

Apresentação de Resultados

1º Semestre de 2025

Coimbra, 11 de Setembro 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 half-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 final de 2025



01

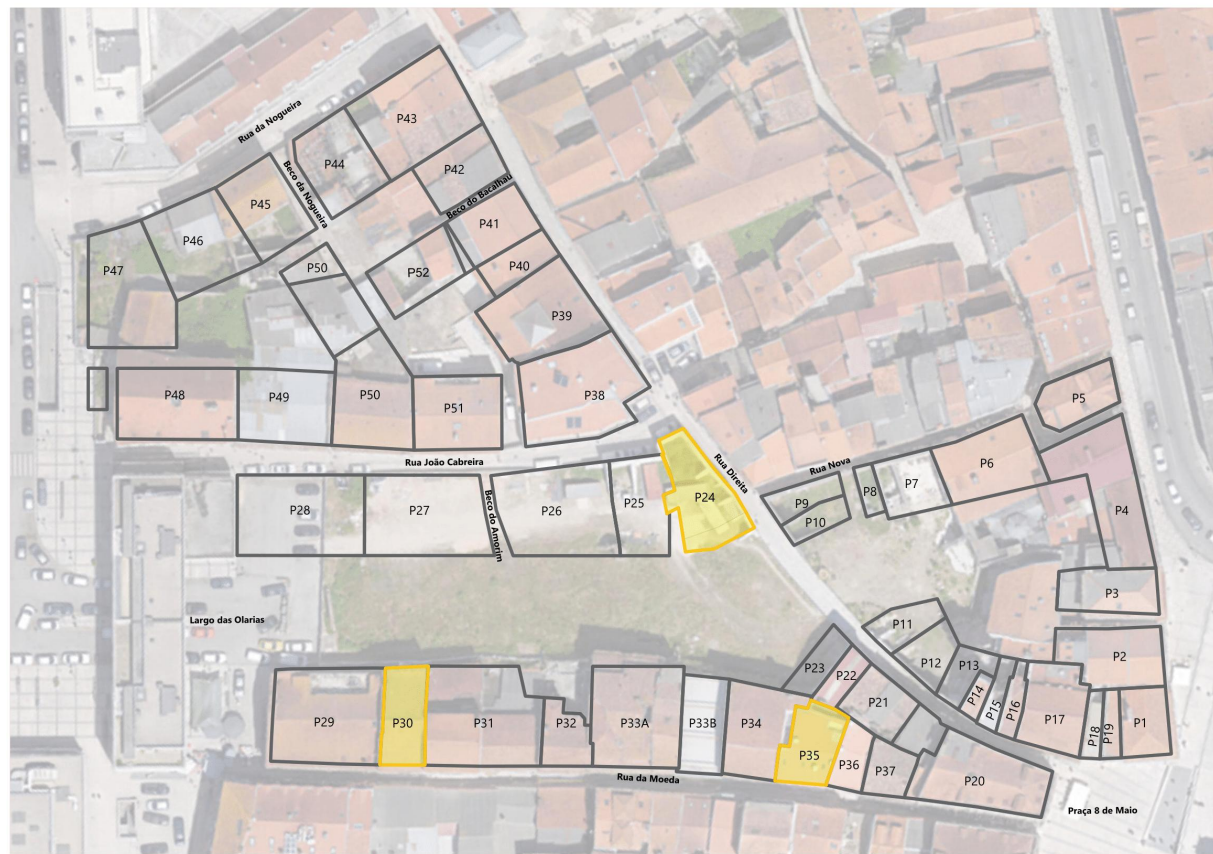
Atividade do Fundo



The map displays the urban layout of Vila Rica, with plots numbered P1 through P51. The streets shown are Rua da Moeda, Rua Nova, Rua Direita, Rua João Cabreira, Rua da Violeira, Rua da Moura, Largo das Olarias, and Praça 8 de Maio. The plots are distributed across the map, with some areas marked as 'Largo das Olarias' and 'Praça 8 de Maio'.

