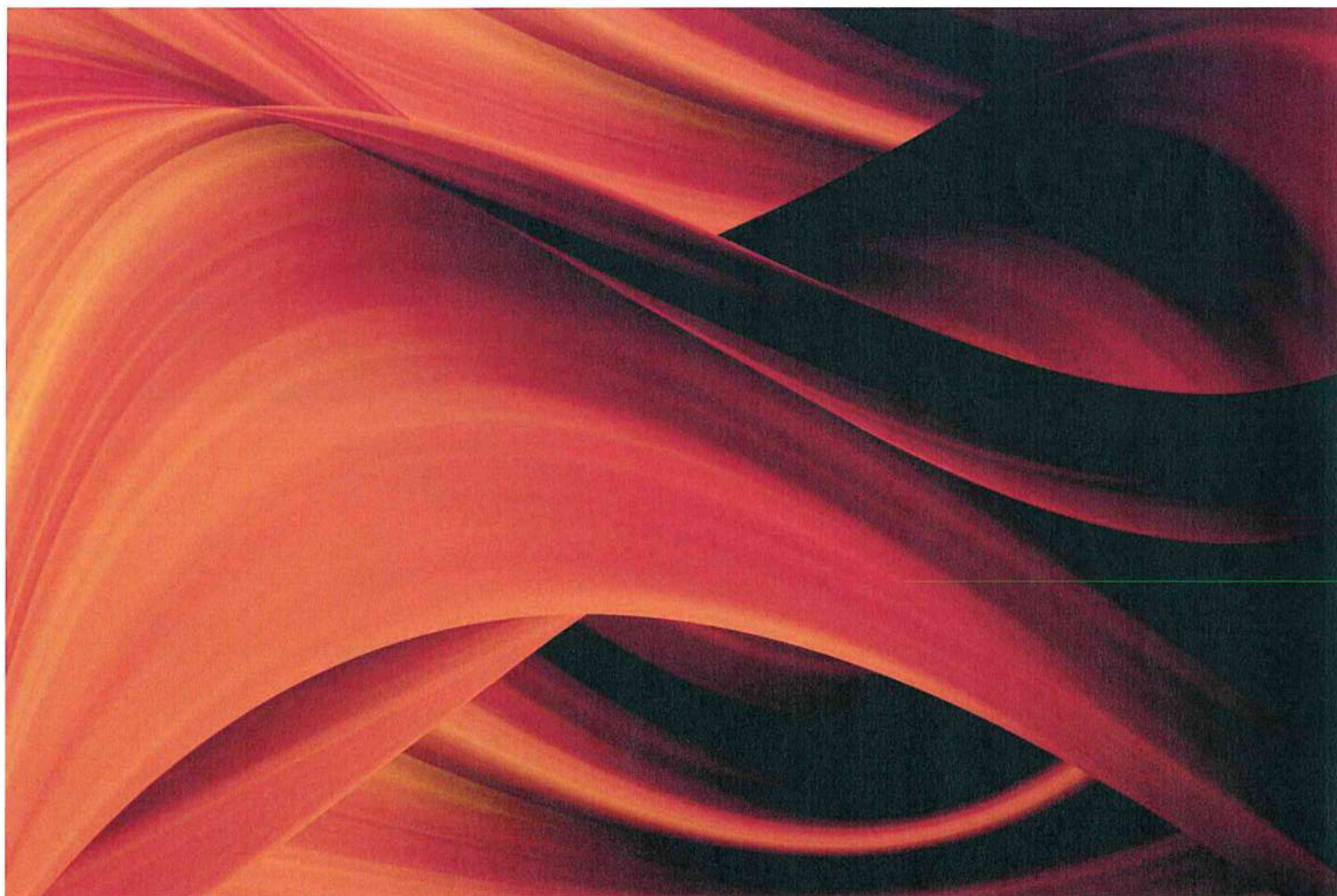

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO EM REABILITAÇÃO URBANA
COIMBRA VIVA I

RELATÓRIO E CONTAS 2025



ÍNDICE

- 03** SUMÁRIO EXECUTIVO
- 04** CONJUNTURA
- 05** ACTIVIDADE DO FUNDO
- 07** RESULTADOS DO EXERCÍCIO
- 07** PROPOSTA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS
- 08** PERSPECTIVAS PARA 2026
- 09** DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
- 10** ANEXOS

SUMÁRIO

EXECUTIVO

O exercício de 2025 fica marcado pela operação de aumento de capital em espécie totalmente subscrito pelo Município de Coimbra através da entrada na carteira de dois novos imóveis – P44 e P49 – que serão integrados no projecto que envolve os imóveis circundantes (P41+P42+P43+P49+P50+P52) e que corresponderá à fase 2 do projecto da Residência de Estudantes.

Adicionalmente, iniciou-se a empreitada da Residência de Estudantes, um dos projectos estruturantes para o Fundo, no entanto, não ao ritmo desejado devido à necessidade de realização de trabalhos arqueológicos adicionais, solicitados pela Tutela, face aos resultados evidenciados na fase de sondagens arqueológicas.

Foi também possível concluir o projecto de licenciamento do P28 e iniciar o procedimento de licenciamento do P11+P12+P13+P14+P15, após a aquisição do prédio P14.

No que respeita aos imóveis já reabilitados, foram vendidas todas as fracções que ainda se encontravam disponíveis.

Uma menção também para a mudança do executivo camarário no Município de Coimbra, que tem demonstrado total interesse e empenho no desenvolvimento e acompanhamento do Fundo, à semelhança do verificado com o anterior Executivo.

CONJUNTURA

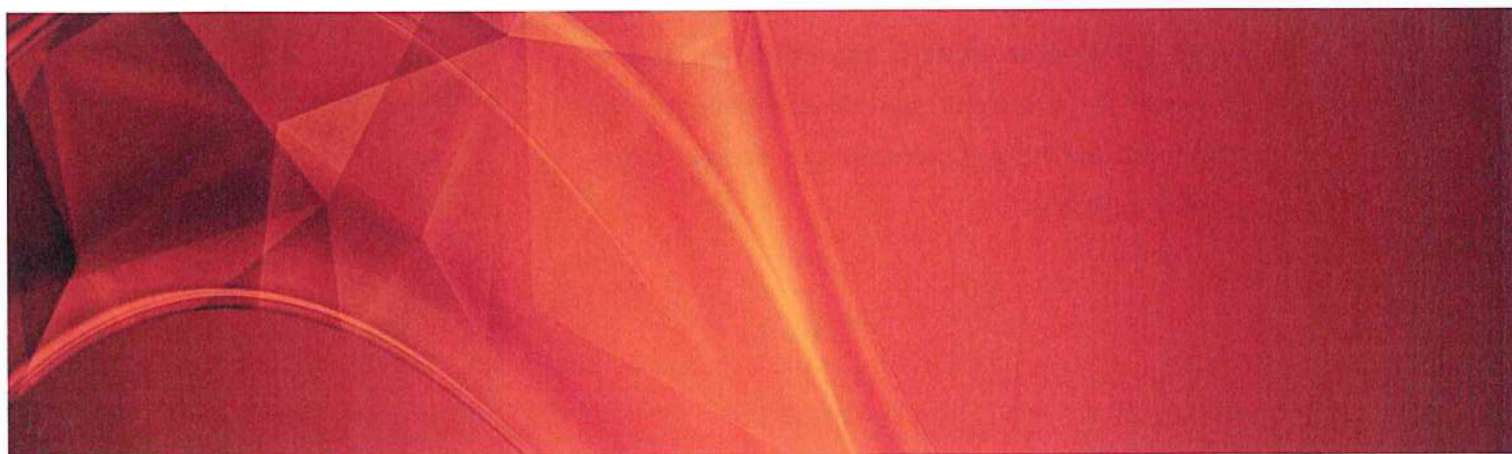
A FACE VISÍVEL

A economia portuguesa em 2025 apresentou um crescimento não negligenciável, que deverá fixar-se em 2%. Este resultado deveu-se a um aprocura interna robusta, à manutenção ao longo do ano das taxas de juro em níveis confortáveis, e na disponibilidade de fundos europeus. A inflação (IHPC) retrocedeu e fixou-se em 2,4% em Dezembro, e a dívida pública em percentagem do PIB deverá fechar o ano em torno de 90%, na sequência da manutenção de uma política orçamental rigorosa.

A FACE OCULTA

Uma pequena economia aberta como a portuguesa é altamente sensível a eventos globais, e a incerteza quanto a estes permanece a níveis invulgarmente altos no final de 2025, A fortaleza cambial da moeda única não serve especialmente bem uma pequena economia exportadora, sobretudo se tivermos em conta que mais de metade das exportações de serviços são atribuíveis ao sector do turismo, cujo continuado crescimento nos últimos anos deverá estar na iminência de esgotar a limitada capacidade aeroportuária instalada.

at ↓



ACTIVIDADE DO FUNDO

INTRODUÇÃO

O Fundo Coimbra Viva I é um fundo de investimento imobiliário fechado, focado na reabilitação urbana da área delimitada pelos Quarteirões da Moeda, Nogueira e Sofia, área essa que foi alargada já no início de 2026, por forma a incluir as denominadas Áreas de Reabilitação Urbana Coimbra-Baixa, Coimbra Alta e Coimbra-Universidade/Sereia. A actividade do Fundo foi iniciada em 2011. Em Outubro de 2024, por deliberação dos Participantes, o Fundo passou a ter uma duração indeterminada.

