

Apresentação de Resultados

2024

Coimbra, 26 de Março de 2025



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 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 ano de 2025**



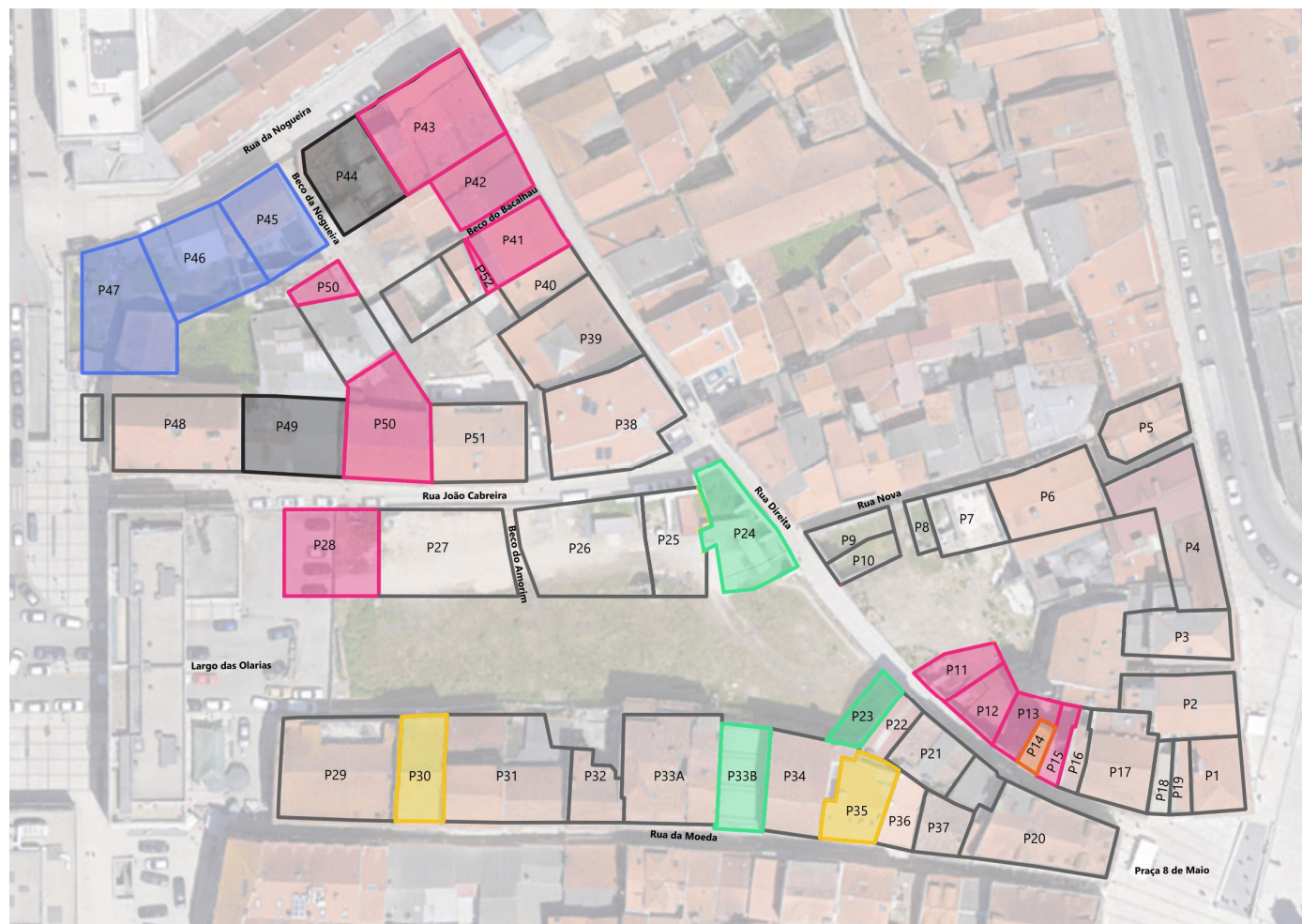
01

Atividade do Fundo



Área de Intervenção

- Imóveis Reabilitados e Alienados
- Imóveis Reabilitados e em Comercialização
- Imóveis em Obra
- Licenciamentos em Curso
- Imóveis propriedade da CMC