Área de Intervenção

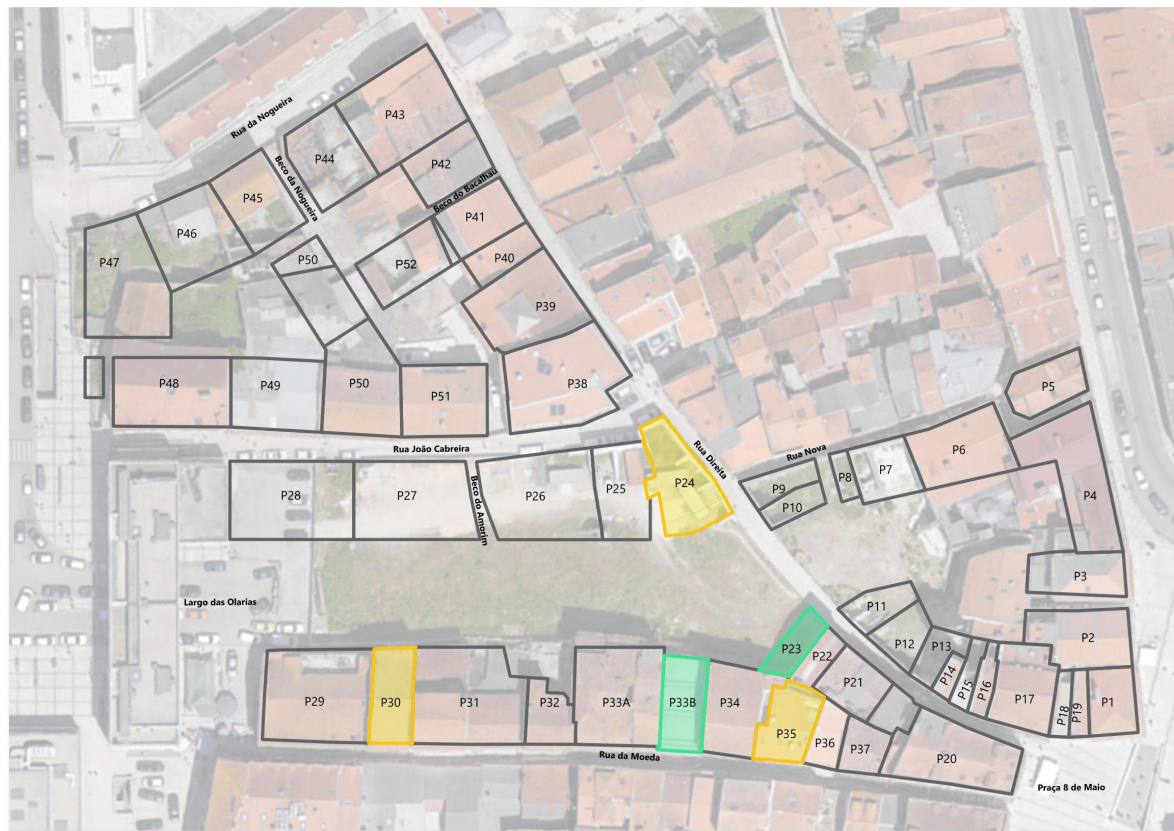
 Imóveis Reabilitados e Alienados



Área de Intervenção

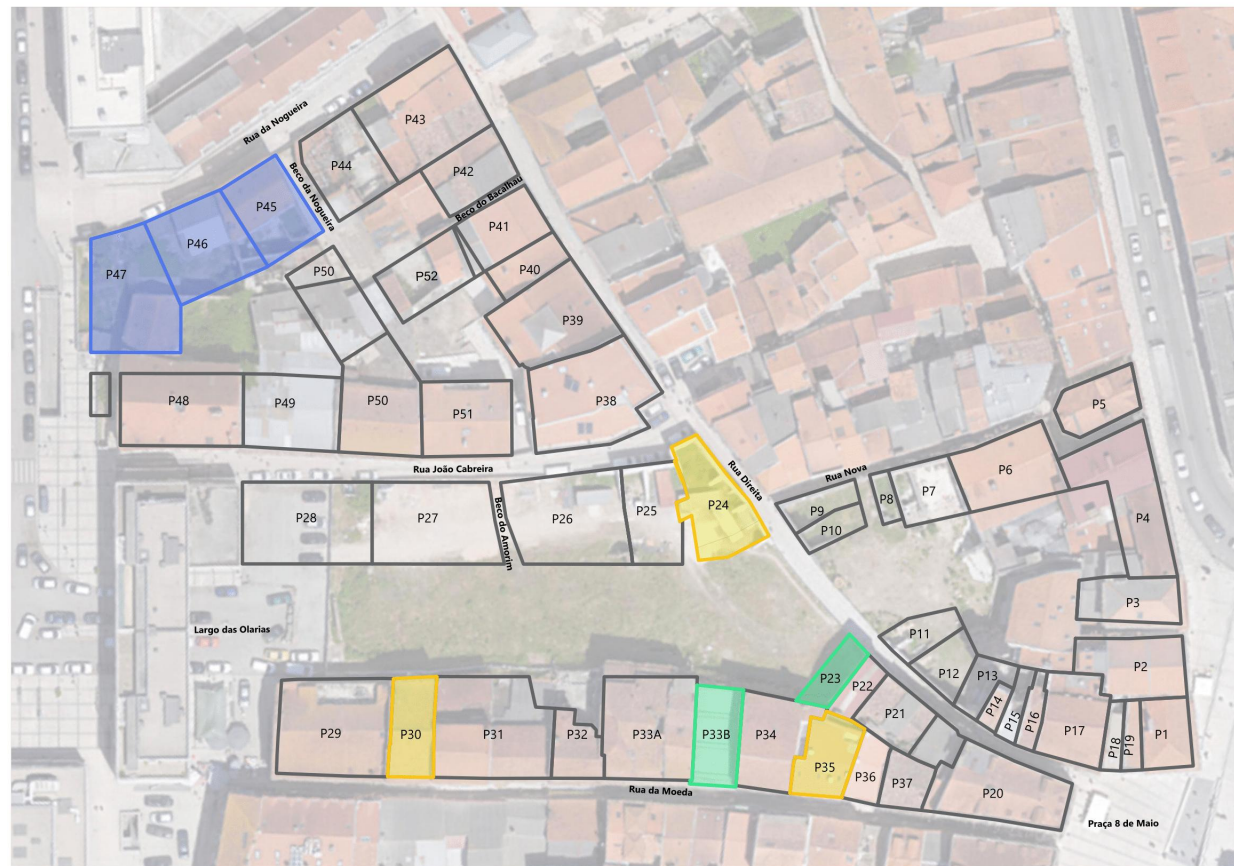
Imóveis Reabilitados e Alienados

Imóveis Reabilitados e em Comercialização



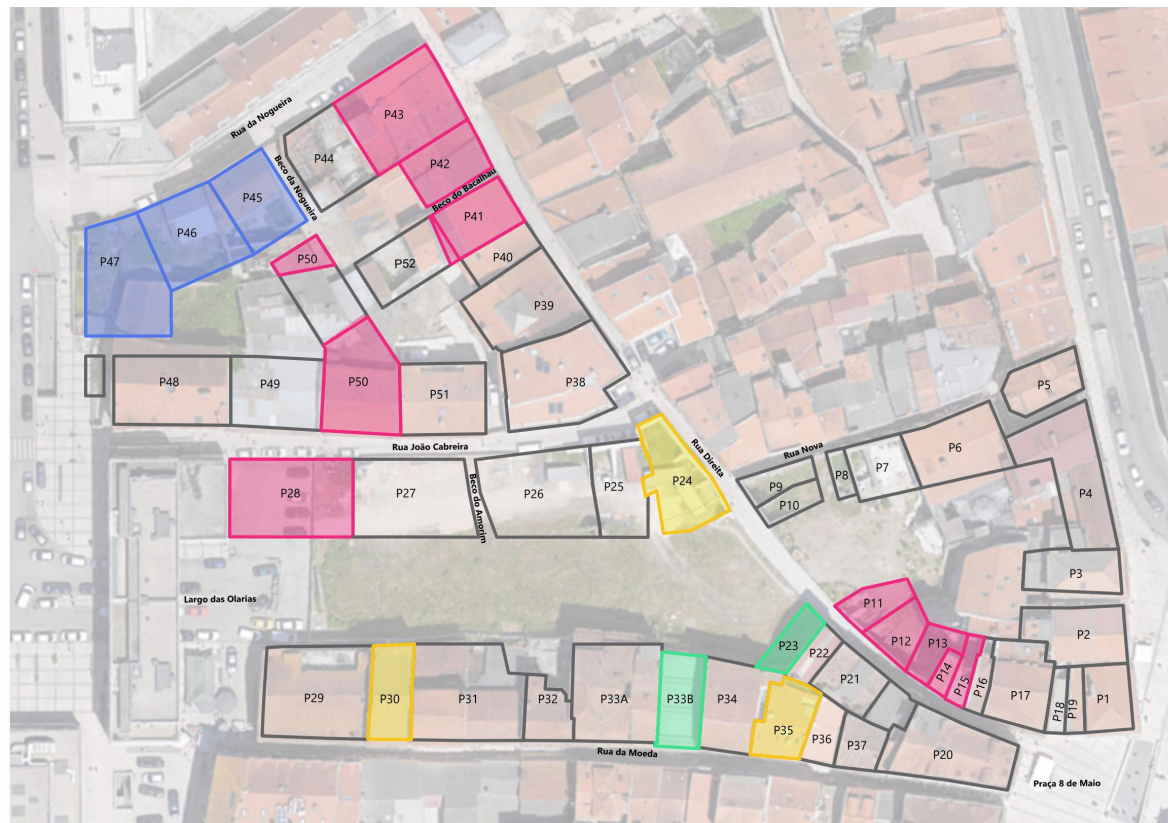
Área de Intervenção

