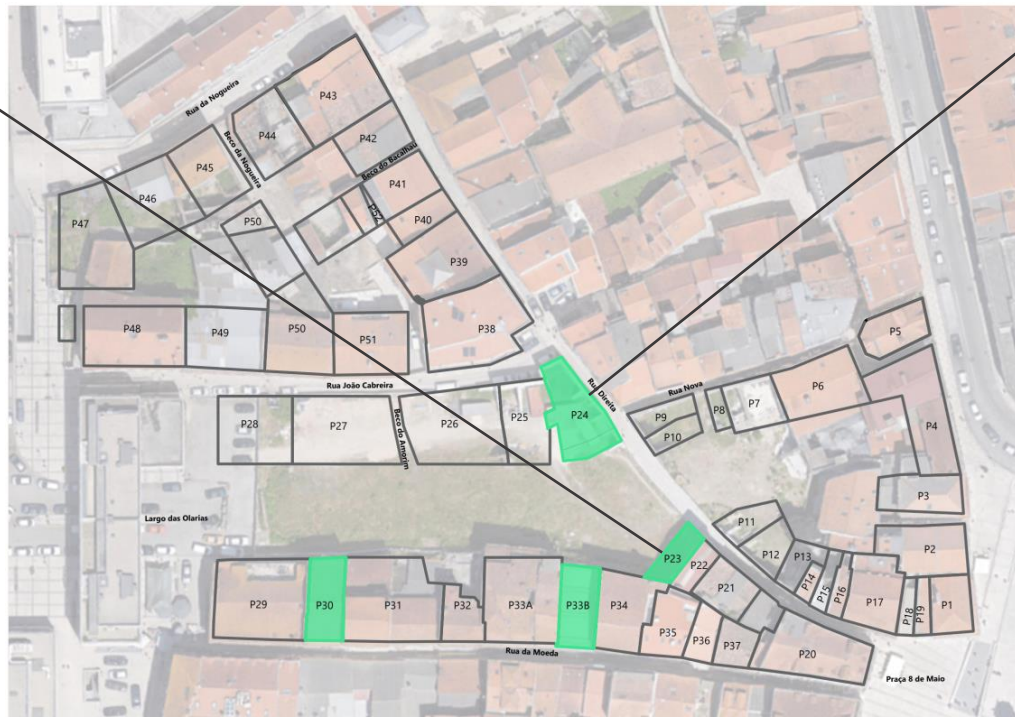
P23

Rua Direita nº37-41

Obra 100% financiada
com capitais próprios

Loja:
escritura de venda
realizada em mai/21

T2 Triplex:
arrendado em abr/21



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

Loja A

Loja B

Loja C/D: CPCV em nov/21

T1:
CPCV em nov/20
Escritura em out/21

T2:
CPCV em ago/21
Escritura em dez/21

T2:
CPCV em out/21
Escritura em nov/21

T1 + 1 Duplex

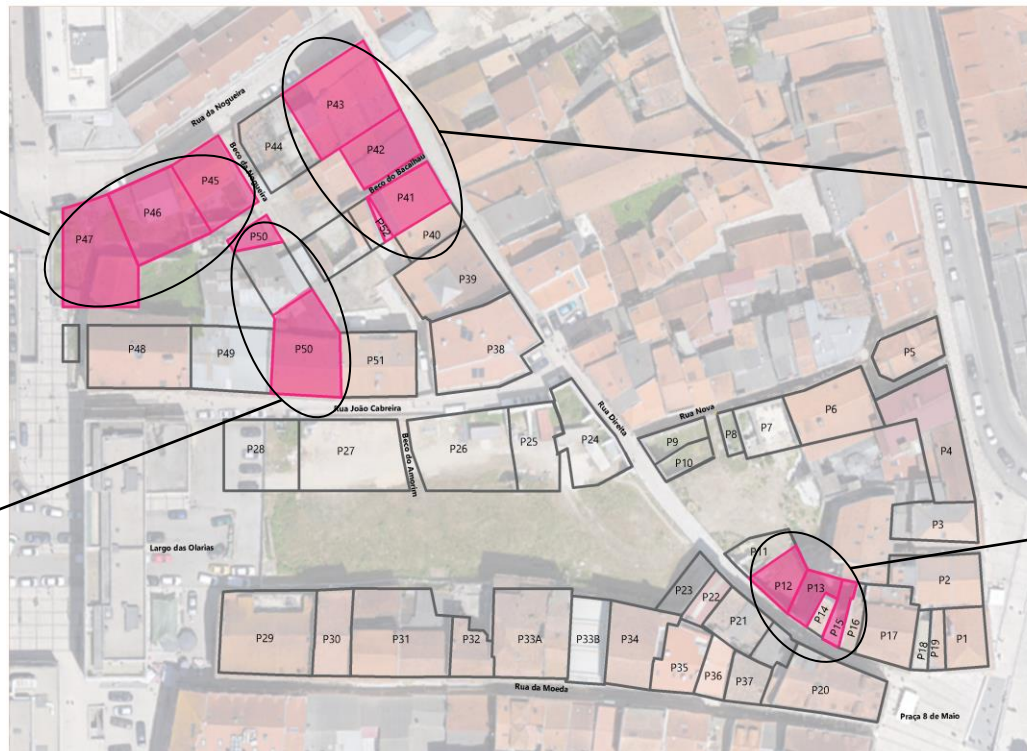
Licenciamentos em Curso

P45, P46, P47
Rua da Nogueira nº7-21

P41, P42, P43
Rua Direta nº105-131

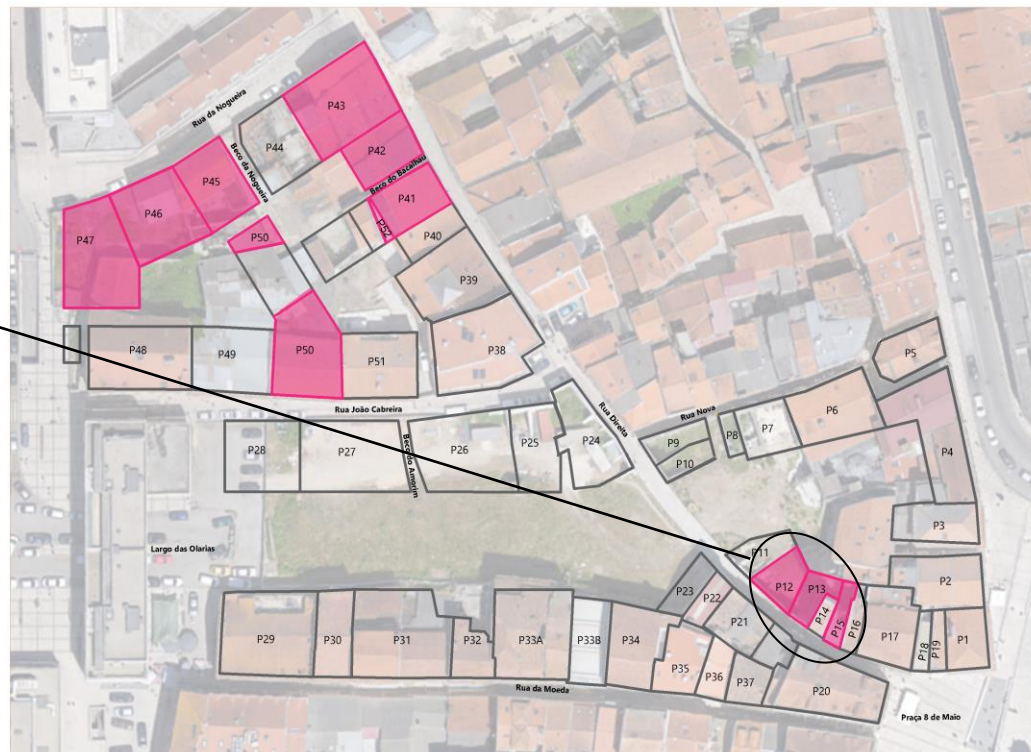
P50
Rua João Cabreira nº20-24

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



Licenciamentos em Curso

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





Out '16

- P15: início da obra
- Financiamento com capitais próprios



Set '18

- Aquisição do P12



Nov '18

- PIP do P12, P13, P15 entregue na CMC

Maio '19

- Indeferimento do PIP



- Decisão de demolição parcial da Casa Aninhas

Jan '17

- Suspensão da obra por questões de segurança do P14

Out '18

- Aquisição do P13



Dez '18

- P14: Despacho da CMC para que o proprietário do P14 criasse, em 8 dias, as condições necessárias para o Fundo

