

Apresentação de Resultados

2023

Coimbra, 19 de Março de 2024



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 full-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 ano de 2024**








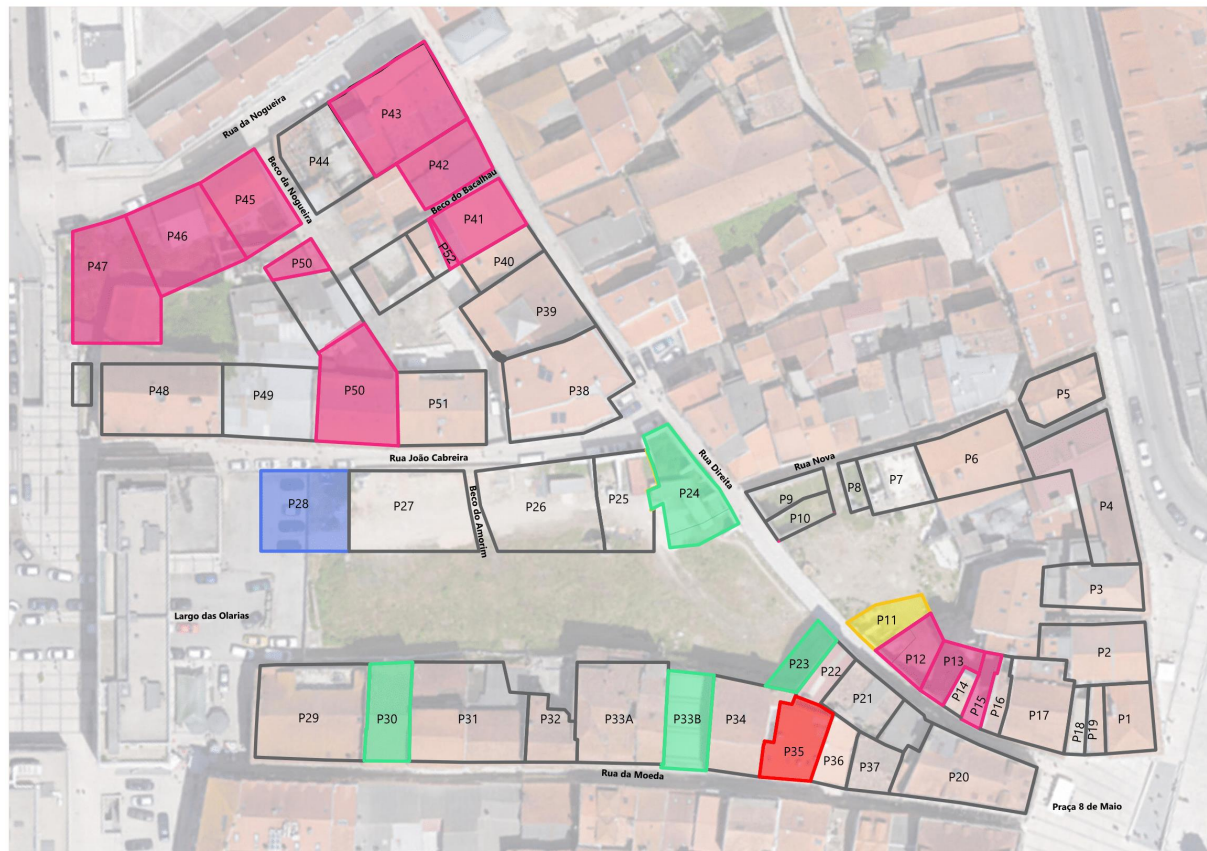
01

Atividade do Fundo



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

P30

Rua da Moeda n°80-82

Loja:

Vendida em jun/22

T2 + 1:

Inquilinos saíram em ago/23
Vendido em out/23

T1 + 1:

Vendido em fev/22

T2

Arrendado em maio/23 por um ano

Receção definitiva parcial da empreitada

P33B

Rua da Moeda n°44-46

Loja:

Arrendada em mar/23
Vendida em jun/23

T2:

Arrendado em ago/23 por um ano

T2:

Arrendamento prorrogado até jan/25

T2 Duplex:

Arrendada em ago/23 por um ano mas

Inquilino denunciou o contrato e sairá no final de Maio

P23

Rua Direita n°37-41

Loja:

Vendida em mai/21

T2 Triplex:

Arrendamento prorrogado até mar/25

P24

Rua Direita, 69-89

Loja A: disponível

Loja B: disponível

Loja C/D:

Vendida em mai/22

T1:

Vendida em out/21

T2:

Vendida em dez/21

T2:

Vendida em nov/21

T1 + 1 Duplex:

Vendida em mai/22

P12, P13, P15 + P11 + P14

Rua Direita
nº16-18 e 24-40

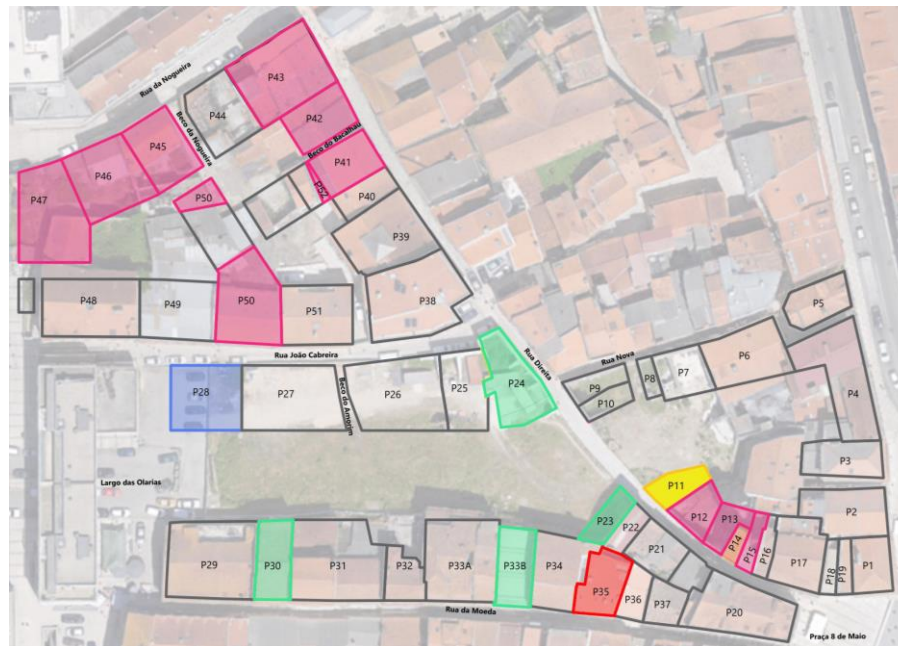
Revisão e reformulação do projeto para os 5 imóveis concluída

Integração do P11 no Fundo no Aumento de Capital a decorrer

Licenciamento dependente do acordo com o proprietário do P14

Projeto será entregue como PIP

Licenciamentos em Curso



Licenciamentos em Curso

Residência de Estudantes

P45, P46, P47

Rua da Nogueira n^o7-21

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

Licença de construção será levantada após reunidos todos os documentos instrutórios

Financiamento da intervenção em fase final de concretização

Empresa de fiscalização já contratada

Contrato da empreitada a celebrar durante o primeiro semestre de 2024

Financiamento

Aumento de Capital

- Reservado aos atuais Participantes
- Em numerário
- **Montante:** até €3.2M
- **Período de Subscrição:** até 29 de março de 2024

Crowdfunding



- Plataforma espanhola de financiamento e investimento autorizada pela CNMV
- **Montante:** €1.5M
- **Fase:**
 - ✓ Rating de crédito atribuído ao fundo Coimbra Viva: BB
 - ✓ Minuta de contrato de prestação de serviços fechada, pendente de parecer relativo às retenções na fonte
- **Período de angariação:** um mês

Licenciamentos em Curso

Outros Projetos

P41, P42, P43

Rua Direta nº105-131

Ampliação da intervenção na Residência de Estudantes dependente da 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