-  Imóveis Reabilitados e Alienados
-  Imóveis Reabilitados e em Comercialização
-  Imóveis em Obra



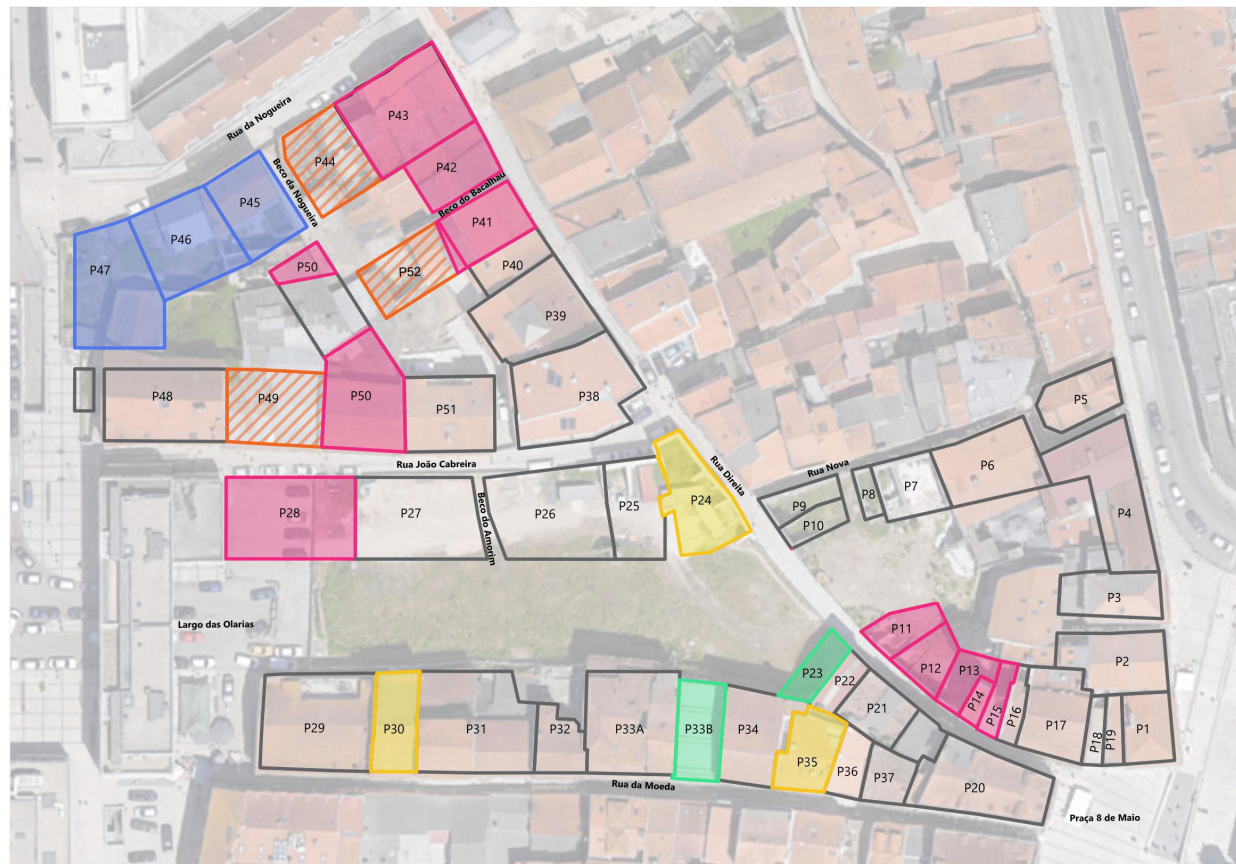
Área de Intervenção

- Imóveis Reabilitados e Alienados
- Imóveis Reabilitados e em Comercialização
- Imóveis em Obra
- Licenciamentos em Curso