Imóveis Reabilitados e em Comercialização

P33B Rua da Moeda nº44-46	P23 Rua Direita nº37-41	P30 Rua da Moeda nº80-82	P24 Rua Direita, 69-89
Loja: Vendida em jun/23	Loja: Vendida em mai/21	Loja: Vendida em jun/22	Loja A: vendida em jan/25
T2: Vendido em jan/25	T2 Triplex: Arrendado até mar/25	T2 + 1 Vendida em out/23	Loja B: Vendida em ago/2024
T2: Vendido em jan/25		T1 + 1 Vendida em fev/22	Loja C/D: Vendida em mai/22
T2 Duplex: Arrendado até dez/25 CPCV será assinado para compra após término do arrendamento		T2 Vendido em jun/24	T1: Vendida em out/21
			T2: Vendida em dez/21
			T2: Vendida em nov/21
			T1 + 1 Duplex: Vendida em mai/22

Imóveis Alienados

IMÓVEL	TIR
P35 Rua da Moeda nº30-34	2,7 %
P21 Rua Direita nº21-31	2,3 %
P30 Rua da Moeda nº80-82	3,3 %
P24 Rua Direita nº69-89	1,2 %

Imóveis em Obra

Residência de Estudantes - P45, P46, P47

Rua da Nogueira nº7-21

Licenciamento	Financiamento			Exploração
62 estúdios com 1.700 m2 3 espaços de comércio (300 m2)	Aumento de Capital	Financiamento Bancário	Restante Financiamento	
Empresa de fiscalização contratada em fev/24	- Concretizado em Abril 2024 Montante: €2.929M	 - Contrato celebrado em dez/24 Montante: €1M com hipoteca Duração: 65 meses Carência de Capital: 18 meses Taxa de juro: EURIBOR 3M + 3,85%	- Liquidez do Fundo - Financiamento bancário	Aceitação da carta de interesse para a exploração pela DukeDorm
Contrato da empreitada assinado em dez/24				Renda Anual: €260k
Montante: €3.9M (+IVA)				Duração: 15 + 5 + 5 anos
Consignação realizada em jan/25				Renda dos estudantes limitada ao valor da renda acessível
Prazo: 15 meses à partir da conclusão dos trabalhos de arqueologia				Adaptação da imagem e interiores aos requisitos da marca em curso