O exercício de 2025, o décimo quarto exercício completo do Fundo Coimbra Viva, ficou marcado pela operação de aumento de capital, que permitiu a entrada de dois novos imóveis (P44 e P49) no Fundo, e pelo início da construção da residência de estudantes (fase1).

Além disso, concluiu-se o licenciamento do projecto P28, iniciado no ano anterior, e iniciou-se o licenciamento do projecto P11+P12+P13+P14+P15.

O Estudo Prévio da fase 2 da Residência de Estudantes, que se encontra em curso, foi iniciado ainda em 2025.

COMERCIALIZAÇÃO

Foi adquirido o imóvel correspondente ao P14, após um longo processo negocial, e também o imóvel correspondente ao P52.

Do lado das vendas, concretizaram-se as alienações da fracção A do prédio sito na Rua Direita, 69-89 (P24), das fracções B, C e D do prédio sito na Rua da Moeda, 46 (P33B) e da fracção B do prédio sito na Rua Direita, 41 (P23).

REALIZAÇÕES EM 2025

- Realização de operação de aumento de capital com entradas de 2 novos imóveis em espécie;
- Início da empreitada do projecto de construção da residência de estudantes;
- Licenciamento do projecto P28;
- Alienação das últimas 5 fracções resultantes de imóveis já reabilitados;

OBJECTIVOS PARA 2026

- Aumento do ritmo dos trabalhos na empreitada da 1.ª fase do projecto da residência de estudantes;
- Início da empreitada do P28;
- Aprovação do projecto P11+P12+P13+P14+P15 e execução da demolição e contenção do P14 e P15;
- Submissão do projecto de licenciamento da fase 2 da residência de estudantes;
- Enfoque no alargamento da área de intervenção do Fundo, que foi aprovada já no início de 2026

RENTABILIDADE DO CAPITAL

INVESTIDO

- Apreciação de 6,9% no valor da unidade de participação

ACTIVIDADE DO FUNDO

EVOLUÇÃO DO VALOR LÍQUIDO GLOBAL DO FUNDO

EXERCÍCIO DE 2023	EXERCÍCIO DE 2024	EXERCÍCIO DE 2025
3.806.279 €	6.750.968 €	7.844.623 €

EVOLUÇÃO DE INDICADORES DO FUNDO

No quadro infra encontram-se alguns dados relevantes, com referência a 2025 e ao exercício anterior:

	2025	2024
RENDIMENTOS DO INVESTIMENTO	14.873 €	35.224 €
OUTROS RENDIMENTOS	41.943 €	46.885 €
CUSTOS DE GESTÃO	93.994 €	75.340 €
CUSTOS DE DEPÓSITO	15.002 €	15.000 €
OUTROS ENCARGOS, TAXAS E IMPOSTOS	207.965 €	140.577 €
LUCRO LÍQUIDO	447.155 €	(114.888) €
AUMENTO OU DIMINUIÇÃO DA CONTA DE CAPITAL	646.500 €	3.059.577 €
MAIS-VALIAS OU MENOS-VALIAS DE INVESTIMENTOS	753.362 €	49.664 €
OS CUSTOS DE NEGOCIAÇÃO SUPOSTADOS POR UM OIC ASSOCIADOS ÀS TRANSAÇÕES RELATIVAS AOS ELEMENTOS DA SUA CARTEIRA	46.064 €	15.744 €

RESULTADOS DO EXERCÍCIO

PROVEITOS E CUSTOS

O Fundo registou um lucro de €447 milhares em 2025, denotando uma melhoria significativa nos resultados (2024: prejuízo de €114 milhares). Esta melhoria é justificada pelas variações nas Operações Imobiliárias, que em 2025, registaram um significativo acréscimo (efeito líquido de cerca de €703 milhares) em resultado, essencialmente, das reavaliações imobiliárias.

Por outro lado, os rendimentos dos activos imobiliários diminuíram face ao ano anterior, uma vez que o número de imóveis arrendados também diminuiu. De registar ainda, o aumento das outras perdas eventuais, associado a acordo para revogação de contratos de arquitectura e respectiva cedência de direitos de autor.

Os gastos com juros também diminuíram significativamente (75%), explicado pela redução do endividamento do Fundo.

RENTABILIDADE

O Fundo registou um lucro de 447.155 euros, sendo que o valor da unidade de participação apreciou 6,9%.

PROPOSTA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Propõe-se que o lucro do exercício, no valor de € 447.155,21, seja levado a Resultados Transitados.

PERSPECTIVAS PARA 2026

Em 2026, espera-se que as obras da residência de estudantes, já com a fase de sondagens arqueológicas concluídas, avancem a um ritmo superior. É também objectivo do Fundo iniciar a empreitada do P28, concluir o licenciamento do P11+P12+P13+P14 +P15, proceder à demolição do P14 e P15 e submeter a licenciamento a fase 2 da Residência de Estudantes. Paralelamente, será também dado enfoque à nova área de intervenção, aprovada já no início de 2026.

AGRADECIMENTOS

- À BDO & ASSOCIADOS, Sociedade Revisora Oficial de Contas, pelo zelo colocado no acompanhamento da actividade;
- Ao Banco Invest, depositário do Coimbra Viva I, pela confiança com que honra a Sociedade;
- Ao Banco Santander e Caixa de Crédito Agrícola, credores hipotecários, pelo apoio prestado, tendo as suas exposições sido já liquidada durante 2025;
- Ao BNI Europa, credor hipotecário, pelo apoio prestado.
- Ao Município de Coimbra pelo reiterado apoio e confiança depositada.

Lisboa, 10 de Março de 2026

Pelo Conselho de Administração da Sociedade Gestora

Susana Tavares

Susana Tavares

Vogal e Directora-Executiva do Fundo

João Pereira Carmo

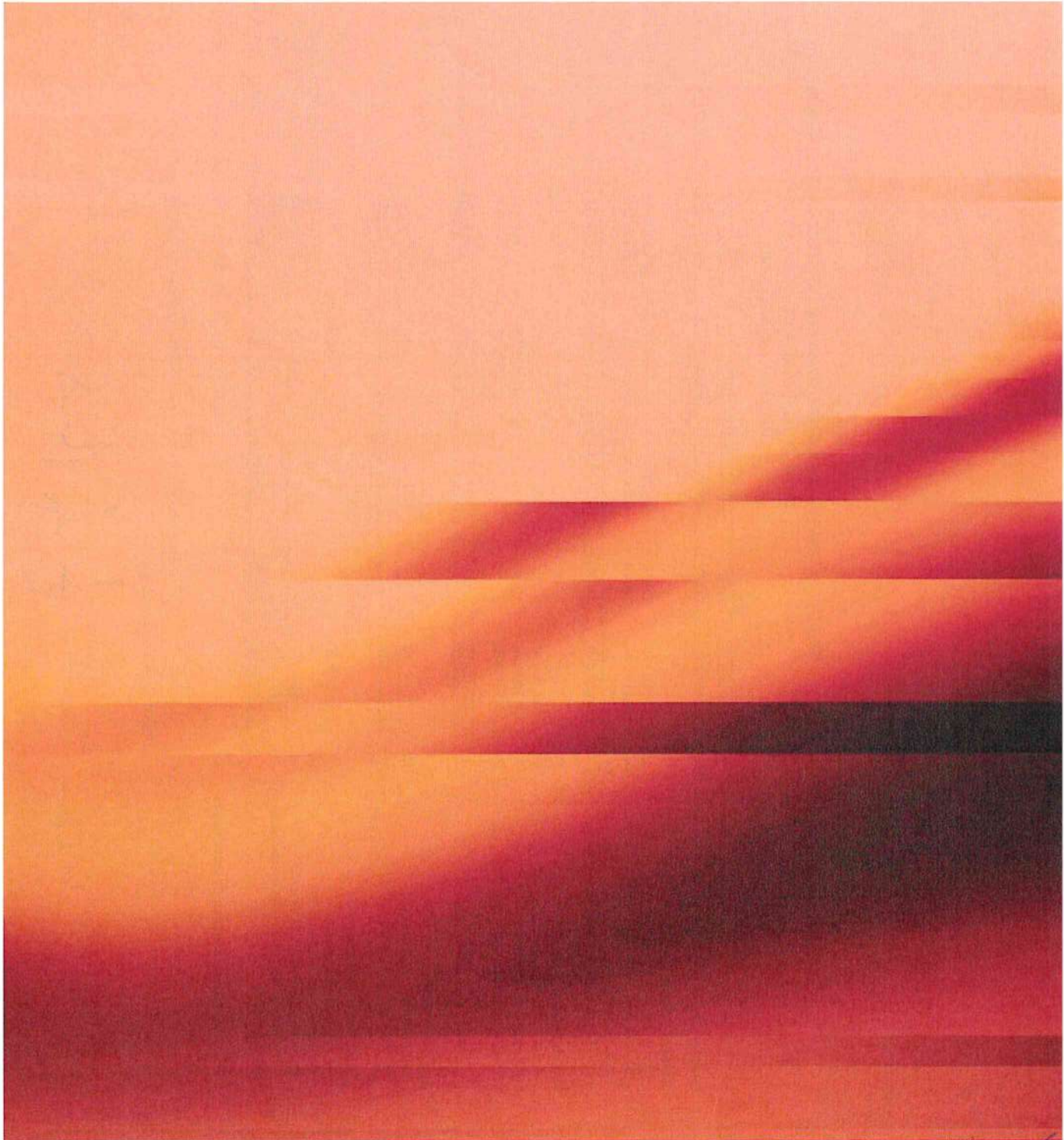
João Pereira Carmo

Vogal e Chief Financial Officer



Demonstrações Financeiras

RELATÓRIO E CONTAS



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO EM REABILITAÇÃO URBANA COIMBRA VIVA I
BALANÇOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

(Montantes expressos em Euros)

ATIVO	Notas	2025		2024		PASSIVO E CAPITAL DO FUNDO	Notas	2025	2024
		Activo bruto	Mais valias	menos valias	Activo líquido				
ACTIVOS IMOBILIÁRIOS						CAPITAL DO FUNDO			
Terrenos	1 e 3	656.775	373.837	(35.009)	995.603	Unidades de participação	2	11.477.265	10.554.498
Construções	1 e 3	3.210.348	340.584	(63.605)	3.487.327	Variações patrimoniais	2	(1.985.208)	(1.708.940)
Outros Ativos	1 e 3	349.955	-	-	349.955	Resultados transitados	2	(2.094.590)	(1.979.702)
Total de activos imobiliários		4.217.079	714.421	(98.614)	4.832.885	Resultado líquido do exercício	2	447.155	(114.888)
						Total do Capital do Fundo		7.844.623	6.750.968
DISPONIBILIDADES						CONTAS DE TERCEIROS			
Caixa	7	348	-	-	348	Comissões e outros encargos a pagar	15	27.522	25.303
Depósitos à ordem	7	1.248.268	-	-	1.248.268	Outras contas de credores	15	15.473	10.095
Depósitos a prazo e com pré-aviso	7	1.350.000	-	-	1.350.000	Empréstimos não titulados	10 e 15	1	504.863
Total das disponibilidades		2.598.616	-	-	2.598.616	Total de valores a pagar		42.996	540.261
CONTAS DE TERCEIROS						ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS			
Outras contas de devedores	8	10	-	-	10	Acréscimos de custos	16	12.205	14.140
Total dos valores a receber		10	-	-	10	Receitas com proveito diferido	16	113	3.352
						Total de acréscimos e diferimentos passivos		12.317	17.492
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS						Total do Passivo e Capital do Fundo		7.899.937	7.308.721
Acréscimos de proveitos	14	2.012	-	-	2.012	Valor unitário da unidade de participação	2	6.8349	6.3963
Despesas com custo diferido	14	27	-	-	27				
Outros acréscimos e diferimentos	14	466.387	-	-	466.387				
Total de acréscimos e diferimentos activos		468.426	-	-	468.426				
Total do Activo		7.284.130	714.421	(98.614)	7.899.937				
Total do número de unidades de participação	2				1.147.726,5465				

O anexo faz parte integrante do balanço em 31 de Dezembro de 2025.

Pelo Conselho de Administração

O Contabilista Certificado

Susana Tavares *f. fa. R. A.*

RANZA
CC93439

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO EM REABILITAÇÃO URBANA COIMBRA VIVA I

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS MONETÁRIOS PARA OS EXERCÍCIOS

FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

(Montantes expressos em Euros)

	2025	2024
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO		
Recebimentos:		
Subscrição de unidades de participação	646.500	3.057.216
	<u>646.500</u>	<u>3.057.216</u>
Pagamentos:		
Resgates/reembolsos de unidades de participação	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo	<u>646.500</u>	<u>3.057.216</u>
OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS		
Recebimentos:		
Alienação de activos imobiliários (Nota 1)	1.087.500	320.000
Rendimentos de activos imobiliários	11.550	36.919
	<u>1.099.050</u>	<u>356.919</u>
Pagamentos:		
Aquisição de activos imobiliários (Nota 1)	(811.500)	(210.577)
Grandes reparações em activos imobiliários	(514.734)	(63.007)
Comissões de activos imobiliários	(57.586)	(15.744)
Despesas correntes (FSE) em activos imobiliários	(2.816)	(18.201)
Outros pagamentos de activos imobiliários	(22.519)	(17.626)
	<u>(1.409.154)</u>	<u>(325.154)</u>
Fluxo das operações com activos imobiliários	<u>(310.104)</u>	<u>31.765</u>
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE		
Recebimentos:		
Juros de depósitos bancários	48.532	33.324
Empréstimos obtidos	-	1
	<u>48.532</u>	<u>33.325</u>
Pagamentos:		
Comissão de gestão	(93.988)	(68.898)
Comissão de depositário	(15.598)	(15.603)
Impostos e taxas	(67.621)	(36.011)
Reembolso de empréstimos	(504.862)	(161.144)
Pagamento de juros de empréstimos	(7.457)	(26.659)
Outros pagamentos correntes	(62.545)	(70.564)
	<u>(752.071)</u>	<u>(378.880)</u>
Fluxo das operações de gestão corrente	<u>(703.539)</u>	<u>(345.554)</u>
OPERAÇÕES EVENTUAIS		
Recebimentos:		
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores	-	-
Fluxo das operações eventuais	<u>-</u>	<u>-</u>
Saldo dos fluxos de caixa do exercício	<u>(367.143)</u>	<u>2.743.427</u>
Disponibilidades no início do exercício	<u>2.965.758</u>	<u>222.332</u>
Disponibilidades no fim do exercício	<u>2.598.616</u>	<u>2.965.758</u>

O anexo faz parte integrante da demonstração dos fluxos monetários para o exercício findo em 31 de Dezembro de 2025.

Pelo Conselho de Administração

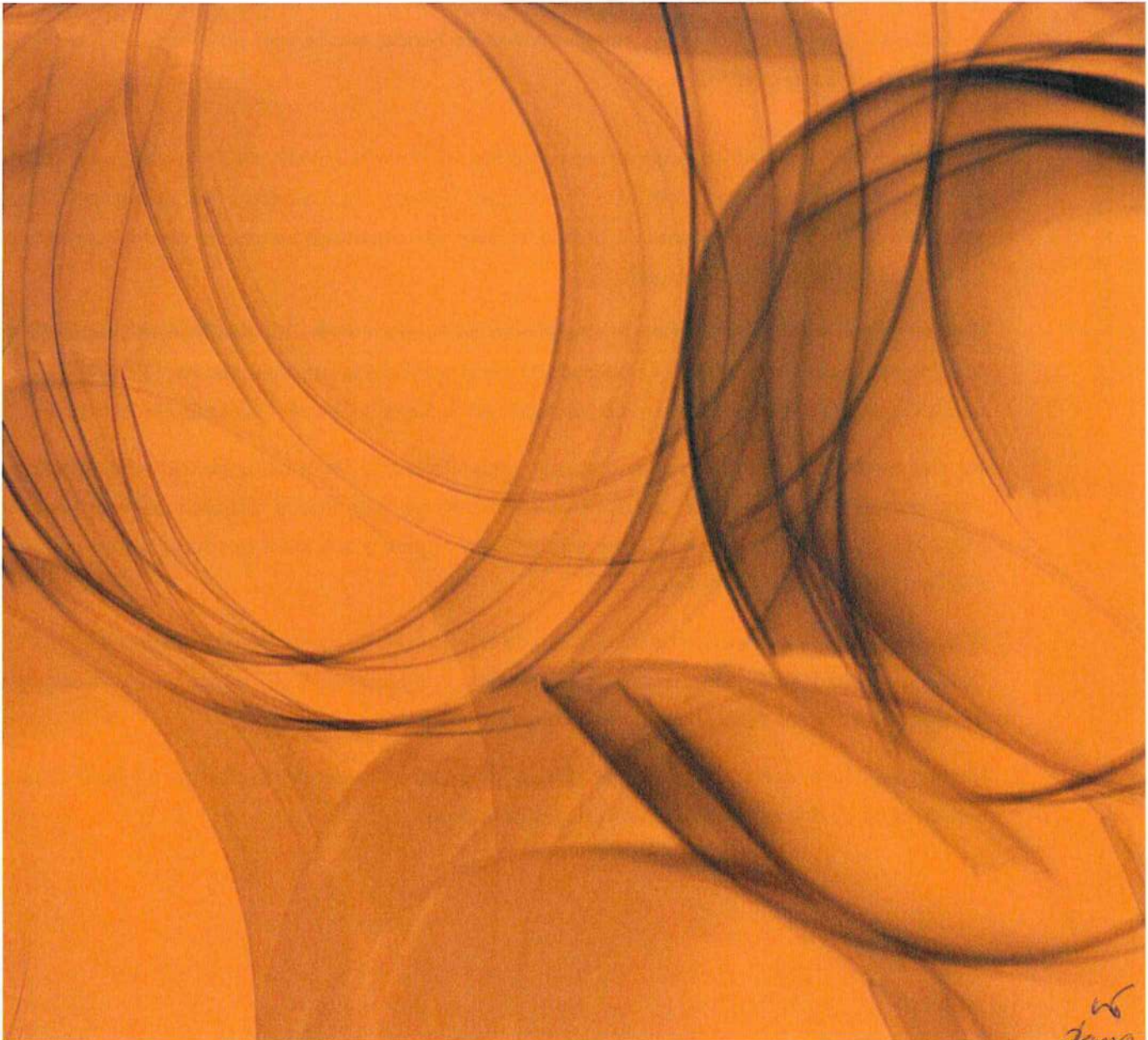
Susana Tavares


O Contabilista Certificado

Janiza
 CC 93439

Anexos

RELATÓRIO E CONTAS



INTRODUÇÃO

O “Coimbra Viva I” é um fundo de investimento imobiliário fechado em reabilitação urbana gerido pela Fund Box – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo SA. A sua constituição foi autorizada pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (“CMVM”) em 4 de Novembro de 2010, tendo iniciado a sua actividade a 3 de Maio de 2011, com duração inicial de 8 anos, contados a partir da data de constituição, prorrogável por períodos não superiores a 2 anos desde que para tanto seja obtida a autorização da CMVM e a deliberação favorável da assembleia de participantes.

Em 24 de Outubro de 2018 foi deliberada em Assembleia de Participantes a prorrogação do prazo de vigência do Fundo por um período adicional de 2 anos, ou seja até 2 de Maio de 2021, em 28 de Outubro de 2020 foi deliberado nova prorrogação de um período adicional de dois anos, ou seja até 2 de Maio de 2023, e em 27 de outubro de 2022 nova prorrogação um período adicional de dois anos ou seja até 2 de Maio de 2025.

Por deliberação de Assembleia de Participantes realizada em 22 de Outubro de 2024 foi deliberada a passagem a duração indeterminada do Fundo, nos termos do artigo 215º, n.º 1 e 3 do Regime da Gestão de Ativos.

A atividade do Fundo está regulamentada pelo Decreto-Lei nº27/2023, de 28 de abril, que aprova o regime da gestão de ativos (RGA) e consiste em alcançar, numa perspetiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente de capital, através da constituição e gestão de uma carteira de valores predominantemente imobiliários.

O Banco Invest assume as funções de depositário do Fundo e, nessa qualidade, tem a custódia da totalidade dos activos mobiliários do Fundo. O mesmo iniciou as suas funções em 13 de Novembro de 2018 que até então pertenciam ao Deutsche Bank Europe GmdH – Sucursal em Portugal.

As demonstrações financeiras, compostas pelo Balanço, Demonstração dos Resultados e Demonstração dos Fluxos Monetários, foram elaboradas segundo o disposto no Regulamento nº2/2005, de 14 de Abril de 2005, que estabelece o regime a que deve obedecer a contabilidade dos Fundos de Investimento Imobiliário.

O referido Regulamento impõe a divulgação de informação que permita desenvolver e comentar os valores incluídos nas demonstrações financeiras, e ainda quaisquer outras consideradas úteis para os Participantes dos Fundos de Investimento

Nesta perspectiva, as notas omissas não são aplicáveis ou a sua apresentação não é relevante para a interpretação das referidas demonstrações financeiras.

BASES DE APRESENTAÇÃO E PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no princípio da continuidade e nos registos contabilísticos do Fundo, mantidos de acordo com o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário, estabelecido pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, e regulamentação complementar emitida por esta entidade.

As políticas contabilísticas mais significativas utilizadas na preparação das demonstrações financeiras foram as seguintes:

a) Especialização de exercícios

O Fundo regista os seus proveitos e custos de acordo com o princípio da especialização de exercícios, sendo reconhecidos à medida que são gerados, independentemente do momento do seu recebimento ou pagamento.

b) Comissão de gestão

A comissão de gestão representa um encargo do Fundo, a título dos serviços prestados pela sociedade gestora.

De acordo com o Regulamento de Gestão, esta comissão é calculada diariamente, por aplicação de uma taxa anual de 1.25% (um vírgula vinte e cinco por cento) sobre o valor bruto global do Fundo, cobrada trimestralmente (ver nota 17).

c) Comissão de depositário

Esta comissão destina-se a fazer face às despesas do Banco Depositário alusivas aos serviços prestados ao Fundo.

Segundo o Regulamento de Gestão, esta comissão é calculada diariamente, por aplicação de uma taxa anual de 1.25‰ (um por mil) sobre o valor líquido global do Fundo, cobrada mensalmente, com um mínimo de 15.000€ anual.

d) Taxa de supervisão

Na sequência do Decreto-lei n.º 183/2003, de 19 de Agosto, que alterou o Estatuto da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), aprovado pelo Decreto-lei n.º 473/99, de 8 de Novembro, com a publicação da Portaria n.º 913-I/2003, de 30 de Agosto, emitida pela CMVM, os Fundos passaram a pagar uma taxa mensal de 0.00266% aplicada sobre o valor líquido global do Fundo correspondente ao último dia útil do mês, não podendo a colecta ser inferior a €200 (duzentos euros) nem superior a €20,000 (vinte mil euros).

e) Activos imobiliários

Os imóveis adquiridos pelo Fundo são contabilizados pelo valor de transacção, acrescido dos emolumentos notariais, custos registrais, impostos suportados e avaliações prévias à aquisição. Nos termos da Lei em vigor, os imóveis não são amortizados, de modo a espelhar o seu valor venal, definido de acordo com o melhor preço que poderia ser alcançado, caso fossem vendidos em circunstâncias normais de mercado.

Os bens imóveis são avaliados com uma periodicidade mínima anual e sempre que ocorram alterações significativas nos seus valores de mercado. A valorização de cada imóvel é definida pela média aritmética simples das avaliações dos peritos independentes, sendo o seu valor contabilístico igual às avaliações periciais, salvo as exceções previstas na Lei, como no caso de projetos de construção.

As mais-valias (Mv) ou menos-valias (mv) que decorram do ajustamento do custo dos imóveis ao seu valor venal, ainda que potenciais, são reconhecidas, respectivamente como ganhos ou perdas (833 – Ganhos em operações financeiras e activos imobiliários e 733 – Perdas em operações financeiras e activos imobiliários) por contrapartida das contas de ajustamento do activo (38 – Ajustamentos em activos imobiliários).

Pelo facto de alguns imóveis se encontrarem arrendados, as rendas são reconhecidas como proveito do ano a que respeitem.

f) Unidades de participação

O valor de cada unidade de participação é calculado dividindo o Valor Líquido Global do Fundo pelo número de unidades de participação em circulação. O valor líquido do património corresponde ao somatório das rubricas do capital do Fundo, ou seja, unidades de participação, variações patrimoniais, resultados transitados, resultados distribuídos e resultado líquido.

As "Variações Patrimoniais" resultam da diferença entre o valor de cada subscrição ou resgate de unidades de participação e o seu valor base.

A 31 de Dezembro de 2025 o Capital do Fundo é constituído pelo valor base das unidades de participação, variações patrimoniais, resultado líquido do exercício dos exercícios de 2025 e 2024 e resultados transitados, conforme dados apresentados na nota 2.

g) Regime Fiscal

O regime fiscal dos fundos de investimento imobiliário está consagrado no artigo 22º do EBF, o qual foi alterado pelo Decreto-Lei n.º 7/2015, de 13 de janeiro, com aplicação aos rendimentos obtidos a partir de 1 de julho de 2015. Nestas circunstâncias, existe um regime até 30 de junho de 2015 e outro posterior aquela data.

Ficam isentos de IRC os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional, desde que se constituam entre 1 de

janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana.

Regime de tributação até 30 de Junho de 2015

Os rendimentos prediais líquidos, obtidos no território português, à exceção das mais-valias prediais, são tributados à taxa autónoma de 25% (vinte e cinco por cento). Tratando-se de mais-valias prediais, há lugar a tributação, autonomamente, à taxa de 25% (vinte e cinco por cento), que incide sobre 50% (cinquenta por cento) da diferença positiva entre mais-valias e as menos-valias realizadas no exercício.

Relativamente a outros rendimentos que não prediais, são os mesmos tributados da seguinte forma:

- Os rendimentos obtidos no território português, que não sejam mais-valias, estão sujeitos a retenção na fonte, como se de pessoas singulares se tratasse, sendo recebidos líquidos de imposto ou, caso não estejam sujeitos a retenção na fonte, são tributados à taxa de 25% sobre o valor líquido obtido no exercício. No dia 31 de Dezembro de 2012, entrou em vigor a Lei n.º 66-A/2012, publicada em suplemento ao Diário da República do dia 31 de Dezembro de 2012, que veio introduzir diversas alterações em matéria tributária, nomeadamente, o aumento para 28% da generalidade das taxas de retenção na fonte em sede de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS) incidentes sobre rendimentos de capitais (tais como juros das obrigações e dos depósitos bancários e dos dividendos);
- Os rendimentos obtidos fora do território português, que não sejam mais-valias, são tributados, autonomamente, à taxa de 20%, tratando-se de rendimentos de títulos de dívida, lucros distribuídos e de rendimentos provenientes de fundos de investimento, e à taxa de 25% nos restantes casos;
- Relativamente às mais-valias, obtidas em território português ou fora, estão sujeitas a tributação autónoma, como se de pessoas singulares se tratasse, à taxa de 10% sobre a diferença positiva entre as mais-valias e as menos-valias apuradas no exercício.

O imposto estimado no exercício sobre os rendimentos gerados, incluindo as mais-valias, é registado na rubrica de "Impostos sobre o rendimento" da demonstração dos resultados; os rendimentos obtidos, quando não isentos, são assim considerados pelo respectivo valor bruto em "Juros e proveitos equiparados".

Em conformidade com as alterações introduzidas pela Lei n.º 3 – B/2010 de 28 de Abril ao Orçamento de Estado para 2010, os imóveis integrados em fundos de investimento imobiliário fechados de subscrição particular, como é o caso do Fundo, passaram a ser tributados em sede de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e de Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas

de Imóveis (IMT), não existindo durante o exercício de 2025, tal como nos anteriores exercícios, qualquer isenção destes impostos para fundos desta natureza.

Contudo, como incentivo à reabilitação urbana, e conforme referido nos pontos 7 e 8 do artigo 71.º do EBF, os imóveis integrados no Fundo poderão possibilitar de isenção de IMI e IMT estando as respectivas isenções dependentes de deliberação da Assembleia Municipal, que define o seu âmbito e alcance, nos termos do n.º 2 do artigo 12.º da Lei das Finanças Locais.

Regime de tributação a partir de 01 de Julho de 2015

O Decreto-Lei n.º 7/2015, de 13 de Janeiro, procede à reforma do regime de tributação dos OIC, onde as principais alterações são a tributação dos participantes à saída em sede de IRS e IRC e o ativo global líquido dos OIC passam a ser alvo de tributação em sede do imposto selo. Este regime fiscal entrou em vigor a 1 de Julho de 2015.

1. Na esfera do Fundo:

- O Fundo é tributado em IRC, à taxa geral prevista no respectivo Código (actualmente fixada em 20%), estando isento de derrama municipal e estadual;
- O lucro tributável corresponderá ao resultado líquido do exercício apurado de acordo com as respectivas normas contabilísticas, estando, no entanto, isentos de rendimentos de capitais, prediais e mais-valias e devendo desconsiderar os gastos relativos a esses rendimentos, previstos no artigo 23.º-A, do Código do IRC, e comissões de gestão;
- De acordo com a legislação que entrou em vigor em 2023, deixou de estar previsto limite temporal para a dedução dos prejuízos fiscais, bem como o limite anual da referida dedução passou dos 70% para os 65%. Esta alteração aplica-se à dedução de prejuízos aos lucros tributáveis dos períodos de tributação que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2023, bem como aos prejuízos fiscais apurados em períodos de tributação anteriores a 1 de janeiro de 2023, cujo período de dedução ainda se encontre em curso;
- Às fusões, cisões e subscrições em espécie realizadas entre OIC pode ser aplicado o regime da neutralidade fiscal;
- O Fundo está sujeito às taxas de tributação autónoma previstas no Código do IRC;
- Não haverá obrigação de retenção na fonte relativamente aos rendimentos obtidos pelo Fundo;
- O Fundo será tributado em Imposto do Selo sobre a média mensal do valor líquido global dos seus ativos à taxa de 0,0125% (por trimestre).

2. Na esfera do participante:

- Os investidores residentes que sejam pessoas singulares serão tributados em sede de IRS à taxa de 28%, através do mecanismo da retenção na fonte (salvo se optarem pelo englobamento);
- Os rendimentos pagos a investidores residentes que sejam pessoas coletivas estarão sujeitos a uma retenção na fonte de IRC provisória (por conta do imposto devido no final) à taxa de 25% (exceto se os beneficiários beneficiarem de dispensa de retenção na fonte);
- Os sujeitos passivos não residentes que obtenham rendimentos: (i) distribuídos por fundos e sociedades de investimento imobiliário ou operações de resgate de UPs destes fundos estão sujeitos a retenção na fonte à taxa de 10%; (ii) de fundos e sociedades de investimento mobiliário, incluindo mais-valias que resultem do respetivo resgate ou liquidação, estão isentas de IRS ou IRC;
- Os rendimentos obtidos por sujeitos passivos residentes em paraísos fiscais, por entidades que sejam detidas direta ou indiretamente em mais de 25% por residentes e por beneficiários que não apresentem prova de que são não residentes, ficarão sujeitos às taxas de retenção na fonte definitiva de 25%, 28% ou 35% (consoante os casos);
- Os sujeitos passivos não residentes que não tenham efetuado prova atempada do seu estatuto poderão solicitar o reembolso total ou parcial do imposto que tenha sido retido na fonte, durante um prazo de dois anos;

Para efeitos da aplicação deste regime, os rendimentos decorrentes da detenção de unidades de participação em fundos de investimento imobiliário e da titularidade de participações sociais em sociedades de investimento imobiliário, incluindo as mais-valias que resultem da transmissão onerosa, resgate ou liquidação, são considerados rendimentos de bens imóveis.

1. ATIVOS IMOBILIÁRIOS

Em 31 de Dezembro de 2025, o saldo desta rubrica é composto por imóveis com as seguintes características:

Imóvel	2025				
	Valor contabilístico bruto	Mais e menos valias potenciais	Valor Contabilístico (A)	Média das Avaliações (B)	Valia Potencial B-A
Construções					
Prédio Urbano Rua Direita 16, 18 (P15)	97.414	(18.885)	78.529	78.529	-
Prédio Urbano Rua Direita 105-109 (P41)	135.383	1.467	136.850	136.850	-
Prédio Urbano Rua João Cabreira 20-24 (P50)	417.618	(35.868)	381.750	381.750	-
Prédio Urbano Beco do Bacalhau 2	37.181	11.519	48.700	48.700	-
Prédio Urbano Rua Direita 38-40 (P12)	35.782	15.268	51.050	51.050	-
Prédio Urbano Rua Direita 119 e 121 (P43)	125.157	44.333	169.491	169.491	-
Prédio Urbano Rua Direita 111 e 113 (P42)	58.432	42.863	101.295	101.295	-
Prédio Urbano Rua Direita 115 e 117 (P42)	48.769	34.736	83.505	83.505	-
Prédio Urbano Rua Direita 30-32 (P12)	9.304	41.746	51.050	51.050	-
Prédio Urbano Rua Direita 34-36 (P12)	18.524	32.526	51.050	51.050	-
Prédio Urbano Rua Direita 24-28 (P13)	42.090	104.914	147.005	147.005	-
Prédio Urbano Rua Direita 129 e 131 (P43)	128.714	4.972	133.686	133.686	-
Prédio Urbano Rua Direita 123 a 127 (P43)	133.684	6.239	139.924	139.924	-

Rua Direita, 20-22 (P14)	66.170	(8.853)	57.318	57.318	-
Rua da Nogueira, 1 a 3 (P44)	309.339	-	309.339	295.500	(13.839)
Rua João Cabreira, 26-28 (P49)	369.437	-	369.437	351.000	(18.437)
Beco do Bacalhau - Parcela 06R02 (P52)	101.800	-	101.800	107.134	5.334
	<u>2.134.798</u>	<u>276.979</u>	<u>2.411.777</u>	<u>2.384.835</u>	<u>(26.942)</u>

Terrenos

Prédio Urbano Rua da Nogueira, 7 a 21	1.075.550	330.200	1.405.750	1.405.750	-
Rua João Cabreira (P28) - Parcela CM01	400.753	(14.613)	386.140	386.140	-
Rua Direita 17P08 (P12)	29.466	6.649	36.115	36.115	-
Rua Direita 44 (P11)	70.055	28.645	98.700	98.700	-
Rua Direita 46 (P11)	53.034	8.342	61.376	61.376	-
Rua Direita 52 (P11)	17.021	(3.859)	13.163	13.163	-
Rua João Cabreira 35 Parcela "16R08" (P28)	16.596	(706)	15.890	15.890	-
Rua João Cabreira 29 Parcela "NR" (P28)	69.852	(15.832)	54.020	54.020	-
	<u>1.732.325</u>	<u>338.828</u>	<u>2.071.153</u>	<u>2.071.153</u>	<u>-</u>
	<u>3.867.123</u>	<u>615.806</u>	<u>4.482.930</u>	<u>4.455.988</u>	<u>(26.942)</u>

Para além dos valores registados nas rubricas de activos imobiliários, encontra-se reconhecido um saldo de €349.955 como "outros" activos na conta contabilística "35" respeitante a despesas incorridas com a empreitada de construção que será incorporado no valor do activo (capitalizado) aquando da obtenção da avaliação imobiliária correspondente à incorporação dos primeiros 20% de valor calculado em função do custo inicial estimado do projecto.

2. CAPITAL DO FUNDO

RELATÓRIO E CONTAS

	2025				
	Saldo em 31-12-2024	Subscrições	Aplicação do resultado de 2024	Resultado líquido do exercício	Saldo em 31-12-2025
Unidades de participação	10.554.498	922.767	-	-	11.477.265
Variações patrimoniais	(1.708.940)	(276.267)	-	-	(1.985.208)
Resultados transitados	(1.979.702)	-	(114.888)	-	(2.094.590)
Resultados distribuídos	-	-	-	-	-
Resultado líquido do exercício	(114.888)	-	114.888	447.155	447.155
	<u>6.750.968</u>	<u>646.500</u>	<u>-</u>	<u>447.155</u>	<u>7.844.623</u>
Número de unidades de participação	<u>1.055.449,816</u>				<u>1.147.727</u>
Valor da unidade de participação	<u>6,3963</u>				<u>6,8349</u>

De acordo com o Regulamento de Gestão, as unidades de participação têm um valor inicial de 10,00 euros cada, aplicável a todos e cada um dos períodos de subscrição referidos no final da presente nota. A movimentação no Capital do Fundo foi a que a seguir se apresenta:

A subscrição das unidades de participação correspondentes ao capital inicial do Fundo prolongou-se por 24 meses e ocorreram em quatro períodos de subscrição, tendo ocorrido o quarto período em Abril de 2013.

Com o quarto período de subscrição o Fundo ficou com 581.975 unidades de participação e com o capital de 5.819.750 euros. No conjunto das quatro subscrições não atingiu o capital inicial previsto que apontava para um valor de 18.375.000 euros.

Em 2018 foi deliberado em Assembleia de Participantes a prorrogação do prazo de vigência do Fundo por um período adicional de 2 anos, ou seja até 2 de Maio de 2021. A prorrogação do Fundo foi aprovada pela maioria dos seus participantes à excepção de um dos participantes. O referido participante fazendo uso do seu direito de resgatar as suas unidades de participação solicitou o resgate. O fundo procedeu em Outubro de 2019 ao reembolso de 30.688 unidades de participação ao valor unitário de 8,6919 euros.

Em assembleia de participantes realizada no dia 28 de Outubro de 2020 foi deliberada a prorrogação do prazo de vigência do Fundo pelo período adicional de 2 anos, ou seja até 2 de Maio de 2023, com a aprovação de todos os participantes do Fundo presentes na assembleia à excepção de um. O participante que votou contra a prorrogação, solicitou o resgate das suas unidades de participação. O fundo procedeu ao apuramento do valor unitário das unidades de participação resgatadas no total de 12.206 com o valor de 7,3498 euros, no último dia do prazo de vigência previsto para o Fundo, isto é, em 2 de Maio de 2021, tendo sido posteriormente registado o resgate em Junho de 2021, a liquidação financeira ocorreu no dia 27 de Outubro de 2021.

Por deliberação da Assembleia de Participantes, realizada em 17 de Maio de 2021, cujos trabalhos após suspensão foram retomados dia 31 de Maio de 2021, foi deliberado o aumento de capital a realizar em espécie, nos termos e ao abrigo da legislação em vigor e do ponto 3.2. do Capítulo III do Regulamento de Gestão, através da incorporação de dois imóveis no Fundo, avaliados em 400.949 euros, por meio da emissão de 54.028,9720 euros unidades de participação.

O valor da unidade de participação foi de 7,4210 euros, calculado de acordo com o artigo 60.º do regime legal em vigor nessa data (Regime Geral dos Organismos de Investimento Colectivo).

Em 27 de Outubro de 2022, em Assembleia de Participantes, foi deliberada a prorrogação do Fundo por mais 2 anos. Isto é, até 2 de Maio de 2025. A prorrogação da duração do Fundo foi aprovada por 96,91% dos votos emitidos, sendo que os 2 Participantes que votaram contra, solicitaram o resgate das respectivas participações, conforme previsto no regulamento de Gestão.

O fundo procedeu ao apuramento do valor unitário das unidades de participação resgatadas no total de 11.800 com o valor unitário de 6,6330 euros, no último dia do prazo de vigência previsto

para o Fundo, isto é, em 2 de Maio de 2023, a liquidação financeira ocorreu no dia 24 de Outubro de 2023.

Em Assembleia de Participantes realizada em 18 de Janeiro de 2024, foi deliberado o aumento do capital do Fundo no montante de até 3.330.577 euros a realizar em espécie e em numerário. Após a liquidação financeira da operação de aumento de capital, no montante total de 3.059.577 euros ocorrida a 1 de Abril de 2024 as correspondentes unidades de participação foram emitidas ao valor da unidade de participação apurada com referência a 28 de Março de 2024, tendo o capital do Fundo passado a ser de 10.554.498 euros, representado por 1.055.449,8161 unidades de participação.

Por deliberação de Assembleia de Participantes realizada em 22 de Outubro de 2024 foi deliberada a passagem a duração indeterminada do Fundo, nos termos do artigo 215º, n.º 1 e 3 do Regime da Gestão de Ativos.

Em Assembleia de Participantes realizada em 26 de Junho de 2025, foi deliberado o aumento de capital do Fundo realizado em espécie, através da incorporação de dois imóveis no património do Fundo, avaliados em € 646.500,00, por meio da emissão de € 92.276,7303 unidades de participação, cuja liquidação ocorreu a 1 de Julho de 2025. As correspondentes unidades de participação foram emitidas ao valor da unidade de participação apurada com referência a 30 de Junho de 2025, passando o capital do Fundo, após a operação de aumento de capital a ser de € 9.492.057,91, representado por 1.147.726,5464 unidades de participação.

3. INVENTÁRIO DAS APLICAÇÕES EM ACTIVOS

		31/12/2025								
Imóvel / Terreno	Área (m ²)	Data aquisição	Valor de aquisição	Data da avaliação	Valor de avaliação	Data da avaliação	Valor de avaliação	Valor do Imóvel	País	Localização
Imóveis situados em Portugal										
Terrenos										
Urbanizados										
Prédio Urbano Rua da Nogueira, 7 a 21	665	03/05/2011	1.075.550	13/03/2025	1.384.500	13/03/2025	1.427.000	1.405.750	Portugal	Coimbra
Rua João Cabreira (P28) - Parcela CM01	243	21/06/2021	400.753	24/02/2025	359.080	24/02/2025	413.200	386.140	Portugal	Coimbra
Rua Direita 17P08 (P12)	14	21/06/2021	29.466	06/06/2025	35.630	06/06/2025	36.600	36.115	Portugal	Coimbra
Rua Direita 44 (P11)	31	01/04/2024	70.055	06/06/2025	60.400	06/06/2025	101.799	98.700	Portugal	Coimbra
Rua Direita 46 (P11)	41	01/04/2024	53.034	06/06/2025	60.400	06/06/2025	62.352	61.376	Portugal	Coimbra
Rua Direita 52 (P11)	10	01/04/2024	17.021	06/06/2025	12.725	06/06/2025	13.600	13.163	Portugal	Coimbra
Rua João Cabreira 35 Parcela "16R08" (P28)	14	19/07/2024	16.596	24/02/2025	14.780	24/02/2025	17.000	15.890	Portugal	Coimbra
Rua João Cabreira 29 Parcela "NR" (P28)	29	19/07/2024	69.852	24/02/2025	50.240	24/02/2025	57.800	54.020	Portugal	Coimbra
Construções Acabadas										
Arrendadas										
Prédio Urbano Rua Direita 16, 18 (P15)	41	03/05/2011	97.414	06/06/2025	78.258	06/06/2025	78.800	78.529	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 105-109 (P41)	96	03/05/2011	135.383	13/03/2025	132.000	13/03/2025	141.700	136.850	Portugal	Coimbra
Rua Direita, 20-22 (P14)	26	22/04/2025	66.170	06/06/2025	56.100	06/06/2025	58.535	57.318	Portugal	Coimbra
Não arrendadas										
Prédio Urbano Rua João Cabreira 20-24 (P50)	230	03/05/2011	417.618	13/03/2025	350.500	13/03/2025	413.000	381.750	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Beco do Bacalhau 2	31	03/05/2011	37.181	13/03/2025	48.000	13/03/2025	49.400	48.700	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 38-40 (P12)	56	03/05/2011	35.782	06/06/2025	50.900	06/06/2025	51.200	51.050	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 119 e 121 (P43)	321	16/03/2012	125.157	13/03/2025	168.281	13/03/2025	170.700	169.491	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 111 e 113 (P42)	66	02/03/2018	58.432	13/03/2025	93.500	13/03/2025	109.090	101.295	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 115 e 117 (P42)	58	02/03/2018	48.769	13/03/2025	77.100	13/03/2025	89.910	83.505	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 30-32 (P12)	80	25/09/2018	9.304	06/06/2025	50.900	06/06/2025	51.200	51.050	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 34-36 (P12)	80	25/09/2018	18.524	06/06/2025	50.900	06/06/2025	51.200	51.050	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 24-28 (P13)	184	19/10/2018	42.090	06/06/2025	146.400	06/06/2025	147.609	147.005	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 129 e 131 (P43)	287	25/06/2019	128.714	13/03/2025	132.772	13/03/2025	134.600	133.686	Portugal	Coimbra
Prédio Urbano Rua Direita 123 a 127 (P43)	213	27/11/2019	133.684	13/03/2025	138.947	13/03/2025	140.900	139.924	Portugal	Coimbra
Rua da Nogueira, 1 a 3 (P44)	680	01/07/2025	309.339	14/02/2025	282.000	14/02/2025	309.000	309.339	Portugal	Coimbra
Rua João Cabreira, 26-28 (P49)	178	01/07/2025	369.437	14/02/2025	343.000	14/02/2025	359.000	369.437	Portugal	Coimbra
Beco do Bacalhau - Parcela 06R02 (P52)	40	19/08/2025	101.800	02/07/2025	105.900	02/07/2025	108.368	101.800	Portugal	Coimbra
Total			3.867.123		4.318.413		4.593.563	4.482.930		

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO EM REABILITAÇÃO URBANA COIMBRA VIVA I
 ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025
 (Montantes expressos em euros)

	31/12/2025					
	Quantid.	Moeda	Preço de aquisição	Data de Avaliação	Valor de Avaliação	Valor Global
Liquidez						
Numerário						
Caixa 0,00%		EUR				348
Depósitos a Ordem						
DO Banco BPI 0,00%		EUR				3.788
DO Banco Invest 0,00%		EUR				1.044.116
DO Santander Totta 0,00%		EUR				70.828
DO Crédito Agrícola 0,00%		EUR				5.798
DO BNI 0,00%		EUR				123.737
Depósitos a Prazo						
DP Banco Santander 1,45%		EUR			2.012	1.350.000
					2.012	2.598.616

	31/12/2025					
	Quantid.	Moeda	Preço de aquisição	Data de Avaliação	Valor de Avaliação	Valor Global
Empréstimos Obtidos						
Emprest. BNI, 6,857% 20241205 20300505		EUR				(193)

	31/12/2025					
	Quantid.	Moeda	Preço de aquisição	Data de Avaliação	Valor de Avaliação	Valor Global
Outros valores a regularizar						
Valores Activos a Regularizar						
Ativos a regularizar - Rendas em dívida						(193)

	31/12/2025					
	Quantid.	Moeda	Preço de aquisição	Data de Avaliação	Valor de Avaliação	Valor Global
Outros valores a regularizar						
Valores Passivos a Regularizar						
Ativos a regularizar - Rendas em dívida						10
Ativos a regularizar - Outros						818.381
						818.391

	31/12/2025					
	Quantid.	Moeda	Preço de aquisição	Data de Avaliação	Valor de Avaliação	Valor Global
Valores Passivos a Regularizar						
Passivos a regularizar - Cauções						(752)
Passivos a regularizar - Rendas adiantadas						(113)
Passivos a regularizar - Outros						(54.257)
						(55.121)
						7.844.623

6. CRITÉRIOS E PRINCÍPIOS DE VALORIZAÇÃO

Os critérios e princípios de valorização estão descritos na nota introdutória.

7. DISPONIBILIDADES

Em 31 de Dezembro de 2025, esta rubrica apresenta a seguinte composição:

Contas	2025			Saldo em 31-12-2025
	Saldo em 31-12-2024	Aumentos	Reduções	
Numerário	131			348
Depósitos à ordem	165.627			1.248.268
Depósitos a prazo	2.800.000	10.370.000	11.820.000	1.350.000
Total	2.965.758	10.370.000	11.820.000	2.598.616

8. CONTA DE TERCEIROS

Esta rubrica apresenta valores a receber por conta de rendas.

9. COMPARABILIDADE COM O EXERCÍCIO ANTERIOR

As políticas contabilísticas seguidas em 2025 são idênticas às adoptadas em 2024, pelo que existe comparabilidade nas rubricas de balanço e demonstração de resultados.

10. GARANTIAS PRESTADAS

Em 2025 o fundo apresenta as seguintes garantias prestadas:

Rubrica do Balanço	Valores	2025	
		Natureza	Valor
Empréstimos não titulados	1	Prédio Urbano Rua da Nogueira, 7 a 21	1.405.750
Total	1		1.405.750

Durante o exercício de 2024 foi contratado um mutuo com hipoteca junto do Banco BNI no montante de até €1.000.000 para realização de obras em um dos imóveis que compõe a carteira do Fundo, mas ainda não utilizado.

12. IMPOSTOS

Os impostos suportados pelo Fundo durante o exercício de 2025 e 2024 apresentam a seguinte composição:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Imposto sobre o Rendimento:		
Mais Valia	-	738
	-	738
Impostos Indiretos:		
Imposto Selo	8.159	6.713
Imposto Municipal sobre imóveis	10.573	7.186
	<u>18.732</u>	<u>13.899</u>
Total de Impostos suportados	<u><u>18.732</u></u>	<u><u>14.637</u></u>

13. RESPONSABILIDADE COM E DE TERCEIROS

Tipo de Responsabilidade	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Operações a prazo de venda - imóveis	-	-
Valores Cedidos em Garantia	1.405.750	1.966.050
	<u>1.405.750</u>	<u>1.966.050</u>

No que respeita aos valores cedidos em garantia e conforme descrito na nota 10 acima, existe uma linha de crédito do Banco BNI obtida em 2024 sendo que a mesma se encontra garantida pela Hipoteca do Imóvel sito na Rua da Nogueira, 7 a 21.

14. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ACTIVOS

Em 31 de Dezembro de 2025 e 2024 esta rubrica apresenta a seguinte composição:

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Despesas com custo diferido		
Seguros Antecipados	27	925
Outros Fornecedores	-	-
Outros acréscimos e diferimentos		
Operações a regularizar	466.387	359.952
Juros DP	2.012	9.531
Total	<u><u>468.426</u></u>	<u><u>370.407</u></u>

A conta de "Operações a regularizar", no montante de 466.387 euros, é composta maioritariamente por valores a capitalizar referentes aos projectos de reabilitação de imóveis, que compõem a Primeira Unidade de Intervenção da Baixa de Coimbra, cuja reabilitação esteve na génese da constituição do Fundo, e que à data de 31 de Dezembro de 2025 totalizam o montante de 460.812 euros.

O montante de 460.812 euros, respeitante a valores por capitalizar referentes aos projectos de reabilitação de imóveis, é decomposto no quadro resumo infra:

Imóvel	Quarteirão da Sofia	Imóvel	Quarteirão da Nogueira	Imóvel	Quarteirão da Moeda	Total
P11	10 866 €	P41	12.470 €	P28	60.986 €	
P12	17 564 €	P42	16.323 €			
P13	13 561 €	P43	38.029 €			
P15	7 192 €	P44	7.865 €			
P14	3 650 €	P45	47.690 €			
		P46	64.445 €			
		P47	110.067 €			
		P49	9.005 €			
		P50	35.361 €			
		P52	5.736 €			
Total	52.833 €	Total	346.993 €	Total	60.986 €	460.812 €

Do montante de 346.993 euros:

(1) o contrato de empreitada da residência de estudantes, que inclui os prédios P45+P46+P47, já emparcelados, foi celebrado em Dezembro de 2024 e a consignação ocorreu já no início de 2025. O correspondente valor de 222.203 euros era expectável ter sido já capitalizado durante o exercício de 2025, no entanto, dado o atraso nas obras devido a trabalhos arqueológicos não previstos, tal não foi possível. A capitalização destes valores deverá verificar-se no decorrer do exercício de 2026.

(2) encontram-se incluídos 124.790 euros associados aos imóveis identificados como P41+P42+P43+P44+P49+P50+P52, cujo desenvolvimento dos respectivos projectos estiveram suspensos, mas foram retomados em 2025 com o desenvolvimento do projecto conjunto, após a integração no Fundo das parcelas P44 e P49 através da operação de aumento de capital em espécie subscrita pelo Município de Coimbra.

Do montante de 52.833 euros:

(3) encontram-se incluídos 52.833 euros referente aos imóveis identificados como P11 (que integrou o Fundo em 2024), P12, P13 e P15 cujo desenvolvimento do projecto se encontra em curso e que foi alargado também ao imóvel P14, após a sua aquisição em 2025.

Do montante de 60.986 euros:

(4) em Outubro de 2024, foi submetido no Município de Coimbra, o projecto de licenciamento da arquitectura do P28, cujo deferimento ocorreu em Outubro de 2025.

15. CONTAS DE TERCEIROS – PASSIVO

Em 31 de Dezembro de 2025 e 2024, estas rubricas apresentam a seguinte composição:

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Comissões e outros encargos a pagar		
Sociedade Gestora	25.808	22.043
Banco Depositário	1.325	1.323
Entidades avaliadores de imóveis	175	1.538
Autoridades de Supervisão	213	400
	<u>27.522</u>	<u>25.303</u>
Outras contas de credores		
Imposto Retido	-	-
IVA	1.479	485
Imposto Rend. Prediais	-	738
Outros Valores a Pagar	13.995	8.872
	<u>15.473</u>	<u>10.095</u>
Empréstimos Não Titulados	1	504.863
Adiantamentos por venda de imóveis	-	-
	<u>1</u>	<u>504.863</u>
Total	<u><u>42.996</u></u>	<u><u>540.261</u></u>

16. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS

Em 31 de Dezembro de 2025 e 2024, estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Acréscimo de Custos		
Juros e Custos Equipar. a Liquidar	192	1.041
Passivos por Impostos Diferidos		
Imposto Selo	1.007	843
Outros Impostos Indirectos		
Imposto Municipal sobre Imóveis	4.302	3.956
Outros Fornecedores		
Provisão Auditoria	3.137	3.137
Honorários	3.567	2.460
Avaliações	-	2.690
Condominio	-	14
Receitas com proveito diferido		
Rendas	113	3.352
Total	<u><u>12.317</u></u>	<u><u>17.492</u></u>

17. COMISSÕES

Nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2025 e 2024, esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
COMISSÕES E TAXAS		
Comissões Intermediação	46.064	15.744
Outras Comissões		
Comissão Gestão	93.994	75.340
Comissão de depósito	15.002	15.000
Taxa de Supervisão	2.447	2.400
Outras Comissões	1.972	7.646
	<u>113.414</u>	<u>100.386</u>
Total	<u><u>159.478</u></u>	<u><u>116.130</u></u>

18. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

Nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2025 e 2024, esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Fornecimentos e Serviços externos		
Água	319	230
Electricidade	157	25
Seguros	1.184	780
Conservação	9.088	10.935
Condomínio	753	1.979
Auditoria	7.503	7.503
Avaliação dos Act. Imob. do Fundo	13.754	8.428
Honorários	31.404	27.978
Contencioso e Notariado	-	3.642
Outros	27.789	27.656
Higinene e Limpeza	110	77
Total	<u><u>92.061</u></u>	<u><u>89.232</u></u>

A rubrica de Honorários inclui honorários de advogados referentes a uma avença relacionada com assessoria com variados temas relacionados com a atividade do fundo e a avença mensal cobrada pelo *Listing Sponsor*.

A rubrica Outros inclui o montante de 21.273 euros de custos com a manutenção de plataformas digitais para divulgação de informação sobre o fundo e sobre os imóveis em comercialização.

19. GANHOS E PERDAS EM OPERAÇÕES FINANCEIRAS E ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

Nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2025 e 2024, estas rubricas apresentavam a seguinte composição:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Ganhos op. fin. e Act Imob.		
Em Activos Imobiliários	783.938	115.631
Perdas Oper. Financ. e act. Imob.		
Em Activos Imobiliários	<u>(30.575)</u>	<u>(65.967)</u>
	<u>753.362</u>	<u>49.664</u>

O efeito de ganho líquido em activos imobiliários no montante total de €753.362, respeita às mais-valias líquidas potenciais (reavaliações imobiliárias) e reais (alienações imóveis) registadas em 2025, e que podem ser decompostas da seguinte forma:

- Mais-valias potenciais líquidas no montante de €716.480 decorrentes das reavaliações imobiliárias; e
- Mais-valias reais de €36.882 resultantes das alienações da fracção A do P24 (€13.100), das fracções B e C do P33B (€11.300) e das fracção B do P23 e fracção D do P33B (€12.482).

20. RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIO

No exercício findo em 31 de Dezembro de 2025, esta rubrica corresponde às rendas de Janeiro a Dezembro de 2025 no âmbito dos contratos de arrendamento em vigor no período.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Rendimento em Activos Imobiliários		
Rua Direita 37-41 - P23	2.903	8.522
Rua Direita 16,18	69	68
Rua da Moeda 80, 82	-	3.000
Rua Direita 105-109	1.598	1.558
Rua da Moeda 46 (P33B)	9.403	21.766
Condominio P33B	-	310
Rua Direita, 20-22 (P14)	900	-
	<u>14.873</u>	<u>35.224</u>

O decréscimo dos rendimentos (rendas) em activos imobiliários é justificado, essencialmente, pela alienação de imóveis, que por esse facto, deixaram de gerar rendimentos com rendas.

21. JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS

No exercício findo em 31 de Dezembro de 2025, esta rubrica corresponde aos juros suportados com as duas de linhas de crédito junto do Banco Santander e Crédito Agrícola, integralmente liquidados no exercício económico.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Juros e Custos Equiparados		
De Disponibilidades	-	-
De Empréstimos Não titulados	6.608	26.662
Outros Juros e Custos Equiparados	43	-
	<u>6.651</u>	<u>26.662</u>

22. JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS

No exercício findo em 31 de Dezembro de 2025, esta rubrica corresponde aos juros obtidos pela remuneração da conta à ordem e aplicações a prazo dos Banco Invest e Santander.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Juros e Proveitos Equiparados		
De Disponibilidades	-	-
De Depósitos à Ordem	6.677	7.606
De Dep. A Prazo C/ Pré-Aviso	34.336	35.274
	<u>41.013</u>	<u>42.880</u>

23. REMUNERAÇÕES PAGAS PELA SOCIEDADE GESTORA

De acordo com o previsto no art. 93.º do Regime da Gestão de Ativos, o montante total de remunerações de 2025 pagas pela Fund Box – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, S.A. aos seus colaboradores no âmbito da gestão do Fundo, é como segue:

	Remunerações fixas	Remunerações variáveis	Remuneração total
Direção de topo e colaboradores equiparados	11.286	393	11.678
Responsáveis pela assunção de riscos e funções de controlo	260	0	260
Outros colaboradores	3.831	0	3.831
	<u>15.377</u>	<u>393</u>	<u>15.769</u>

O valor acima apurado baseou-se no peso do ativo líquido do fundo (2%) no ativo líquido da totalidade dos fundos geridos pela sociedade gestora aplicado ao total de remunerações pagas aos colaboradores dessa sociedade durante 2025 (836.312 euros).

Para além do montante global de remunerações, de referir que foram pagos 282.816 euros a entidade terceira pela prestação de serviços de backoffice subcontratados.

O número de colaboradores afetos à gestão do fundo ao longo do ano de 2025 foi de 30 pessoas. Durante o exercício de 2025, não foram pagas quaisquer comissões de desempenho à sociedade gestora do fundo.

24. OUTRAS DIVULGAÇÕES

As acções administrativas propostas contra Câmara Municipal de Coimbra encontram-se findas, mediante a celebração de transacção judicial, homologada pelo Tribunal competente.

Dá-se nota da apresentação, pelo Fundo Coimbra Viva, de queixa-crime pela prática de factos consubstanciadores de dois crimes de dano, previstos e punidos pelo artigo 212.º n.º 1 do Código Penal. O processo encontra-se a seguir os seus termos, não se antecipando qualquer responsabilidade para o Fundo.

25. EVENTOS SUBSEQUENTES

Os acontecimentos adversos meteorológicos que se verificaram no início de 2026 na região Centro, e especificamente no Município de Coimbra, não afectaram os activos detidos pelo Fundo nem inviabilizaram ou afectaram os projectos em curso/em perspectiva previstos nessa localização. Após a data de balanço, não ocorreram acontecimentos que dessem lugar a ajustamentos ou divulgações nas demonstrações financeiras do Fundo.

Pelo Contabilista Certificado

Pelo Conselho de Administração

Ana Raquel Pancadas Banza

Susana Tavares

Ana Raquel Banza

Susana Tavares

(Contabilista Certificada)

(Vogal e Directora-Executiva do Fundo)

93439

João Pereira Carmo

João Pereira Carmo
(Vogal e Chief Financial Officer)