

Apresentação de Resultados

2025

Coimbra, 2 de Abril de 2026



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 2025 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 1º semestre de 2026**








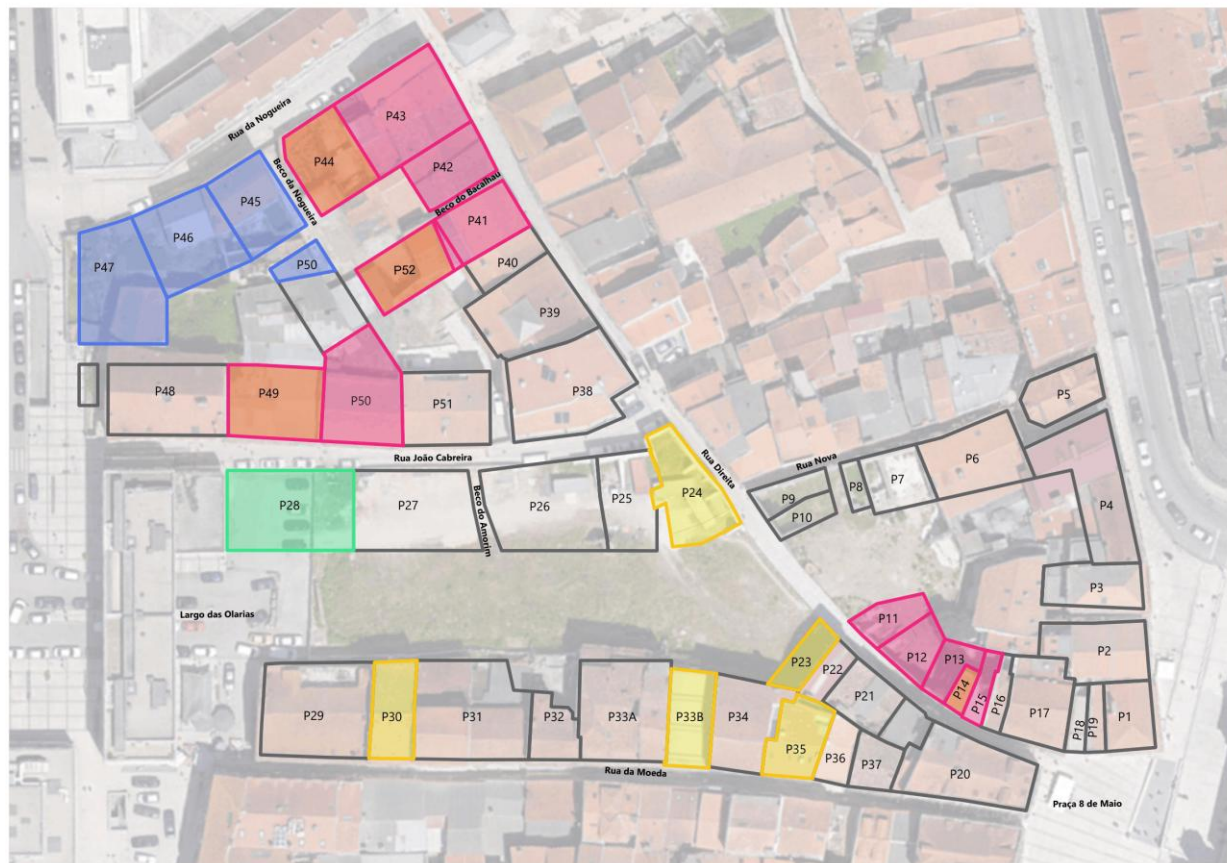
01

Atividade do Fundo



Área de Intervenção (31/12/25)

-  Imóveis Reabilitados e Alienados
-  Imóveis com Licenciamento Concluído
-  Novos Imóveis do Fundo
-  Licenciamentos em Curso
-  Imóveis em Obra



Área de Intervenção

Imóveis Reabilitados e Alienados

P24

Rua Direita, 69-89

Loja A

vendida em jan/25

TIR: 1,2%

P23

Rua Direita nº37-41

T2 Triplex:

Vendido em nov/25

TIR: -0,37%

P33B

Rua da Moeda nº44-46

T2 (Fração B):

Vendido em jan/25

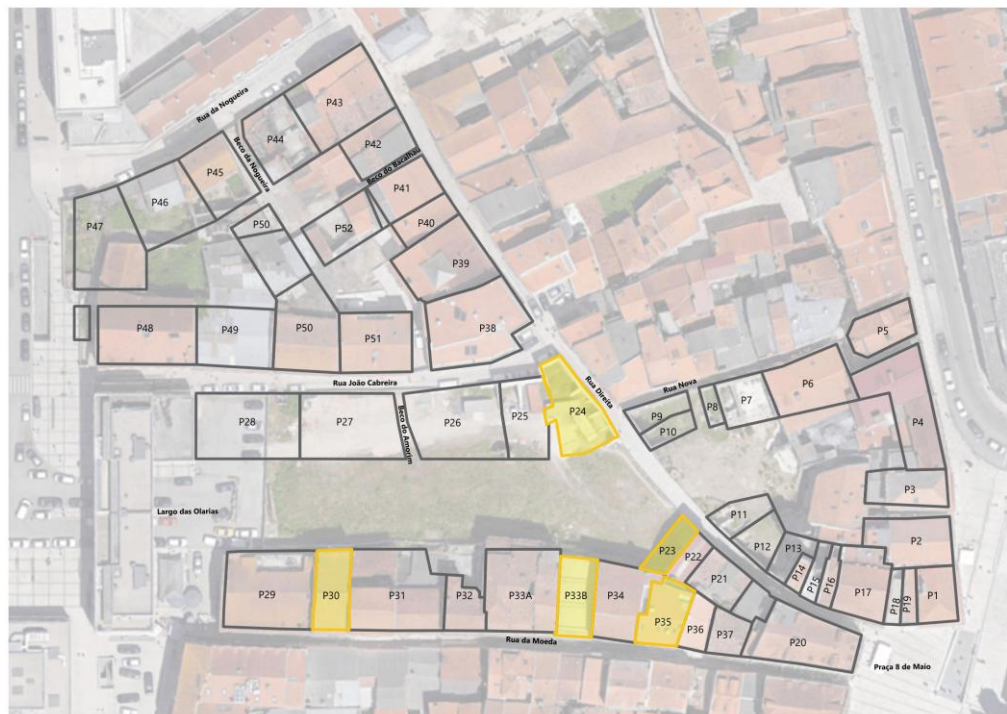
T2 (Fração C):

Vendido em jan/25

T2 Duplex:

Vendido em nov/25

TIR: 0,15%



Área de Intervenção

P28

Rua João Cabreira n.º35

Aprovação do projeto de arquitetura em

mai/25

▪3 lojas

▪11 apartamentos

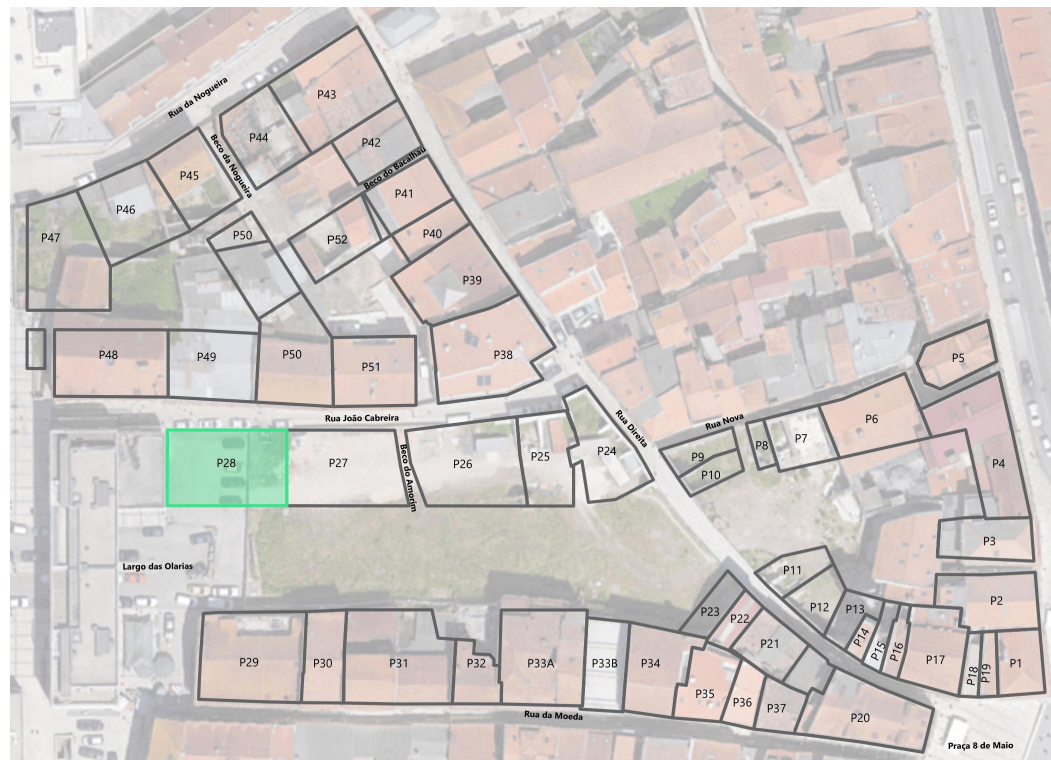
Projeto de especialidades submetido em

jul/25

Deferimento global do projeto em out/25

Projeto de execução em elaboração

Licenciamentos Concluídos

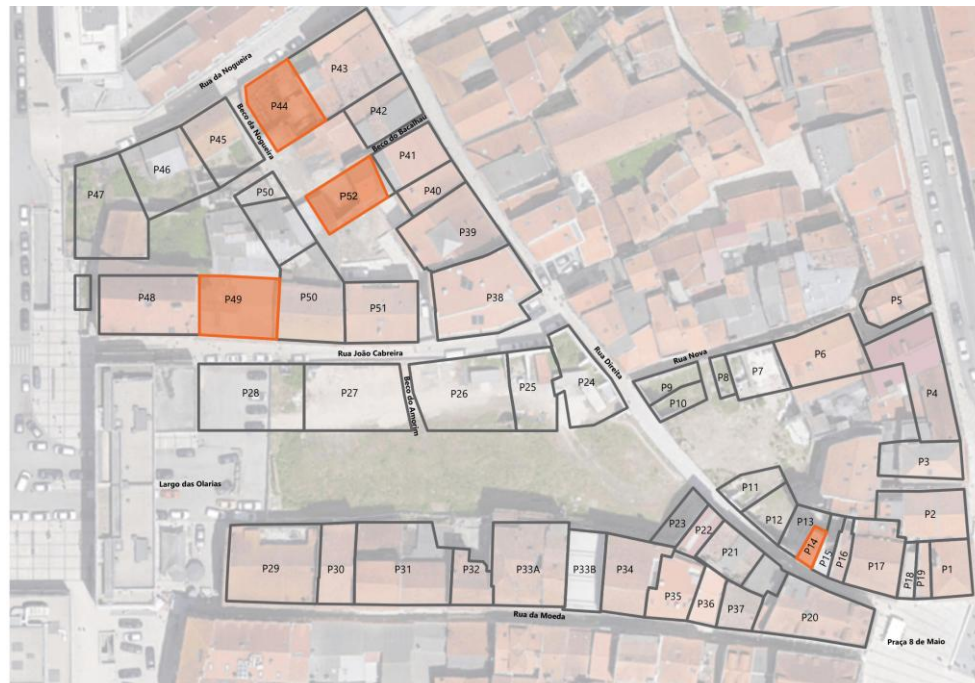


Área de Intervenção

Novos Imóveis do Fundo

P44, P49, P52

A integração destes ativos permitiu desbloquear o interior do quarteirão, criando condições para avançar com o projeto de Residência de Estudantes.



P14

Aquisição do P14 em abr/25 que permitiu avançar para a fase de licenciamento do P11+P12+P13+P14+P15

Conclusão do processo de negociação com o inquilino do P14

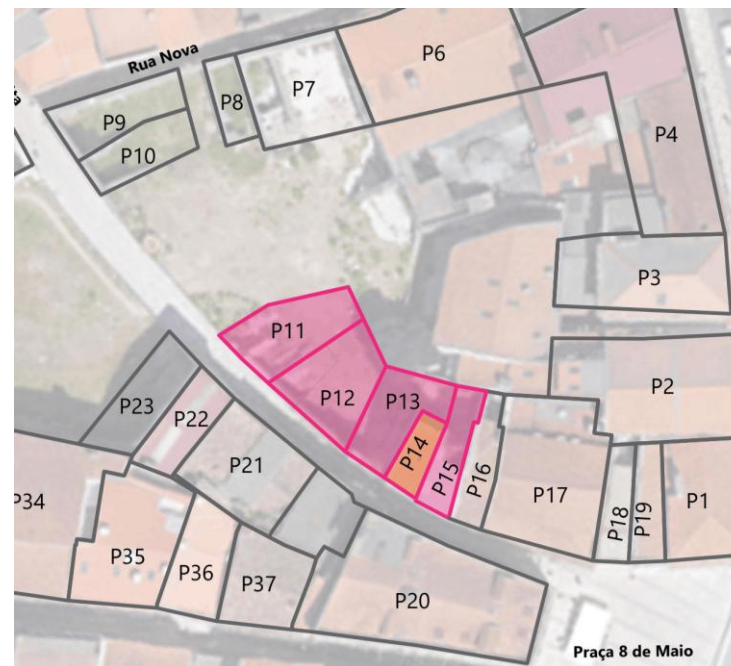
Área de Intervenção

P11, P12, P13, P15 + P14

Rua Direita, 16-52

Projeto de Licenciamento submetido
em ago/25

Licenciamentos em Curso



Área de Intervenção

Residência de Estudantes

P45, P46, P47

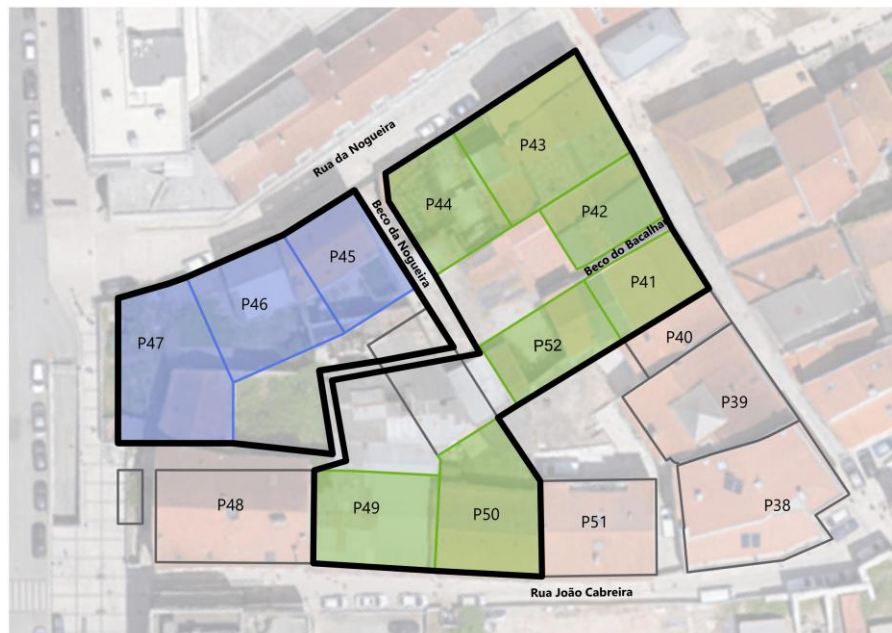
Rua da Nogueira nº7-21

Consignação da empreitada realizada em jan/25

- A aguardar a conclusão da arqueologia:
- fase das sondagens e caracterização concluída
 - Em fase da desconstrução das estruturas arqueológicas encontradas

Relatórios solicitados pela tutela para aprovação submetidos em ago/25 e aprovados em dez/25

Prazo da empreitada: 15 meses a partir da conclusão dos trabalhos de arqueologia



P41, P42, P43, P44, P49, P50, P52

Rua da Direita nº105-131 (P41, P42, P43, P52)
Rua da Nogueira nº 1-5 (P44)
Rua João Cabreira 20 a 28 (P49 e P50)

Levantamento topográfico e arquitectónico de todo o edificado realizado

Revisão do projeto em curso para otimizar ocupação e distribuição de áreas sociais, de apoio e técnicas

Aditamento ao projeto em elaboração, considerando já a ampliação

FASE I: P45/P46/P47

FASE II: P41-44; P49-P50; P52

Atividade do Fundo: Tabela Resumo

Imóveis em Licenciamento		
P11-P15	Rua Direita 44 (P11)	8 Habitações (1 T1, 3 T2, 1 T2 Duplex, 1 T3, 1 T3 Duplex) 1 Comércio
	Rua Direita 46 (P11)	
	Rua Direita 52 (P11)	
	Rua Direita 17 (P12)	
	Rua Direita 38-40 (P12)	
	Rua Direita s/n (P12)	
	Rua Direita 24-28 (P13)	
	Rua Direita s/n (P13)	
	Rua Direita, 20-22 (P14)	
Rua Direita 16, 18 (P15)		
Fase II Residência Nogueira (P41-P44+P49+P50+P52)	Rua Direita 105-109 (P41)	60 Estúdios 8 T1s
	Rua Direita 111-113 (P42)	
	Rua Direita 115-117 (P42)	
	Rua Direita 119-121 (P43)	
	Rua Direita 123-127 (P43)	
	Rua Direita 129-131 (P43)	
	Rua da Nogueira 1-5 (P44)	
	Rua João Cabreira, 26-28 (P49)	
	Rua João Cabreira 20-24 (P50)	
Beco do Bacalhau 2-3 (P52)		
Beco do Bacalhau s/n (P52)		

Imóveis Licenciados		
P28	Rua João Cabreira Parcela 16R08	8 Habitações (2 T1, 2 T2, 2 T2 Duplex, 2 T3) 3 Comércio
	Rua João Cabreira Parcela 16R07	
	Rua João Cabreira Parcela CM01	

Imóveis em Obra		
P45+P46+P47	Rua da Nogueira 7 (P45)	66 Estúdios
	Rua da Nogueira 17 (P46)	
	Rua da Nogueira 21 (P47)	

Imóveis Comercializados		
P23	Rua Direita 37-41 Fração A Rua Direita 37-41 Fração B	Habitação (T2 Triplex) Comércio
P24	Rua Direita 69-89 Fração A	Comércio
	Rua Direita 69-89 Fração B	Comércio
	Rua Direita 69-89 Fração C	Comércio
	Rua Direita 69-89 Fração D	Comércio
	Rua Direita 69-89 Fração E	Habitação (T1)
	Rua Direita 69-89 Fração F	Habitação (T2)
	Rua Direita 69-89 Fração G	Habitação (T1+1)
	Rua Direita 69-89 Fração H	Habitação (T2)
P30	Rua da Moeda 80-82 Fração A	Comércio
	Rua da Moeda 80-82 Fração B	Habitação (T2)
	Rua da Moeda 80-82 Fração C	Habitação (T2)
	Rua da Moeda 80-82 Fração D	Habitação (T1+1)
P33B	Rua da Moeda 44-46 Fração A	Comércio
	Rua da Moeda 44-46 Fração B	Habitação (T2)
	Rua da Moeda 44-46 Fração C	Habitação (T2)
	Rua da Moeda 44-46 Fração D	Habitação (T2 Duplex)
P35	Rua da Moeda 30-34 Fração A	Comércio
	Rua da Moeda 30-34 Fração B	Habitação (T0)
	Rua da Moeda 30-34 Fração C	Habitação (T0)
	Rua da Moeda 30-34 Fração D	Habitação (T0)
	Rua da Moeda 30-34 Fração E	Habitação (T0)
	Rua da Moeda 30-34 Fração F	Habitação (T0)

Total:

16 Habitações

8 Comércio

02

Outros Factos Relevantes



Outros Factos Relevantes

1) Assembleias de Participantes

26 de Junho 2025

✓ Aprovação do Aumento de Capital do Fundo no montante até €646.500

- Entrada em espécie do P44 e P49
- Presente 92,12% das unidades de participação do Fundo
- Aprovado com 100% dos votos emitidos
- Escritura realizada em jul/25

Outros Factos Relevantes

Atividade do Fundo

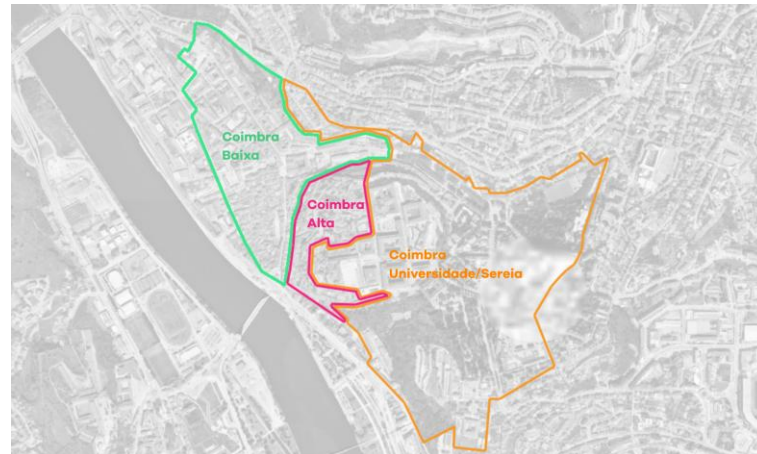
- 1) Assembleias de Participantes
- 2) Novas Aquisições
 - P14: em abr/25 permitiu avançar com o processo de licenciamento do P11-P15
 - P52: em ago/25 permitiu complementar o quarteirão da Nogueira

Outros Factos Relevantes

- 1) Assembleias de Participantes
- 2) Novas Aquisições
- 3) Alargamento da Área de Intervenção do Fundo

27 de Janeiro 2026

- ✓ Aprovação do Alargamento da Área de Intervenção do Fundo



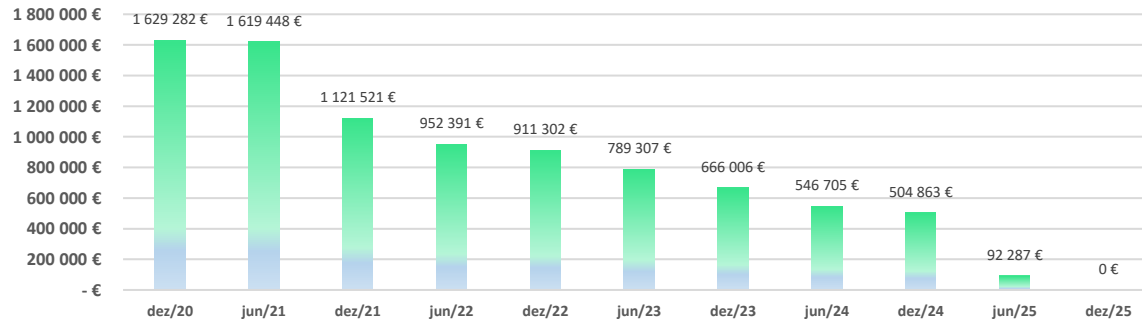
Outros Factos Relevantes

Atividade do Fundo

- 1) Assembleias de Participantes
- 2) Novas Aquisições
- 3) Alargamento da Área de Intervenção do Fundo
- 4) Endividamento do Fundo: totalmente liquidado

- Banco Santander
- Caixa de Crédito Agrícola Mútuo

■ Evolução Semestral do Endividamento do Fundo

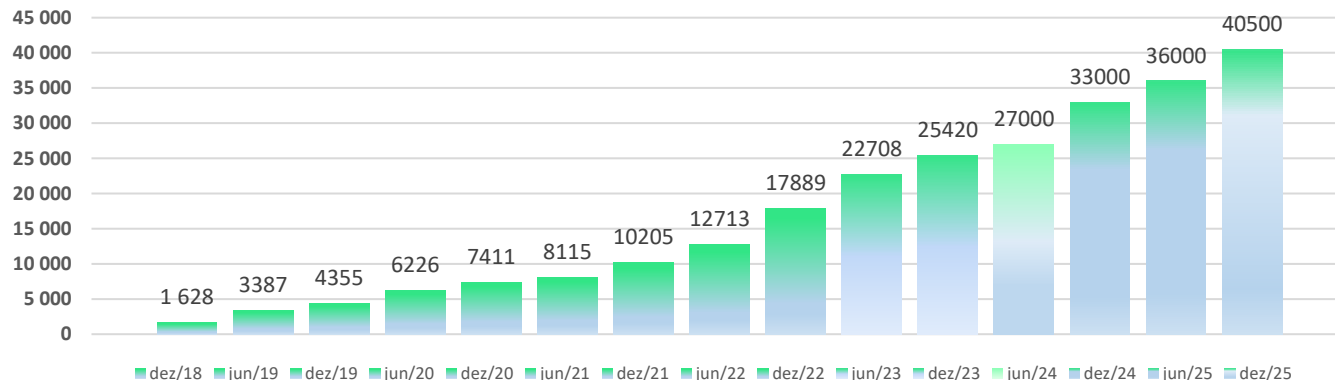


Outros Factos Relevantes

Atividade do Fundo

- 1) Alargamento da Área de Intervenção do Fundo
- 2) Assembleias de Participantes
- 3) Novas Aquisições
- 4) Endividamento do Fundo: totalmente liquidado
- 5) Presença Digital

Facebook Coimbra Viva - Número de Fãs



03

Performance Financeira



2025

Performance financeira e operacional

Melhoria do Resultado Líquido motivada pelo aumento do valor dos ativos imobiliários, refletindo tanto reavaliações positivas como vendas estratégicas de frações.

Indicadores financeiros

(€ EURO)	Dez24	Dez25	Δ %
PROVEITOS E GANHOS OPERACIONAIS	150.855	798.811	+ 429,5 %
CUSTOS E PERDAS OPERACIONAIS	271.328	282.114	+ 4,0 %
EBITDA	- 116.469	+ 535.327	n.a.
RESULTADO LÍQUIDO	- 114.888	+ 447.155	n.a.

+ 430 %
PROVEITOS E GANHOS

+ € 447.155
RESULTADO LÍQUIDO

2025

Proveitos e Ganhos

(€ EURO)		Dez24	Dez25	Δ %	Δ €
PROVEITOS E GANHOS OPERACIONAIS		150.855	798.811	+ 429,5 %	+ 647.956
Ganhos em Ativos Imobiliários (reavaliação + alienações)	Reavaliações	98.951	747.056	+ 655,0 %	+ 648 105
	Alienações	16.680	36.882	+ 121,1 %	+ 20.202
Rendimentos de Ativos Imobiliários (rendas)		35.224	14.873	- 57,8 %	- 20.351



■ 2,0%

Rendimentos de ativos imobiliários (rendas)

■ 98,0%

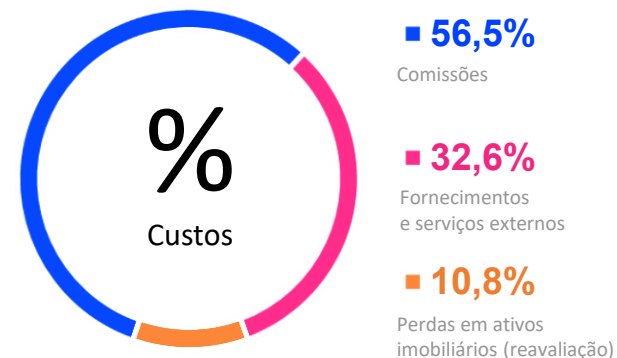
Ganhos em ativos imobiliários

Aumento dos ganhos em ativos imobiliários, impulsionado principalmente pelas reavaliações dos imóveis, com contribuições adicionais das vendas realizadas.

2025

Custos e Perdas

(€ EURO)	Dez24	Dez25	Δ %	Δ €
CUSTOS E PERDAS OPERACIONAIS	271.328	282.114	+ 4,0 %	+ 10.785
Comissões	116.130	159.478	+ 37,3 %	+ 43.348
Fornecimentos e serviços externos	89.232	92.061	+ 3,2 %	+ 2.828
Perdas em ativos imobiliários (reavaliação)	65.967	30.575	- 53,7 %	- 35.391



Aumento de 4% dos Custos e Perdas, impulsionado sobretudo pelo crescimento das Comissões (+37%).

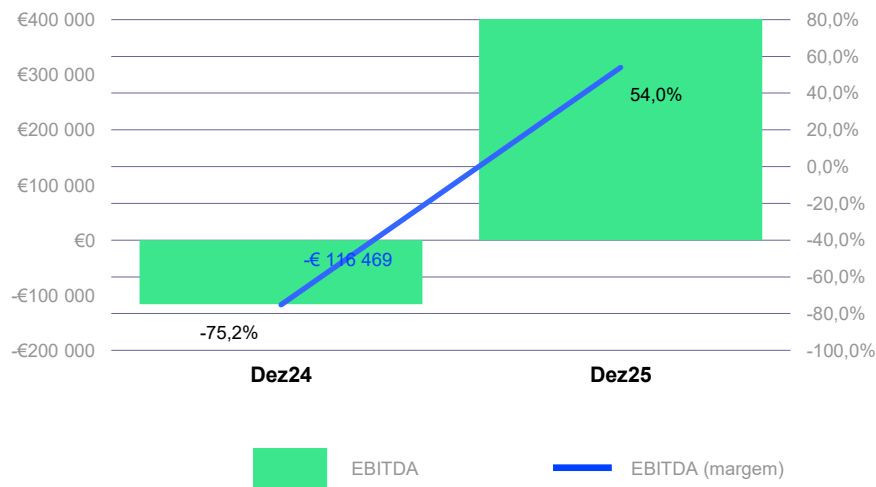
Este aumento foi parcialmente compensado pela redução das Perdas em ativos imobiliários (-53,7%).

2025

EBITDA

(€ EURO)	Dez24	Dez25
EBITDA	- 116.469	+ 431 525
Margem EBITDA	- 75,2 %	+ 54,0 %

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

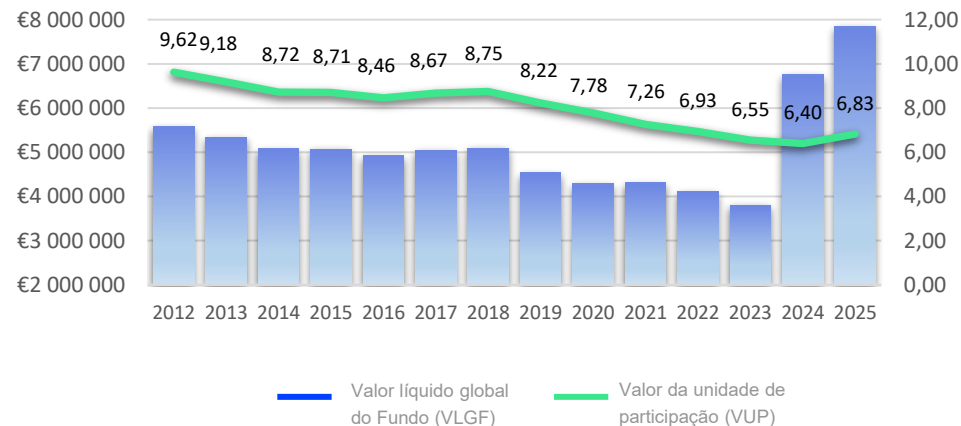


2025

VLGF & VUP

Valorização de 6,9% do VUP.

(€ EURO)	Dez22	Dez23	Dez24	Dez25
Valor líquido global do Fundo (VLGF)	4.112.799	3.806.279	6.750.968	7.844.623
Valor da unidade de participação (VUP)	6,93	6,55	6,40	6,83

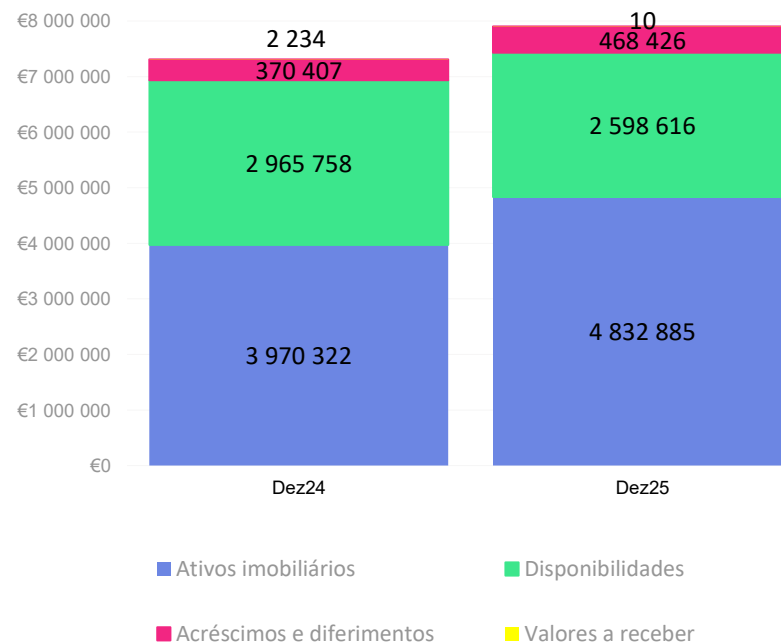


2025

Balanço - Ativo

(€ EURO)	Dez24	Dez25
TOTAL DO ATIVO DO FUNDO	7 308 721	7 899 937
Ativos Imobiliários	3.970.322	4.832.885
Disponibilidades	2.965.758	2.598.616
Acréscimos e Diferimentos	370.407	468.426
Valores a Receber	2.234	10

Valor Total do Ativo do Fundo aumentou cerca de 8% (€591mil) por via do aumento na rubrica de Ativos Imobiliários (€863mil), resultante do aumento de capital realizado.



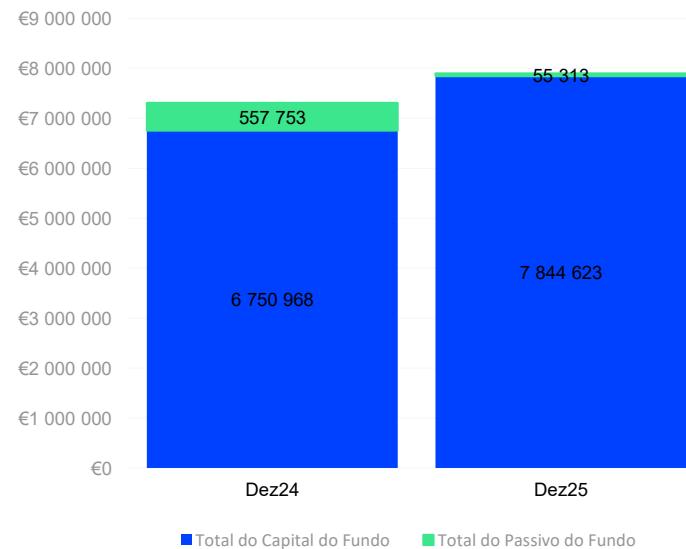
2025

Balanço – Capital e Passivo

(€ EURO)	Dez24	Dez25
TOTAL CAPITAL DO FUNDO	6.750.968	€ 7.844.623
TOTAL DO PASSIVO DO FUNDO	557.753	55.313
Empréstimos Não Titulados	504.863	1
Outras Contas de Credores	10.095	15.473
Acréscimo de Custos	14.140	12.205
Comissões e Outros Encargos a Pagar	25.303	27.522
Receitas com Provento Diferido	3.352	113

Capital do Fundo aumentou (+16%) em virtude do Aumento de Capital (646mil) realizado e do Resultado Líquido (+€447mil).

Diminuição do Valor Total do Passivo (-90%) por via da diminuição da rubrica de Empréstimos Não Titulados (€502mil) resultante da venda dos imóveis.



04

**Perspetivas para o 1º
semestre de 2026**

Coimbra
viva



Residência de Estudantes



P45/P46/P47



- Conclusão da desconstrução das estruturas arqueológicas
- Início dos Trabalhos de Empreitada

P41/P42/P43/P44/
P49/P50/P52



- Conclusão do projeto de arquitetura
- Submissão do licenciamento

Outros Projetos



P11/P12/P13/ P14/P15



- Aprovação do Projeto de Arquitectura
- Elaboração dos Projetos de Especialidades
- Demolição do P14 + P15

P28



- Início da consulta aos empreiteiros
- Obtenção do financiamento

Alargamento da Área de Intervenção



Identificação de imóveis com potencial para integração no fundo através de entradas em espécie ou aquisição



Aumento de capital: concretizar através de entradas em espécie



**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:

