

Apresentação de Resultados

1º Semestre de 2024

Coimbra, 12 de Setembro 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 half-year 2024 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 2024**



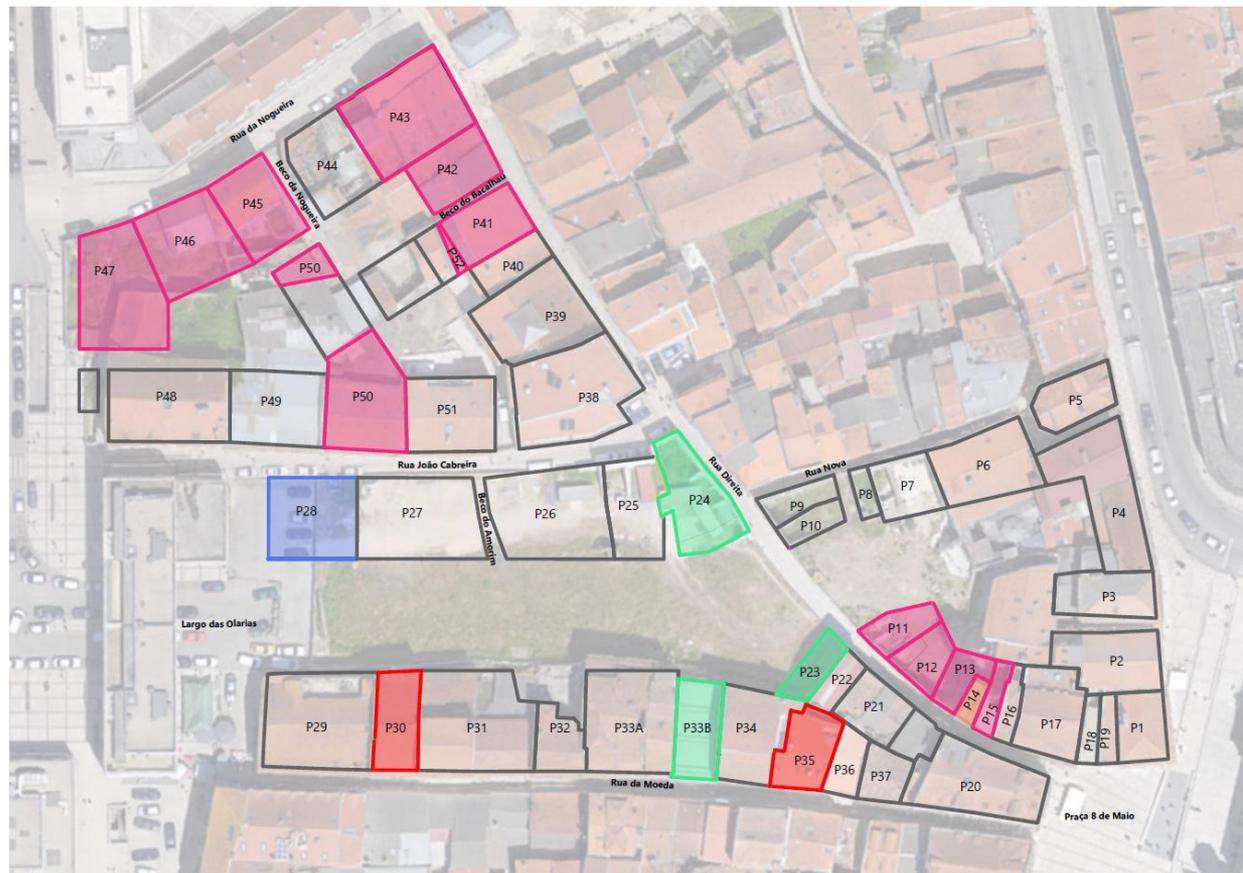
01

Atividade do Fundo



Área de Intervenção

-  Imóveis Reabilitados e Alienados
-  Imóveis Reabilitados e em Comercialização
-  Licenciamentos em Curso
-  Outros Imóveis do Fundo



Imóveis Reabilitados e Alienados

P30

Rua da Moeda nº80-82

Obra concluída em 2018

Loja
T2 + 1
T1 + 1
T2

T2
Vendido em jun/24

TIR: 3,3 %

Alienações Anteriores

Imóvel

TIR

P35

2,7 %

P21

2,3 %

Imóveis Reabilitados e em Comercialização

P33B

Rua da Moeda nº44-46

Loja:

Vendida em jun/23

T2:

Arrendado até jul/25

T2:

Denúncia do contrato pelos inquilinos
em set/24

T2 Duplex:

Inquilinos saíram em maio/24
Atualmente em remodelações

P23

Rua Direita nº37-41

Loja:

Vendida em mai/21

T2 Triplex:

Arrendamento prorrogado até
mar/25

P24

Rua Direita, 69-89

Loja A: disponível

Loja B:

Vendida em ago/2024

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

P11, P12, P13, P15 + P14

Rua Direita
nº16-18 e 24-40

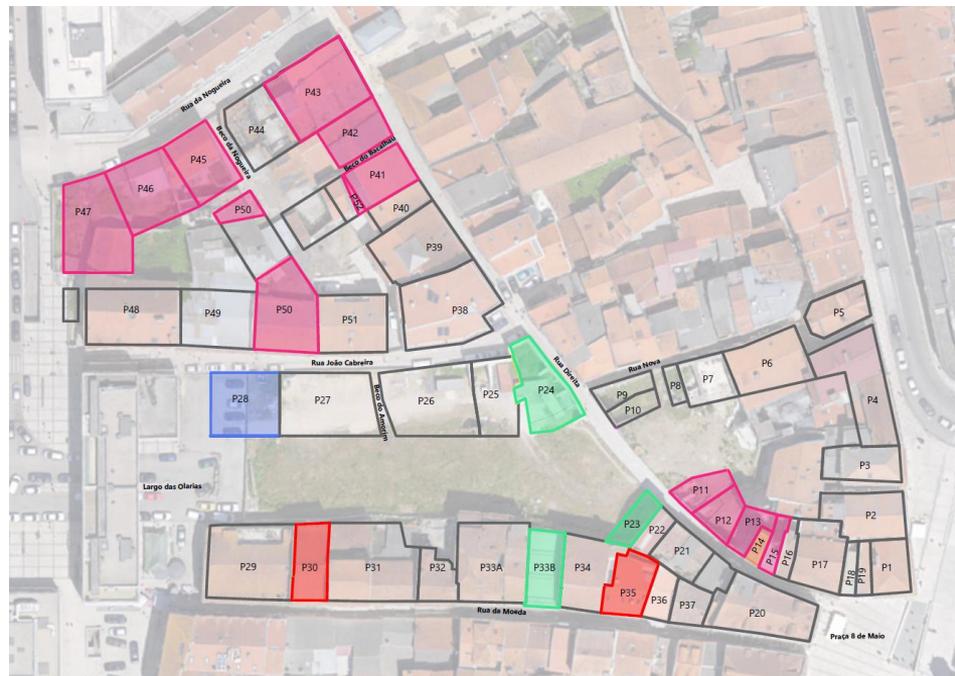
Revisão e reformulação do projeto para os 5 imóveis concluída

P11 integrado no Fundo no Aumento de Capital em abr/24

Licenciamento dependente do acordo com o proprietário do P14

Projeto será submetido como Licenciamento

Licenciamentos em Curso



Licenciamentos em Curso

Residência de Estudantes - P45, P46, P47

Rua da Nogueira nº7-21

Licenciamento	Financiamento			Exploração
<p>62 estúdios com 1.700 m² 3 espaços de comércio (300 m²)</p> <hr/> <p>Levantamento da licença de construção prorrogada até out/24</p> <hr/> <p>Empresa de fiscalização contratada em fev/24</p> <hr/> <p>Concurso da empreitada lançado em jun/24</p> <p>→ Consultadas 14 empresas → Recebidas 5 propostas → Atualmente em fase de negociação</p>	<p>Aumento de Capital</p> <hr/> <ul style="list-style-type: none"> Concretizado em Abril 2024 Montante: €2.929M 	<p>Financiamento Bancário</p> <hr/> <p> Banco BNI Europa</p> <ul style="list-style-type: none"> Montante: €1M com hipoteca Duração: 65 meses Carência de Capital: 18 meses Taxa de juro: EURIBOR 3M + 3,85% 	<p>Liquidez do Fundo</p> <hr/> <ul style="list-style-type: none"> Restante Montante <p>(havendo a possibilidade de recurso a financiamento bancário)</p>	<p> DUKEDORM STUDENT ACCOMMODATION</p> <hr/> <p>Carta de interesse para a exploração pela DukeDorm</p> <hr/> <p>Renda Anual: €260k Duração: 15 + 5 + 5 anos</p> <hr/> <p>Renda dos estudantes limitada ao valor da renda acessível</p> <hr/> <p>Adaptação da imagem e interiores aos requisitos da marca</p>