Área de Intervenção

-  Imóveis Reabilitados e Alienados
-  Imóveis Reabilitados e em Comercialização
-  Imóveis em Obra
-  Licenciamentos em Curso
-  Novos Imóveis do Fundo



Imóveis Reabilitados e Alienados

P24
Rua Direita, 69-89

Última unidade (Loja A): vendida em jan/25

TIR 1,2%

Imóveis Reabilitados e em Comercialização

P33B

Rua da Moeda nº44-46

Loja:

Vendida em jun/23

T2:

Vendido em jan/25

T2:

Vendido em jan/25

T2 Duplex:

Arrendado até nov/25

Comercialização em curso

P23

Rua Direita nº37-41

Loja:

Vendida em mai/21

T2 Triplex:

Fim do Arrendamento em Abr/25

Obras de reparação em curso

Comercialização em curso

Imóveis em Obra

Residência de Estudantes - P45, P46, P47

Rua da Nogueira nº7-21

Contrato de empreitada assinado em dez/24

Consignação da empreitada realizada em jan/25

À aguardar a conclusão da arqueologia

Relatórios solicitados pela tutela para aprovação
submetidos em ago/25

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

Uniformização do layout e padrão dos quartos aos
requisitos do futuro operador

Aumento da capacidade de 62 para 69 estúdios



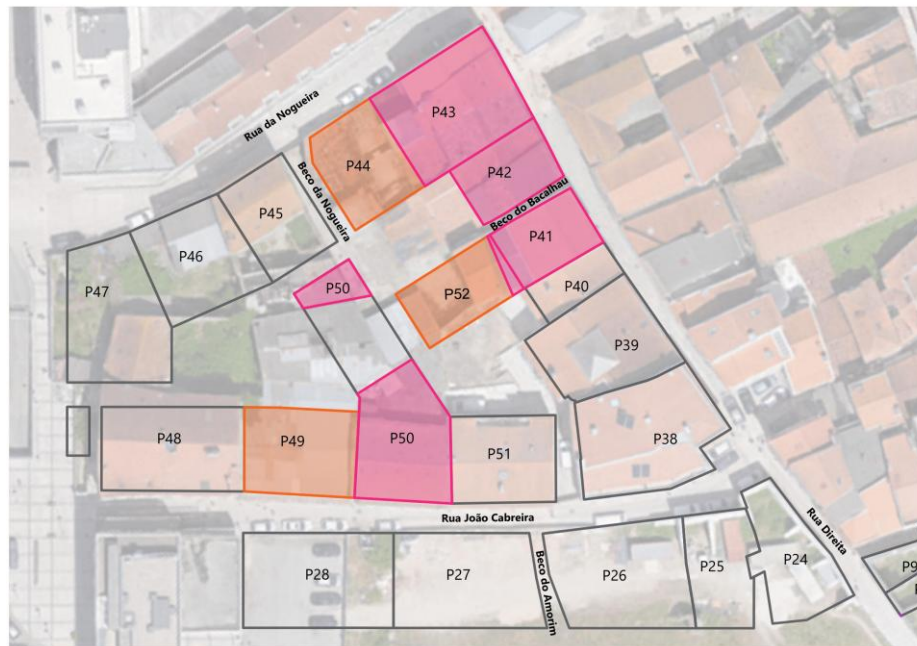
Residência de Estudantes

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

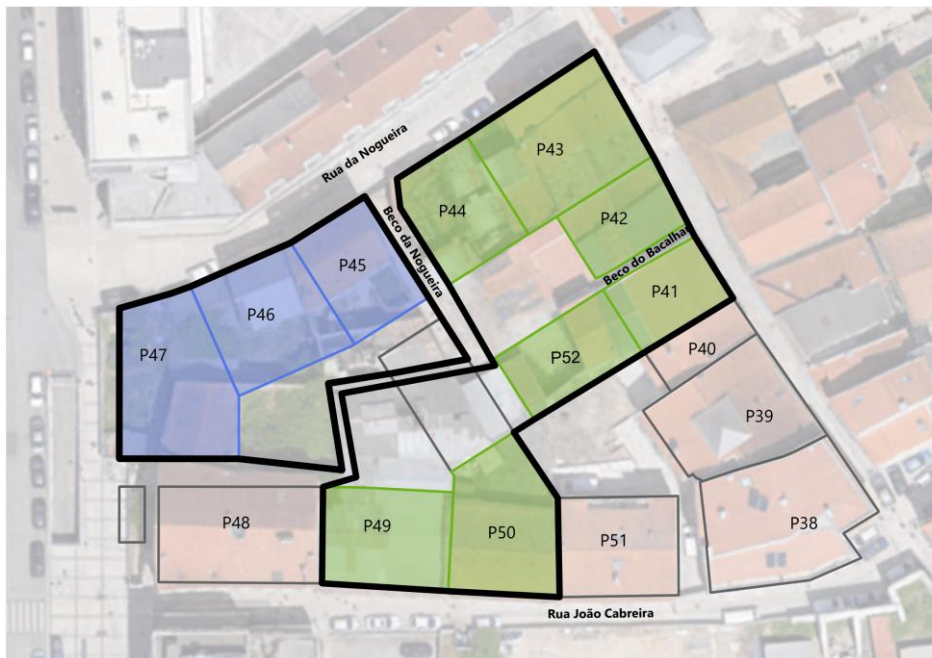
Levantamento topográfico e arquitectónico de todo o edificado realizado