Jun '21

- Integração da parcela P12 por aumento de capital
- P11: vendido pela Metro Mondego em concurso público e possibilidade de integrar o Fundo



Dez '21

- Revisão do Projeto com integração do P11



Licenciamentos em Curso

Projeto para Residência de Estudantes

P45, P46, P47

Rua da Nogueira nº7-21

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

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

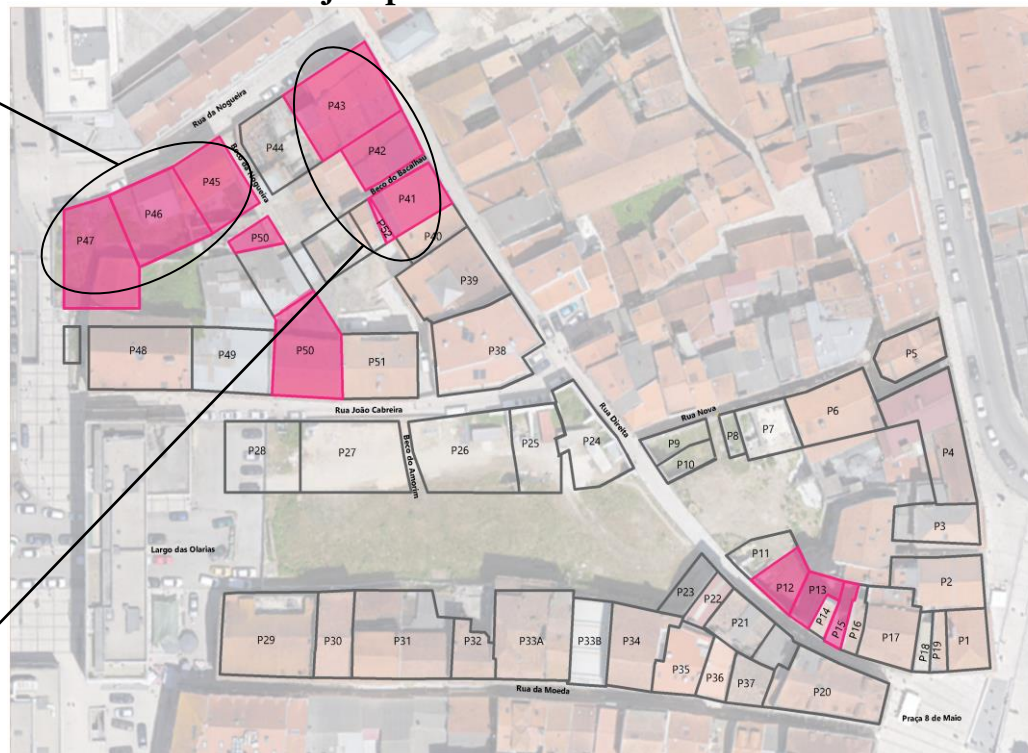
Tentativa de aquisição do P44

Custo indicativo da obra (jan/21): €2,75M

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

P41, P42, P43

Rua Direta nº105-131



Estrutura de Financiamento da Residência de Estudantes**1) Licenciamento**

- 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 em mar/21

2) Estrutura do Financiamento**Duas vertentes****Aumento de Capital**

- Montante: €2,5M
- Data: até 2º/3º trimestre de 2022
- Reservado aos atuais participantes

**Crowdfunding**

- Plataforma de financiamento colaborativo (Lei 102/2015 de Financiamento Colaborativo)
- Supervisionada pela CMVM
- Montante objetivo de angariação é de €1M
- Classificado com endividamento com garantia hipotecária