P11, P12, P13, P15 + P14

Rua Direita
nº16-18 e 24-52

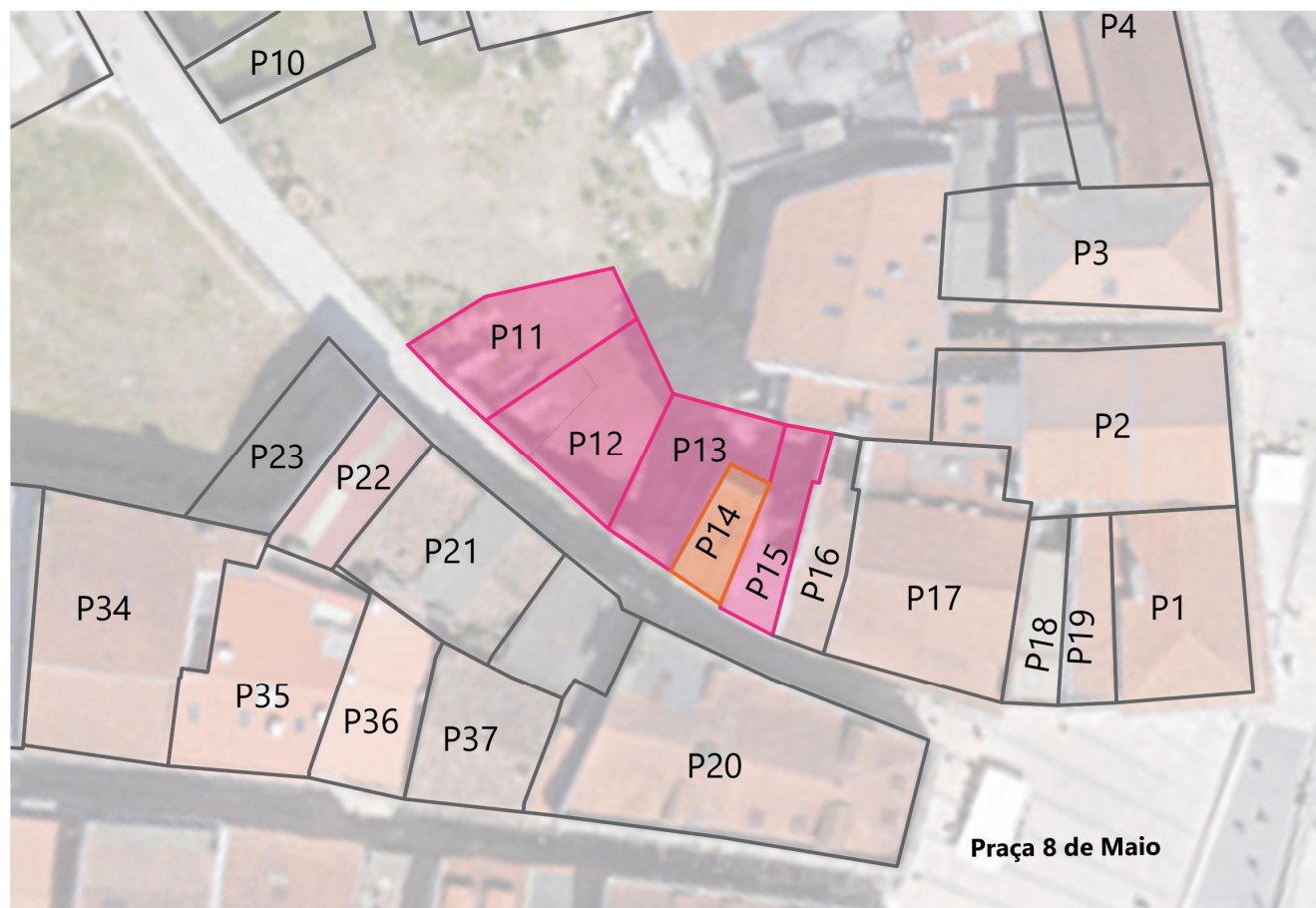
P11 integrado no Fundo
no Aumento de Capital em abr/24

Licenciamento dependente do acordo
com o proprietário do P14

Acordo para a compra do P14

PIP submetido em fev/25

Licenciamentos em Curso



Licenciamentos em Curso

Outros Projetos

P41, P42, P43

Rua Direta nº105-131

+

P50

Rua João Cabreira nº20-24

- Projetos dependente da integração dos imóveis P44 e P49
- Proposta para a integração dos imóveis P44 e P49 no Fundo
- Objetivo: ampliar a Residência de Estudantes

P28

Rua João Cabreira

- Compra da parcela da Metro Mondego em jul/24
- Submissão do projeto de arquitetura em out/24:
 - Comércio (3 lojas)
 - Habitação (11 apartamentos)
- Respostas à análise preliminar da CMC em nov/24
- Respondido ao ofício da CMC com proposta de indeferimento em 31/jan/25
- Adjudicado o desenvolvimento das especialidades

02

Outros Factos Relevantes



Outros Factos Relevantes

1) Assembleias de Participantes

18 de Janeiro 2024

✓ **Aprovação do Aumento de Capital do Fundo no montante até €3.330.577**

- **Montante Subscrito:** €2,929M por 2 participantes
- **Entrada em espécie do P11**

22 de Outubro 2024

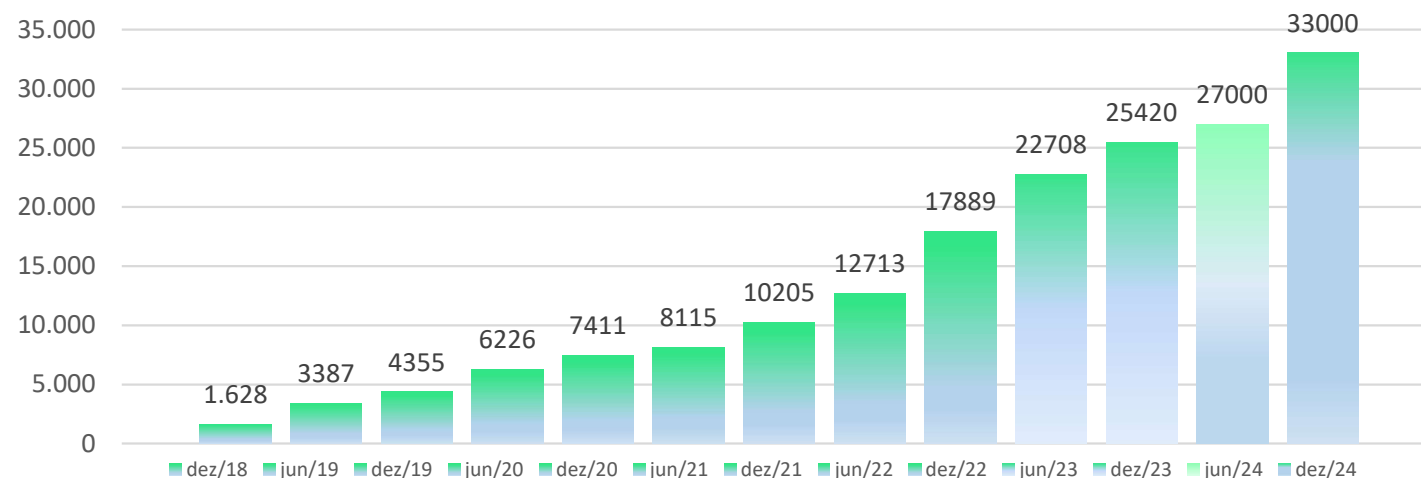
✓ **Passagem do Fundo a duração indeterminada**

- **Aprovado** com votação favorável de 100% dos votos emitidos
- **Capital presente:** 95,91%

Outros Factos Relevantes

- 1) Assembleia de Participantes
- 2) Facebook

Facebook Coimbra Viva - Número de Fãs



Outros Factos Relevantes

Atividade do Fundo

- 1) Assembleia de Participantes
- 2) Facebook
- 3) Financiamento do Fundo (a 31 de dezembro de 2024)
 - Banco Santander (linha IFRRU): 330.590 €
 - ✓ Maturidade: junho de 2038
 - ✓ Garantias: frações do P33B e P24 (fração A)
 - Caixa de Crédito Agrícola Mútuo: 174.272 €
 - ✓ Maturidade: junho de 2025
 - ✓ Garantia: P23 (fração B)

03

Performance Financeira



2024

Performance financeira e operacional

Melhoria do Resultado Líquido motivada pelo aumento dos proveitos e diminuição dos custos

Indicadores financeiros

(€ EURO)	Dez23	Dez24	Δ %
PROVEITOS E GANHOS OPERACIONAIS	130.963	150.855	+ 15,2 %
CUSTOS E PERDAS OPERACIONAIS	333.225	271.328	- 18,6 %
EBITDA	- 185.424	- 73.589	n.a.
RESULTADO LÍQUIDO	- 228.250	- 114.888	n.a.

+ 15%

PROVEITOS E GANHOS

- € 114.888

RESULTADO LÍQUIDO

2024

Proveitos e Ganhos

(€ EURO)		Dez23	Dez24	Δ %	Δ €
PROVEITOS E GANHOS OPERACIONAIS		130.963	150.855	+ 15.2 %	+ 19.892
Ganhos em Ativos Imobiliários (reavaliação + alienações)	Reavaliações	44.986	98.951	+ 120.0 %	+ 53.965
	Alienações	36.450	16.680	- 54.2 %	- 19.770
Rendimentos de Ativos Imobiliários (rendas)		49.527	35.224	- 28.9 %	- 14.303



■ **23,3%**
Rendimentos de ativos
imobiliários (rendas)