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

P28

Rua João Cabreira

Negociações em curso para a compra da parcela da Metro Mondego

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

18 de Janeiro 2024

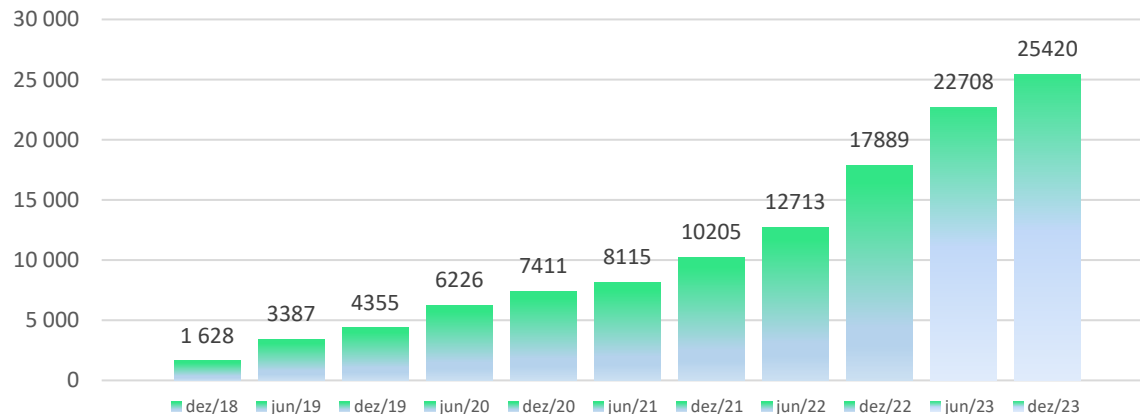
✓ **Assembleia de Participantes para deliberação sobre o Aumento de Capital do Fundo no montante até €3.330.577**

- Votação Favorável de 100% dos votos emitidos

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) Financiamento do Fundo (a 31 de dezembro de 2023)
 - Banco Santander (linha IFRRU): 385.734 €
 - ✓ Maturidade: junho de 2038
 - ✓ Garantias: frações do P33B e P24
 - Caixa de Crédito Agrícola Mútuo: 280.272 €
 - ✓ Maturidade: junho de 2025
 - ✓ Garantia: frações do P30 e P23

03

Performance Financeira



2023

Performance financeira e operacional

Resultado Líquido de -228.250 € motivado pela diminuição dos proveitos e aumento dos custos

Indicadores financeiros

(€ EURO)	Dez22	Dez23	Δ %
PROVEITOS E GANHOS	203.125	132.236	- 34,9 %
CUSTOS E PERDAS	231.091	333.225	+ 44,2 %
EBITDA	- 163.582	- 185.424	n.a.
RESULTADO LÍQUIDO	- 193.987	- 228.250	n.a.

- 35%
PROVEITOS E GANHOS

- € 228.250
RESULTADO LÍQUIDO

2023

Proveitos e Ganhos

(€ EURO)		Dez22	Dez23	Δ %	Δ €
TOTAL PROVEITOS E GANHOS		203.125	132.236	- 34.9 %	- 70.889
Ganhos em Ativos Imobiliários (reavaliação + alienações)	Reavaliações	136.840	44.986	- 67.1 %	- 91.854
	Alienações	15.668	36.450	+ 132.6 %	+20.782
Rendimentos de Ativos Imobiliários (rendas)		50.618	49.527	- 2,2 %	- 1.090
Juros e Proveitos Equiparados		-	1.273	-	+ 1.273



■ 37,5%

Rendimentos de ativos imobiliários (rendas)

■ 61,6%

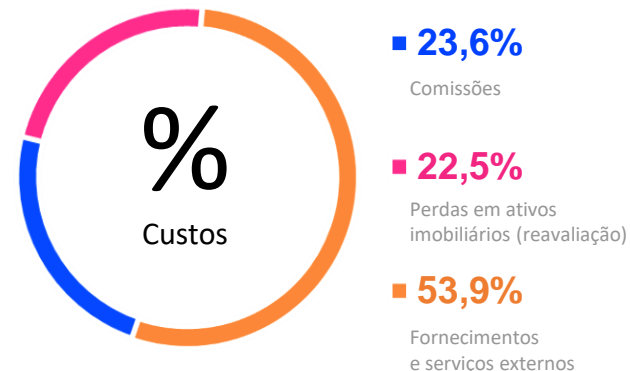
Ganhos em ativos imobiliários

Diminuição dos Ganhos em Ativos Imobiliários provocada pela diminuição dos ganhos em reavaliações.

2023

Custos e Perdas

(€ EURO)	Dez22	Dez23	Δ %	Δ €
TOTAL CUSTOS E PERDAS	231.091	333.225	+ 44,2 %	+ 102.134
Comissões	107.864	78.684	- 27,1 %	- 29.180
Fornecimentos e serviços externos	72.238	75.093	+ 4,0 %	+ 2.855
Perdas em ativos imobiliários (reavaliação)	50.988	179.448	+ 251,9 %	+ 128.460



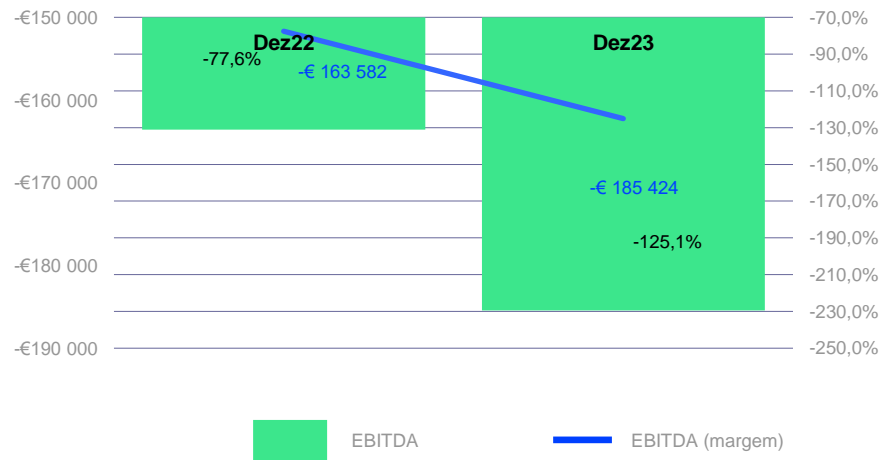
Aumento de 44% dos Custos e Perdas, motivado pelo aumento das perdas em Ativos Imobiliários e Fornecimentos e Serviços Externos.

2023

EBITDA

(€ EURO)	Dez22	Dez23
EBITDA	-163.582	-185.424
Margem EBITDA	- 77,6%	- 125,1%

Diminuição dos Proveitos penalizou o EBITDA e a Margem EBITDA.

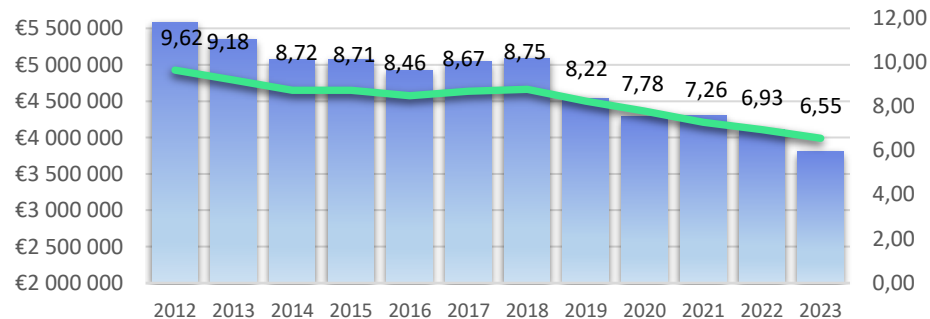


2023

VLGF & VUP

Desvalorização de 5,6% do VUP.

(€ EURO)	Dez20	Dez21	Dez22	Dez23
Valor líquido global do Fundo (VLGF)	4.289.169	4.306.785	4.112.799	3.806.279
Valor da unidade de participação (VUP)	7,78	7,26	6,93	6,55



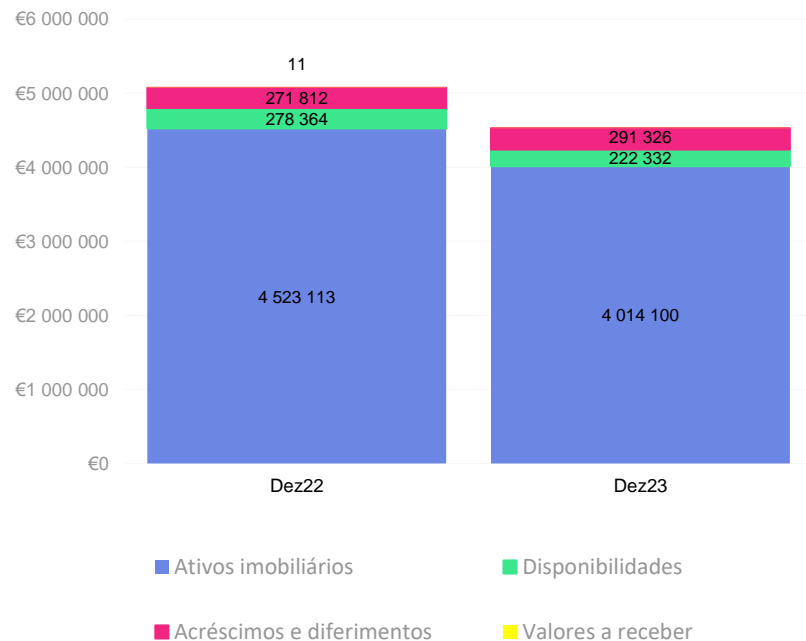
— Valor líquido global do Fundo (VLGF) — Valor da unidade de participação (VUP)

2023

Balanço - Ativo

(€ EURO)	Dez22	Dez23
TOTAL DO ATIVO DO FUNDO	5.073.300	4 527 769
Ativos Imobiliários	4.523.113	4.014.100
Disponibilidades	278.364	222.332
Acréscimos e Diferimentos	271.812	291.326
Valores a Receber	11	11

Valor Total do Ativo do Fundo diminuiu cerca de 11% (€546 mil) por via da diminuição na rubrica de Ativos Imobiliários (€509 mil), motivado pelas vendas verificadas em 2023.

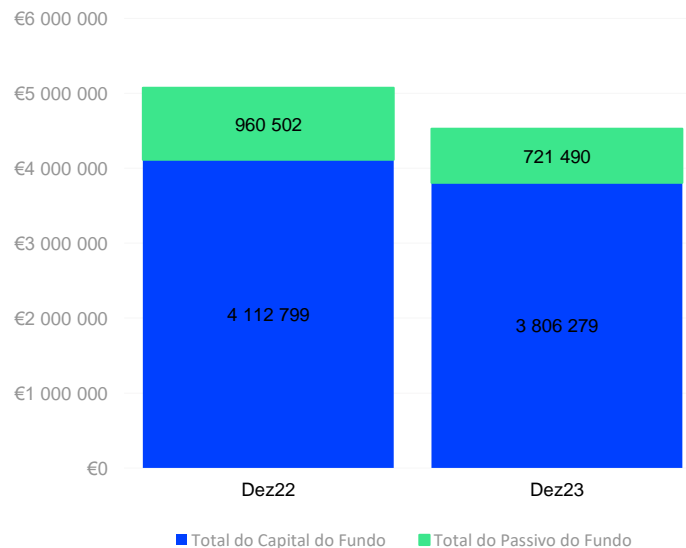


2023**Balanço – Capital e Passivo**

(€ EURO)	Dez22	Dez23
TOTAL CAPITAL DO FUNDO	4.112.799	3.806.279
TOTAL DO PASSIVO DO FUNDO	960.502	721.490
Empréstimos Não Titulados	911.302	666.006
Outras Contas de Credores	10.695	10.878
Acréscimo de Custos	17.602	20.500
Comissões e Outros Encargos a Pagar	16.319	17.080
Receitas com Provento Diferido	4.583	7.026

Capital do Fundo diminuiu 7,5% em virtude dos resgates verificados e do resultado líquido negativo do período.

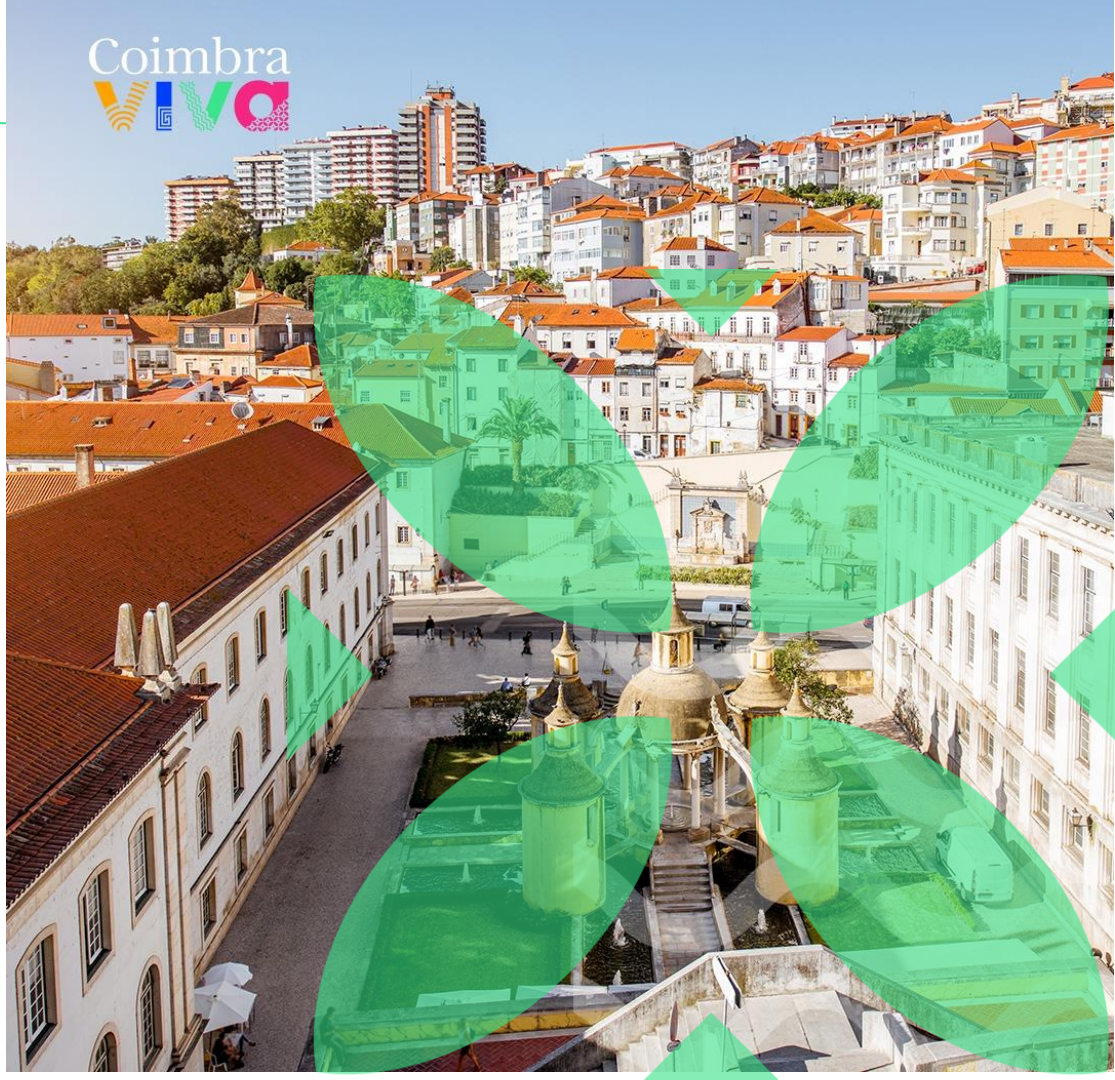
Diminuição do Valor Total do Passivo por via da diminuição da rubrica de Empréstimos Não Titulados (€245mil) resultante da venda dos imóveis.













04

Perspetivas para o ano de 2024

Coimbra
viva



Aumento de Capital				<ul style="list-style-type: none"> Liquidação Financeira do Aumento de Capital: 1 de Abril
Comercialização dos Imóveis Reabilitados		P23 P24 P33 b P30		
Residência de Estudantes		P45/P46/P47		<ul style="list-style-type: none"> Financiamento: <ul style="list-style-type: none"> ✓ Conclusão do Aumento de Capital ✓ Concretização da operação de crowdfunding Adjudicação da Empreitada e Início dos Trabalhos
Licenciamentos		P12/P13/P15 + P11 + P14		<ul style="list-style-type: none"> Submissão do Projeto em forma de PIP Aumento de Capital para integração do P11
Restantes Imóveis		P41/P42/P43 e P50		<ul style="list-style-type: none"> Intervenção a realizar dependente dos imóveis P44 e P49
		P28		<ul style="list-style-type: none"> Conclusão das negociações com o Metro Mondego
Quarta prorrogação do Fundo		Outubro 2024		



**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, 19 de Março de 2024