**3) Exploração**

- Acordo de princípio com um operador



Licenciamentos em Curso

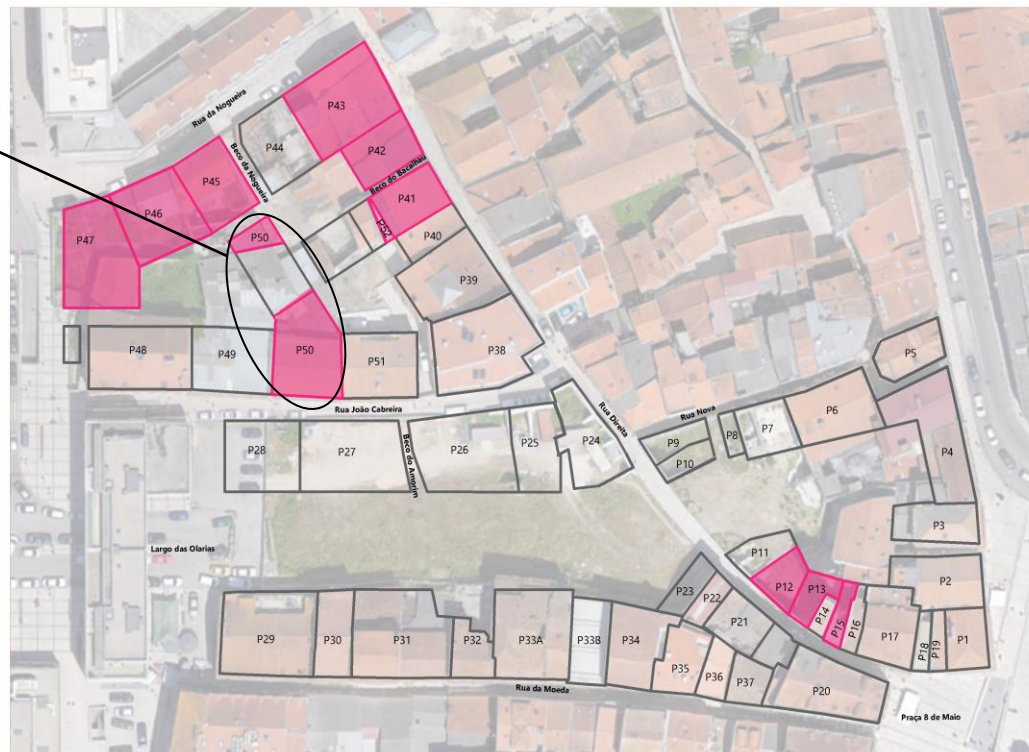
P50

Rua João Cabreira nº20-24

2 lojas
2 T2
3 T1

Tentativa de aquisição do P49

Limitações financeiras impedem o normal desenvolvimento do projeto



02

Outros Factos Relevantes



Outros Factos Relevantes

1) Assembleia de Participantes

- Aprovado em Maio de 2021 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.

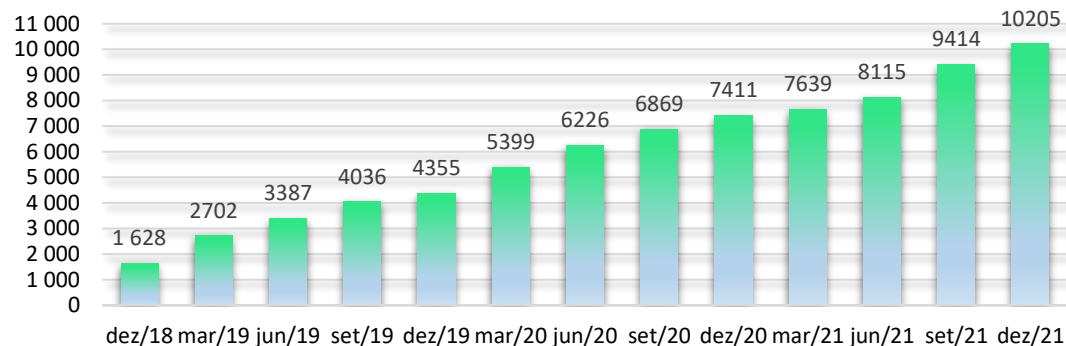
Outros Factos Relevantes

1) Assembleia de Participantes

2) Promoção

- Facebook

Facebook Coimbra Viva - Número de Fãs



Outros Factos Relevantes



1) Assembleia de Participantes

2) Promoção

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

Outros Factos Relevantes

- 1) Assembleia de Participantes
- 2) Promoção
- 3) Metro Mondego
- 4) Reembolso ao participante que votou contra a Prorrogação do Fundo no montante de 89.712€