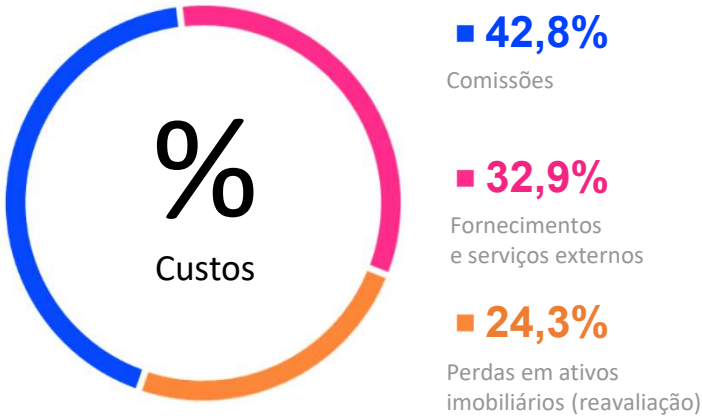
■ **76,7%**
Ganhos em ativos
imobiliários

Aumento dos Ganhos em Ativos Imobiliários motivado pelo aumento dos ganhos em reavaliações que compensou a diminuição dos ganhos com alienações.

2024

Custos e Perdas

(€ EURO)	Dez23	Dez24	Δ %	Δ €
CUSTOS E PERDAS OPERACIONAIS	333.225	271.328	- 18,6 %	- 61.897
Comissões	78.684	116.130	+ 47,6 %	+ 37.445
Fornecimentos e serviços externos	75.093	89.232	+ 18,8 %	+ 14.140
Perdas em ativos imobiliários (reavaliação)	179.448	65.967	- 63,2 %	- 113.482



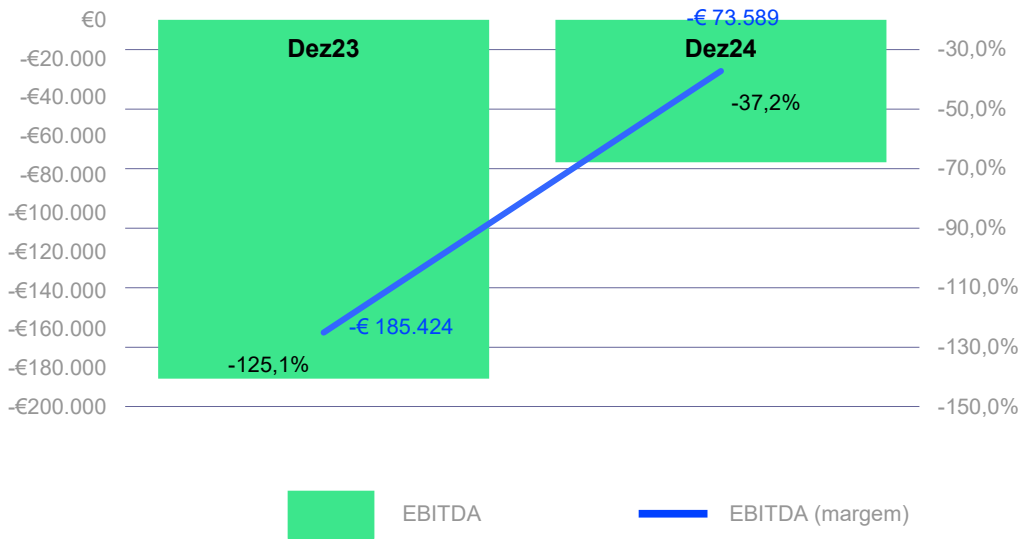
Diminuição de 19% dos Custos e Perdas, motivado pela diminuição das Perdas em Ativos Imobiliários.

2024

EBITDA

(€ EURO)	Dez23	Dez24
EBITDA	-185.424	- 73.589
Margem EBITDA	- 125,1 %	- 37,2 %

Melhorias do EBITDA e da Margem EBITDA motivadas pelo aumento dos Proveitos e diminuição dos Custos.

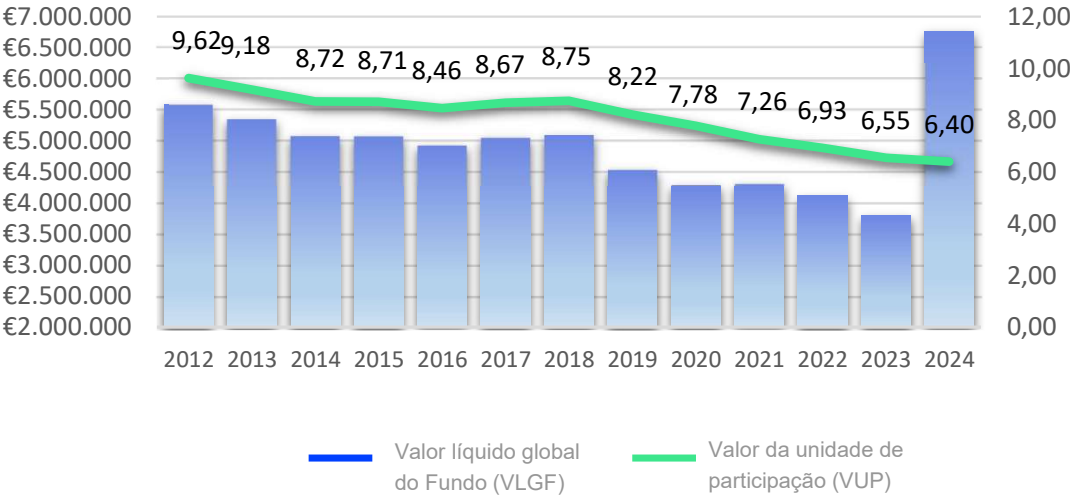


2024

VLGF & VUP

Desvalorização de 2,3% do VUP.

(€ EURO)	Dez21	Dez22	Dez23	Dez24
Valor líquido global do Fundo (VLGF)	4.306.785	4.112.799	3.806.279	6 750 968
Valor da unidade de participação (VUP)	7,26	6,93	6,55	6.40

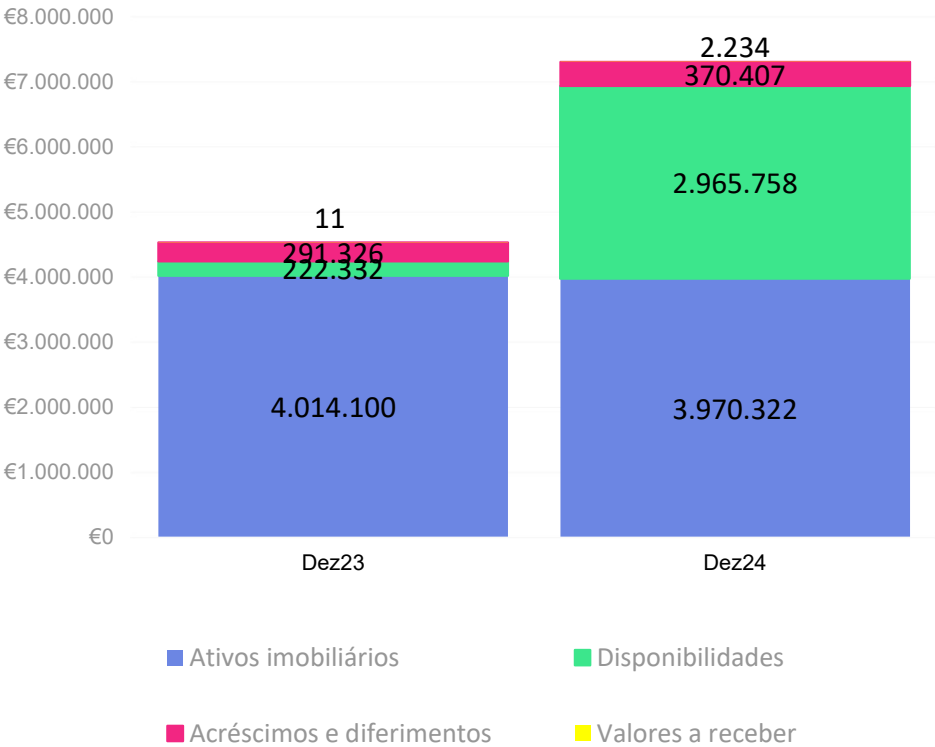


2024

Balanço - Ativo

(€ EURO)	Dez23	Dez24
TOTAL DO ATIVO DO FUNDO	4 527 769	7 308 721
Ativos Imobiliários	4.014.100	3.970.322
Disponibilidades	222.332	2.965.758
Acréscimos e Diferimentos	291.326	370.407
Valores a Receber	11	2.234

Valor Total do Ativo do Fundo aumentou cerca de 61% (€2.8 milhões) por via do aumento na rubrica de Disponibilidades (€2.7 milhões), resultante do aumento de capital realizado.



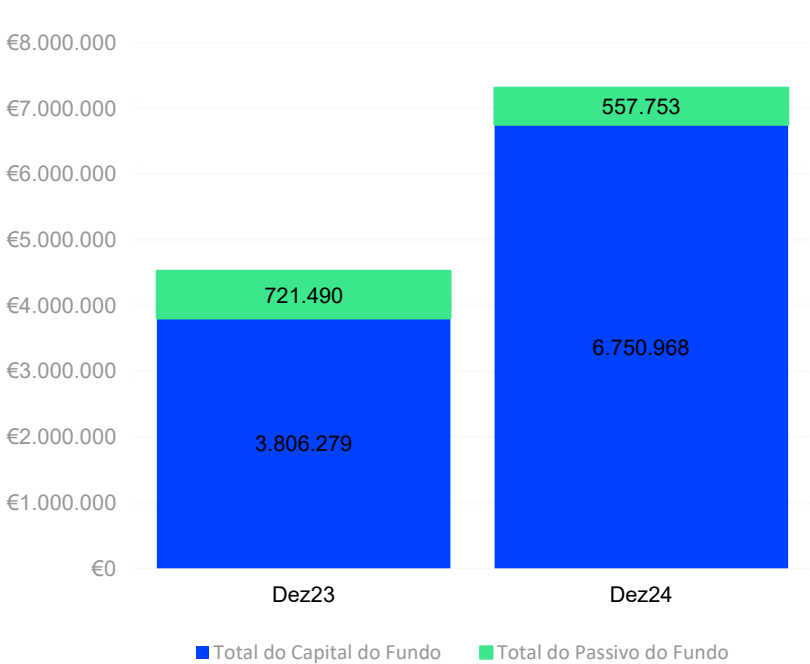
2024

Balanço – Capital e Passivo

(€ EURO)	Dez23	Dez24
TOTAL CAPITAL DO FUNDO	3.806.279	6.750.968
TOTAL DO PASSIVO DO FUNDO	721.490	557.753
Empréstimos Não Titulados	666.006	504.863
Outras Contas de Credores	10.878	10.095
Acréscimo de Custos	20.500	14.140
Comissões e Outros Encargos a Pagar	17.080	25.303
Receitas com Proveito Diferido	7.026	3.352

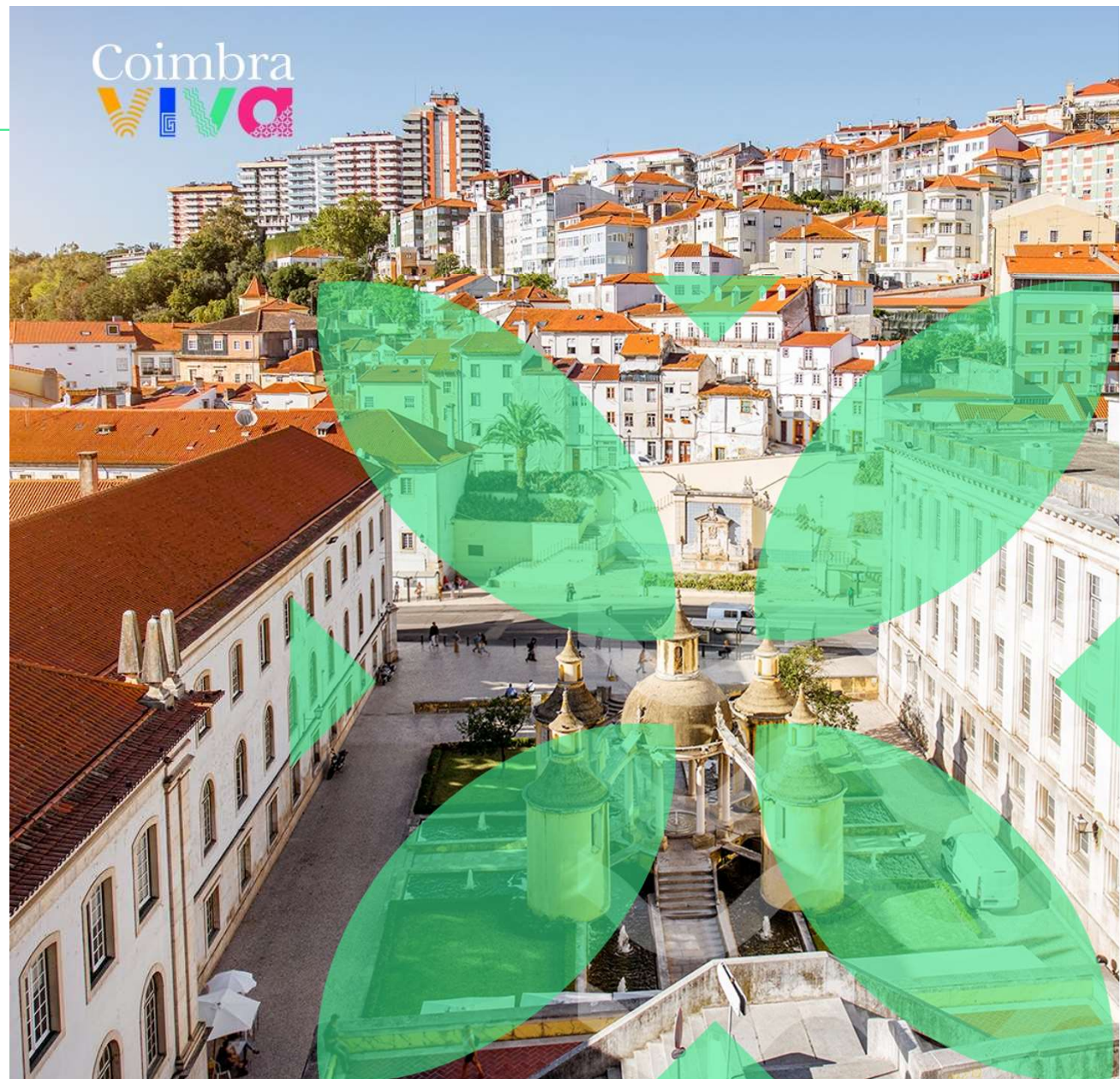
Capital do Fundo aumentou 77% em virtude do Aumento de Capital realizado.

Diminuição do Valor Total do Passivo por via da diminuição da rubrica de Empréstimos Não Titulados (€161mil) resultante da venda dos imóveis.



04

Perspetivas para o ano de 2025



Comercialização dos Imóveis Reabilitados	→	P23 P33 b	
Residência de Estudantes	→	P45/P46/P47	→ • Conclusão dos trabalhos iniciais de arqueologia • Início dos Trabalhos de Empreitada
Licenciamentos	→	P11/P12/P13/P15 + P14	→ • Conclusão do acordo com o proprietário do P14 • Aprovação do PIP pela CMC • Elaboração dos Projetos de Especialidades
	→	P28	→ • Aprovação do Projeto de Arquitetura • Elaboração dos Projetos de Especialidades
Restantes Imóveis	→	P41/P42/P43 e P50	→ • Integração dos imóveis P44 e P49
Aumento de Capital	→	1º Semestre 2025	→ • Em espécie, pela integração dos imóveis P44 e P49



**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) 226 156 120
Fax: (+351) 226 156 129
Email: fundbox@fundbox.pt

Sociedade Gestora:



Apresentação de Resultados

2024

Coimbra, 26 de Março de 2025

