

Apresentação de Resultados

1º Semestre de 2023

Coimbra, 21 de Setembro de 2023



DISCLAIMER

This document has been prepared by Fundbox SGOIC, S.A. ("Fundbox"), in representation of its managed fund Fundo 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 2023 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
do ano de 2023**



01

Atividade do Fundo

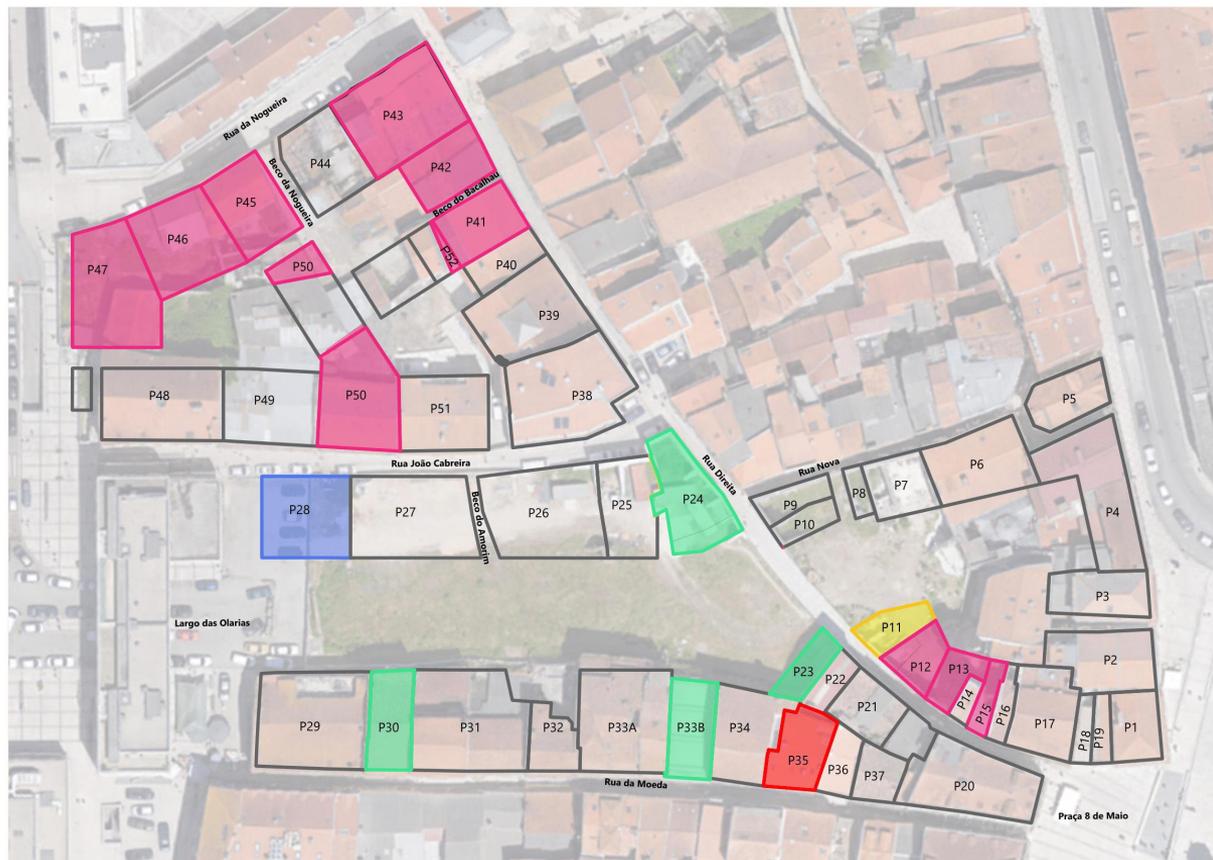


**Recuperação económica
contribuiu para a
dinamização da atividade
do Fundo Coimbra Viva I**

- Comercialização dos imóveis com recurso a novos canais permitiu alcançar uma taxa de ocupação de 100% nas frações de habitação
- Avanços nos atuais projetos com licenciamentos em curso
- Resultados semestrais do Fundo afetados pelo aumento das Perdas em Ativos Imobiliários resultantes das avaliações realizadas

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

<p>P30 Rua da Moeda nº80-82</p>	<p>P33B Rua da Moeda nº44-46</p>	<p>P23 Rua Direita nº37-41</p>	<p>P24 Rua Direita, 69-89</p>
<p>Loja: Vendida em jun/22</p>	<p>Loja: Arrendada em mar/23 Vendida em jun/23</p>	<p>Loja: Vendida em mai/21</p>	<p>Loja A: disponível Loja B: disponível</p>
<p>T2 + 1: - Inquilinos saíram em ago/23 - Pequenas obras a realizar</p>	<p>T2: Arrendado em ago/23 por um ano</p>	<p>T2 Triplex: Arrendado até mar/24</p>	<p>Loja C/D: Vendida em mai/22</p>
<p>T1 + 1: Vendido em fev/22</p>	<p>T2: Arrendado até jan/24</p>		<p>T1: Vendida em out/21</p>
<p>T2 Arrendado em maio/23 por um ano</p>	<p>T2 Duplex: Arrendada em ago/23 por um ano</p>		<p>T2: Vendida em nov/21</p> <p>T1 + 1 Duplex: Vendida em mai/22</p>

P12, P13, P15 + P11 + P14

Rua Direita
nº16-18 e 24-40

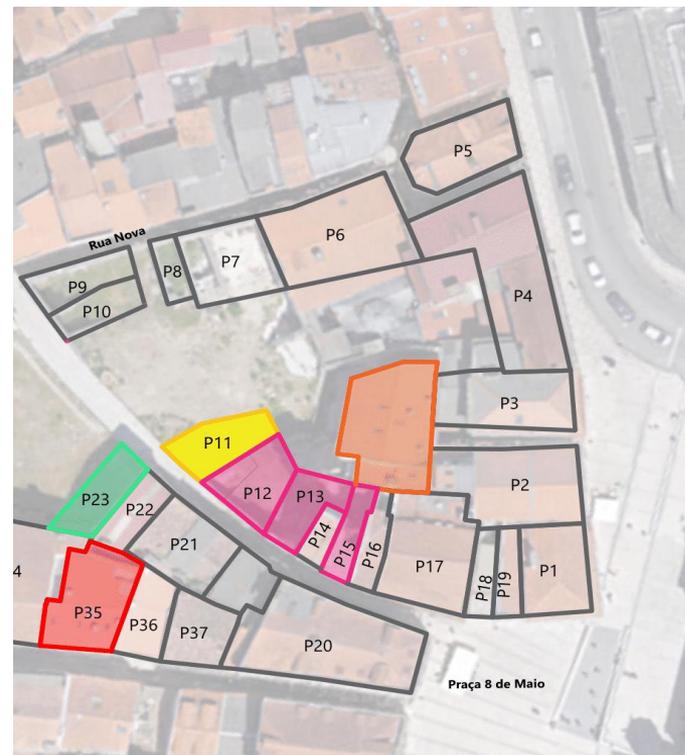
Revisão do projeto para os 5 imóveis

Demolição da casa Aninhas conduziu à reformulação do Projeto

Compatibilização do Projeto com o Projeto da Estação “Câmara”

Projeto de Licenciamento em fase final de elaboração

Licenciamentos em Curso



 Casa Aninhas

Licenciamentos em Curso

Residência de Estudantes

P45, P46, P47
Rua da Nogueira n^o7-21

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

Prorrogação do prazo para o levantamento
da licença de construção até mar/24

Operação de financiamento pendente da
realização do Aumento de Capital

Retomado o processo do concurso da
empreitada

Financiamento

Aumento de Capital

- Reservado aos atuais Participantes
- **Montante:** €3.2M

Crowdfunding



- Plataforma espanhola de financiamento e investimento autorizada pela CNMV
- **Montante:** €1M
- **Fase:**
 - ✓ Rating de crédito atribuído ao fundo Coimbra Viva: BB
 - ✓ Due Diligence legal a ser realizada

Licenciamentos em Curso

Outros Projetos

P41, P42, P43

Rua Direta nº105-131

Possibilidade de ampliar a intervenção na Residência de Estudantes

Aguardamos conclusão da aquisição dos imóveis P44 e P49 por parte da CMC e posterior integração no Fundo Coimbra Viva I

P50

Rua João Cabreira nº20-24

Edifício de habitação e serviços de acordo com o Documento Estratégico

Execução do projeto necessita de parte do P49

Projeto dependente da aquisição dos imóveis P44 e P49 por parte da CMC e também da intervenção a realizar nos imóveis P41, P42, P43

02

Outros Factos Relevantes



Outros Factos Relevantes

1) Assembleia de Participantes

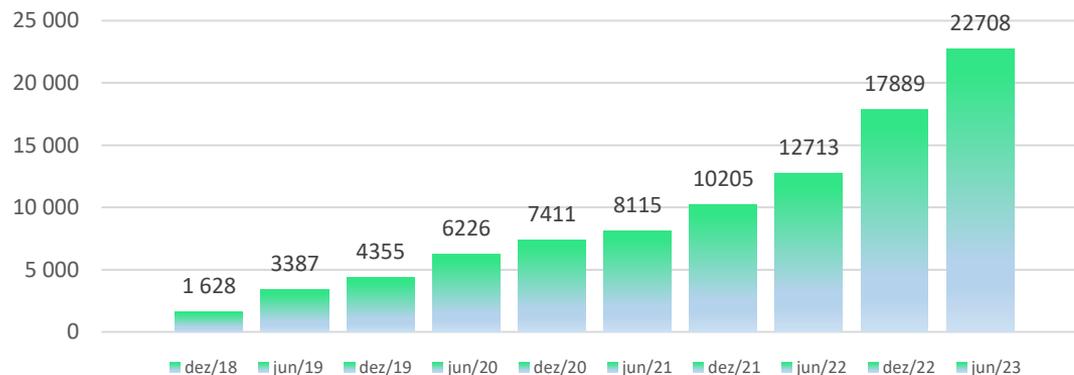
19 de Janeiro 2023

- ✓ **Continuação da Assembleia de Participantes para deliberação sobre o Aumento de Capital do Fundo no montante até €3.327.200**
 - face à 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) Reembolso aos Participantes

- ✓ Valor a reembolsar aos participantes que votaram contra a proposta de Prorrogação do Prazo de Vigência do Fundo no montante de € 81.036

Outros Factos Relevantes

- 1) Assembleia de Participantes
- 2) Facebook
- 3) Reembolso aos Participantes
- 4) Coimbra Viva I no Euronext Access
 - ✓ **Data de admissão:** 3 de março de 2021
 - ✓ **Número de transações:** 0
 - ✓ **Estratégia de dinamização em análise:** condições preferenciais a atribuir aos estudantes / familiares que forem Participantes do Fundo

Outros Factos Relevantes

- 1) Assembleia de Participantes
- 2) Facebook
- 3) Reembolso aos Participantes
- 4) Coimbra Viva I no Euronext Access
- 5) Financiamento do Fundo (a 30 de junho de 2023)
 - Banco Santander (linha IFRRU): 399.035 €
 - ✓ Maturidade: junho de 2038
 - ✓ Garantias: frações do P33B e P24
 - Caixa de Crédito Agrícola Mútuo: 390.272 €
 - ✓ Maturidade: junho de 2025
 - ✓ Garantia: frações do P30 e P23

03

Performance Financeira



Cria.
Muda.
Avança.



1º Semestre 2023

Performance financeira e operacional

Resultado Líquido negativo de € 169 mil motivado pelas perdas nas reavaliações dos imóveis

Indicadores financeiros

(€ EURO)	Jun22	Jun23	Δ %
PROVEITOS E GANHOS	180.752	92.909	- 48,6%
CUSTOS E PERDAS	159.492	246.579	+ 54,6 %
EBITDA	21.790	- 146.891	n.a.
RESULTADO LÍQUIDO	3.950	-168.708	n.a.

- 49 %
PROVEITOS E GANHOS

€ - 168.708
RESULTADO LÍQUIDO

1º Semestre 2023

Proveitos e Ganhos

(€ EURO)		Jun22	Jun23	Δ %	Δ €
TOTAL PROVEITOS E GANHOS		180.752	92.909	- 48,6 %	- 87.843
Ganhos em Ativos Imobiliários (reavaliação + alienações)	Reavaliações	104.899	41.035	- 60,9 %	- 63.864
	Alienações	47.609	25.950	- 45,5 %	- 21.659
Rendimentos de Ativos Imobiliários (rendas)		28.245	25.506	- 9,7 %	- 2.739



■ **44,4%**

Ganhos em ativos imobiliários
(reavaliação)

■ **28,1%**

Ganhos em Ativos Imobiliários
(alienações)

■ **27,6%**

Rendimentos de ativos
imobiliários (rendas)

Diminuição de 49% dos Proveitos motivada fundamentalmente por menores Ganhos em Ativos Imobiliários, quer de reavaliações quer de alienações

1º Semestre 2023

Custos e Perdas

(€ EURO)	Jun22	Jun23	Δ %	Δ €
TOTAL CUSTOS E PERDAS	159.493	246.579	+ 54,6 %	+ 87.086
Comissões	71.843	34.373	- 52,2 %	- 37.470
Fornecimentos e serviços externos	36.662	32.692	- 10,8 %	- 3.970
Perdas em ativos imobiliários (reavaliação)	50.988	179.448	+ 251,9 %	+ 128.460
Outros custos e perdas	-	66	n.a.	n.a.



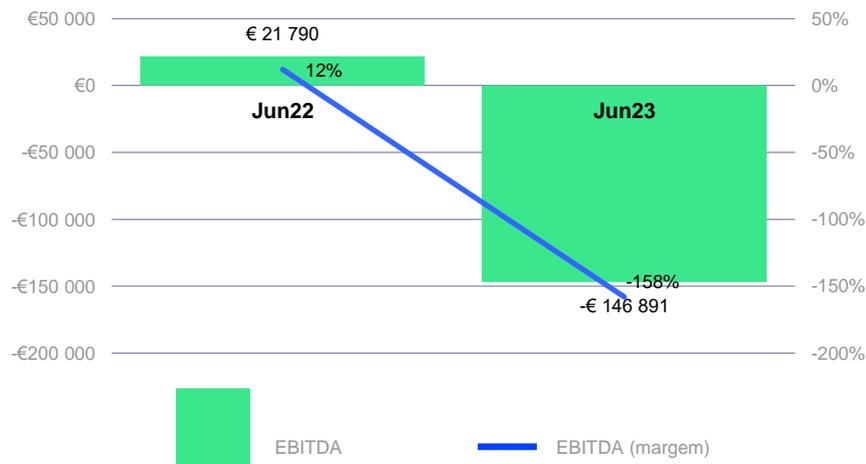
Aumento de 55% dos Custos e Perdas, motivado pelo aumento das perdas em Ativos Imobiliários, resultantes de reavaliações dos imóveis

1º Semestre 2023

EBITDA

(€ EURO)	Jun22	Jun23
EBITDA	21.790	- 146.891
Margem EBITDA	+ 12 %	- 158 %

Diminuição dos Proveitos e aumento dos Custos penalizou o EBITDA e a Margem EBITDA.



1º Semestre 2023

VLGF & VUP

Desvalorização de 4% do VUP.

(€ EURO)	Dez20	Dez21	Dez22	Jun23
Valor líquido global do Fundo (VLGF)	4.289.169	4.306.785	4.112.799	3.944.090
Valor da unidade de participação (VUP)	7,78	7,26	6,93	6,65

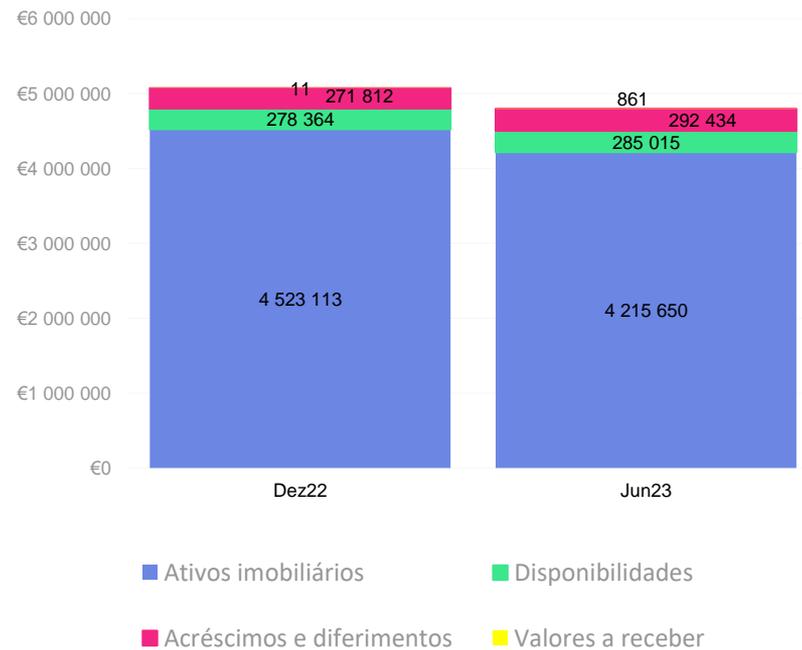


1º Semestre 2023

Balanço - Ativo

(€ EURO)	Dez22	Jun23
TOTAL DO ATIVO DO FUNDO	5.073.300	4.793.961
Ativos Imobiliários	4.523.113	4.215.650
Disponibilidades	278.364	285.015
Acréscimos e Diferimentos	271.812	292.434
Valores a Receber	11	861

Valor Total do Ativo do Fundo diminuiu cerca de 5,5% (€279 mil) por via da diminuição na rubrica de Ativos Imobiliários (€307 mil), resultante da venda realizada e do impacto negativo das avaliações



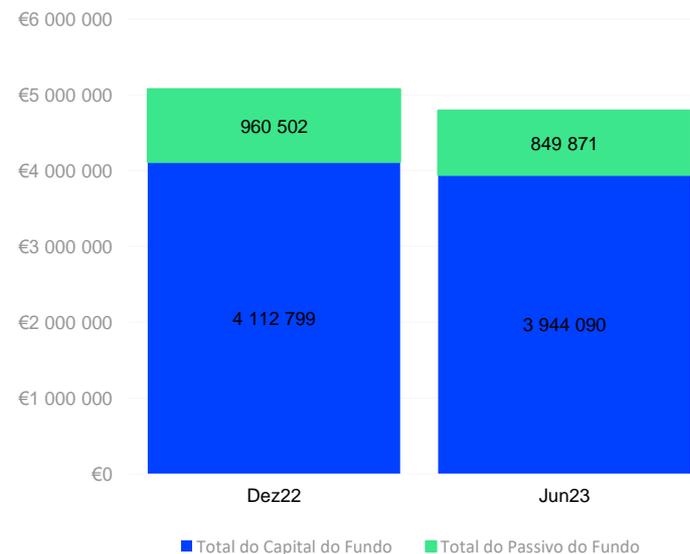
1º Semestre 2023

Balanço – Capital e Passivo

(€ EURO)	Dez22	Jun23
TOTAL CAPITAL DO FUNDO	4.112.799	3.944.090
TOTAL DO PASSIVO DO FUNDO	960.502	849.871
Empréstimos Não Titulados	911.302	789.307
Outras Contas de Credores	10.695	13.660
Acréscimo de Custos	17.602	25.986
Comissões e Outros Encargos a Pagar	16.319	14.919
Receitas com Provento Diferido	4.583	5.998

Capital do Fundo diminuiu 4% em virtude do Resultado Líquido do período.

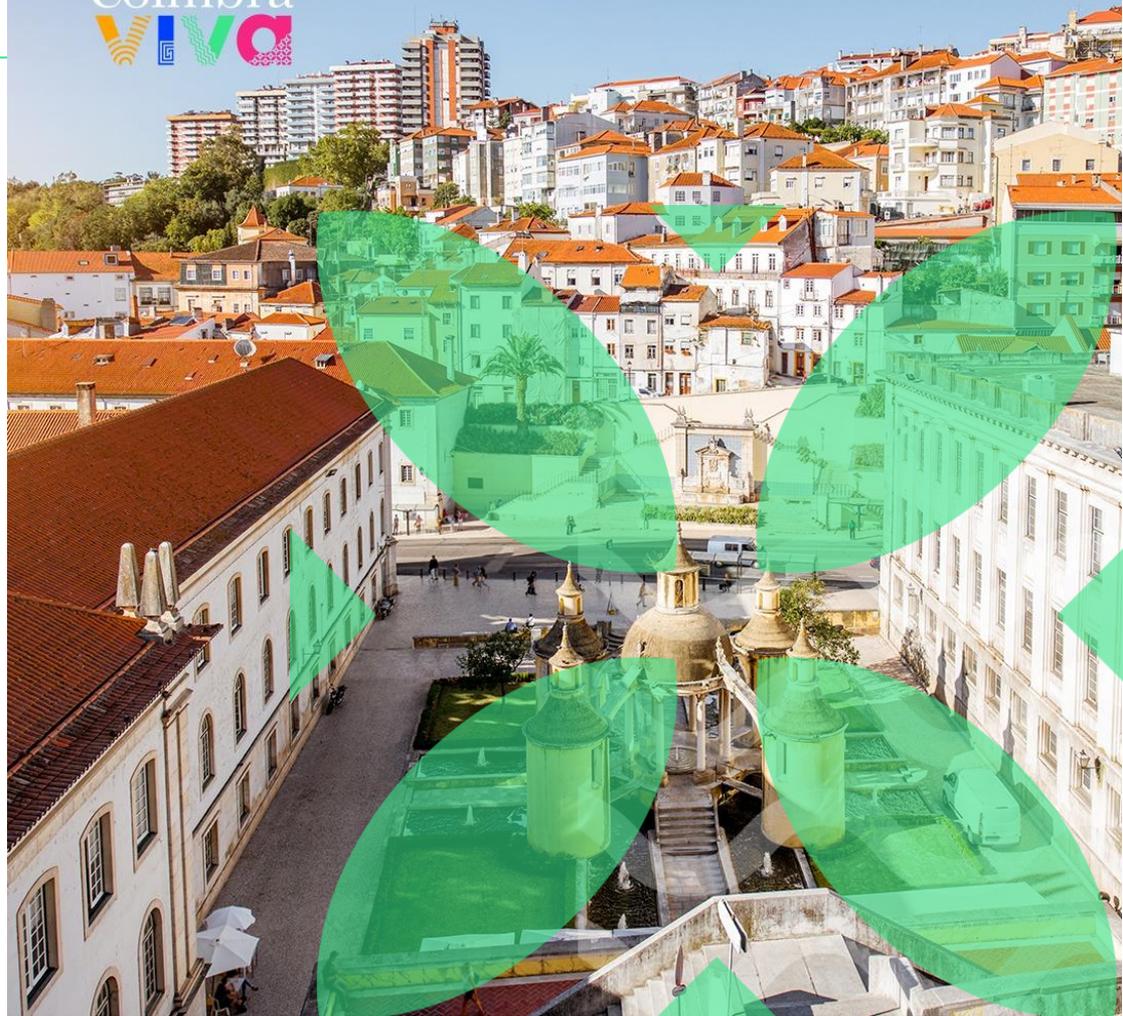
Diminuição do Valor Total do Passivo (12%) por via da diminuição da rubrica de Empréstimos Não Titulados (€122mil) resultante da venda do ativo imobiliário hipotecado.



04

Perspetivas para o final do ano de 2023

Coimbra
viva



**Comercialização
dos Imóveis
Reabilitados**



P23 | P24 | P33 b | P30

Aumento de Capital



- Entradas de Capital reservadas aos atuais participantes
 - Entrada em Espécie com a integração do P11
- Integração do P44 e P49 dependente da sua aquisição por parte da CMC



P12/P13/P15 + P11 + P14



- Submissão do Projeto de Licenciamento
- Aumento de Capital para integração do P11

Licenciamentos



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



- Financiamento:
 - ✓ aguardar realização do Aumento de Capital
 - ✓ celebração do contrato de crowdfunding
- Revisão da Empreitada



P41/P42/P43 e P50



- Intervenção a realizar dependente dos imóveis P44 e P49



**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

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:



Apresentação de Resultados

2023

Coimbra, 21 de Setembro de 2023

Coimbra
VIVA Cria.
Muda.
Avança.