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

- Compra da parcela da Metro Mondego em jul/24
- Preparação para a submissão do projeto de arquitetura em ago/24:
 - Comércio (3 lojas)
 - Habitação (11 apartamentos)

02

Outros Factos Relevantes



Outros Factos Relevantes

1) Assembleia de Participantes

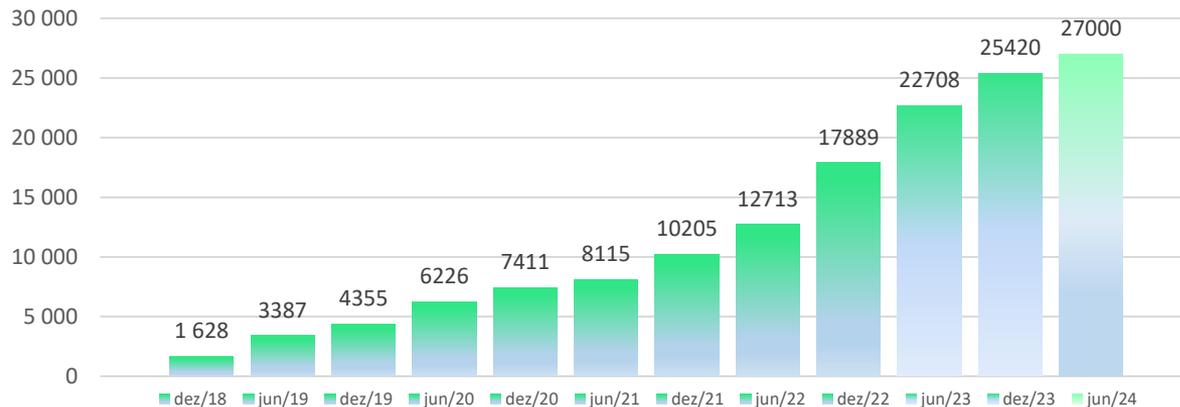
18 de Janeiro 2024

- ✓ **Aprovação do Aumento de Capital do Fundo no montante até €3.330.577**
- ✓ **Resultado Final:**
 - **Montante Subscrito:** €2,929M por 2 participantes
 - **Entrada em espécie do P11:** escritura em Abril 2024 (valor de avaliação: 130.577€)
 - **Data da liquidação:** 1 de Abril 2024

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 30 de junho de 2024)
 - Banco Santander (linha IFRRU): 372.433 €
 - ✓ Maturidade: junho de 2038
 - ✓ Garantias: frações do P33B e P24
 - Caixa de Crédito Agrícola Mútuo: 174.272 €
 - ✓ Maturidade: junho de 2025
 - ✓ Garantia: P23 (fração B)

03

Performance Financeira



1º Semestre 2024

Performance financeira e operacional

Melhoria do Resultado Líquido motivado pela diminuição dos custos e perdas.

Indicadores financeiros

(€ EURO)	Jun23	Jun24	Δ %
PROVEITOS E GANHOS	92.491	74.736	- 19,2%
CUSTOS E PERDAS	246.579	158.917	- 35,6 %
EBITDA	- 146.891	- 69.241	n.a.
RESULTADO LÍQUIDO	- 168.708	- 90.629	n.a.

- 19.2 %
PROVEITOS E GANHOS

€ - 90.629
RESULTADO LÍQUIDO

1º Semestre 2024

Proveitos e Ganhos

(€ EURO)		Jun23	Jun24	Δ %	Δ €
TOTAL PROVEITOS E GANHOS		92.491	74.736	- 19,2 %	- 17.755
Ganhos em Ativos Imobiliários (reavaliação + alienações)	Reavaliações	41.035	46.893	+ 14,3 %	+ 5.858
	Alienações	25.950	5.900	- 77,3 %	- 20.050
Rendimentos de Ativos Imobiliários (rendas)		25.506	21.943	- 14,0 %	- 3.563



■ **62,7%**

Ganhos em ativos imobiliários
(reavaliação)

