

# Apresentação de Resultados

**2022**

---

Coimbra, 22 de Março de 2023



## 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 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](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 ano de 2023**



# 01

## Atividade do Fundo






---

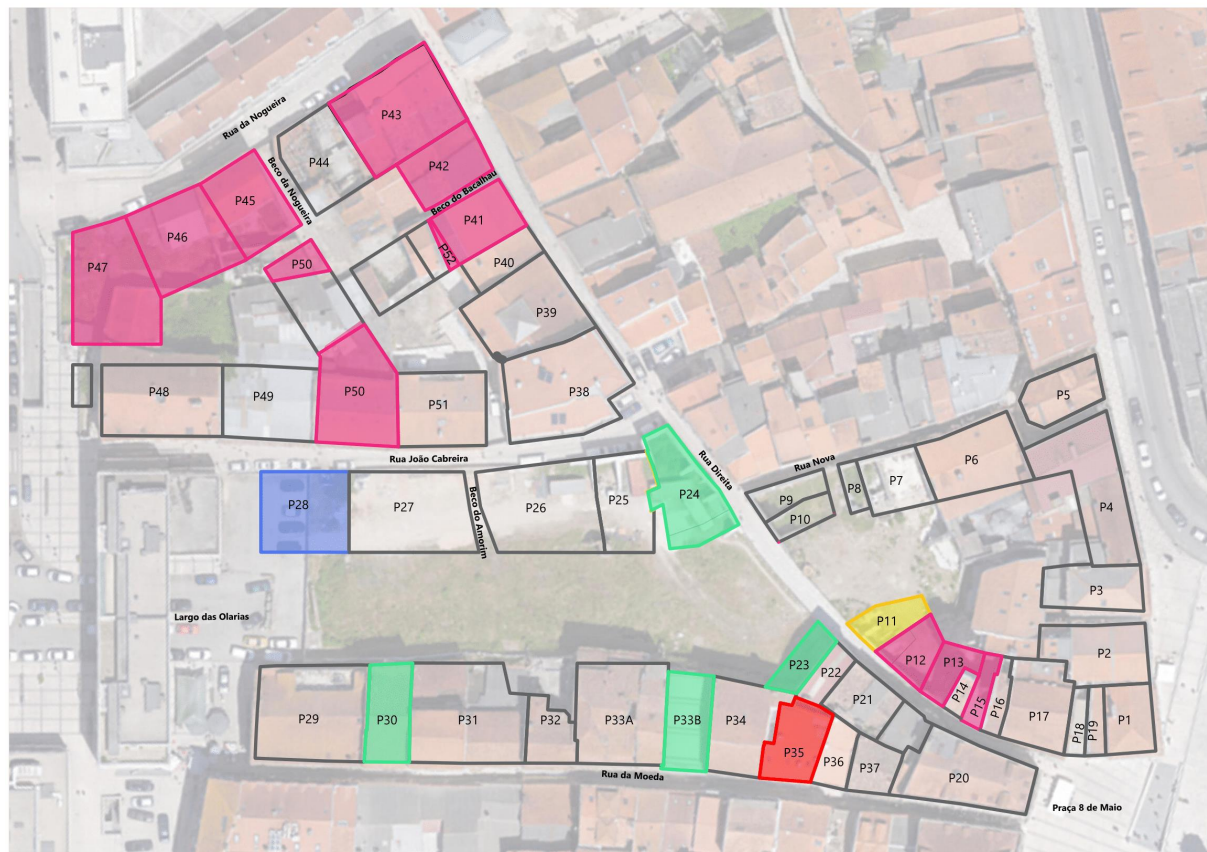


**O Fundo Coimbra Viva I demonstrou uma recuperação pós-pandémica positiva no ano de 2022**

- Comercialização ativa dos imóveis reabilitados
- Dinamização de canais de comercialização alternativos
- Ajustamento dos preços no mercado de construção
- Novos licenciamentos em curso
- Aumento dos proveitos e diminuição dos custos contribuíram para uma melhoria do resultado líquido

## Área de Intervenção

-  Imóveis Reabilitados e Alienados
-  Imóveis Reabilitados e em Comercialização
-  Licenciamentos em Curso
-  Outros Imóveis do Fundo
-  Imóvel a ser integrado em futuro aumento de capital



## Imóveis Reabilitados e em Comercialização

<b>P30</b> Rua da Moeda nº80-82	<b>P33B</b> Rua da Moeda nº44-46	<b>P23</b> Rua Direita nº37-41	<b>P24</b> Rua Direita, 69-89
Liquidação do empréstimo do IHRU (jun/22)	<b>1 loja:</b> em processo de negociação para arrendamento	Obra 100% financiada com capitais próprios	<b>Loja A</b> <b>Loja B</b>
<b>1 loja:</b> Escritura de venda realizada em jun/22	<b>T2:</b> Arrendado em out/22 até out/23	<b>Loja:</b> escritura de venda realizada em mai/21	<b>Loja C/D:</b> escritura de venda realizada em mai/22
<b>T2 + 1:</b> Contrato de arrendamento renovado em set/22 até set/23	<b>T2:</b> - Arrendamento terminou em out/22 - Realizadas pequenas obras de reparação - Arrendado aos antigos inquilinos do P30	<b>T2 Triplex:</b> arrendado até mar/23	<b>T1:</b> escritura de venda realizada em out/21
<b>T1 + 1:</b> Escritura de venda realizada em fev/22	<b>T2 Duplex:</b> Arrendada em set/22 até set/23		<b>T2:</b> escritura de venda realizada em dez/21
<b>T2</b> - Arrendado em fev/23 - Inquilinos realocizados para o 33b	Acordo de reestruturação do financiamento assinado em dez/22		<b>T1 + 1 Duplex:</b> escritura de venda realizada em mai/22  - Empréstimo totalmente liquidado em dez/22 - Frações A/B hipotecadas ao Santander para cobertura do empréstimo do p33b

## Licenciamentos em Curso

P12, P13, P15 + P11 + P14 Rua Direita nº16-18 e 24-40		Residência de Estudantes	
Acordo com o proprietário do P14 para uma parceria com o Fundo	P45, P46, P47 Rua da Nogueira nº7-21	P41, P42, P43 Rua Direta nº105-131	P50 Rua João Cabreira nº20-24
Disponibilidade do proprietário do P11 em integrar o Fundo	62 estúdios com 1.700 m2 5 espaços de comércio (300 m2)	Possibilidade de ampliar a intervenção na Residência de Estudantes	
Revisão do projeto para os 5 imóveis	Licença de construção a levantamento até mar/23	Possibilidade de integração dos imóveis P44 e P49	
Apresentação e apreciação informal com a CMC e a DRCC, prévia à submissão	Iniciado concurso de empreitada: revisão em alta do custo da obra para €4M		
	Operação de financiamento pendente da realização do Aumento de Capital		



# 02

## Outros Factos Relevantes

---



## Outros Factos Relevantes

### 1) Assembleia de Participantes

#### 27 de Outubro 2022

- **Deliberação sobre a prorrogação do prazo de vigência do Fundo por um período adicional de 2 anos:** aprovação favorável de 96,97% dos votos emitidos
- **Deliberação sobre o Aumento de Capital do Fundo no montante até €3.327.200 (do qual €127.200 a realizar em espécie através da incorporação do Projeto P11 e até €3.200.000 a realizar em numerário):** aprovado pedido de suspensão proposto por um Participante

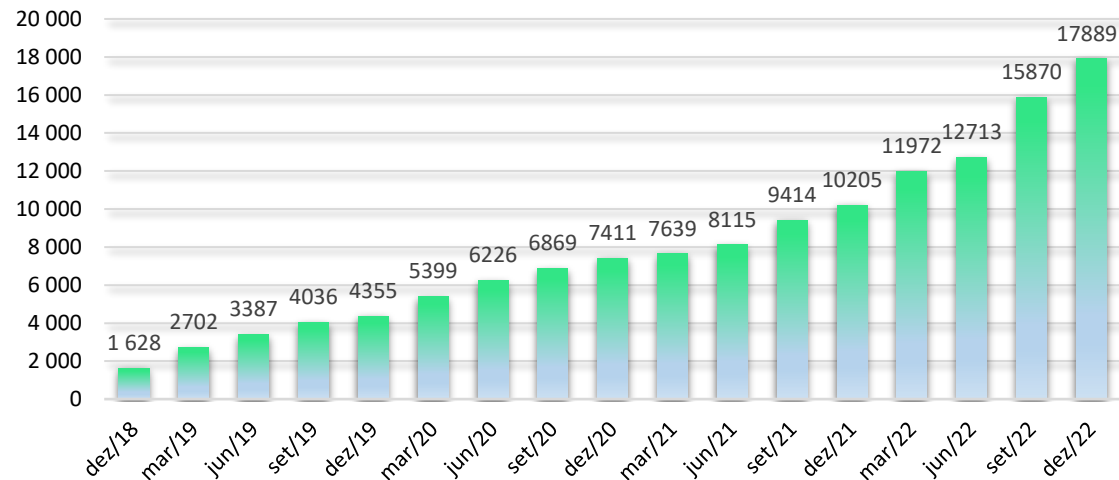
#### 19 de Janeiro 2023 (continuação)

- **Deliberação sobre o Aumento de Capital do Fundo no montante até €3.327.200:** face a posição dos Participantes, a Sociedade Gestora retirou a sua proposta por não estarem reunidos as condições para a deliberação

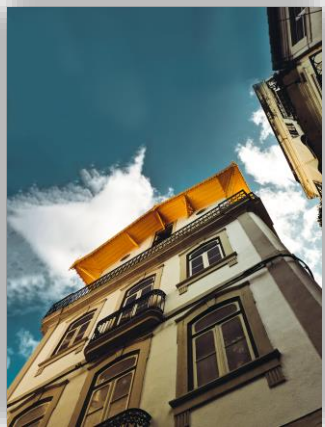
## Outros Factos Relevantes

- 1) Assembleia de Participantes
- 2) Facebook

### Facebook Coimbra Viva - Número de Fãs



## Outros Factos Relevantes



- 1) Assembleia de Participantes
- 2) Facebook
- 3) Reestruturação do financiamento do Fundo
  - Financiamento de €500k na Caixa de Crédito Agrícola Mútuo
  - Montante do financiamento entretanto reduzido em cerca de €110k por via do distrate da fração A do P30
  - Amortização do financiamento do IHRU
  - Maturidade mais reduzida
  - Eliminação das restrições dos valores de arrendamento do imóvel P30

# 03

## Performance Financeira

---



Cria.  
Muda.  
Avança.



# 2022

## Performance financeira e operacional

Melhoria dos resultados líquido motivada pelo aumento de 154% dos proveitos e ganhos e pela diminuição de 41% dos custos e perdas

### Indicadores financeiros

(€ EURO)	Dez21	Dez22	Δ %
PROVEITOS E GANHOS	80.073	203 125	+ 153,7 %
CUSTOS E PERDAS	389.725	231.091	- 40,7 %
EBITDA	- 254.199	- 163.582	n.a.
RESULTADO LÍQUIDO	- 293.621	- 193 987	n.a.

**+ 154%**  
PROVEITOS E  
GANHOS

**- € 193.987**  
RESULTADO  
LÍQUIDO

# 2022

## Proveitos e Ganhos

(€ EURO)		Dez21	Dez22	Δ %	Δ €
<b>TOTAL PROVEITOS E GANHOS</b>		<b>80.073</b>	<b>203.125</b>	<b>+ 153.7 %</b>	<b>+ 123.051</b>
Ganhos em Ativos Imobiliários (reavaliação + alienações)	Reavaliações	11.375	136.840	+ 1103 %	+ 125.465
	Alienações	30.850	15.668	- 49,2 %	- 15.182
Rendimentos de Ativos Imobiliários (rendas)		37.849	50.618	+ 33,7%	+ 12.769



■ **24,9%**

Rendimentos de ativos imobiliários (rendas)

■ **75,1%**

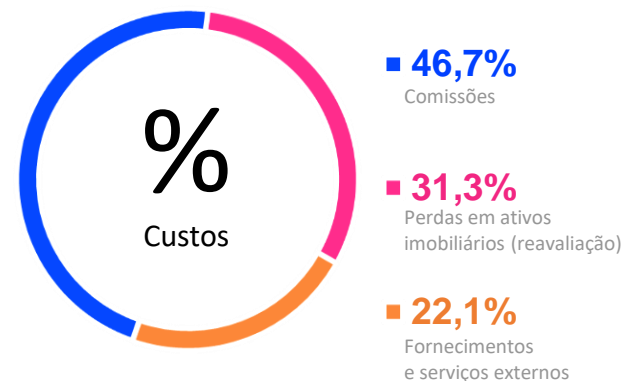
Ganhos em ativos imobiliários

**Aumento dos Ganhos em Ativos Imobiliários suportado pelo aumento dos ganhos em reavaliações.**

2022

## Custos e Perdas

(€ EURO)	Dez21	Dez22	Δ %	Δ €
<b>TOTAL CUSTOS E PERDAS</b>	<b>389.725</b>	<b>231.091</b>	<b>- 40,7 %</b>	<b>- 158.634</b>
Comissões	97.670	107.864	+ 10,4 %	+ 10.195
Fornecimentos e serviços externos	95.376	72.238	- 24,3 %	- 23.137
Perdas em ativos imobiliários (reavaliação)	196.680	50.988	- 74,1 %	- 145.691



**Diminuição de 41% 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.**

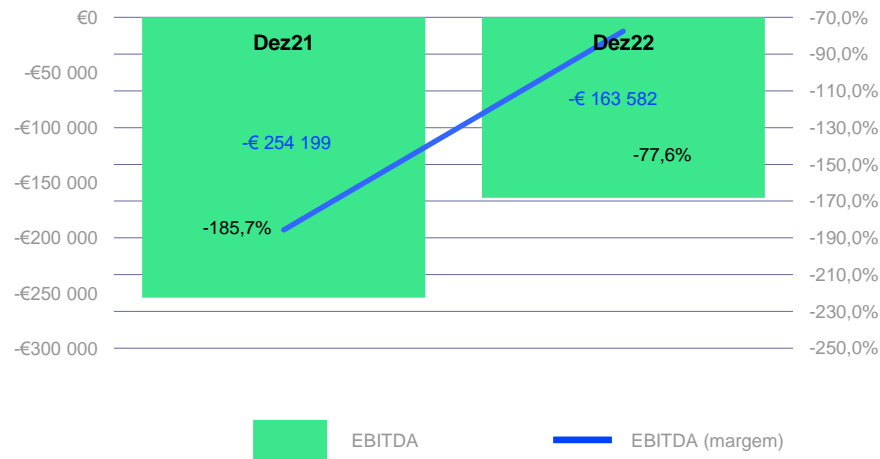


# 2022

## EBITDA

(€ EURO)	Dez21	Dez22
EBITDA	-254.199	-163.582
Margem EBITDA	- 185,7%	- 77,6%

**Aumento dos Proveitos e diminuição dos Custos permitiu uma melhoria do EBITDA e da Margem EBITDA.**

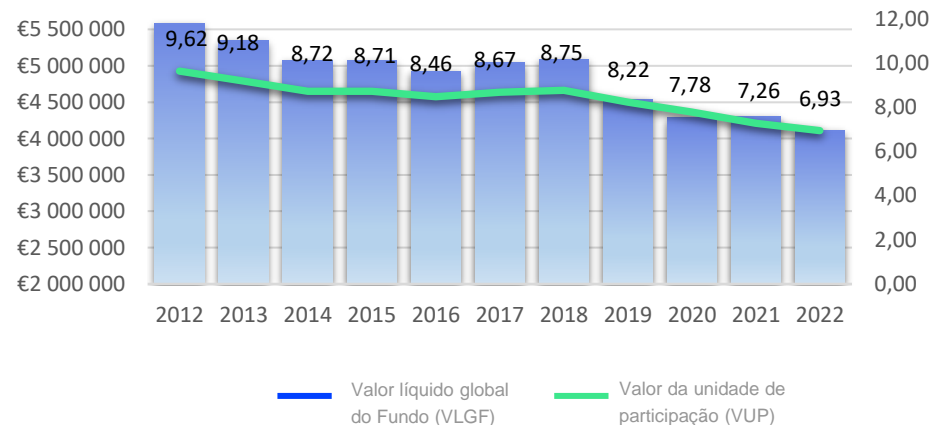


# 2022

## VLGF & VUP

Desvalorização de 4,5% do VUP.

(€ EURO)	Dez19	Dez20	Dez21	Dez22
Valor líquido global do Fundo (VLGF)	4.533.069	4.289.169	4.306.785	4.112.799
Valor da unidade de participação (VUP)	8,22	7,78	7,26	6,93



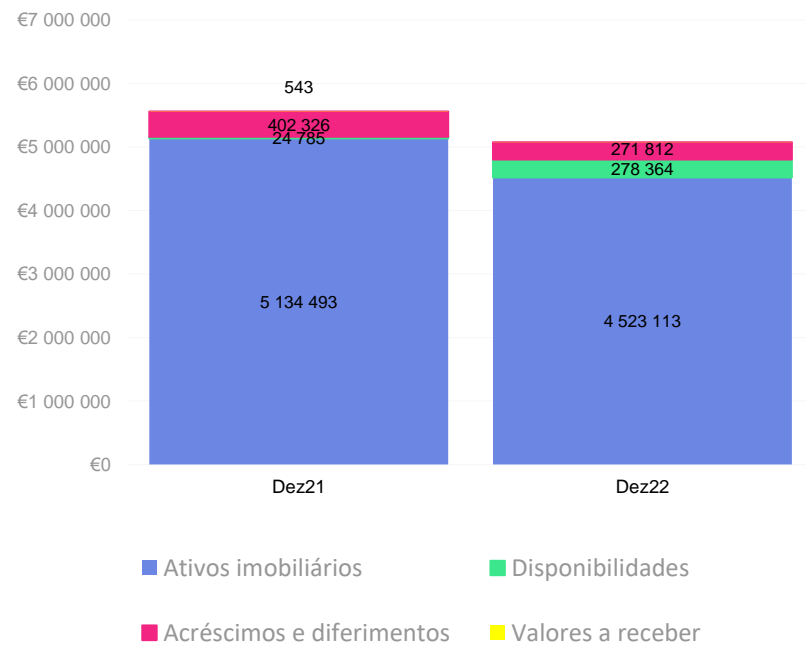
# 2022

## Balanço - Ativo

(€ EURO)	Dez21	Dez22
<b>TOTAL DO ATIVO DO FUNDO</b>	<b>5.562.247</b>	<b>5.073.300</b>
Ativos Imobiliários	5.134.593	4.523.113
Disponibilidades	24.785	278.364
Acréscimos e Diferimentos	402.326	271.812
Valores a Receber	543	11

Valor Total do Ativo do Fundo diminuiu cerca de 9% (€489 mil) por via da diminuição na rubrica de Ativos Imobiliários (€611 mil), motivado pelas vendas verificadas em 2022.

Aumento da rubrica das Disponibilidades em 91% (€254 mil) motivado pelas vendas realizadas e pela reestruturação do financiamento do Fundo.



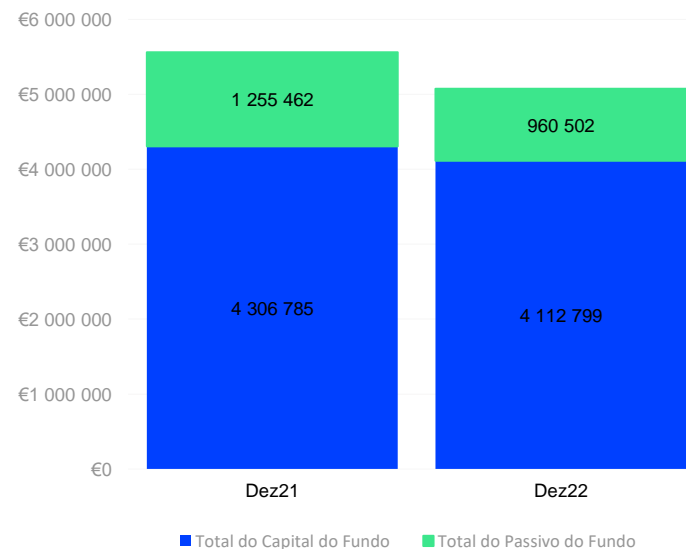
# 2022

## Balanço – Capital e Passivo

(€ EURO)	Dez21	Dez22
<b>TOTAL CAPITAL DO FUNDO</b>	<b>4.306.785</b>	<b>4.112.799</b>
<b>TOTAL DO PASSIVO DO FUNDO</b>	<b>1.255.462</b>	<b>960.502</b>
Empréstimos Não Titulados	1.121.521	911.302
Outras Contas de Credores	51.570	10.695
Acréscimo de Custos	20.862	17.602
Comissões e Outros Encargos a Pagar	19.202	16.319
Receitas com Provento Diferido	5.307	4.583
Adiantamentos por Vendas de Imóveis	37.000	37.000

Capital do Fundo diminuiu 4,5% em virtude do resultado líquido negativo do período.

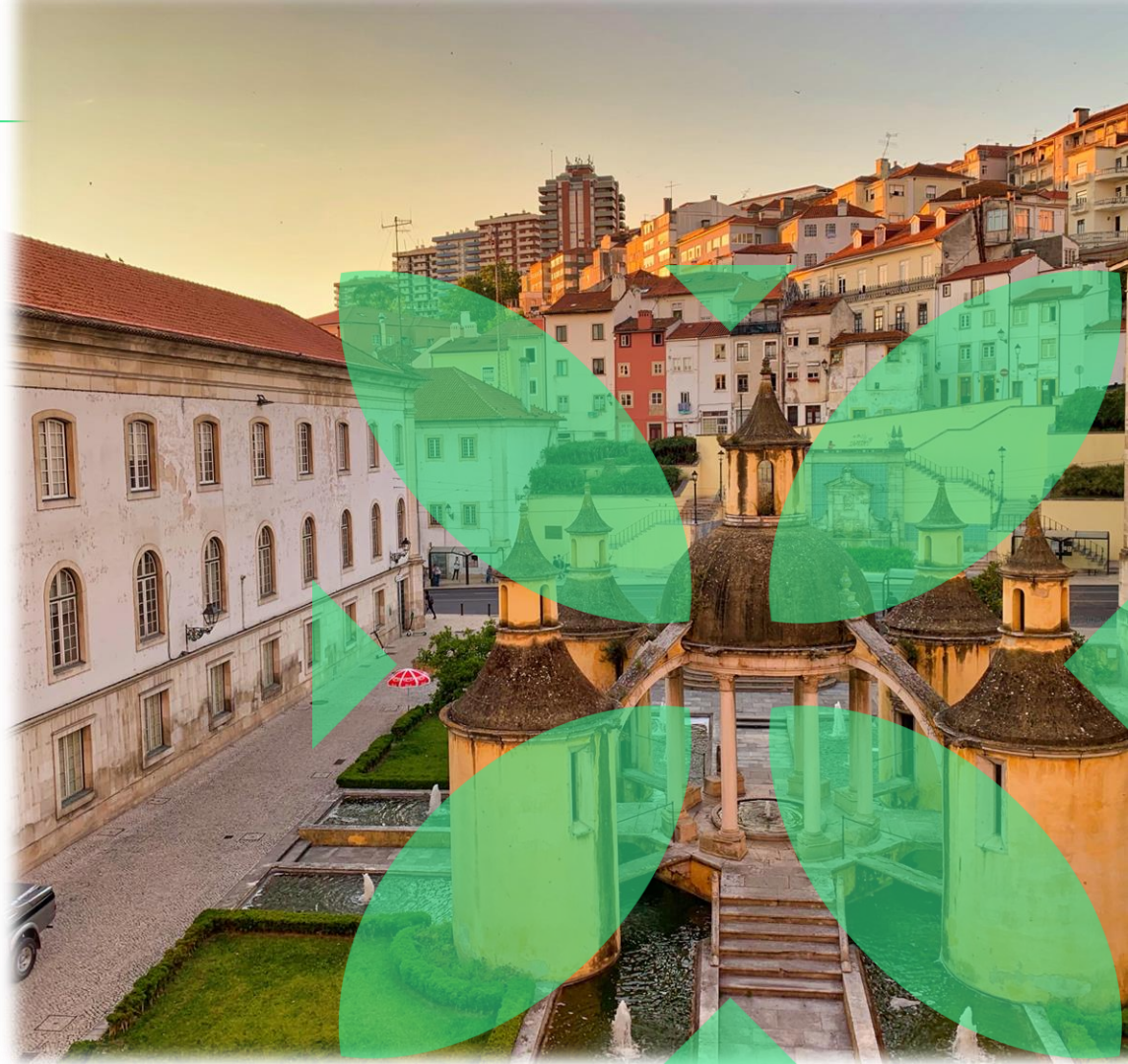
Diminuição do Valor Total do Passivo por via da diminuição da rubrica de Empréstimos Não Titulados (€210mil) resultante da venda dos ativos imobiliários hipotecados.



04

**Perspetivas para  
o ano de 2023**

---



**Comercialização  
dos Imóveis  
Reabilitados**



**P23 | P24 | P33 b | P30**

**Licenciamentos**



**P45/P46/P47:  
Residencia de Estudantes**



- Financiamento:  
✓ aguardar realização do Aumento de Capital



**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
- Aprovação do Projeto pendente da integração do P11

**Aumento de Capital**



- Entradas de Capital reservadas aos atuais participantes para financiar a construção da Residência de Estudantes
- Entrada em Espécie com a integração do P11



**Cria.  
Muda.  
Avança.**

## Contactos

SEDE (LISBOA):  
Avenida Engenheiro Duarte Pacheco  
Torre 1 – 3º 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:



# Apresentação de Resultados

**2022**

---

Coimbra, 22 de Março de 2023