Outros Factos Relevantes



- 1) Assembleia de Participantes
- 2) Promoção
- 3) Metro Mondego
- 4) Reembolso ao participante que votou contra a Prorrogação do Fundo no montante de 89.712€
- 5) Financiamento do Fundo pelos Participantes

03

Performance Financeira



Cria.
Muda.
Avança.



2021

Performance financeira e operacional

Resultado Líquido de
- € 293.621 motivado pela
diminuição de 64% dos
proveitos e ganhos,
parcialmente
compensada pela
diminuição de 11% dos
custos e perdas

Indicadores financeiros

(€ EURO)	Dez20	Dez21	Δ %
PROVEITOS E GANHOS	219.379	80.073	- 63,5%
CUSTOS E PERDAS	435.626	389.725	- 10,5 %
EBITDA	- 205.223	- 254.199	n.a.
RESULTADO LÍQUIDO	- 243.900	- 293.621	n.a.

-63,5%
PROVEITOS E
GANHOS

- € 293.621
RESULTADO
LÍQUIDO

2021

Proveitos e Ganhos

(€ EURO)

	Dez20	Dez21	Δ %	Δ €
TOTAL PROVEITOS E GANHOS	219.379	80.073	- 63,5 %	- 139.306
Ganhos em Ativos Imobiliários	185.341	42.225	- 77,2 %	- 143.116
<i>Reavaliações</i>	143.291	11.375	- 92,1 %	- 131.916
<i>Mais valias</i>	42.050	30.850	- 26,6 %	- 11.200
Rendimentos de Ativos Imobiliários (rendas)	34.038	37.849	+ 11,2 %	+ 3.810

■ **47,3%**Rendimentos de ativos
imobiliários (rendas)■ **52,7%**Ganhos em ativos
imobiliários

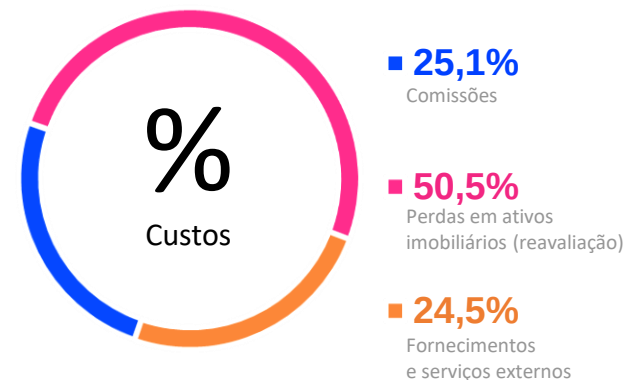
A paralização da atividade imobiliária, como consequência do Coronavírus SARS-CoV-2, impactou negativamente nas avaliações dos imóveis, provocando uma diminuição de €143 mil dos Ganhos em Ativos Imobiliários.

Aumento dos Rendimentos de Ativos Imobiliários resultantes das rendas.

2021

Custos e Perdas

(€ EURO)	Dez20	Dez21	Δ %	Δ €
TOTAL CUSTOS E PERDAS	435.626	389.725	- 10,5 %	- 45.901
Comissões	81.662	97.670	+ 19,6 %	+ 16.008
Fornecimentos e serviços externos	76.151	95.376	+ 25,2 %	+ 19.225
Perdas em ativos imobiliários (reavaliação)	277.814	196.680	- 29,2 %	- 81.134



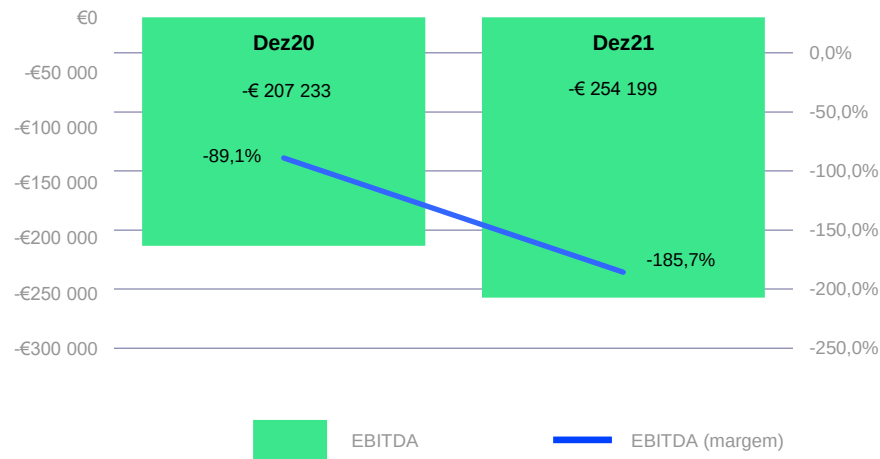
Aumento de €16 mil das Comissões motivado pelo aumento de
 €17,6 mil das Comissões de Intermediação

2021

EBITDA

(€ EURO)	Dez20	Dez21
EBITDA	- 205.233	-254.199
Margem EBITDA	- 89,1%	- 185,7%

Diminuição dos Proveitos penalizou o EBITDA e a Margem EBITDA.

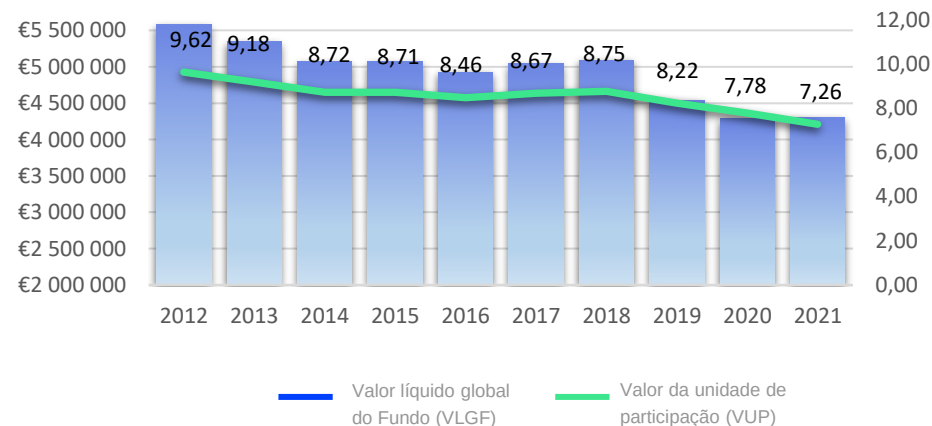


2021

VLGF & VUP

Desvalorização de 6,7% do VUP.

(€ EURO)	Dez18	Dez19	Dez20	Dez21
Valor líquido global do Fundo (VLGF)	5.092.458	4.533.069	4.289.169	4.306.785
Valor da unidade de participação (VUP)	8,75	8,22	7,78	7,26



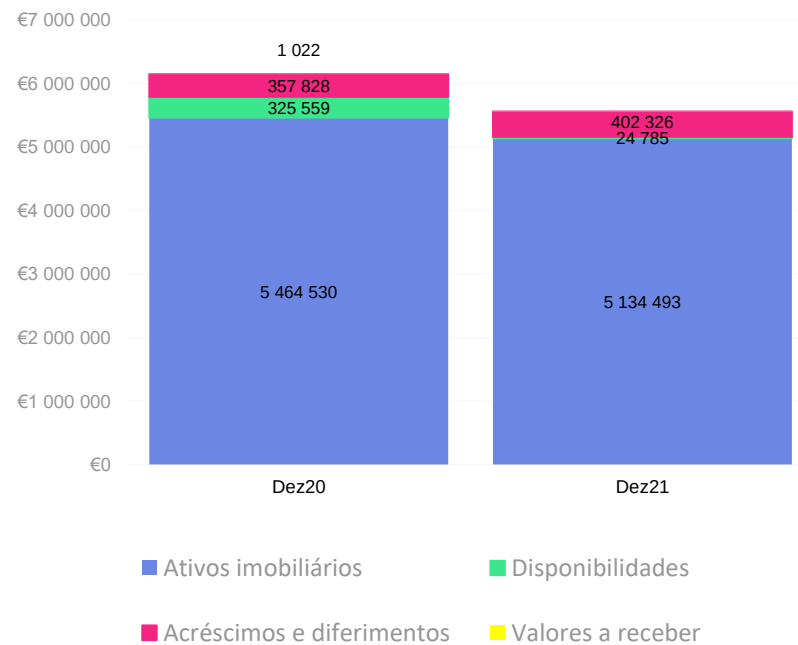
2021

Balanço - Ativo

(€ EURO)	Dez20	Dez21
TOTAL DO ATIVO DO FUNDO	6.148.937	5.562.247
Ativos Imobiliários	5.464.530	5.134.593
Disponibilidades	325.559	24.785
Acréscimos e Diferimentos	357.828	402.326
Valores a Receber	1.022	543

Valor Total do Ativo do Fundo diminuiu cerca de 9,5% (€586 mil) por via da diminuição na rubrica de Ativos Imobiliários (€329 mil), motivado pelas vendas verificadas em 2021 e parcialmente compensado pelo Aumento de Capital em espécie realizado.

Diminuição das Disponibilidades em 92% (€301 mil) em consequência do reembolso de Empréstimos Não Titulados.



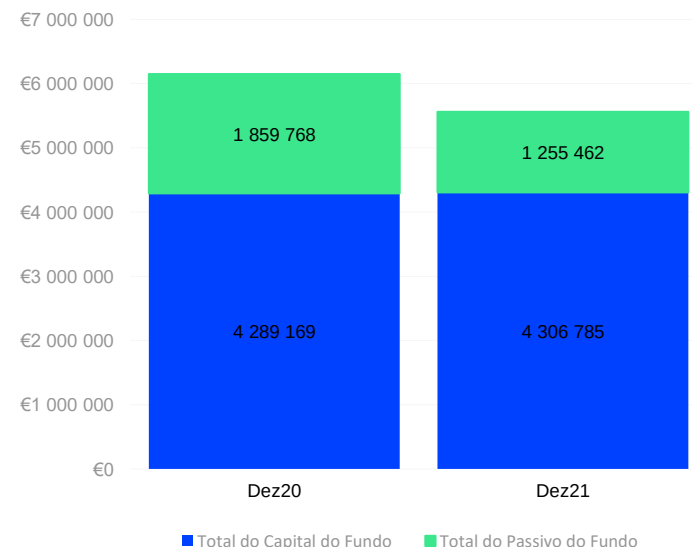
2021

Balanço – Capital e Passivo

(€ EURO)	Dez20	Dez21
TOTAL CAPITAL DO FUNDO	4.289.169	4.306.785
TOTAL DO PASSIVO DO FUNDO	1.859.768	1.255.462
Empréstimos Não Titulados	1.629.282	1.121.521
Outras Contas de Credores	163.027	51.570
Acréscimo de Custos	22.921	20.862
Comissões e Outros Encargos a Pagar	17.315	19.202
Receitas com Provento Diferido	1.584	5.307
Adiantamentos por Vendas de Imóveis	25.640	37.000