Aditamento ao projeto em curso, prevendo possibilidade de futura ampliação

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



Residência de Estudantes



FASE I: P45/P46/P47

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

Licenciamentos em Curso

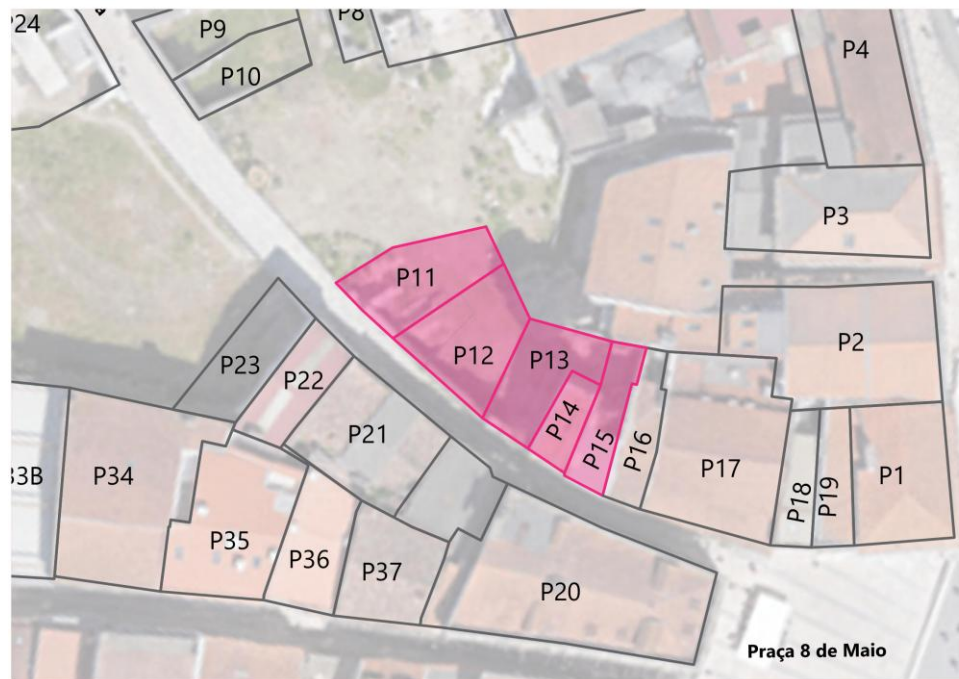
P11, P12, P13, P14, P15

Rua Direita, 16-52

Aquisição do P14 em abr/25

Projeto de Licenciamento submetido em
ago/25

Negociação com o atual inquilino do P14



Licenciamentos em Curso

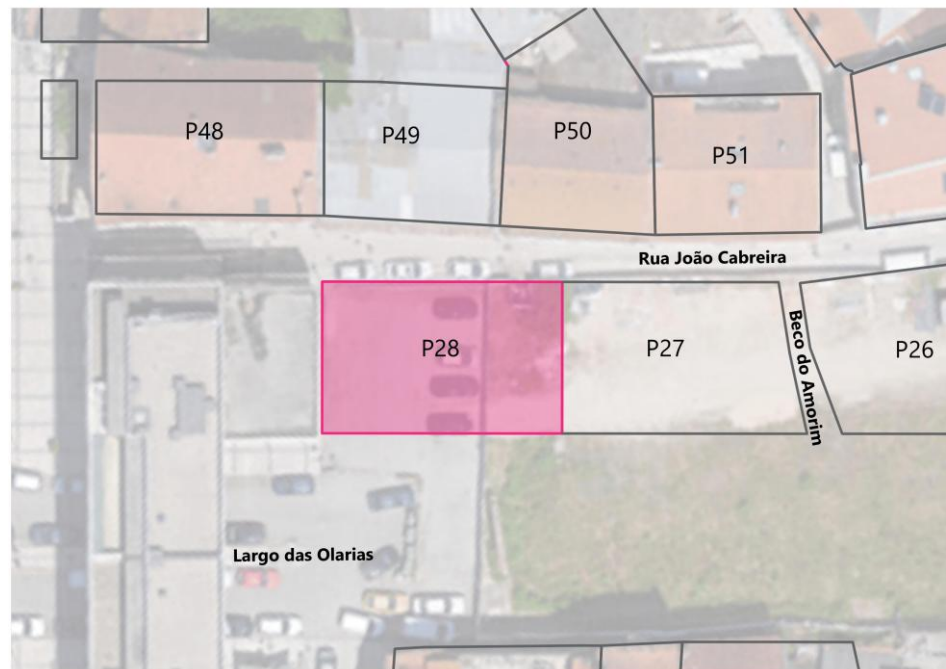
P28 Rua João Cabreira nº35

Submissão do projeto de arquitetura em
out/24 e aprovação em mai/25

- Comércio (3 lojas)
- Habitação (11 apartamentos)

Projeto de especialidades submetido em
jul/25

Resposta ao ofício a solicitar alterações
enviada em ago/25



02

Outros Factos Relevantes



1) Abertura da Via Central em Março de 2025

Outros Factos Relevantes



Outros Factos Relevantes

- 1) Abertura da Via Central em Março de 2025
- 2) Assembleias de Participantes

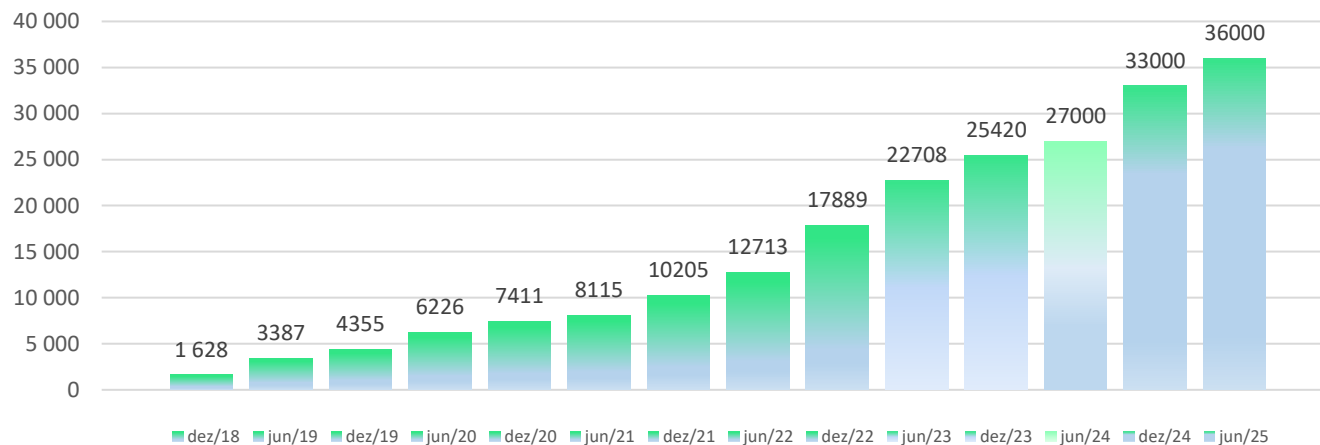
26 de Junho 2025

- ✓ 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

- 1) Abertura da Via Central em Março de 2025
- 2) Assembleias de Participantes
- 3) Facebook

Facebook Coimbra Viva - Número de Fãs

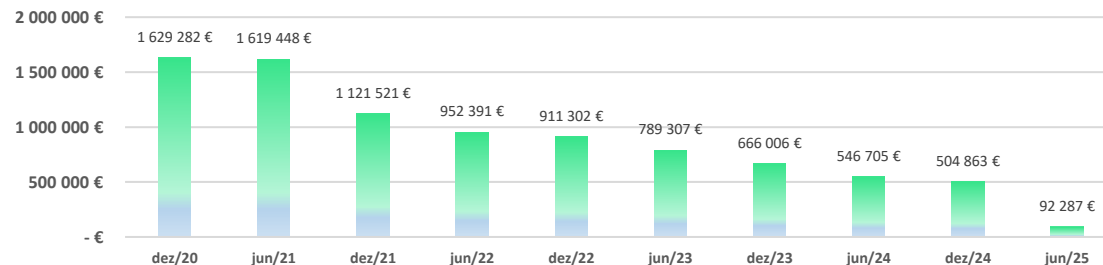


Outros Factos Relevantes

Atividade do Fundo

- 1) Abertura da Via Central em Março de 2025
- 2) Assembleias de Participantes
- 3) Facebook
- 4) Endividamento do Fundo (a 30 de junho de 2025)
 - Banco Santander (linha IFRRU): 92.287 €
 - ✓ Maturidade: junho de 2038
 - ✓ Garantias: P33B (fração A)
 - Caixa de Crédito Agrícola Mútuo: liquidado totalmente

■ Evolução Semestral do Endividamento do Fundo



03

Performance Financeira



1º Semestre 2025

Performance financeira e operacional

Melhoria do Resultado Líquido motivada pelo aumento dos Proveitos e Ganhos resultantes das reavaliações realizadas aos imóveis do Fundo

+ 945.4 %
PROVEITOS E GANHOS

Indicadores financeiros

(€ EURO)	Jun24	Jun25	Δ %
PROVEITOS E GANHOS IMOBILIÁRIOS	74.736	781.283	+ 945,4 %
CUSTOS E PERDAS IMOBILIÁRIOS	158.917	149.818	- 5.7 %
EBITDA	- 69.241	+ 656.621	n.a.
RESULTADO LÍQUIDO	- 90.629	+ 643.643	n.a.

€ + 643.643
RESULTADO LÍQUIDO

1º Semestre 2025

Proveitos e Ganhos

(€ EURO)		Jun24	Jun25	Δ %	Δ €
TOTAL PROVEITOS E GANHOS		74.736	781.283	+ 945,4 %	+ 706.547
Ganhos em Ativos Imobiliários (reavaliação + alienações)	Reavaliações	46.893	747.056	+ 1493.1 %	+ 700.163
	Alienações	5.900	24.400	+ 313,6 %	+ 18.500
Rendimentos de Ativos Imobiliários (rendas)		21.943	9.827	- 55,2 %	- 12.116



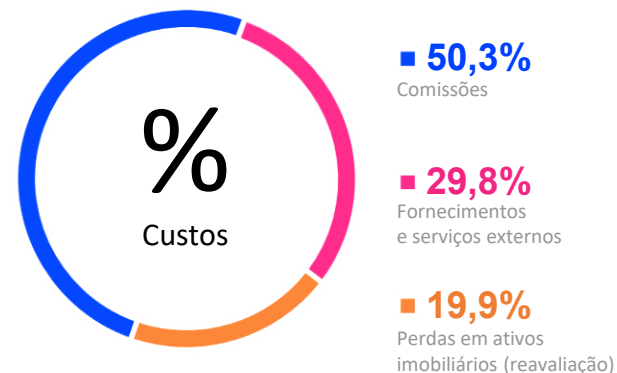
- **95,6%**
Ganhos em ativos imobiliários (reavaliação)
- **3,1%**
Ganhos em Ativos Imobiliários (alienações)
- **1,3%**
Rendimentos de ativos imobiliários (rendas)

Aumento dos ganhos em ativos imobiliários, principalmente dos ganhos com reavaliações, permitiu um aumento de 945% dos proveitos.

1º Semestre 2025

Custos e Perdas

(€ EURO)	Jun24	Jun25	Δ %	Δ €
TOTAL CUSTOS E PERDAS	158.917	149.818	- 5.7 %	- 9.099
Comissões	52.735	75.408	+ 43.0 %	+ 22.673
Fornecimentos e serviços externos	40.216	44.685	+ 11.1 %	+ 4.469
Perdas em ativos imobiliários (reavaliação)	65.967	29.725	- 54.9 %	- 36.242



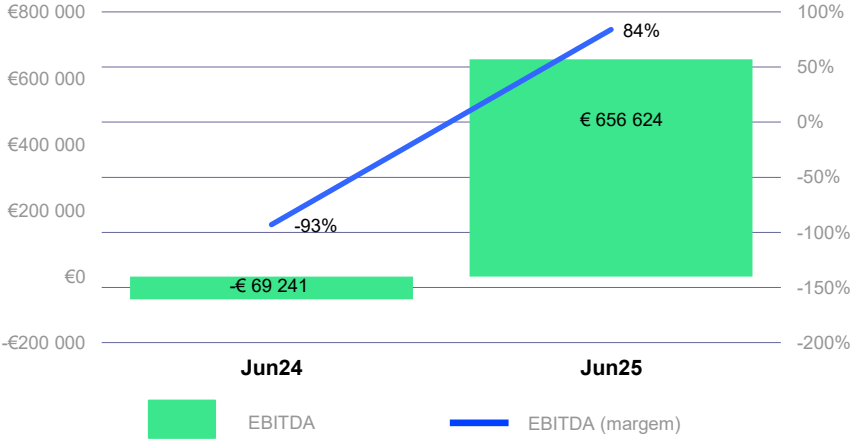
Diminuição de 6% dos Custos e Perdas, motivada pela diminuição das perdas em ativos imobiliários resultante das reavaliações dos imóveis.

1º Semestre 2025

EBITDA

(€ EURO)	Jun24	Jun25
EBITDA	- 69.241	+ 656.621
Margem EBITDA	- 93 %	+ 84 %

Melhoria no EBITDA e na Margem EBITDA.

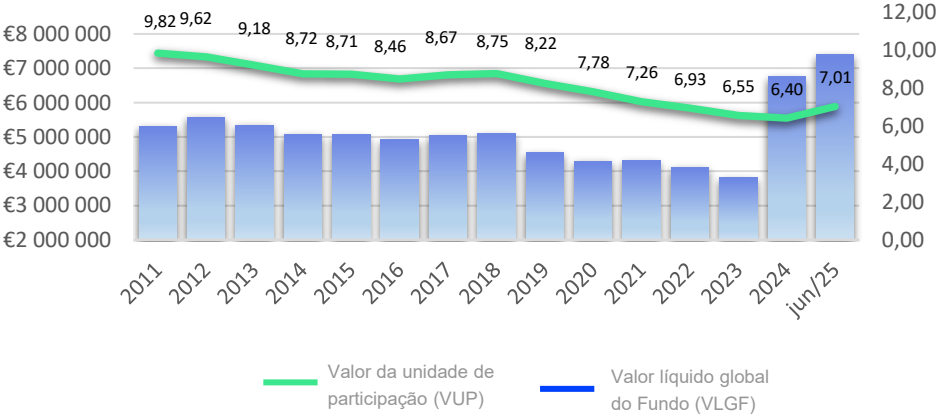


1º Semestre 2025

VLGF & VUP

Valorização de 9,5% do VUP.

(€ EURO)	Dez22	Dez23	Dez24	Jun25
Valor líquido global do Fundo (VLGF)	4.112.799	3.806.279	6.750.968	7.394.612
Valor da unidade de participação (VUP)	6,93	6,55	6,40	7,01

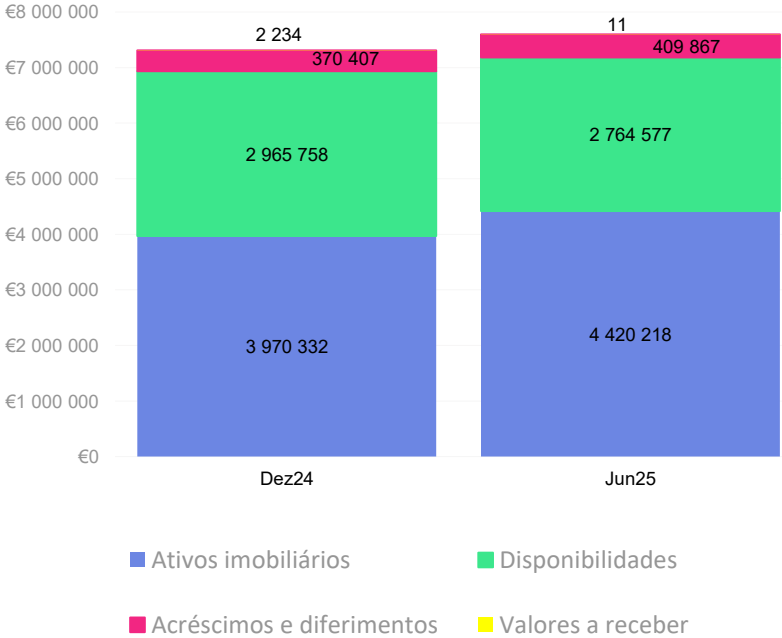


1º Semestre 2025

Balanço - Ativo

(€ EURO)	Dez24	Jun25
TOTAL DO ATIVO DO FUNDO	7.308.721	7.594.674
Ativos Imobiliários	3.970.322	4.420.218
Disponibilidades	2.965.758	2.764.577
Acréscimos e Diferimentos	370.407	409.867
Valores a Receber	2.234	11

Valor Total do Ativo do Fundo aumentou cerca de 3,9% (€286 mil) por via do aumento na rubrica de Ativos Imobiliários resultante das reavaliações realizadas.



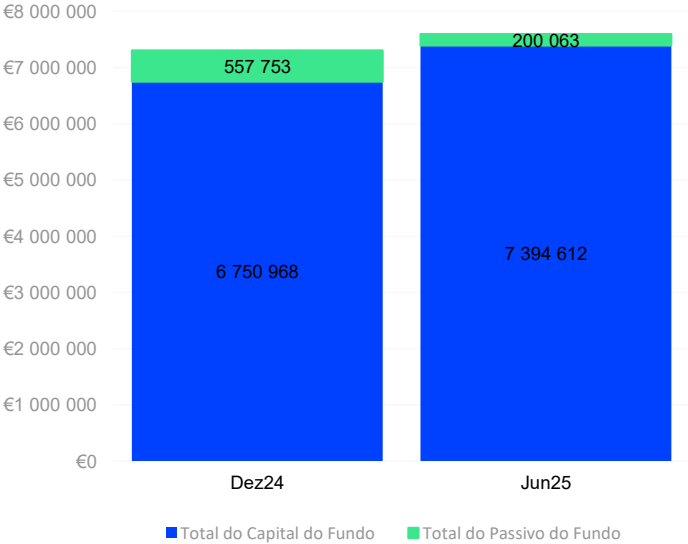
1º Semestre 2025

Balanço – Capital e Passivo

(€ EURO)	Dez24	Jun25
TOTAL CAPITAL DO FUNDO	6.750.968	7.394.612
TOTAL DO PASSIVO DO FUNDO	557.753	200.063
Empréstimos Não Titulados	504.863	92.287
Outras Contas de Credores	10.095	60.017
Acréscimo de Custos	14.140	20.524
Comissões e Outros Encargos a Pagar	25.303	26.238
Receitas com Provento Diferido	3.352	997

Capital do Fundo aumentou 10% em virtude do resultado líquido verificado.

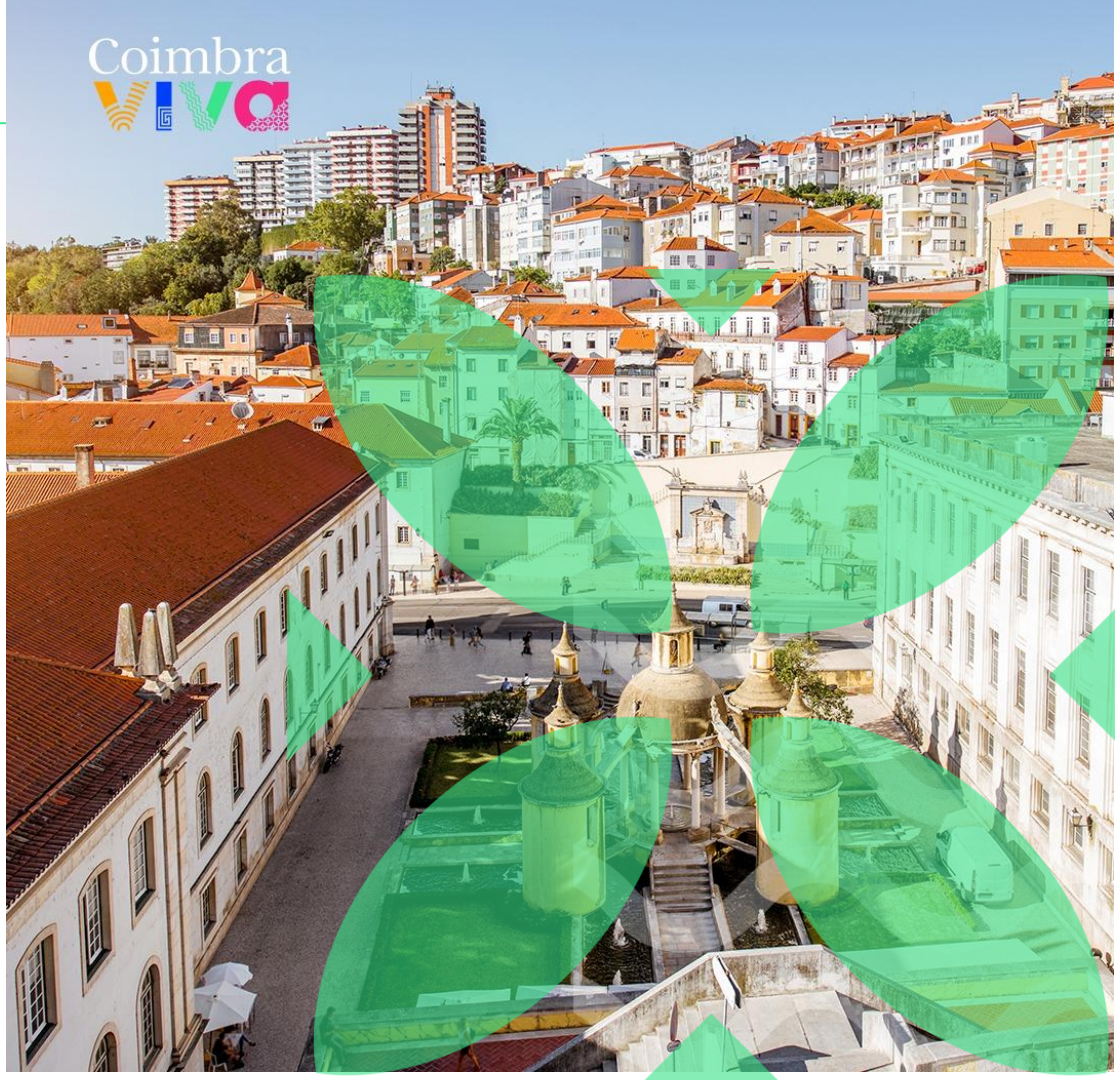
Diminuição do Valor Total do Passivo (64%) por via da diminuição da rubrica de Empréstimos Não Titulados (€413mil).



04

Perspetivas para o final de 2025

Coimbra
viva



Comercialização dos Imóveis Reabilitados		P23 P33 b	
Residência de Estudantes		P45/P46/P47	 • Aprovação da arqueologia • Início dos Trabalhos de Empreitada
		P41/P42/P43/P44/ P49/P50/P52	 • Conclusão do projeto de arquitetura
Outros Projetos		P11/P12/P13/ P14/P15	 • Conclusão do acordo com o inquilino do P14 • Aprovação do Projeto de Arquitectura pela CMC • Elaboração dos Projetos de Especialidades
		P28	 • Aprovação do Projeto de Licenciamento pela CMC • Início da consulta aos empreiteiros



**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

1º Semestre de 2025

Coimbra, 11 de Setembro de 2025