■ **7,9%**

Ganhos em Ativos Imobiliários
(alienações)

■ **29,4%**

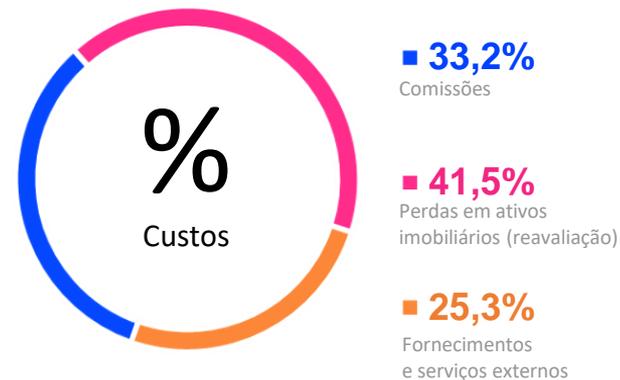
Rendimentos de ativos
imobiliários (rendas)

Diminuição de 6% dos Proveitos motivada fundamentalmente por menores Ganhos em Ativos Imobiliários resultantes de alienações.

1º Semestre 2024

Custos e Perdas

(€ EURO)	Jun23	Jun24	Δ %	Δ €
TOTAL CUSTOS E PERDAS	246.579	158.917	- 35,6 %	- 87.662
Comissões	34.373	52.735	+ 53,4 %	+ 18.362
Fornecimentos e serviços externos	32.692	40.216	+ 23,0 %	+ 7.524
Perdas em ativos imobiliários (reavaliação)	179.448	65.967	- 63,2 %	- 113.481
Outros custos e perdas	66	-	n.a.	n.a.



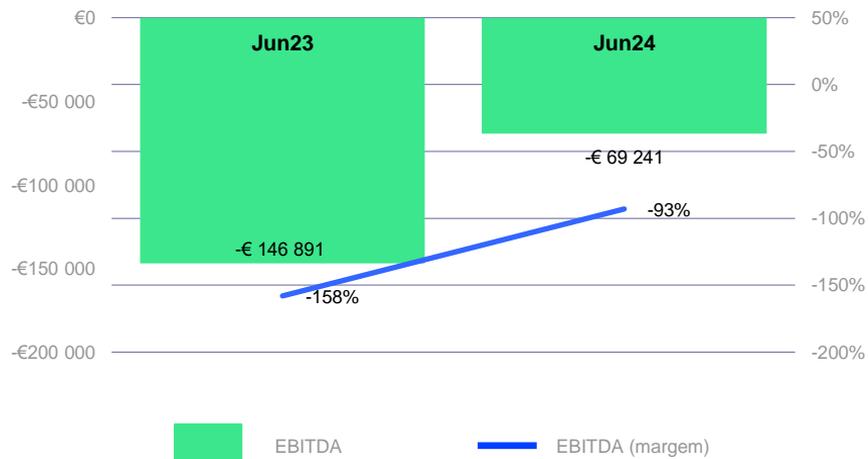
Diminuição de 36% dos Custos e Perdas, motivado pela diminuição das perdas em Ativos Imobiliários, resultantes de reavaliações dos imóveis.

1º Semestre 2024

EBITDA

(€ EURO)	Jun23	Jun24
EBITDA	- 146.891	- 69.241
Margem EBITDA	- 158 %	- 93 %

Melhoria no EBITDA e a Margem EBITDA motivadas pela diminuição das perdas com reavaliações em ativos imobiliários.



1º Semestre 2024

VLGF & VUP

Desvalorização de 2% do VUP.

(€ EURO)	Dez21	Dez22	Dez23	Jun24
Valor líquido global do Fundo (VLGF)	4.306.785	4.112.799	3.806.279	6.775.227
Valor da unidade de participação (VUP)	7,26	6,93	6,55	6,42

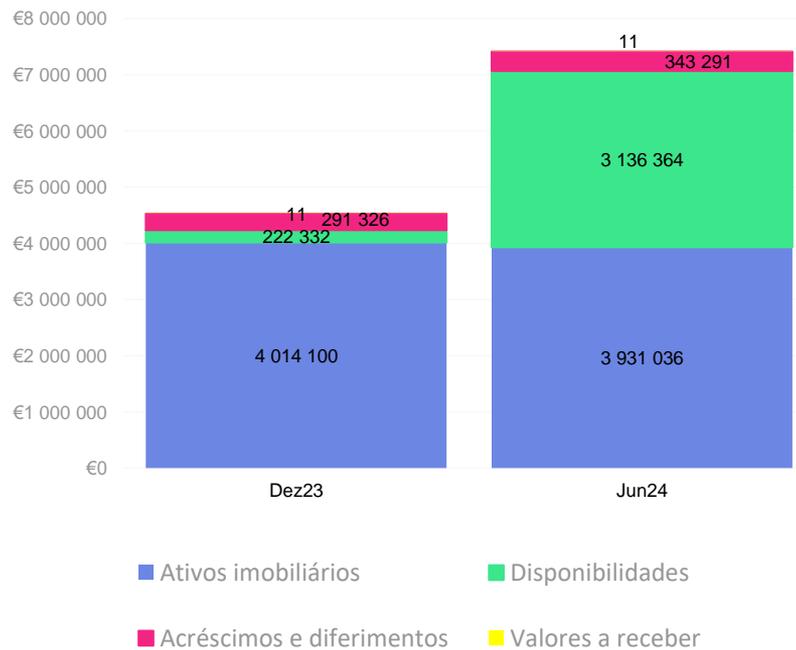


1º Semestre 2024

Balanço - Ativo

(€ EURO)	Dez23	Jun24
TOTAL DO ATIVO DO FUNDO	4.527.769	7.410.702
Ativos Imobiliários	4.014.100	3.931.036
Disponibilidades	222.332	3.136.364
Acréscimos e Diferimentos	291.326	343.291
Valores a Receber	11	11

Valor Total do Ativo do Fundo aumentou cerca de 64% (€2.9 milhões) por via do aumento na rubrica de Disponibilidades resultante do aumento de capital verificado no primeiro semestre de 2024.



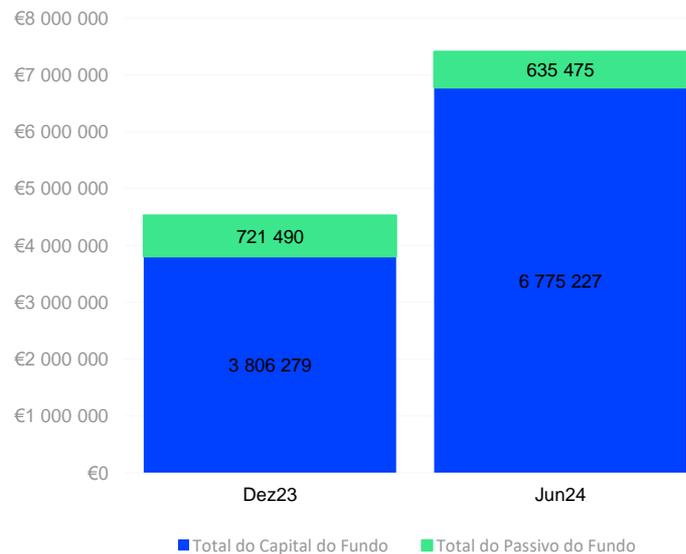
1º Semestre 2024

Balanço – Capital e Passivo

(€ EURO)	Dez23	Jun24
TOTAL CAPITAL DO FUNDO	3.806.279	6.775.227
TOTAL DO PASSIVO DO FUNDO	721.490	635.475
Empréstimos Não Titulados	666.006	546.705
Outras Contas de Credores	10.878	36.152
Acréscimo de Custos	20.500	20.131
Comissões e Outros Encargos a Pagar	17.080	29.361
Receitas com Proveito Diferido	7.026	3.126

Capital do Fundo aumentou 78% em virtude do aumento de capital verificado no primeiro semestre de 2024.

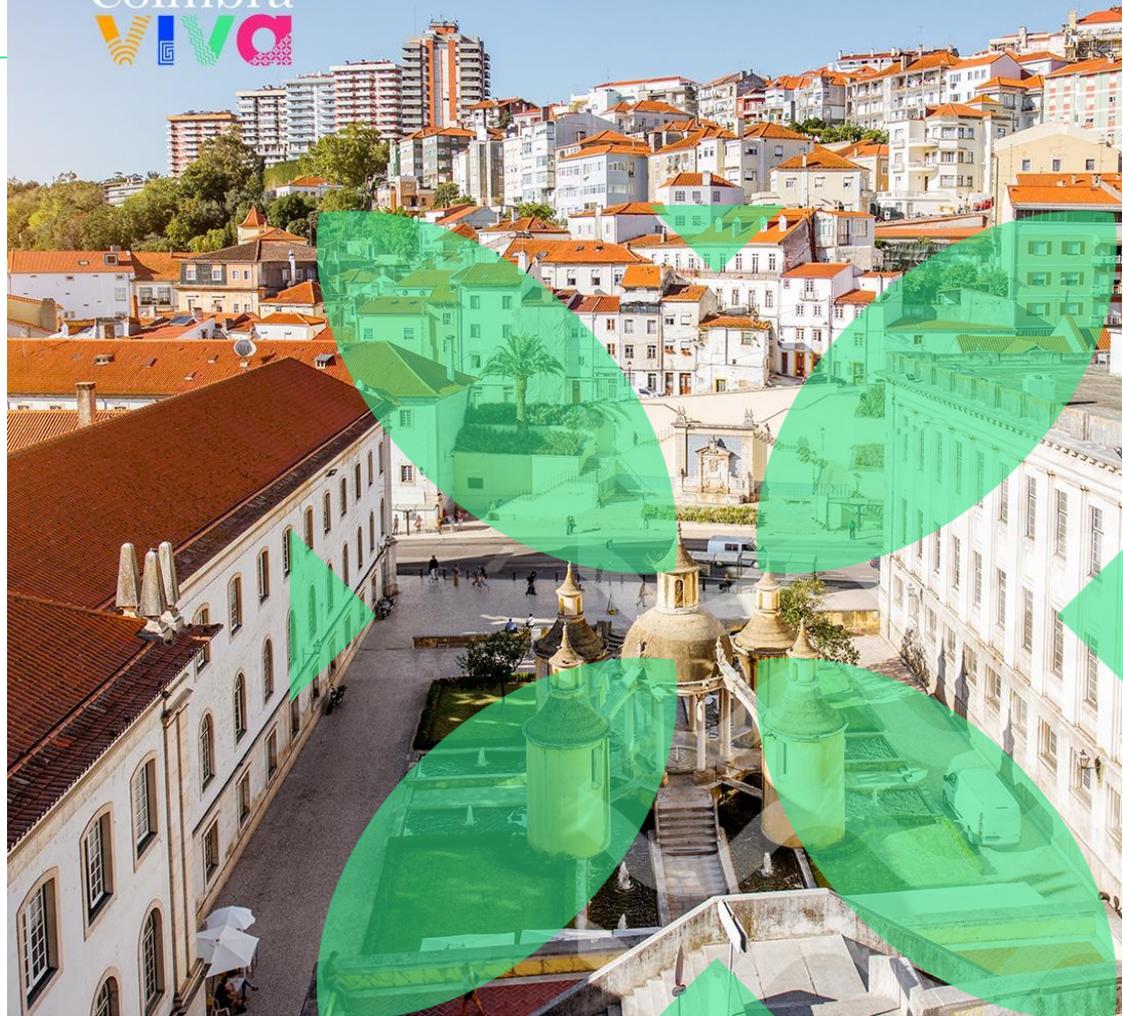
Diminuição do Valor Total do Passivo (12%) por via da diminuição da rubrica de Empréstimos Não Titulados (€119mil) resultante, fundamentalmente, da venda da fração B do imóvel P30.



04

**Perspetivas para o
final de 2024**

Coimbra
viva



Comercialização dos Imóveis Reabilitados		P23 P24 P33 b	
Residência de Estudantes		P45/P46/P47	 <ul style="list-style-type: none">• Financiamento:<ul style="list-style-type: none">✓ Contratação do financiamento bancário• Adjudicação da Empreitada e Início dos Trabalhos
Licenciamentos		P11/P12/P13/P15 + P14	 <ul style="list-style-type: none">• Conclusão do acordo com o proprietário do P14• Submissão do Projeto em forma de Licenciamento
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">• Submissão do projeto de arquitetura na CMC
Quarta prorrogação do Fundo		Outubro 2024	



**Cria.
Muda.
Avança.**

Contactos

SEDE (LISBOA):
Avenida Engenheiro Duarte Pacheco
Torre 1 – 15º Andar, Sala 1
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

1º Semestre de 2024

Coimbra, 12 de Setembro de 2024