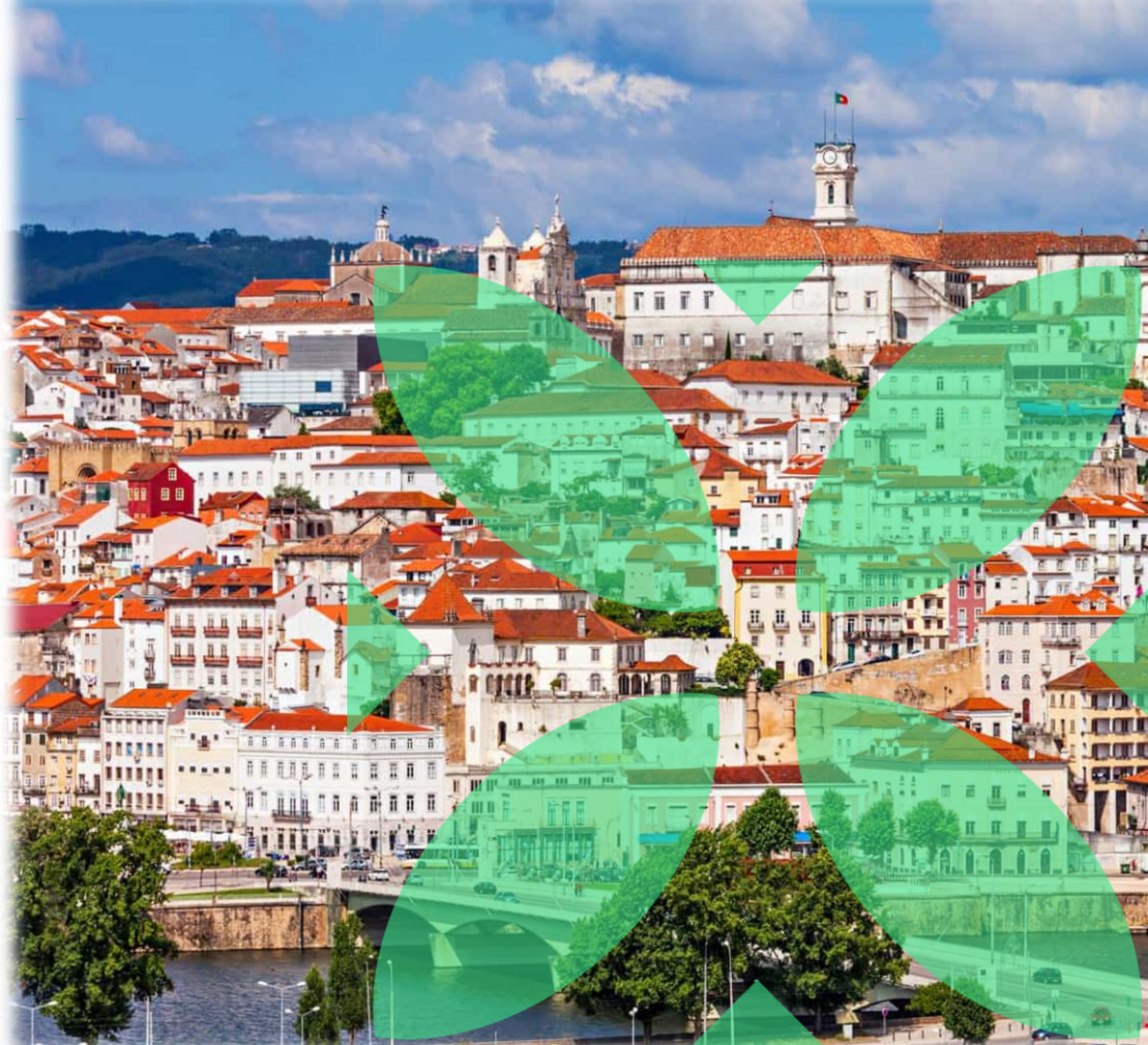
Capital do Fundo aumentou 0,4% como consequência do Aumento de Capital realizado, compensando os resultados líquidos negativos

Diminuição do Passivo em €604 mil como consequência da diminuição dos Empréstimos Não Titulados e das Outras Contas de Credores



04

Perspetivas para o ano de 2022



Comercialização dos Imóveis Reabilitados	→	P23 P30 P33b P24	
	→	Residência de Estudantes	→
Licenciamentos	→	P12/P13/P15 + P11	→
	→	P50	→
			• Estruturação do financiamento: ✓ Aumento de capital ✓ Crowdfunding • Conclusão da revisão do Projeto e entrega do PIP na CMC • Revisão da intervenção a realizar
Aumento de Capital	→	2º/3º Trimestre	→
			• Reservado aos atuais participantes para financiar a construção da Residência de Estudantes • Integração do P11
Terceira Prorrogação do Fundo	→	Outubro 2022	



**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

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:

