

Apresentação de Resultados

1º Semestre de 2022

Coimbra, 28 de Setembro 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 half-year 2022 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 2022**



01

Atividade do Fundo

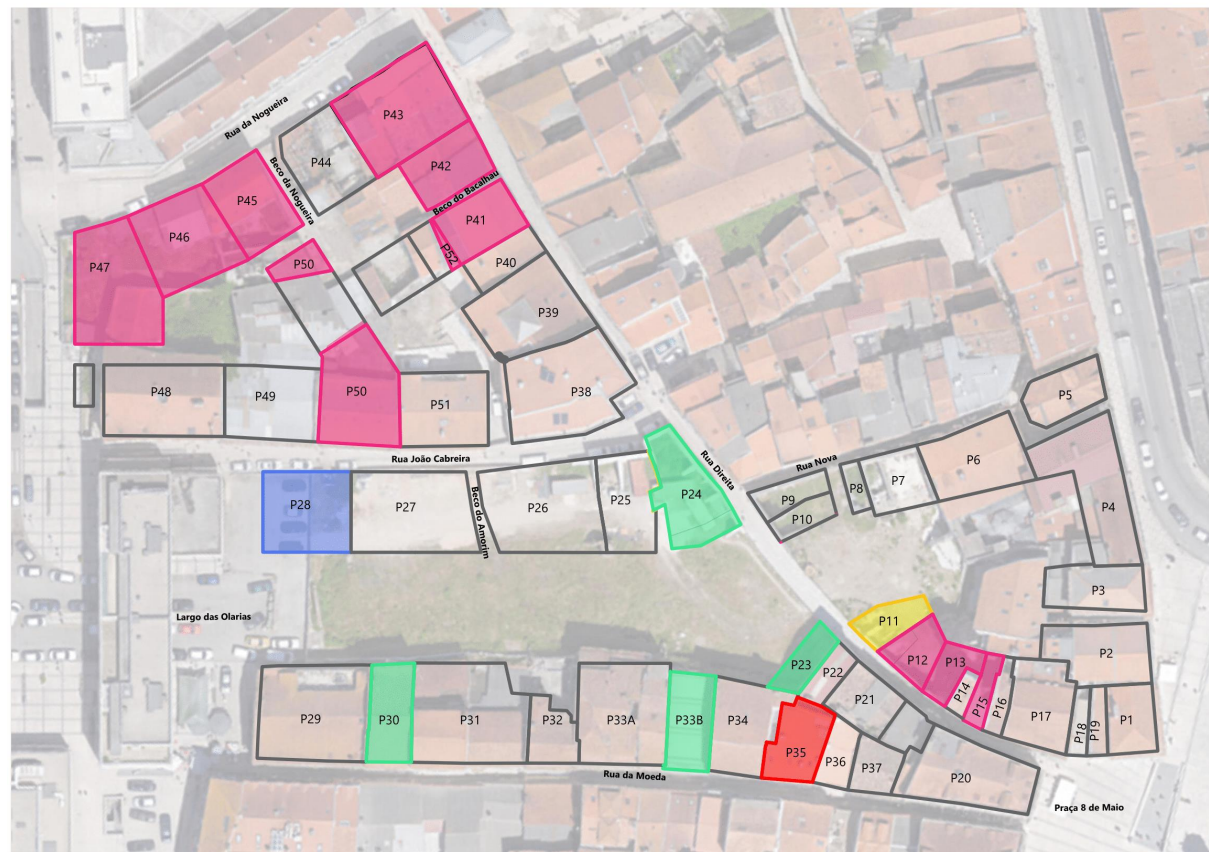


Recuperação da atividade imobiliária permitiu ao Fundo Coimbra Viva I proceder à comercialização de vários dos imóveis reabilitados

- Recuperação da atividade imobiliária
- Comercialização dos imóveis reabilitados
- Forte aumento dos preços de construção
- Ajustamento do plano de atividades do Fundo
- Maiores ganhos e menores perdas com ativos imobiliários contribuíram para um resultado líquido semestral positivo

Área de Intervenção

-  Imóveis Reabilitados e Alienados
-  Imóveis Reabilitados e em Comercialização
-  Licenciamentos em Curso
-  Outros Imóveis do Fundo
-  Imóvel Alienado pela Metro Mondego



Imóveis Reabilitados e em Comercialização

P30

Rua da Moeda nº80-82

1 loja:

Escritura de venda realizada
em jun/22

T2

contrato de arrendamento
renovado até dez/22

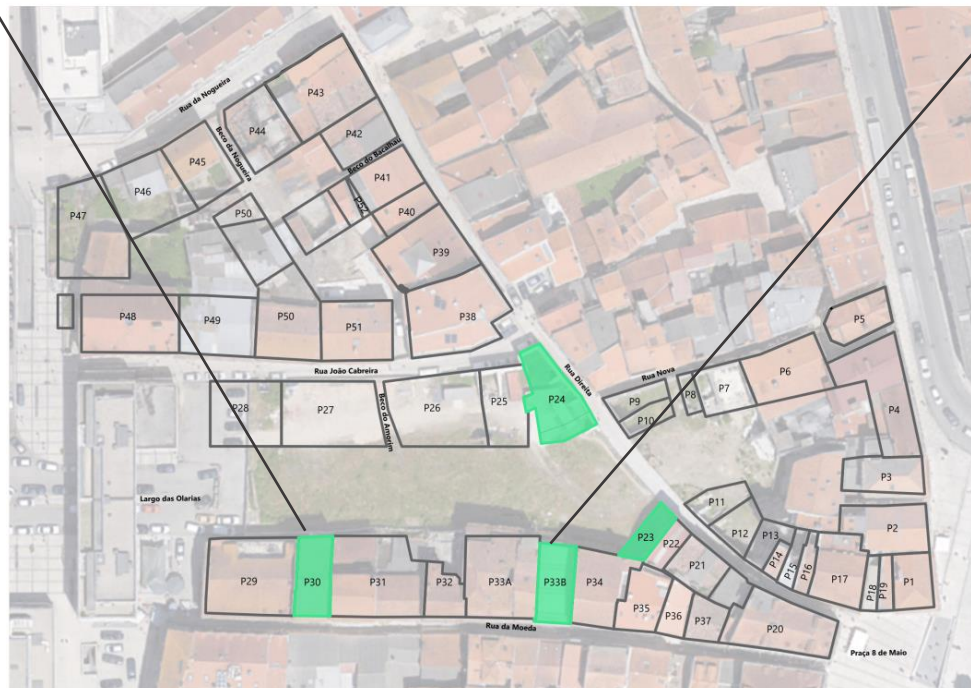
T2 + 1:

contrato de arrendamento
renovado até set/22

T1 + 1:

escritura de venda realizada
em fev/22

Liquidado o empréstimo do
IHRU, que permitirá
ajustamento das rendas



P33B

Rua da Moeda nº44-46

1 loja:

em processo de negociação

T2:

arrendado em out/21: até set/22

T2:

arrendado em dez/21: até out/22

T2 Duplex:

arrendada entre abr/22 e jul/22

Pedido de reestruturação do
financiamento em curso

Imóveis Reabilitados e em Comercialização

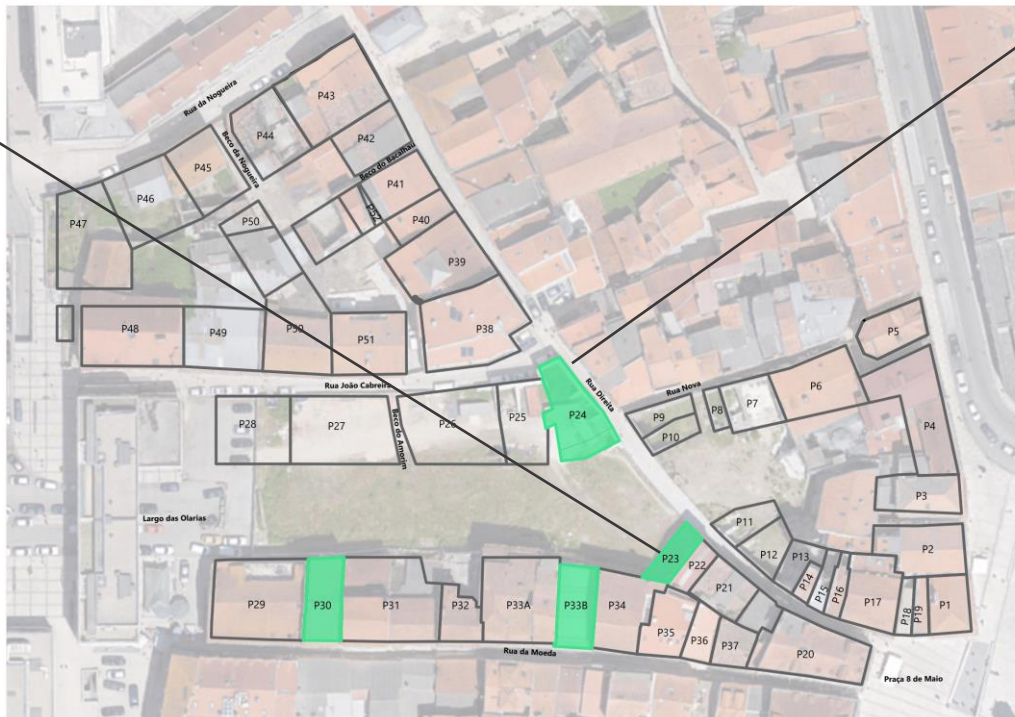
P23

Rua Direita nº37-41

Obra 100% financiada
com capitais próprios

Loja:
escritura de venda
realizada em mai/21

T2 Triplex:
arrendado até mar/23



P24

Rua Direita, 69-89

Loja A

Loja B

Loja C/D:
escritura de venda realizada em
mai/22

T1:
escritura de venda realizada em
out/21

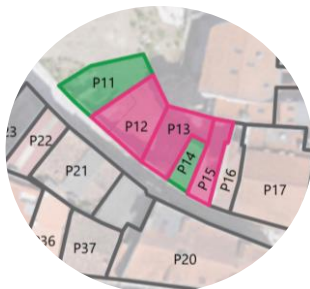
T2:
escritura de venda realizada em
dez/21

T2:
escritura de venda realizada em
nov/21

T1 + 1 Duplex:
escritura de venda realizada em
mai/22

Valor do distrate das frações C/D
usado para amortizar empréstimo do
P33b

Licenciamentos em Curso



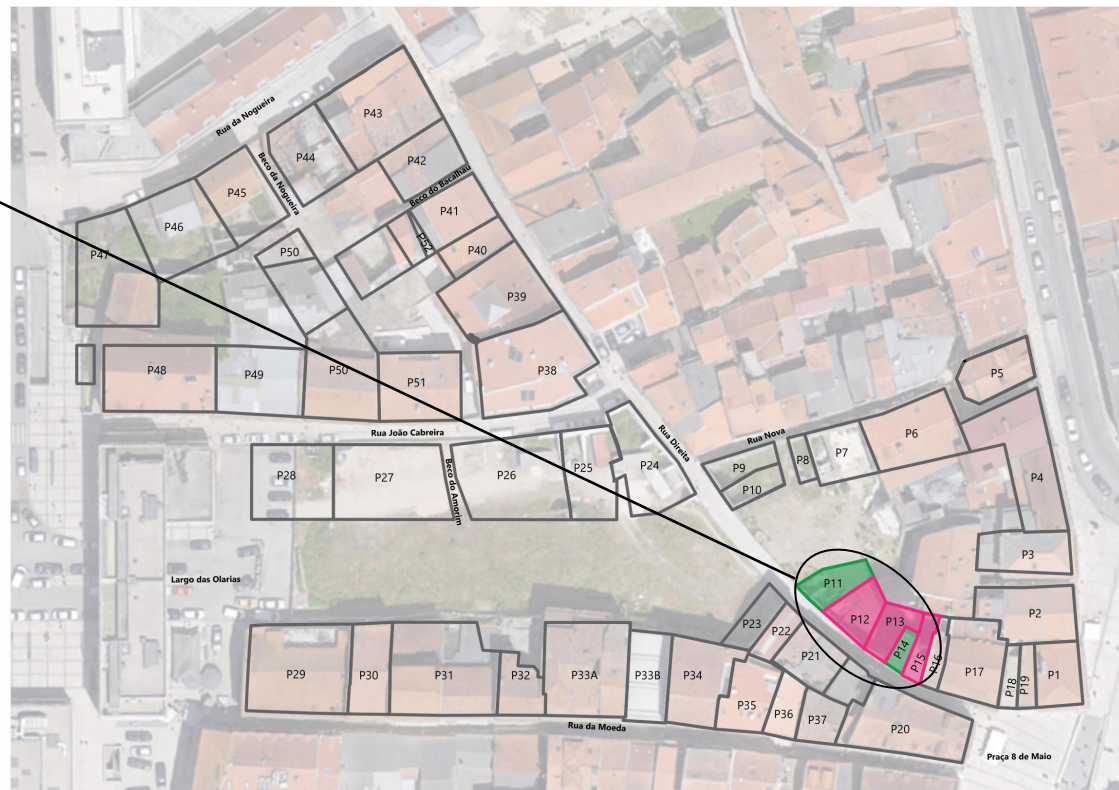
P12, P13, P15

Rua Direita
nº16-18 e 24-40

Disponibilidade do
proprietário do P11 em
integrar o Fundo

Disponibilidade do
proprietário do P14 para
uma parceria com o Fundo

Revisão do projeto para os 5
imóveis



Licenciamentos em Curso

Projeto para Residência de Estudantes

P45, P46, P47

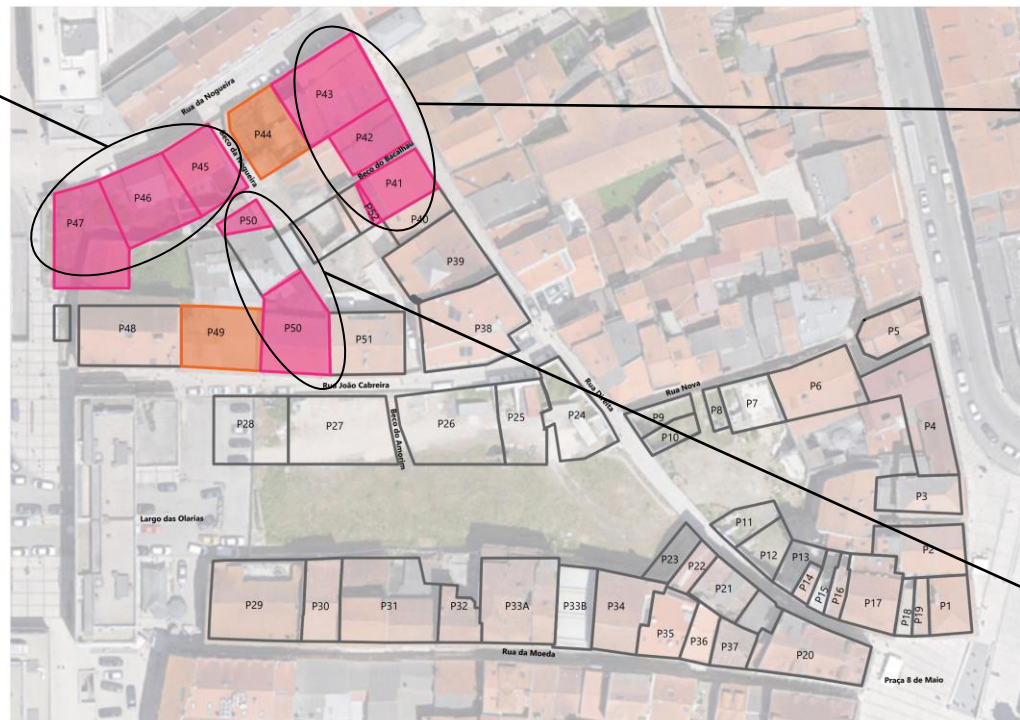
Rua da Nogueira nº7-21

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

Licença de construção a levantamento até mar/23

Operação de financiamento em elaboração

Iniciado concurso de empreitada: revisão em alta do custo da obra para €4M



P41, P42, P43

Rua Direta nº105-131

Possibilidade de ampliar a intervenção na Residência de Estudantes

Tentativa de aquisição dos imóveis P44 e P49

P50

Rua João Cabreira nº20-24

Estrutura de Financiamento

Aumento de Capital

- Montante: €3,2M
- Data: 4º trimestre de 2022
- Reservado aos atuais participantes

Crowdfunding



- Plataforma: Querido Investi numa Casa!
- Plataforma de financiamento colaborativo supervisionada pela CMVM
- Montante objetivo de angariação: €1M
- Classificado como endividamento com garantia hipotecária

Exploração

- Acordo de princípio com o operador DukeDorm



02

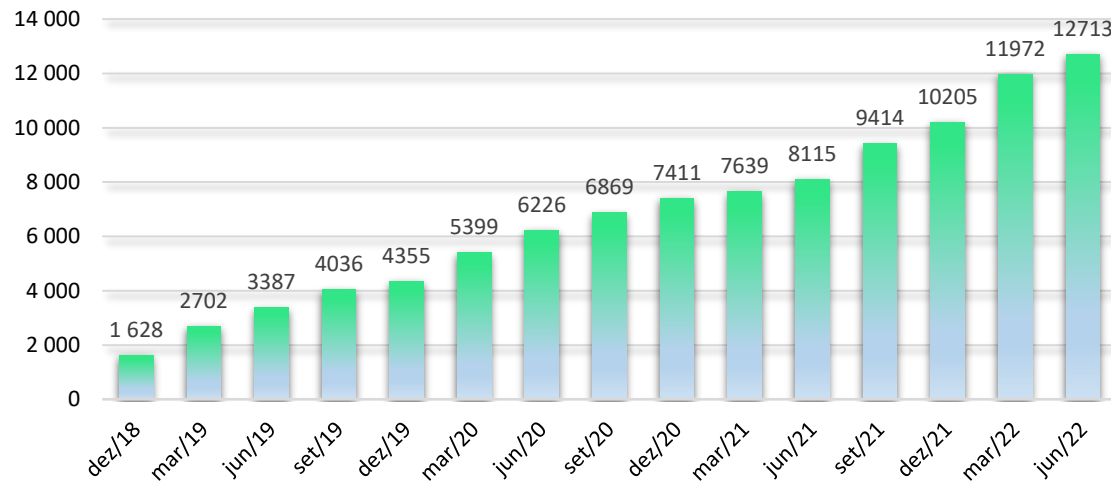
Outros Factos Relevantes



Outros Factos Relevantes

1) Facebook

Facebook Coimbra Viva - Número de Fãs



Outros Factos Relevantes



1) Facebook

2) Reestruturação do financiamento do Fundo

- Financiamento de €500k na Caixa de Crédito Agrícola Mútuo
- Amortização do financiamento do IHRU
- Maturidade mais reduzida
- Eliminação das restrições dos valores de arrendamento do imóvel P30

03

Performance Financeira



Cria.
Muda.
Avança.



1º Semestre 2022

Performance financeira e operacional

Resultado Líquido de
€ 3.950 motivado pelo
aumento dos proveitos e
ganhos e diminuição dos
custos e perdas

Indicadores financeiros

(€ EURO)	Jun21	Jun22	Δ %
PROVEITOS E GANHOS	46.297	180.752	+ 290,4%
CUSTOS E PERDAS	285.836	159.492	- 44,2 %
EBITDA	- 184.088	21.790	n.a.
RESULTADO LÍQUIDO	- 203.643	3.950	n.a.

+ 290%
PROVEITOS E
GANHOS

€ 3.950
RESULTADO
LÍQUIDO

1º Semestre 2022

Proveitos e Ganhos

(€ EURO)		Jun21	Jun22	Δ %	Δ €
TOTAL PROVEITOS E GANHOS		46.297	180.752	+ 290,4 %	+ 134.455
Ganhos em Ativos Imobiliários (reavaliação + alienações)	Reavaliações	11.375	104.899	+ 822,2 %	+ 93.524
	Alienações	17.450	47.609	+ 172,8 %	+ 30.159
Rendimentos de Ativos Imobiliários (rendas)		17.472	28.245	+ 61,7 %	+ 10.773



■ **90,2%**

Rendimentos de ativos imobiliários (rendas)

■ **9,8%**

Ganhos em ativos imobiliários (reavaliação)

Retoma da atividade imobiliária, conduziu a um aumento significativo dos Ganhos em Ativos Imobiliários

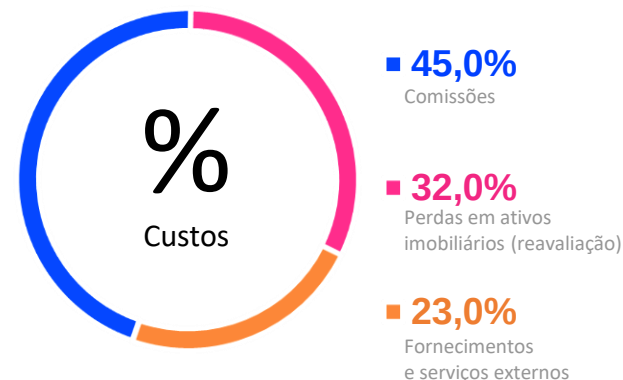
1º Semestre 2022

Custos e Perdas

(€ EURO)	Jun21	Jun22	Δ %	Δ €
TOTAL CUSTOS E PERDAS	285.836	159.493	- 44,2 %	- 126.343
Comissões	35.543	71.843	+ 102,1 %	+ 36.300
Fornecimentos e serviços externos	58.364	36.662	- 37,2 %	- 21.702
Perdas em ativos imobiliários (reavaliação)	191.930	50.988	- 73,4 %	- 140.942

Diminuição de 44% dos Custos e Perdas, motivado pela diminuição das perdas em Ativos Imobiliários e Fornecimentos e Serviços Externos.

Aumento das comissões relacionado com os Serviços de Intermediação Imobiliária.

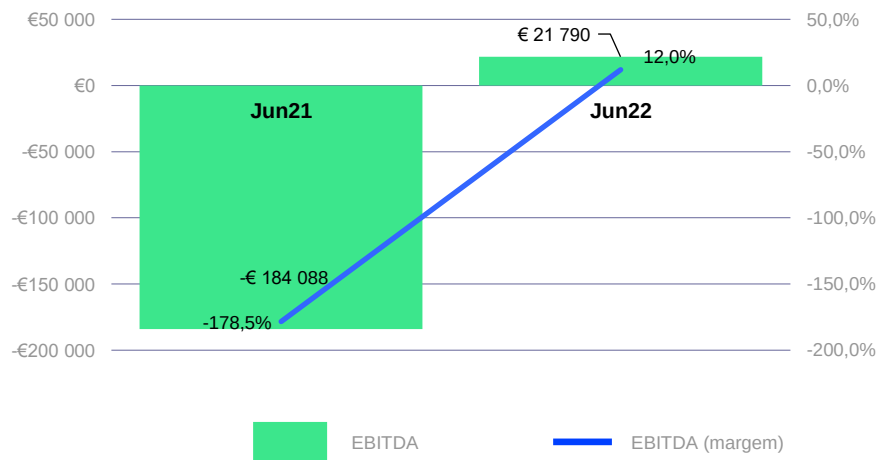


1º Semestre 2022

EBITDA

(€ EURO)	Jun21	Jun22
EBITDA	-184.088	21.790
Margem EBITDA	- 178,5%	+ 12 %

Melhoria da atividade operacional do Fundo permitiu alcançar um EBITDA positivo.

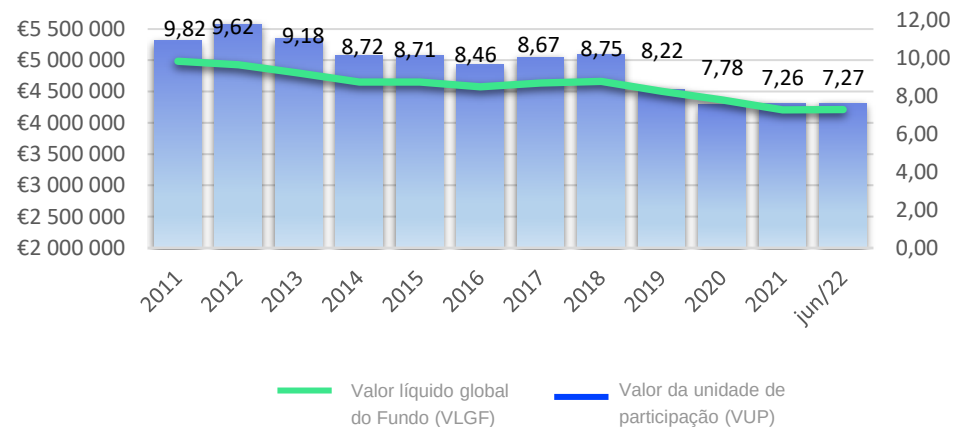


1º Semestre 2022

VLGF & VUP

Valorização de 0,1% do VUP.

(€ EURO)	Dez19	Dez20	Dez21	Jun22
Valor líquido global do Fundo (VLGF)	4.533.069	4.289.169	4.306.785	4.310.735
Valor da unidade de participação (VUP)	8,22	7,78	7,26	7,27



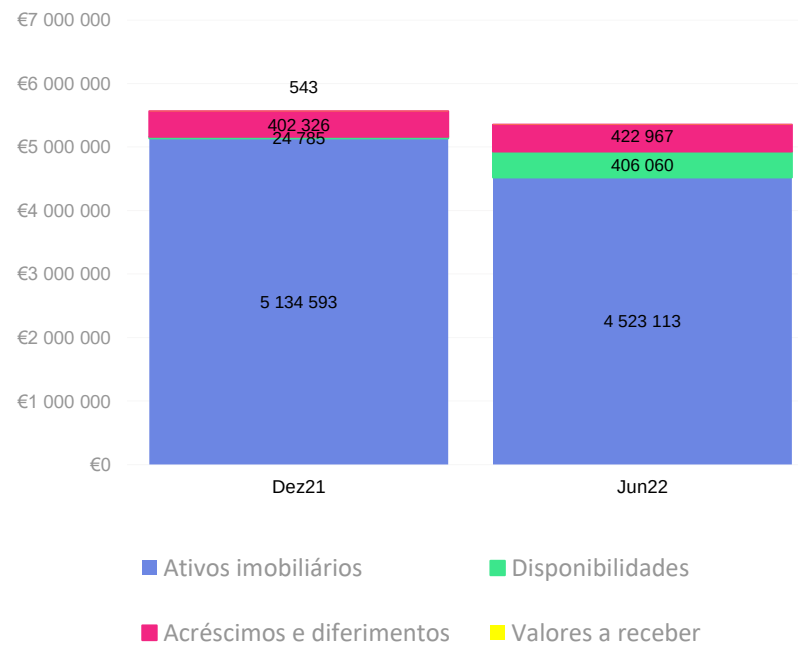
1º Semestre 2022

Balanço - Ativo

(€ EURO)	Dez21	Jun22
TOTAL DO ATIVO DO FUNDO	5.562.247	5.353.054
Ativos Imobiliários	5.134.593	4.523.113
Disponibilidades	24.785	406.060
Acréscimos e Diferimentos	402.326	422.967
Valores a Receber	543	915

Valor Total do Ativo do Fundo diminuiu cerca de 3,8% (€209 mil) por via da diminuição na rubrica de Ativos Imobiliários (€611 mil), resultante das vendas realizadas.

Aumento da rubrica das Disponibilidades (€381 mil) motivado pelas vendas realizadas e pela reestruturação do financiamento do Fundo.



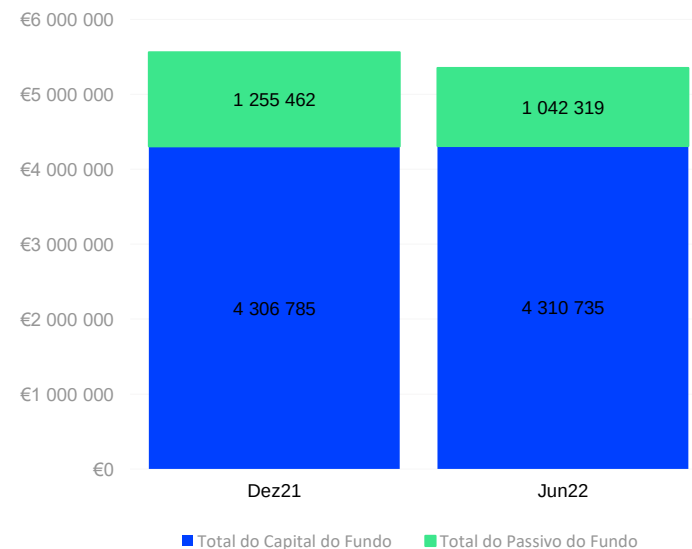
1º Semestre 2022

Balanço – Capital e Passivo

(€ EURO)	Dez21	Jun22
TOTAL CAPITAL DO FUNDO	4.306.785	4.310.735
TOTAL DO PASSIVO DO FUNDO	1.255.462	1.042.319
Empréstimos Não Titulados	1.121.521	952.391
Outras Contas de Credores	51.570	28.955
Acréscimo de Custos	20.862	34.725
Comissões e Outros Encargos a Pagar	19.202	20.099
Receitas com Provento Diferido	5.307	6.150
Adiantamentos por Vendas de Imóveis	37.000	-

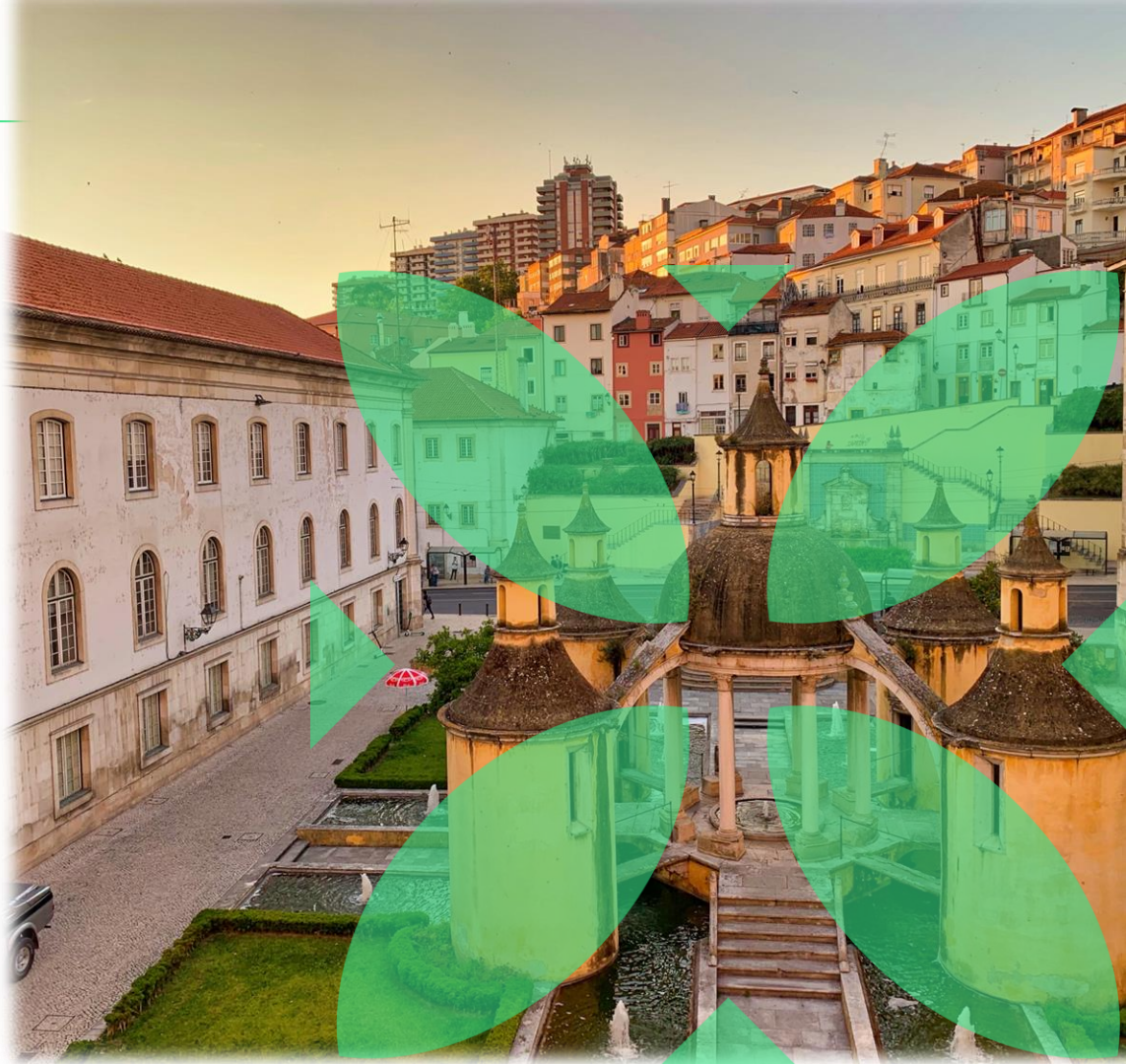
Capital do Fundo aumentou 0,1% em virtude do Resultado Líquido do período.

Diminuição do Valor Total do Passivo por via da diminuição da rubrica de Empréstimos Não Titulados (€169mil) resultante da venda dos ativos imobiliários hipotecados.



04

Perspetivas para o final de 2022



Comercialização dos Imóveis Reabilitados	→	P23 P30 P33b P24	
Licenciamentos	→	P45/P46/P47: Residencia de Estudantes	→ • Estruturação do financiamento: ✓ Aumento de capital ✓ Crowdfunding
	→	P41/P42/P43 e P50	→ • Intervenção a realizar dependente dos imóveis P44 e P49
	→	P12/P13/P15 + P11 + P14	→ • Revisão do Projeto para os 5 imóveis
Aumento de Capital	→	4º Trimestre	→ • Entradas de Capital reservadas aos atuais participantes para financiar a construção da Residência de Estudantes • Entrada em Espécie com a 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:

