

Fundinvest – Fundo Imobiliário Fechado de Subscrição Pública



Relatório & Contas Anual 2025



Índice

Relatório de Gestão	3
1. Nota Introdutória	3
2. Síntese de Evolução dos Mercados	4
Enquadramento Macroeconómico Internacional	4
Enquadramento Macroeconómico Nacional	6
Angola – Indústria dos Organismos de Investimento Colectivo	8
Indústria dos Organismos de Investimento Colectivo Imobiliários	10
Evolução do Mercado Imobiliário Nacional de Arrendamento e de Venda	11
3. Enquadramento Organizacional	11
4. Política de Investimento do Fundo	11
5. Subscrição	12
6. Património do Fundo	13
7. Principais Eventos e Actividades	15
8. Valor do Fundo	20
9. Gestão de Risco	20
Demonstrações Financeiras	22
Notas anexas às Demonstrações Financeiras	25
1. Nota introdutória	25
2. Bases de apresentação e resumo das principais políticas contabilísticas	26
a. Especialização do exercício	26
b. Juros das Aplicações	26
c. Comissões	26
d. Taxa de Supervisão	27
e. Activos Imobiliários	27
f. Unidades de Participação	27
g. Impostos	28
h. Distribuição de Resultados	29
3. Capital do fundo	30
4. Disponibilidades	31
5. Créditos	32
6. Negociação e intermediação de valores	35
7. Ativos imobiliários	35
8. Outras obrigações	36
9. Proveitos	38
10. Despesas	39
11. Desabamento do imóvel 41	40
12. Eventos subsequentes	40



Relatório de Gestão

1. Nota Introdutória

O Fundinvest – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado de Subscrição Pública (“Fundo” ou “Fundinvest”) foi constituído em 7 de Junho de 2022 através de processo de subscrição pública que decorreu no período entre 6 de Maio e 6 de Junho de 2022.

O Fundinvest é gerido pela Eaglestone Capital – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, S.A. (“Eaglestone Capital SGOIC”), sociedade regulada pela Comissão do Mercado de Capitais de Angola e registada sob o número 002/SGOIC/CMC/11-2018.

O Fundo é administrado por conta dos participantes, sendo que o seu objectivo consiste em alcançar, numa perspectiva de médio e longo prazo, uma valorização do capital, através da constituição e gestão de uma carteira de activos imobiliários, nos termos da lei e do Regulamento de Gestão do Fundo.

O processo de estruturação e constituição do Fundinvest resulta de uma iniciativa da ENSA – Seguros de Angola no sentido de proceder a uma reorganização e rentabilização da sua carteira de activos imobiliários de perfil residencial e comercial.

O processo de subscrição pública do Fundinvest resultou na adesão de 357 investidores através de investimentos por subscrição em espécie (3 investidores) e em meios monetários (354 investidores), representando os primeiros 97,5 % no equivalente a 64,36 mil milhões AOA e os segundos 2,5 % do montante resultando num valor de capitalização inicial de 66,017 mil milhões AOA e agregando um portfolio de 55 activos.



2. Síntese de Evolução dos Mercados

Enquadramento Macroeconómico Internacional

O ano de 2025 foi caracterizado por um crescimento económico global moderado e desigual, num contexto marcado pela persistência de tensões geopolíticas e comerciais, por condições financeiras ainda restritivas nas economias avançadas e por um elevado grau de incerteza quanto à evolução do comércio internacional e das cadeias de abastecimento. Apesar de alguma resiliência em sectores específicos e de sinais pontuais de estabilização em determinadas regiões, a economia mundial continuou a evidenciar limitações estruturais ao crescimento, nomeadamente ao nível do investimento, da produtividade e da confiança empresarial.

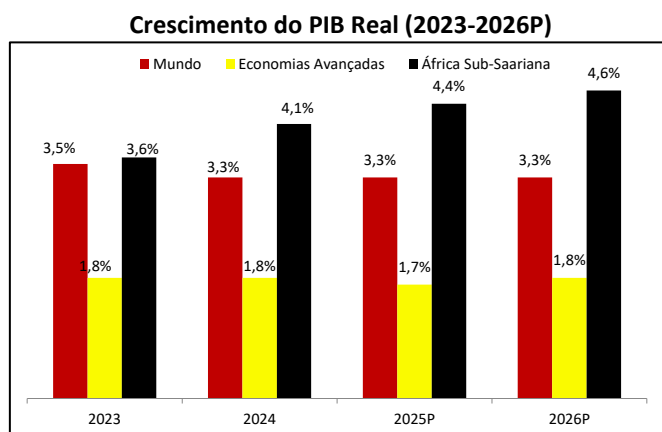
De acordo com as projecções mais recentes de instituições internacionais como o Banco Mundial, o Fundo Monetário Internacional (FMI) e a OCDE, o crescimento do PIB real mundial em 2025 deverá situar-se num intervalo entre 2,7% e 3,3%, mantendo-se abaixo das médias históricas observadas no período pré-pandemia. Este desempenho reflecte, em grande medida, o impacto acumulado de taxas de juro elevadas, a normalização incompleta de alguns fluxos comerciais e a adopção de medidas proteccionistas em economias relevantes, factores que contribuíram para limitar o dinamismo do comércio e do investimento global.

Nas economias avançadas, o crescimento permaneceu contido ao longo de 2025, condicionado pela manutenção de políticas monetárias restritivas e por uma procura interna mais moderada, após o período de ajustamento iniciado nos anos anteriores. Nos Estados Unidos, apesar de alguma volatilidade no início do ano, a economia demonstrou resiliência, sustentada pelo consumo privado e por um mercado de trabalho relativamente robusto. Na Zona Euro, a actividade manteve-se frágil, com crescimento reduzido e pressões associadas à fraca dinâmica industrial e ao menor impulso do comércio externo.

Na África Subsaariana, o crescimento económico em 2025 manteve-se globalmente acima da média mundial, estimado em torno de 4,4%, apoiado pelo aumento do consumo interno, por algum reforço do investimento e pela contribuição de sectores como energia, mineração, agricultura e serviços. Contudo, o desempenho da região permaneceu heterogéneo, reflectindo diferentes níveis de estabilidade macroeconómica, exposição a choques externos e capacidade de implementação de políticas públicas.

Apesar da resiliência, a região continuou a enfrentar desafios relevantes, incluindo níveis elevados de endividamento, custos de financiamento externo ainda elevados, pressões cambiais e persistência de inflação em patamares altos em várias economias. A inflação, embora com tendência de desaceleração, manteve-se particularmente sensível ao preço dos alimentos e a factores de oferta, bem como à vulnerabilidade das moedas locais face ao dólar e a outras divisas de referência.

De forma geral, as perspectivas para a região permanecem moderadamente favoráveis, embora dependentes da evolução das condições financeiras globais, do comportamento dos preços das matérias-primas, e da estabilidade política e social. A manutenção de reformas estruturais, a melhoria do ambiente de negócios e o reforço da disciplina fiscal serão determinantes para sustentar o crescimento e reduzir vulnerabilidades macroeconómicas no médio prazo.



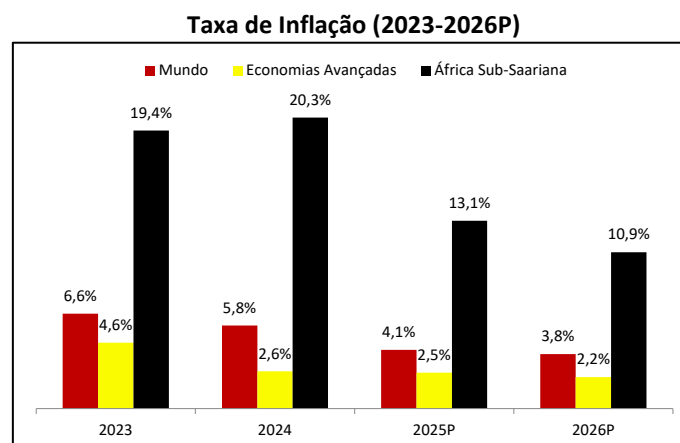
Fonte: FMI (WEO Janeiro 2026).



Em 2025, a inflação mundial continuou a desacelerar de forma gradual, embora tenha permanecido acima das metas definidas pelos bancos centrais em várias economias. A trajectória de descida foi sustentada por uma normalização progressiva das cadeias de abastecimento, por alguma moderação nos preços das matérias-primas e pela manutenção de políticas monetárias restritivas ao longo do ano.

A inflação global deverá situar-se em torno de 4,1% em 2025, com expectativa de nova desaceleração em 2026. O FMI prevê que a inflação mundial possa atingir aproximadamente 3,8% em 2026, com as economias avançadas a convergirem para níveis muito próximos das suas metas. Neste contexto, a Reserva Federal (Fed) e o Banco Central Europeu (BCE) mantiveram uma postura prudente, privilegiando a estabilidade e a consolidação do processo de desinflação, com taxas directoras em níveis elevados durante grande parte de 2025. Esta orientação contribuiu para manter o custo de financiamento relativamente alto e para moderar o ritmo de crescimento do crédito e do investimento.

Na África Subsaariana, apesar de sinais de desaceleração inflacionista ao longo do ano, a inflação manteve-se elevada em diversas economias, em muitos casos permanecendo em níveis de dois dígitos. Esta realidade reflecte factores como a depreciação cambial, o peso dos preços dos alimentos, choques de oferta e limitações estruturais na produção e logística.



Fonte: FMI (WEO Janeiro 2026).

O ano de 2025 foi igualmente marcado por volatilidade nos mercados financeiros, influenciada por episódios de tensão comercial, por incerteza geopolítica e pela sensibilidade dos investidores à trajectória das taxas de juro. Apesar de correcções pontuais, os mercados accionistas registaram um desempenho globalmente positivo, apoiados pelo bom comportamento de sectores como tecnologia e defesa, pela expectativa de estabilização monetária e por ajustamentos nas preferências de risco dos investidores.

No mercado obrigacionista, observou-se uma alternância entre movimentos de procura por activos considerados seguros e períodos de subida das yields, reflectindo a reavaliação das expectativas sobre inflação e taxas directoras. As taxas de juro de longo prazo mantiveram-se relativamente elevadas, com impacto directo no custo de financiamento para governos e empresas, especialmente em economias emergentes e em países com menor margem fiscal.

Em termos gerais, as perspectivas para 2026 apontam para uma melhoria moderada do crescimento global, condicionada pela evolução do comércio internacional, pela trajectória da inflação e pelo eventual início de uma normalização monetária mais consistente, caso se confirme uma redução sustentada das pressões inflacionistas.

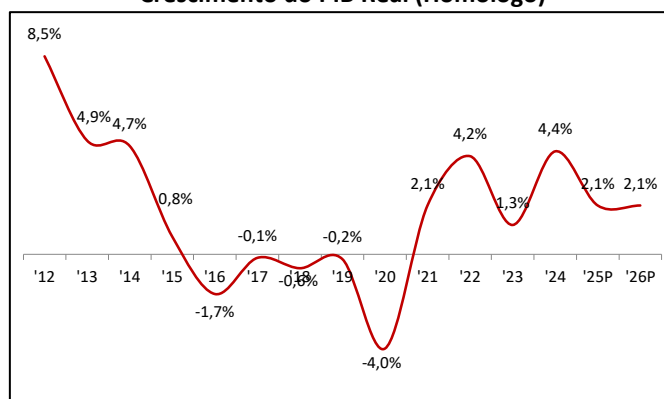


Enquadramento Macroeconómico Nacional

Os dados mais recentes publicados pelo Instituto Nacional de Estatística (INE) mostraram que a actividade económica em Angola desacelerou nos primeiros nove meses de 2025 face ao crescimento registado no ano de 2024 (4,4%). O crescimento do PIB real atingiu 2,1% em termos homólogos neste período, em resultado da pressão que o sector petrolífero continua a registar. Contudo, o desempenho do sector não petrolífero (+4,6%) continuou a mais do que compensar a contribuição negativa do sector petrolífero (-6,9%). O sector dos diamantes foi, mais uma vez, o sector de crescimento mais rápido no período, com um aumento de 15,5% em termos homólogos, seguindo-se os sectores dos transportes e comunicações (9,5%) e da indústria transformadora (7,2%).

A actividade económica deverá continuar a ser sustentada por uma contribuição robusta do sector não petrolífero. No entanto, é provável que o sector petrolífero continue a representar um entrave ao crescimento económico global do país e o principal risco para as perspectivas futuras. As últimas previsões divulgadas pelo Fundo Monetário Internacional (Outubro 2025) apontam para que o crescimento do PIB real se mantenha em torno de 2,1% este ano e no próximo. As previsões mais recentes do Banco Nacional de Angola (BNA) são mais optimistas ao sugerirem um crescimento de 2,6% em 2025 e 3,5% em 2026.

Crescimento do PIB Real (Homólogo)

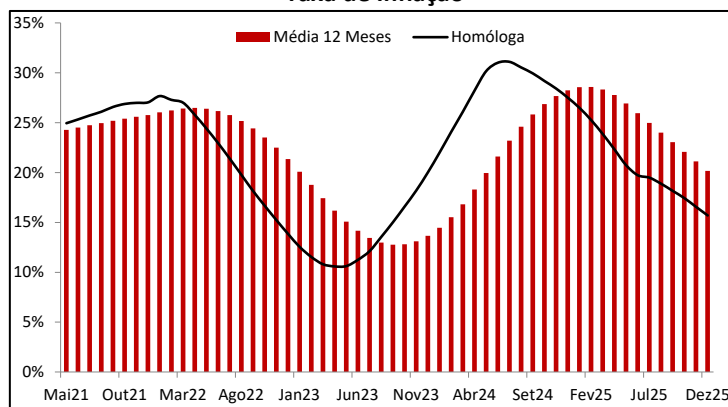


Fonte: INE e FMI

Entretanto, a taxa de inflação anual em Angola manteve uma trajectória descendente ao longo de 2025, com a inflação a fechar o ano nos 15,7% em Dezembro. Este valor compara com 27,5% em Dezembro de 2024, que foi na altura a taxa mais alta dos últimos oito anos. A inflação média dos últimos 12 meses foi de 20,2%, o que compara com 28,2% em 2024.

A tendência de desinflação manteve-se firme, apesar de dois aumentos no preço do gasóleo no ano, com o governo a elevar os preços de 200 para 300 AKZ/litro em Março e depois para 400 AKZ/litro em Julho. A menor pressão dos preços dos alimentos e bebidas não alcoólicas foi determinante para aliviar a pressão sobre o IPC, embora esta categoria ainda represente mais da metade do aumento anual da inflação.

Taxa de Inflação

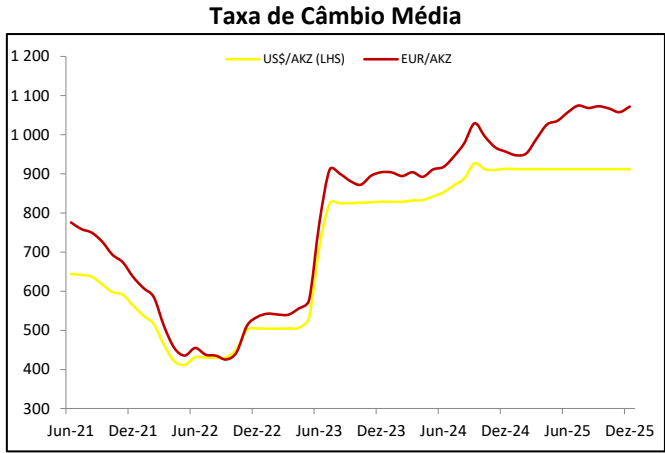


Fonte: INE.



O kwanza manteve-se estável em relação ao dólar em 2025, com a taxa de câmbio USD/AOA em torno dos 912,0. Esta é uma tendência que se tem verificado desde o último trimestre de 2024. Relembre-se que, mesmo assim, a moeda nacional registou uma depreciação de 9,1% face ao dólar em 2024 quando comparada com o período anterior.

Por outro lado, o kwanza continuou a depreciar-se face ao euro no mesmo período com a cotação média do EUR/AOA a registar uma depreciação de 9,1% face ao valor médio de 2024. Em termos de final de período, a depreciação da moeda nacional face ao euro foi de 10,7% no final de 2025.



Fonte: BNA.

A evolução mais favorável do nível dos preços permitiu ao BNA cortar as suas taxas directoras por duas vezes em 2025. Em Setembro, o banco central reduziu a Taxa BNA de 19,5% para 19,0% e, mais recentemente, voltou a reduzir em 50pb para 18.5% em Novembro. As taxas de juro da Facilidade Permanente de Cedência de Liquidez e a da Facilidade Permanente de Absorção de Liquidez foram também reduzidas e estão actualmente nos 19,5% e 16,5%, respectivamente. Estes cortes visam estimular o mercado monetário interbancário.

Em relação ao coeficiente de reservas obrigatórias em moeda nacional, este foi reduzido de 21% para 20% em Janeiro de 2025, com o objectivo de libertar cerca de 100 mil milhões de kwanzas em liquidez. Este coeficiente foi novamente reduzido em duas ocasiões (Maio e Julho), estando agora nos 18%. O coeficiente em moeda estrangeira manteve-se inalterado nos 22%.

Entretanto, as taxas de juro médias dos títulos da dívida pública angolana emitidos no mercado primário aumentaram em 2025 nos prazos mais curtos (até um ano) quando comparadas com o ano anterior. As taxas médias dos BT a 182 dias e 364 dias atingiram 15,00% e 15,73%, respectivamente, enquanto as das OT em moeda nacional a 4 anos caíram para 16,75%.

TAXAS DE JURO MÉDIAS					
	2021	2022	2023	2024	2025
Bilhetes do Tesouro - 182 dias	18,21%	11,02%	11,11%	12,05%	15,00%
Bilhetes do Tesouro - 364 dias	18,15%	13,46%	12,48%	14,72%	15,73%
Obrigações do Tesouro (MN) - 2 anos	24,39%	15,92%	13,75%	15,67%	16,09%
Obrigações do Tesouro (MN) - 4 anos	24,75%	17,61%	16,18%	17,78%	16,75%
Fonte: BNA,					



Angola – Indústria dos Organismos de Investimento Colectivo

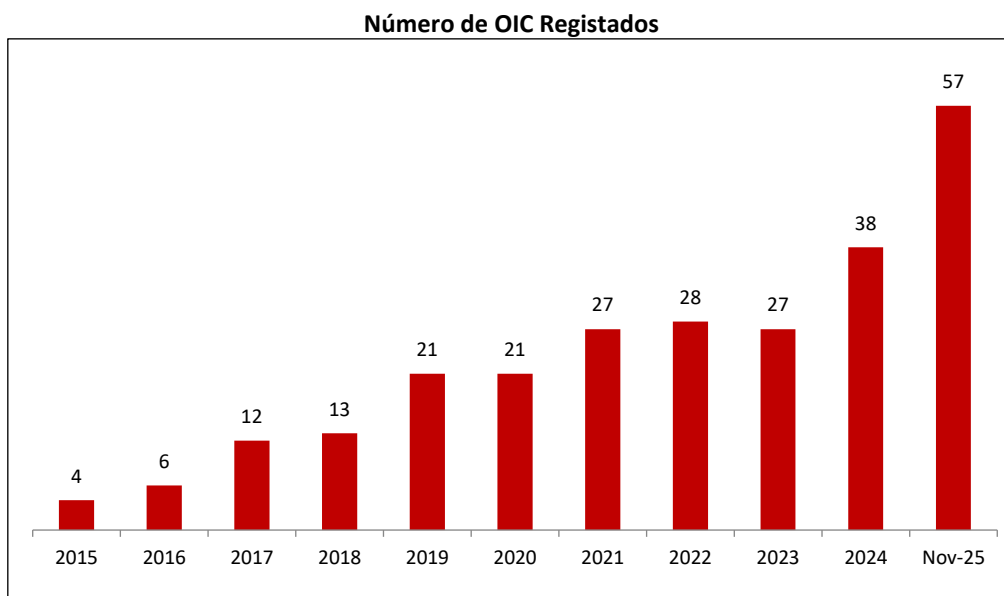
A 31 de Dezembro de 2025, encontravam-se registadas na Comissão de Mercado de Capitais (CMC) um total de 12 Sociedades Gestoras de Organismos de Investimento Colectivo (SGOIC):

SGOIC Registadas na CMC (Dezembro 2025)



Fonte: CMC.

O número total de Organismos de Investimento Colectivo (OIC) registados na CMC a 30 de Novembro de 2025 era de 57, o que compara com 38 a 31 de Dezembro 2024.

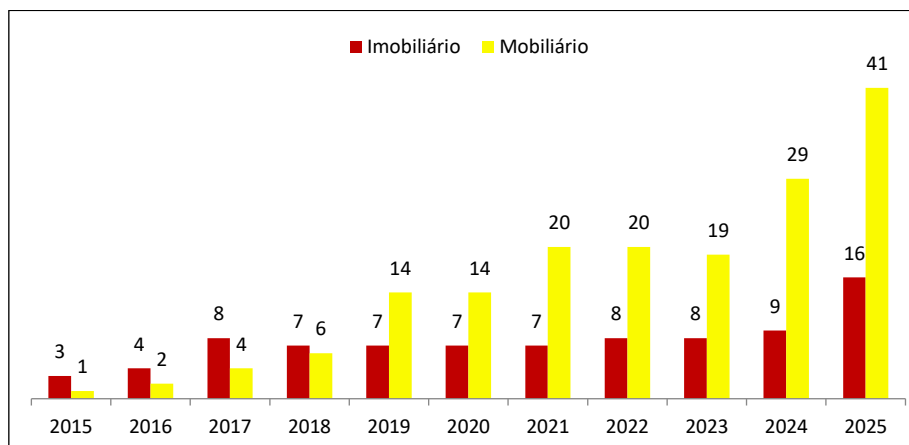


Fonte: CMC.



Entre estes 57 OIC, o número de OIC Mobiliários registados na CMC era 41 e de OIC Imobiliários era 16 no mesmo período. Em particular, 31 correspondiam a Fundos de Investimento Mobiliário (FIM), 13 a Fundos de Investimento Imobiliário (FII), 3 correspondiam a Sociedades de Investimento Imobiliárias (SII) de capital fixo, 9 a Fundos de Capital de Risco (FCR) e 1 Sociedade de Capital de Risco (SCR). Estes valores comparam com 22 FIM, 6 FII, 3 SII, 6 FCR e 1 SCR a 31 de Dezembro 2024.

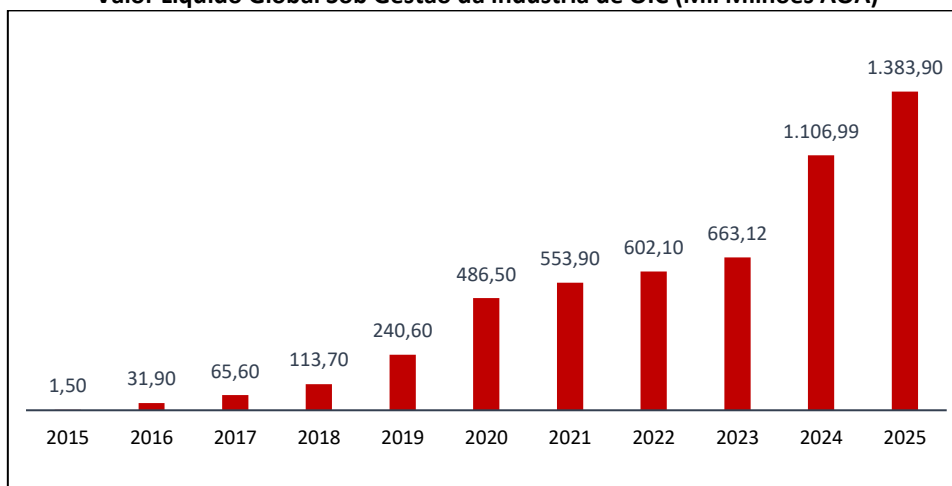
Número de OIC Mobiliários e Imobiliários Registados



Fonte: CMC.

Também, segundo os últimos dados disponíveis pela CMC, o Valor Líquido Global sob gestão atingiu os 1.383,90 mil milhões de kwanzas em Novembro de 2025. Este valor compara com 1.106,99 mil milhões de kwanzas em Dezembro 2024, o que corresponde a um aumento de 25,01%.

Valor Líquido Global Sob Gestão da indústria de OIC (Mil Milhões AOA)



Fonte: CMC.

De referir igualmente que os dados da CMC indicam que Valor Líquido Global em Maio de 2025 representava 92,21% do valor total do activo da indústria que se cifrava em 1.500,76 mil milhões de kwanzas. Comparativamente em Dezembro de 2024, o Valor Líquido Global da indústria representava 93,76% do valor total do activo da indústria de 1.180,61 mil milhões de kwanzas.



Indústria dos Organismos de Investimento Colectivo Imobiliários

Para além do Fundinvest, os outros doze fundo de investimento imobiliário actualmente existentes são o Eaglestone Real Estate I, o BIR Towers, o Pactual Property, o Gama, o Omega, o BIC Capital Prime I, o Imoproperties, o PCAP Real Estate, o Kimu Invest, o PC Património Global sendo que todos são fundos fechados e de subscrição particular.

O Eaglestone Real Estate I, gerido pela Eaglestone Capital, foi registado junto da CMC em Dezembro de 2023 e iniciou a sua actividade no dia 31 de Outubro de 2025. O Fundo tem uma estratégia de aposta em dinamização de soluções “Build to Rent” para arrendatários de bom rating de crédito. À data de 31 de Dezembro de 2025, o valor líquido global do fundo era de 5.907 milhões de kwanzas.

O BIR Towers, gerido pela Eaglestone Capital, foi registado junto da CMC em Março de 2025 e iniciou a sua actividade no dia 31 de Dezembro de 2025. O Fundo tem como objectivo a construção, comercialização e exploração de parte do complexo BIR Towers em Talatona. À data de 31 de Dezembro de 2025, o valor líquido global do fundo era de 23.297 milhões de kwanzas.

O Pactual Property foi incorporado em Dezembro de 2015. Foi o primeiro fundo imobiliário lançado em Angola e resulta de uma parceria entre a Hemera Capital Partners e o Banco Millennium Atlântico. O fundo tem uma estratégia de investimento mista, mas procura predominantemente activos maduros com contratos de arrendamento de longo termo com arrendatários de elevado rating de crédito. A entidade gestora do fundo é a SG Hemera Capital Partners – SGOIC, S.A. e a entidade depositária é o Banco Millennium Atlântico. No final de Junho de 2024, o Valor Líquido Global do fundo estava em torno dos 293 mil milhões de kwanzas.

O Gama foi constituído a 3 de Outubro de 2017 e iniciou a sua actividade a 15 de Março de 2018. Este fundo dirige o seu investimento para a aquisição de activos imobiliários, sendo efectuado preferencialmente nas seguintes áreas: aquisição de imóveis ou fracções destinadas a retalho/comércio, escritórios, armazéns ou indústria. Também poderão ser incluídos a construção e desenvolvimentos imobiliários, respectiva promoção e colocação no mercado. A entidade gestora do fundo é a Independent Finance Advisors – SGOIC, S.A. e a entidade depositária é o Banco Millennium Atlântico. À data de 30 de Janeiro de 2025, o Valor Líquido Global do fundo era de cerca de 28,4 mil milhões de kwanzas.

O Omega foi constituído a 27 de Outubro de 2020 e iniciou a sua actividade a 3 de Dezembro do mesmo ano. Este fundo foca-se na aquisição de activos imobiliários, nomeadamente a aquisição de imóveis ou fracções autónomas destinados à habitação, comércio, serviços e edifícios industriais, bem como direitos de superfície, com o objectivo de promover o loteamento, construção e desenvolvimento de empreendimentos imobiliários. A entidade gestora do fundo é a Independent Finance Advisors – SGOIC, S.A. e a entidade depositária é o Banco de Negócios Internacional. À data de 30 de Janeiro de 2025, o Valor Líquido Global do fundo era de 66,8 mil milhões de kwanzas.

O BIC Capital Prime I foi registado em 14 de Julho de 2022 sendo gerido pela BIC Gestão de Activos – SGOIC II, S.A. Em 31 de Dezembro de 2022, o Banco BIC subscreveu as unidades de participação do BIC Capital Prime I, no montante de 69,7 mil milhões de kwanzas, por entrada em espécie de imóveis e por entrada em numerário, nos montantes de 68,1 mil milhões de kwanzas e 1,6 mil milhões de kwanzas, respectivamente.

O Imoproperties foi registado em Outubro de 2023 e teve o seu início de actividade em abril de 2024. O fundo dirige o seu investimento para a aquisição de activos imobiliários, nomeadamente: aquisição de imóveis ou fracções autónomas destinados à habitação, comércio, serviços, armazéns e edifícios industriais, bem como direitos de superfície, com o objectivo de promover o loteamento, construção e desenvolvimento de empreendimentos imobiliários. A entidade gestora é a Independent Finance Advisors – SGOIC, S.A. e a entidade depositária é o Banco Económico. À data de 31 de Janeiro de 2025, o Valor Líquido Global do fundo era de cerca de 329 mil milhões de kwanzas.

Ambos o PCAP Real Estate e o PC Património Global são geridos pela Prospectum Capital – Sociedade Corretora de Valores Mobiliários e foram registados junto da CMC nos dias 19 de Agosto de 2024 e 23 de Setembro de 2025 respectivamente.

O Kimu Invest é gerido pela Independent Finance Advisors e foi registado no dia 03 de abril de 2025.



Evolução do Mercado Imobiliário Nacional de Arrendamento e de Venda

O mercado imobiliário de arrendamento em Luanda, quer no segmento residencial quer no segmento não residencial, não cresceu em termos reais, podendo a evolução dos preços das rendas compreender-se no intervalo de comportamento registado pela taxa de inflação homóloga do kwanza durante o ano de 2025 que, conforme apresentado anteriormente, baixou de 27,5% para um valor projetado de 17,5% durante o período em referência. O esforço dos senhorios mantém-se em procurar actualizar os valores de renda à taxa de variação homóloga da inflação, na data de aniversário contratual.

Segundo a opinião de um dos mediadores especializados do fundo líder no seu sector, com base na sua base de dados de imóveis e em mediações efectuadas, foi-nos indicado que no período do ano de 2025:

- i. Não houve alterações relevantes no preço de venda de imóveis;
- ii. Houve um aumento de 10% no valor de arrendamento das propriedades residenciais, localizadas no centro da cidade e em Talatona, em edifícios novos, com estacionamento;
- iii. Houve um aumento de 1 a 5% no valor de arrendamento, de propriedades comerciais (lojas), localizadas no centro da cidade e em Talatona, novas ou em bom estado, e com facilidade de estacionamento.

3. Enquadramento Organizacional

O Fundinvest é gerido pela Eaglestone Capital - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, S.A. através da sua equipa dedicada e especializada em gestão de fundos imobiliários.

A gestão do Fundinvest é executada por uma equipa liderada por um Director Sénior responsável pela sua coordenação, e composta de uma área técnica, uma área comercial e uma área operacional. Esta equipa é suportada pela equipa jurídica da Eaglestone Capital SGOIC e por consultores externos legais ou técnicos sempre que for necessário.

Em paralelo, a Eaglestone Capital elegeu uma estratégia operacional que engloba o sistema de gestão de fundos imobiliários “Fund Manager”, um software comprovado internacionalmente e usado pelas maiores gestoras de fundos imobiliários em Portugal. A plataforma permite uma gestão integral da carteira, desde o cadastro dos imóveis, contratos de arrendamento e sua gestão contratual, a gestão operacional dos edifícios e a gestão contabilística do fundo.

O BAI -Banco Angolano de Investimentos, S. A. é o banco depositário do Fundinvest.

A Deloitte - Auditores, Lda. é o auditor externo do Fundinvest.

4. Política de Investimento do Fundo

O património do Fundo pode ser investido em:

- Imóveis destinados a actividades comerciais e habitacionais;
- Depósitos bancários, unidades de participação de fundos de Tesouraria e valores mobiliários emitidos ou garantidos pelo Estado Angolano com prazo residual inferior a 12 meses.

O Fundo orienta a sua política de investimento nas seguintes vertentes:

- Aquisição de prédios já construídos e prédios destinados ao desenvolvimento de projectos de construção de actividades comerciais ou habitacionais;
- Arrendamento dos imóveis que façam parte do Fundo, com vista ao melhor aproveitamento das condições do mercado de arrendamento, bem como a sua revenda.



Os imóveis detidos pelo Fundo correspondem a prédios urbanos e/ou fracções autónomas dos mesmos detidos em direito de propriedade, de superfície, ou através de outros direitos de conteúdo equivalente, localizados em Angola.

O Fundo detém, em permanência, no mínimo 75% do seu activo total investido em imóveis, podendo recorrer a envidamento até ao limite de 33% do seu activo total.

O Fundo não irá investir em instrumentos financeiros derivados e os seus activos são expressos em Kwanzas.

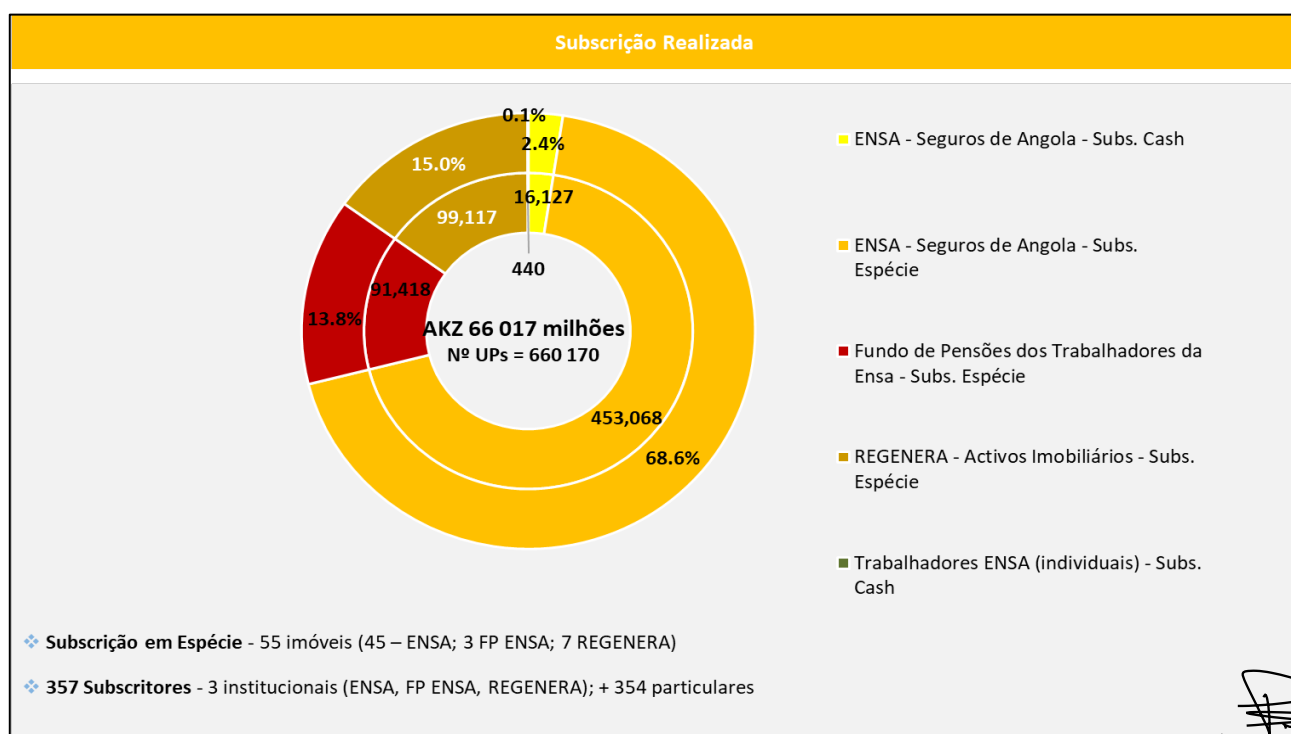
5. Subscrição

O processo de subscrição pública do Fundinvest decorreu de 6 de Maio à 6 de Junho de 2022, tendo o Banco BAI sido a entidade comercializadora através da sua rede e no dia 7 de Junho de 2022 foi concluída com sucesso a subscrição pública e, consequentemente, a constituição do Fundinvest.

Foram subscritas um total de 660.170 unidades de participação com valor unitário de 100.000,00 KZ totalizando um valor global do fundo em 66.017 mil milhões de kwanzas.

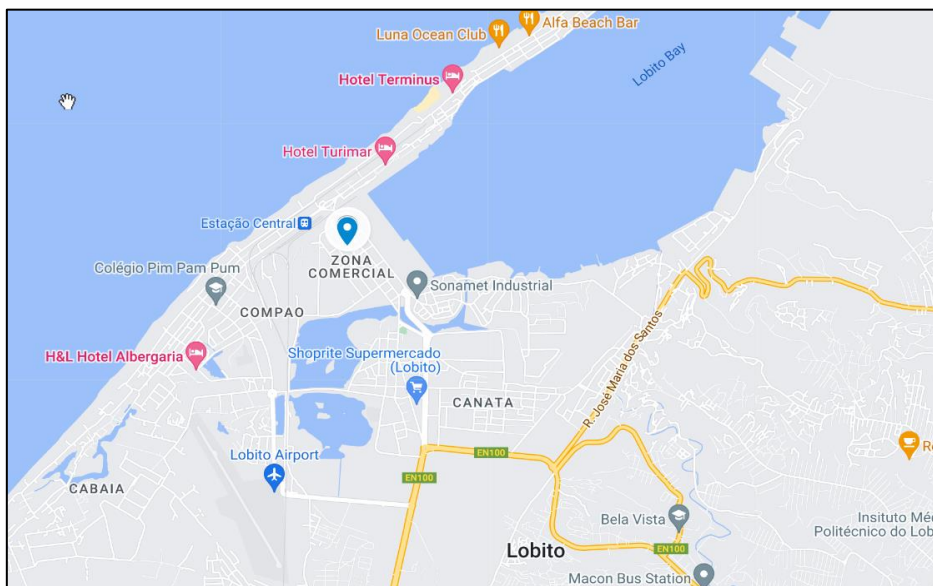
As tabelas seguintes apresentam o número total de subscrições, o número total de unidades de participação e o montante total subscrito, incluindo o detalhe entre os valores subscritos em numerário e em espécie.

Mapa Resumo	
Nº Subscrições em Numerário	354
Nº Subscrições em Espécie	3
Total Subscrições (N+E)	357
Unidades de Participação subscritas em Numerário	16.567
Unidades de Participação subscritas em Espécie	643.603
Total Unidades Participação Subscritas (N+E)	660.170
Montante de subscrição em Numerário	AOA 1.656.700.000,00
Montante de subscrição em Espécie	AOA 64.360.300.000,00
Total Montante (N+E)	AOA 66.017.000.000,00

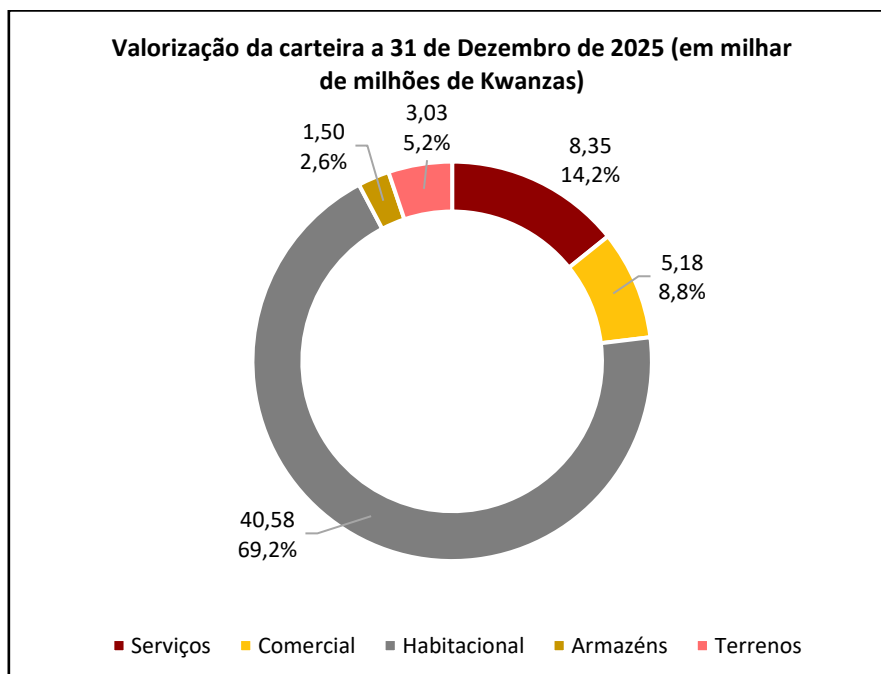




Adicionalmente, o Fundinvest inclui também na sua carteira um edifício com uso misto (habitacional, comercial e serviços) na cidade do Lobito, na província de Benguela.

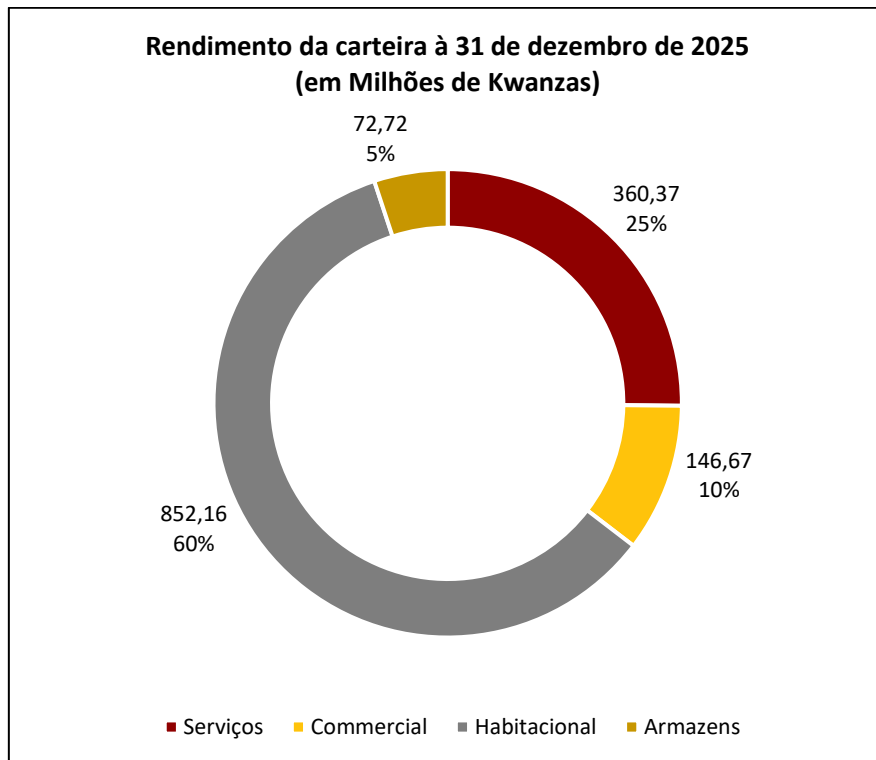


À data de 31 de Dezembro de 2025, a valorização da carteira imobiliária do Fundinvest estava segmentada maioritariamente com 69,2% em uso habitacional (40,58 mil milhões de kwanzas), 14,2% em serviços (8,35 mil milhões de kwanzas), 8,8% em uso comercial (5,18 mil milhões de kwanzas), 5,2% em terrenos (3,03 mil milhões de kwanzas), e finalmente 2,6% em uso de armazéns (1,50 mil milhões de kwanzas).





No que diz respeito à geração de rendimento da carteira durante o ano de 2025, a segmentação é caracterizada por um maior peso dos contratos de arrendamento para uso habitacional com 60% (852,16 milhões de kwanzas), seguindo o uso serviços com 25% (360,37 milhões de kwanzas), assim como o uso comercial com 10% (146,67 milhões de kwanzas), e finalmente, com menor peso, o uso de armazéns com 5% (72,72 milhões de kwanzas).



7. Principais Eventos e Actividades

Para garantir a concretização da visão estratégica definida, os seguintes objetivos foram determinados como fundamentais no curto e médio prazo:

- **Performance comercial da carteira** – com o objetivo de identificar o grau de cobrança histórico da carteira de arrendamentos, a adequação das rendas em vigor às condições de mercado e uma análise jurídica dos contratos de arrendamento em vigor;
- **Gestão técnica dos imóveis** – com o objetivo de ter uma visão completa da situação actual de cada imóvel da carteira e identificar as acções necessárias para resolver problemas ou mitigar riscos futuros;
- **Transformação de imóveis em propriedade horizontal** – com o objetivo de concretizar rentabilidade para o fundo através de alienações a actuais inquilinos.

Consequentemente, após os primeiros 3 anos e meio de actividade do fundo e para este período em referência, em prol do bom desempenho do Fundo, é importante mencionar os seguintes acontecimentos e as principais actividades desenvolvidas:

- **Evolução das Cobranças e Facturação**

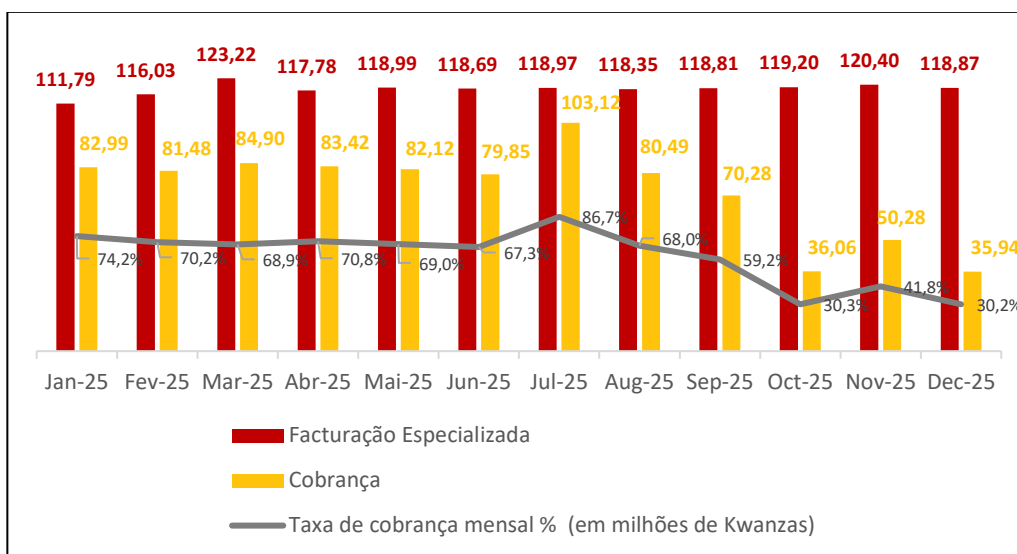
No período de início de actividade do fundo, o perfil de cobrança de rendas da carteira rondou os 40% a 45% devido a dificuldades operacionais verificadas no passado em alocar valores depositados na conta do senhorio ao inquilino, por falta de informação. Não obstante, o crescente conhecimento da equipa sobre o perfil de pagamento dos inquilinos assim como o fomento de uma base de dados que permite associar meios de pagamento (contas bancárias, realização de depósitos ao balcão bancário) associadas a cada um dos inquilinos.



Para otimização da cobrança após faturação o sistema de pagamento por referência da rede de pagamentos EMIS foi implementado, passando cada fatura emitida a ter o seu próprio número de referência. Isto permite aos inquilinos efetuar pagamentos de forma rápida e eficiente pelo sistema “multicaixa”. Estes pagamentos são refletidos automaticamente na conta do Fundo e subsequentemente via integração direta, no sistema de gestão contabilística do Fundo.

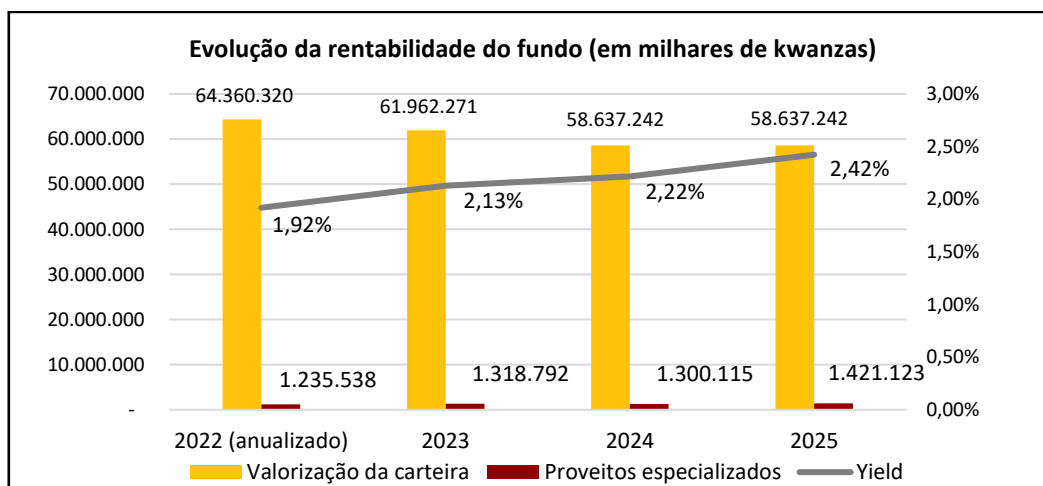
Com esta otimização o Fundo concede uma experiência mais eficiente aos inquilinos em termos de pagamento das rendas atempadamente, e que complementada com uma acção introduzida de contacto semanal aos inquilinos incumpridores, constata-se que se refletiu numa taxa de cobrança mensal de cerca de 65% a 75% no primeiro semestre de 2025, sendo que este nível de cobrança se atinge após três meses da respectiva facturação.

Para o período de Julho a Dezembro de 2025, conforme se pode observar no gráfico abaixo, a faturação manteve um valor mensal estável através de actualização de rendas em múltiplos contratos, assim como a regularização de situações pendentes para certas fracções.



A 31 Dezembro de 2025, a taxa de cobrança era de 76.5% para toda facturação feita desde o início de actividade do Fundo. A 31 de Dezembro de 2024, a mesma taxa de cobrança era de 77% para a toda facturação do fundo desde o seu início de actividade.

Em termos da rentabilidade desde o início da actividade do fundo, o esforço para o aumento e estabilidade da facturação mensal traduziu-se num crescimento dos proveitos ano a ano. Apesar da valorização da carteira ter reduzido por via de alienações, o crescimento dos proveitos anuais reflete-se no crescimento da taxa de rendimento dos proveitos anuais sobre a valorização da carteira, “Yield” conforme pode ser observado no grafico abaixo.





- **Actividade Comercial – Novos e Cessações de Contratos**

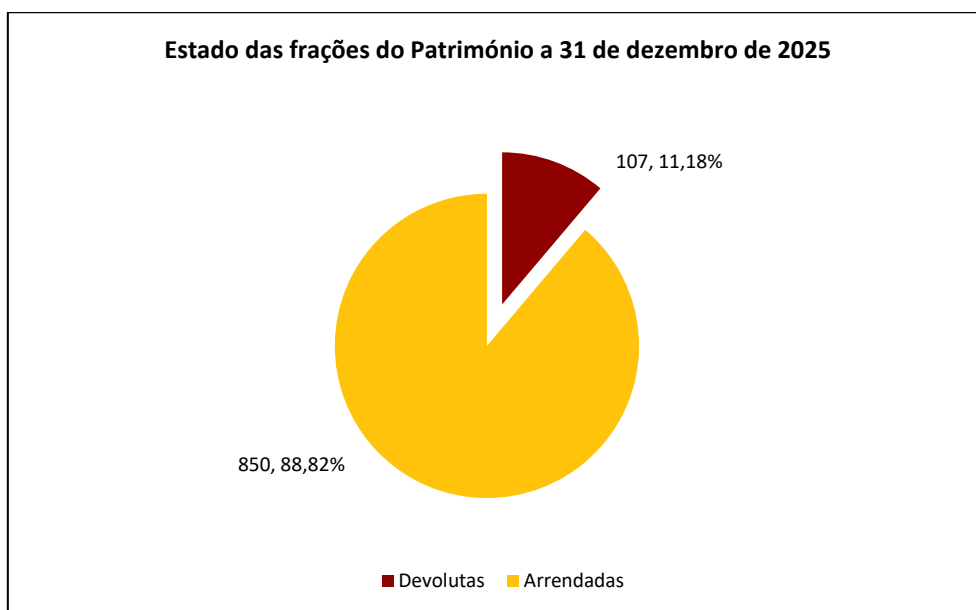
No início do período em referência, a carteira de 52 imóveis era dividida em 955 fracções das quais 848 contavam com contratos de arrendamento. A tabela infra fornece alguns detalhes sobre a evolução da carteira ativa do fundo.

	Jan-25	Fev-25	Mar-25	Abr-25	Mai-25	Jun-25	Jul-25	Ago-25	Set-25	Out-25	Nov-25	Dez-25
Fracções activas fim do período	848	848	848	849	849	849	849	847	847	851	850	850
Proveito mensal especializado da carteira (milhões de kwanzas)	111,79	116,03	123,22	117,78	118,99	118,69	118,97	118,35	118,81	119,20	120,40	118,87
Variação mensal da renda (milhões de kwanzas)	-9,28	4,24	7,19	-5,44	1,21	-0,30	0,28	-0,62	0,46	0,39	1,20	-1,53

Durante este período de Janeiro a Dezembro de 2025:

- 12 novos contratos foram celebrados, dos quais 8 foram mudanças de titularidade para fracções já arrendadas.
- 6 contratos foram rescindidos.
- 585 contratos tiveram os valores de renda actualizados.
- 1 fracção foi desdobrada em 3 novas fracções.

Desta feita, a 31 de dezembro de 2025, as 850 fracções arrendadas representam 88,82% das 957 fracções disponíveis.



A estratégia da equipa de gestão do Fundinvest contempla negociar anualmente uma actualização dos contratos em vigor da carteira do Fundo à taxa de inflação da economia angolana. O impacto desta estratégia tem demonstrado que os aumentos dos valores das rendas não têm afetado a consistência dos pagamentos dos inquilinos.

Para os contratos residenciais cujas rendas foram actualizadas no período entre Dezembro 2024 e Dezembro de 2025, a variação média foi de 25,02%. Já nos contratos não residenciais, a variação média foi de 21,96%. Na globalidade dos contratos que foram actualizados durante este período, a actualização foi de 23,82%.

Para apoio à equipa comercial, contratos firmados com empresas de mediação imobiliária como a Imovalves, Remax, Proimoveis e Imoliveira, trazem conhecimento e um alcance comercial através de suas redes. O propósito será a



concretização de contratos de arrendamento para alguns dos imóveis mais críticos para a rentabilidade da carteira, assim como executar, a curto prazo a estratégia de alienação de imóveis devolutos já identificados.

No que concerne ao mercado de venda, neste período não ocorreu qualquer transação imobiliária.

- **Comunicação com os inquilinos e área de “Pivô”**

A comunicação com os inquilinos é um dos maiores desafios que se coloca, dado ser uma imposição neste sector quando se trata de questões de notificações de alteração de renda, falta de pagamento, rescisões de contrato, obras, embargos e outros.

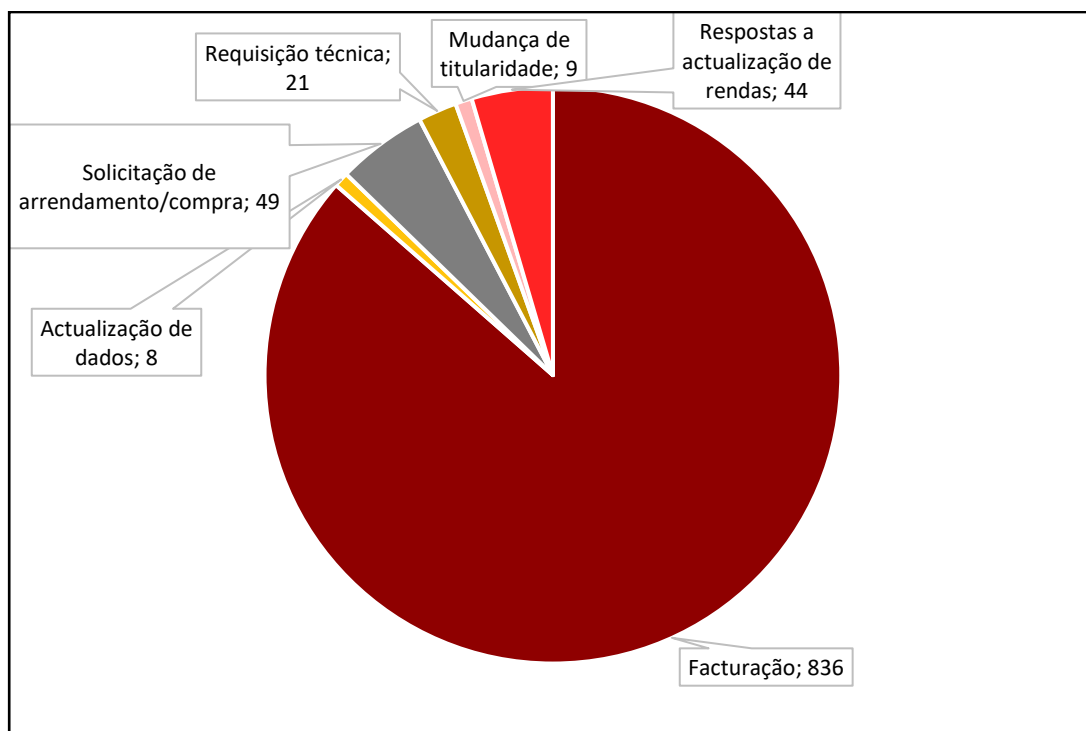
A contratação de prestadores de serviços de entrega é igualmente essencial para garantir a entrega das faturas e de comunicação oficial e relevante aos inquilinos. Este serviço também tem auxiliado a recolha de informação sobre a situação actual dos edifícios e inquilinos, pois a equipa consegue validar a presença ou não dos inquilinos que estavam nomeados nos contratos de arrendamento, ou no mínimo indicar quem estava a viver nas frações.

Adicionalmente, na estrutura organizacional da equipa de gestão do fundo, a posição denominada “Pivô” gere os contactos directos com os inquilinos. Este ponto de contacto garante uma comunicação pronta e constante, no sentido de direccionar de forma eficiente as questões para os outros membros da equipa com o intuito de ser uma forma adicional de melhorar a experiência do inquilino.

Dos 850 contratos ativos no fim do período, registou-se um aumento de inquilinos com endereço eletrónico de 734 em 31 de Dezembro de 2024 para 746 em 31 de Dezembro de 2025, o que representa um aumento de 1,63%. Adicionalmente, registou-se uma redução dos inquilinos sem número de identificação fiscal de 102 em 31 de Dezembro de 2024 para 94 em 31 de Dezembro de 2025.

Durante o período em referência foram registadas 991 ocorrências de comunicação com o “Pivô”, perfazendo uma média de 83 por mês e com as seguintes características mais relevantes:

Tipos de ocorrências





- **Propriedade Horizontal**

Durante o período em referência deu-se continuidade ao processo de constituição de propriedade horizontal para todos os imóveis da carteira do Fundo.

- **Reabilitação da carteira**

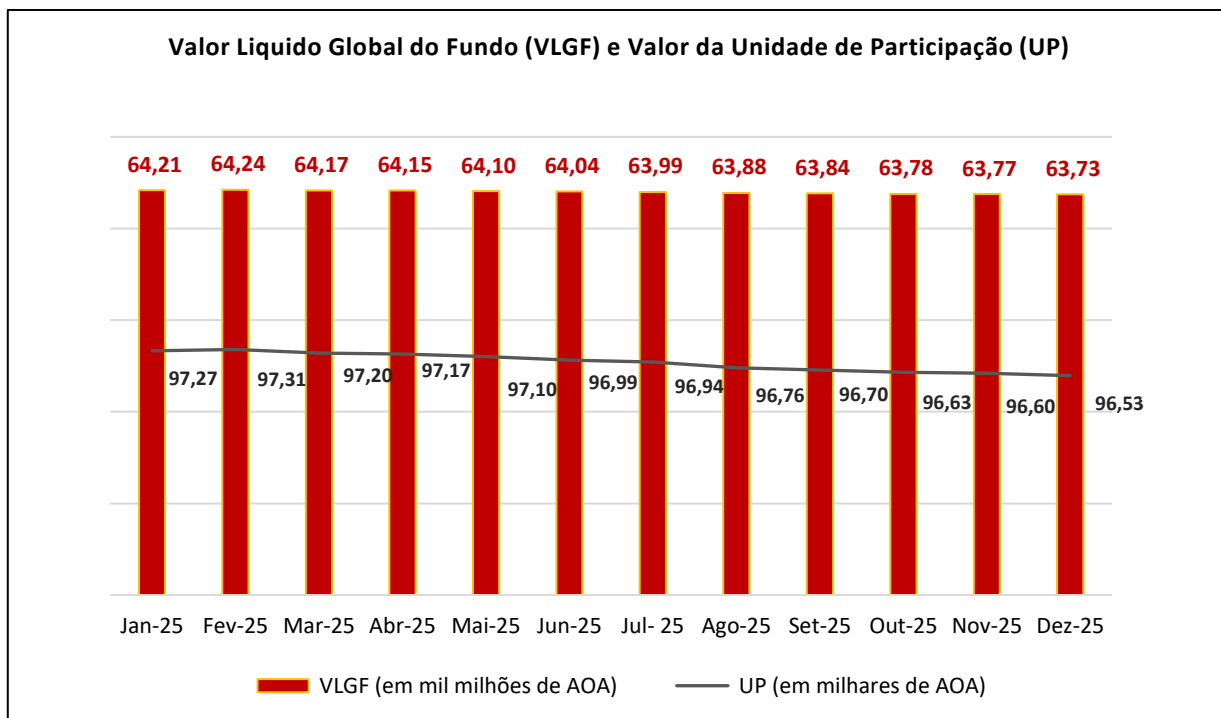
Durante o período em referência, tendo em conta as necessidades de reabilitação e conservação do património imobiliário da carteira do Fundo, a equipa técnica do fundo analisou e comprovou a necessidade de adjudicar o seguinte leque de empreitadas no valor de 258,46 milhões de kwanzas, estas agregadas a obras em curso adjudicadas de anos anteriores levam o total pago durante o ano em referência em aproximadamente 293,45 milhões de kwanzas:

Imóvel	TEMA	CUSTO DA EMPREITADA
1	Infiltrações R/C e entrepiso	11,558,000.00 Kz
8	Infiltrações no apartamento 4º B, na cave e lojas.	35,858,266.12 Kz
11	Substituição da coluna(prumada) de esgoto e realização de pintura interior.	3,293,093.91 Kz
15	Remoção, fornecimento e aplicação de novo pavimento cerâmico	1,182,112.00 Kz
20	Infiltração R/C e entrepiso	11,938,108.00 Kz
	Obstrução na rede de esgoto	931,000.00 Kz
21	Infiltrações no 5º andar Esq.	5,293,896.00 Kz
26	Infiltrações no R/C - 2º e R/C- 3	9,397,260.54 Kz
29	Reparação na rede de esgotos	2,017,494.90 Kz
30	Infiltrações no 3º andar apt. 6	15,000,000.00 Kz
31	Infiltrações	5,026,873.00 Kz
39	Infiltrações no 1º andar apt. 90 e 96	5,941,479.60 Kz
45	Infiltrações no 3º andar apt. 5	15,812,582.39 Kz
47	Reparação de corrimão e esgotos	14,500,000.00 Kz
48	Infiltrações e obstrução nas caixas de saneamento	14,308,437.00 Kz
	Infiltrações no 1º andar, entrepiso e loja	15,501,581.99 Kz
	Substituição de fechaduras	650,000.00 Kz
50	Incêndio - Substituição de quadros eléctricos	9,638,238.00 Kz
55	Infiltrações com origem no terraço, reparação de prumada, limpeza e sucção das águas das caixas de esgoto no R/C	38,698,895.97 Kz
56	Reparações de vários tipos de danos num dos escritórios devido a infiltrações	17,683,320.00 Kz
70	Revisão do sistema hidraulico e pintura	2,789,200.00 Kz
128	Fornecimento e aplicação de caleiras metálicas em chapas de aço galvanizado	21,443,400.00 Kz
Total		258,463,239.42 Kz



8. Valor do Fundo

Como se pode conferir na tabela abaixo, após a reavaliação do património imobiliário em Dezembro de 2024, durante o ano de 2025, a variação de mês a mês do valor líquido global do fundo (VLGF) e do valor da unidade de participação (UP) manteve-se estável.



9. Gestão de Risco

O Fundo está exposto ao risco associado aos activos integrados na sua carteira, variando o valor da unidade de participação em função dos mesmos. Nestes termos, os factores de risco a considerar são os seguintes:

- Risco comercial ou de mercado - Risco de variação do valor da carteira de activos imobiliários que compõem o património do Fundo, o qual depende do valor das rendas cobradas, das actualizações anuais destas e do efectivo recebimento dos montantes devidos pelos inquilinos;
- Risco de crédito - Risco de investir em activos com risco de crédito, nomeadamente, risco de descida das cotações devido à degradação da qualidade de crédito do emitente dos activos, risco associado à possibilidade de ocorrer incumprimento por parte dos emitentes dos activos;
- Risco de concentração de investimentos - Ao concentrar os investimentos num limitado número de activos, o Fundo pode assumir algum risco de concentração de investimentos;
- Risco de endividamento - O Fundo pode recorrer a endividamento para fazer face a necessidades de liquidez esporádicas ou para obter exposição adicional ao mercado, incorrendo em custos acrescidos e num risco acrescido, uma vez que ao aumentar o montante disponível para investimento em determinados activos potencia consequentemente um acréscimo nos eventuais ganhos ou perdas do Fundo;
- Riscos operacionais - O Fundo está exposto ao risco de perdas que resultem, nomeadamente, de erro humano ou falhas no sistema ou valorização incorrecta dos activos subjacentes.

A Eaglestone Capital, enquanto gestora do Fundinvest privilegia uma cultura de gestão de risco assente em princípios de rigor, profissionalismo e diligência, em que todos os colaboradores são chamados a contribuir, tanto no âmbito específico do cumprimento das suas funções, como da sua postura face às obrigações regulamentares, éticas e profissionais aplicáveis.



O sistema de gestão de risco implementado na Sociedade tem por base princípios de gestão prudencial, simultaneamente com o propósito de garantir o cumprimento das obrigações legais e regulamentares em vigor.

A Política de Gestão de Riscos da Sociedade tem como objectivo dotar a Sociedade de um sistema de gestão de riscos independente, adequado e proporcional à natureza, dimensão e complexidade das suas actividades, que permite identificar, avaliar, mitigar, acompanhar e controlar todos os riscos a que a Sociedade e os fundos de investimento por si geridos se encontram expostos.

A Sociedade dispõe de um Conselho de Administração (CA), um Órgão de Fiscalização (Conselho Fiscal), e está organizada em linha com as orientações superiormente estabelecidas para cada actividade e função.

Esta estrutura permite distinguir três linhas de defesa no sistema de gestão de risco:

O Conselho de Administração, órgão que detém o primeiro nível de decisão da Sociedade, assegura juntamente com as Direcções da Eaglestone Capital a primeira linha de defesa, exercendo a gestão diária dos vários riscos da actividade, implementando os mecanismos de controlo adequados à sua mitigação e identificando potenciais novos riscos.

A segunda linha de defesa é assegurada pelas áreas de Gestão de Riscos e *Compliance*/AML da Unidade de Controlo da Sociedade, sendo os responsáveis pela avaliação, controlo e monitorização dos riscos quer da sociedade quer dos fundos sob gestão, verificando igualmente a aplicação e o cumprimento das regras legais e internas. A terceira linha de defesa é atribuída às áreas de Auditoria e Conselho Fiscal, a quem cabe a validação da implementação e da adequação dos controlos definidos, supervisionando a correcta aplicação das políticas e procedimentos por parte dos intervenientes.

A Sociedade dispõe de um conjunto de soluções informáticas que apoiam e asseguram a gestão e controlo dos riscos da Sociedade e dos Fundos sob gestão, em coerência com as exigências regulamentares e legais e com o perfil de risco estrategicamente definido, sendo o acompanhamento dos riscos realizado mediante um processo sistematizado incluindo a produção de relatórios periódicos e tempestivos, com informação clara e fiável sobre as exposições às categorias de risco relevantes.

Luanda, 20 de fevereiro de 2026

Pedro Ferreira Neto
Presidente do Conselho de Administração

Nuno de Sousa Gil
Vogal do Conselho de Administração

Rui Gomes Pires Pinto
Vogal do Conselho de Administração

Carlos Ribeiro
Vogal do Conselho de Administração

João Moita
Vogal do Conselho de Administração



Demonstrações Financeiras

FUNDINVEST – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO DE SUBSCRIÇÃO PÚBLICA
BALANÇOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 31 DE DEZEMBRO DE 2024
(Montantes expressos em milhares de Kwanzas - mAOA)

ACTIVO	Notas	31/12/2025			31/12/2024	PASSIVO E FUNDOS PRÓPRIOS	Notas	31/12/2025	31/12/2024
		Valor Bruto	Imparidades, Amortizações e Depreciações	Valor Líquido	Valor Líquido				
Disponibilidades						Outras Obrigações			
Disponibilidades em Instituições Financeiras	4	145 032	-	145 032	63 830	Adiantamento de Clientes	8	37 220	30 831
Certificados de Depósito	4	5 177 350	-	5 177 350	5 902 343	Outras Obrigações de Natureza Fiscal	8	12 267	89 147
Créditos						Adiantamento para venda de Imóveis	8	40 000	
Rendas a Receber	5	1 110 936	(855 781)	255 155	229 227	Diversos	8	191 613	284 846
Acréscimos e Diferimentos	5	14 737	-	14 737	5 144	Outros Credores	8	241 708	220 502
Devedores Diversos	5	-	-	-	17 873	TOTAL DO PASSIVO		522 807	625 326
Negociação e Intermediação de Valores									
Adiantamento à Fomecedores	6	20 425	-	20 425	-	Unidades de Participação	3	66 017 000	66 017 000
Activos Imobiliários						Lucros ou Prejuízos Acumulados	3	(1 786 666)	(4 716 156)
Terrenos	7	3 028 529	-	3 028 529	3 028 529	Resultado Líquido do Exercício	3	(503 199)	2 929 490
Construções	7	55 608 714	-	55 608 714	55 608 714	TOTAL DE FUNDOS PRÓPRIOS		63 727 135	64 230 334
TOTAL DO ACTIVO		65 105 723	(855 781)	64 249 942	64 855 660	TOTAL DO PASSIVO E FUNDOS PRÓPRIOS		64 249 942	64 855 660
Número total de unidades de participação subscritas	3			660 170	660 170	Valor unitário da unidade de participação	3	96,53140	97,29363

O anexo faz parte integrante deste balanço



FUNDINVEST – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO DE SUBSCRIÇÃO PÚBLICA
DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM
31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024
(Montantes expressos em milhares de Kwanzas - mAOA)

Rúbricas	Notas	31/12/2025	31/12/2024
Proveitos			
Juros e Outros Rendimentos			
Disponibilidades	9	691 726	428 856
Ajuste Positivo ao Valor do Mercado	9	-	2 303 312
Rendimento de Activos Imobiliários			
Rendas	9	1 431 928	1 310 278
Alienações	9	-	1 725 436
Outros Rendimentos de Activos Imobiliários	9	-	4 430
TOTAL DOS PROVEITOS		2 123 655	5 772 312
Despesas			
Juros e Outras Despesas			
Provisões para Cobrança Duvidosa Liquidadas de Reversões	10	347 182	105 786
Ajuste Negativo ao Valor do Mercado	10	-	31 511
Comissões	10	1 569 617	1 590 829
Custos e Perdas Operacionais			
Prestação de Serviços	10	710 056	1 033 549
Outros custos e Perdas			
Outros custos e Perdas	9	-	-
TOTAL DAS DESPESAS		2 626 854	2 761 675
Resultado Antes do Imposto		(503 199)	3 010 637
Estimativa de Imposto Sobre os Lucros		-	81 147
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		(503 199)	2 929 490

O anexo faz parte integrante destas demonstrações.



FUNDINVEST – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO DE SUBSCRIÇÃO PÚBLICA
DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM
31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

(Montantes expressos em milhares de Kwanzas - mAOA)

Rubricas	Notas	31/12/2025	31/12/2024
Fluxos de Caixa dos Juros e Outros Rendimentos			
Recebimento de Proveitos de Disponibilidades		76 126 720	386 514
Recebimento de Proveitos de Outros Activos		40 000	7 322 265
Fluxos de Caixa de Rendimentos de Activos Imobiliários			
Fluxos de Caixa de Rendas		1 127 915	1 177 909
FLUXO DE CAIXA DE RECEBIMENTOS		77 294 635	8 886 688
Fluxos de Caixa dos Juros e Outras Despesas			
Pagamento de Custos de Disponibilidades	4	(74 710 000)	(5 860 000)
Fluxos de Caixa de Impostos			
Fluxos de Caixa de Impostos Pagos		(25 087)	(41 815)
Fluxos de Caixa de Comissões			
Pagamentos de Custos de Comissão de Gestão		(1 374 140)	(1 861 548)
Pagamentos de Custos de Outras Comissões		(288 710)	(224 717)
Fluxos de Caixa de Custos e Perdas Operacionais			
Fluxos de Caixa de Outras Despesas		(815 496)	(938 806)
FLUXO DE CAIXA DE PAGAMENTOS		(77 213 433)	(8 926 886)
SALDOS DOS FLUXOS MONETÁRIOS DO EXERCÍCIO		81 202	(40 198)
Saldo em Disponibilidade no Início do Exercício		63 830	104 029
Saldo em Disponibilidade no Fim do Exercício		145 032	63 830

O anexo faz parte integrante destas demonstrações.



Notas anexas às Demonstrações Financeiras

1. Nota introdutória

A constituição do Fundinvest - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado de Subscrição Pública (“Fundo” ou “Fundinvest”), foi autorizada pela Comissão do Mercado de Capitais de Angola (“CMC”), em 31 de Março de 2022, tendo iniciado a sua actividade em 7 de Junho de 2022, com a realização da primeira subscrição de unidades de participação.

O Fundo tem uma duração determinada de 10 (dez) anos, contados a partir da data da sua constituição (07-06-2022), renovável por períodos não superiores a 5 (cinco) anos.

O Fundo é administrado pela Eaglestone Capital – SGOIC, S.A. que está autorizada a prestar todos os serviços descritos no Código de Valores Mobiliários, combinado com o Decreto Legislativo Presidencial n.º 7/13 de 11 de Outubro sobre o Regime Jurídico dos Organismos de Investimento Colectivo e demais regulamentação.

As funções de banco depositário e entidade comercializadora são exercidas pelo Banco Angolano de Investimentos, S.A. (“Banco BAI”).

O seu objectivo consiste em alcançar, numa perspectiva de médio e longo prazo, uma valorização do capital, através da constituição e gestão de uma carteira de valores e activos predominantemente imobiliários, nos termos da lei e do Regulamento de Gestão do Fundo.

A finalidade económica e social do Fundo será prosseguida através da mobilização e aplicação das poupanças de investidores nos termos das alíneas seguintes, contribuindo, desse modo para a diversificação do mercado de capitais, para o crescimento da actividade imobiliária e para o desenvolvimento económico da República de Angola.

Conforme descrito no seu Regulamento de Gestão, o Fundo orientará a sua política de investimento nas seguintes vertentes:

- i. Aquisição de prédios já construídos e prédios destinados ao desenvolvimento de projectos de construção de actividades comerciais ou habitacionais;
- ii. Arrendamento dos imóveis que façam parte do Fundo, com vista ao melhor aproveitamento das condições do mercado de arrendamento, bem como a sua revenda.

O património do Fundo pode ser investido em:

- i. Imóveis destinados a actividades comerciais e habitacionais;
- ii. Depósitos bancários, unidades de participação de fundos de Tesouraria e valores mobiliários emitidos ou garantidos pelo Estado Angolano com prazo residual inferior a 12 meses.

Os imóveis detidos pelo Fundo correspondem a prédios urbanos e/ou fracções autónomas dos mesmos detidos em direito de propriedade, de superfície, ou através de outros direitos de conteúdo equivalente, localizados em Angola.

As Demonstrações Financeiras e as Notas são denominadas em milhares de Kwanzas (mAOA), excepto quando expressamente indicado.



2. Bases de apresentação e resumo das principais políticas contabilísticas

As demonstrações financeiras anexas foram preparadas com base nos livros e registos contabilísticos do Fundo e de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Angola para os Organismos de Investimento Colectivo, nos termos do Regulamento da CMC n.º 9/16, de 6 de Julho. As demonstrações financeiras foram preparadas com base no princípio da continuidade das operações e do acréscimo, respeitando as características da relevância e fiabilidade e em obediência aos princípios contabilísticos da consistência, materialidade, não compensação de saldos e comparabilidade.

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

a. Especialização do exercício

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. Juros das Aplicações

Os juros das aplicações são reconhecidos na demonstração dos resultados do período em que se vencem, independentemente do momento em que são recebidos. Os juros são registados na rubrica “Juros e outros rendimentos – Disponibilidades”.

c. Comissões

Comissão de gestão:

De acordo com o regulamento de gestão do Fundo, pelo exercício da sua actividade, a entidade gestora cobra uma comissão de gestão anual fixa de 2,15% (taxa nominal) calculada sobre o valor líquido global do Fundo, devendo ser paga semestralmente e antecipadamente. Cobra igualmente uma comissão de gestão variável no valor de 20% aplicado ao resultado do diferencial entre a taxa de rendimento anual do fundo e 5%, multiplicado pelo valor global do fundo do final do ano.

A comissão de gestão é registada nas rubricas “Diversos – Comissão de Gestão” e “Comissões - Comissão de gestão” (Notas 8 e 10).

Comissão de depósito:

De acordo com o regulamento de gestão do Fundo, pelo exercício da sua actividade, a entidade depositária cobrará uma comissão mensal de 0,50% no 1.º ano e 0,40% nos subsequentes, calculada diariamente sobre o valor líquido global do Fundo antes do apuramento das comissões de gestão, de depósito e taxa de supervisão.

Em Outubro de 2024, em acordo com a entidade depositária, a comissão de depósito mensal passou para 0,25% calculada diariamente sobre o valor líquido global do Fundo antes do apuramento das comissões de gestão, de depósito e taxa de supervisão.

A comissão de depósito é registada na rubrica “Diversos – Depositário” e “Comissões - Comissão de depósito” (Notas 8 e 10).

Handwritten signature and stamp. The stamp is circular and contains the number 26.



d. Taxa de Supervisão

A taxa de supervisão cobrada pela CMC constitui um encargo do Fundo, sendo calculada por aplicação de uma taxa semestral sobre o valor líquido global do Fundo no final de cada semestre.

De acordo com a alínea b) do n.º 11, da Tabela de Taxas Aplicáveis ao Mercado de Valores Mobiliários e Instrumentos Derivados, aprovado pelo Decreto Presidencial n.º 209/22 de 23 de Julho, a taxa semestral em vigor é de 0,007% sobre o montante de todos os activos que compõem a carteira do Fundo, à qual acresce uma componente semestral fixa de 871 560 Kwanzas até ao limite de 13 000 770 Kwanzas.

e. Activos Imobiliários

Os imóveis que integram o activo do Fundo são reconhecidos inicialmente ao custo de aquisição, incluindo custos directamente atribuíveis à sua aquisição. Posteriormente, são valorizados ao justo valor, sendo o respectivo proveito ou custo proveniente da valorização reconhecido em resultados do período.

Os imóveis são avaliados por pelo menos, três peritos avaliadores independentes. As avaliações são realizadas nas seguintes condições:

- Previamente à aquisição e alienação do imóvel, não podendo a data de referência da avaliação do imóvel ser superior a seis meses relativamente à data do contrato em que é fixado o preço da transacção;
- Previamente ao desenvolvimento de projectos de construção no sentido de determinar o valor do imóvel a construir;
- Sempre que ocorram circunstâncias susceptíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel;
- Com uma periodicidade mínima de dois anos.

Os rendimentos resultantes dos activos imobiliários (rendas) são registados na demonstração dos resultados do período em que são gerados na rubrica “Rendimentos de activos imobiliários - Rendas” (Nota 8).

Os rendimentos e perdas resultantes da alienação dos activos imobiliários (alienações) são registados na demonstração dos resultados do período em que são gerados na rubrica “Rendimentos de activos imobiliários – Alienações” (Nota 8).

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora constitui provisões para as rendas a receber de inquilinos com antiguidade superior a 120 dias, cujo processo negocial para regularização de dívida não se encontra em curso ou quando existem indícios de que o inquilino não tem capacidade económica e financeira para proceder à regularização da dívida.

f. Unidades de Participação

O valor da unidade de participação é calculado mensalmente e determina-se pela divisão do valor líquido global do Fundo pelo número de unidades de participação em circulação. O valor líquido global do Fundo é apurado deduzindo à soma dos valores que o integram o montante de comissões e encargos suportados até ao momento da valorização da carteira.

A valorização mensal dos activos que integram o património do Fundo, terá em conta os preços aplicáveis e a composição da carteira às 17 horas do último dia útil do mês. Na composição da carteira serão tidas em conta, todas as transacções efectuadas até à referida hora.



g. Impostos

Imposto sobre os rendimentos:

De acordo com a alínea b) do n.º 1 do Artigo 28.º da Lei que aprova os Benefícios Fiscais, aprovado pela Lei n.º 8/22, de 14 de Abril, o Fundo trata-se de um sujeito passivo de imposto industrial, devendo os lucros por si obtidos serem tributados. A taxa de imposto industrial é de 15% para Fundos imobiliários.

As regras fiscais aplicáveis, prevêem que à matéria colectável sejam (i) deduzidas as valias potenciais obtidas com os activos detidos e (ii) acrescidas as valias realizadas no exercício, referentes a exercícios anteriores, nesses mesmos activos. Neste sentido, o Fundo regista impostos diferidos associados a valias potenciais obtidas com a carteira de imóveis.

Os activos por impostos diferidos são reconhecidos quando é provável a existência de lucros tributáveis futuros que absorvam as diferenças temporárias dedutíveis para efeitos fiscais (incluindo prejuízos fiscais reportáveis).

Os prejuízos fiscais apurados em determinado exercício, conforme disposto no Artigo 3.º do Regime Fiscal dos Organismos de Investimento Colectivo, podem ser deduzidos aos lucros tributáveis nos 3 anos posteriores.

O Fundo não registou activos por impostos diferidos para prejuízos fiscais ou menos valias potenciais, uma vez que no entendimento do Conselho de Administração da Sociedade Gestora não existem evidências e expectativas de serem gerados resultados fiscais futuros suficientes para a sua utilização dentro do prazo previsto na lei fiscal.

Imposto predial:

Nos termos do artigo 28.º da Lei que aprova os Benefícios Fiscais (Lei 8/22, de 14 de Abril - Código dos Benefícios Fiscais), o Fundo encontra-se isento de qualquer outro imposto sobre o rendimento, nomeadamente o Imposto sobre a Aplicação de Capitais ("IAC") e o Imposto Predial sobre as rendas. Adicionalmente, o Fundo goza dos seguintes benefícios fiscais:

- Redução em 50% da taxa de Imposto Predial sobre a transmissão e sobre os imóveis detidos e não arrendados, neste último caso apenas por um período de um ano após a sua aquisição;
- Isenção do Imposto de Selo nos aumentos de capital.

Adicionalmente, de acordo com o artigo 16 da Lei n.º 20/20, o Imposto Predial incide ainda sobre a detenção de prédios urbanos não arrendados, excepto terrenos para construção, para os quais a taxa de imposto é de 0,6%, e é determinado de acordo o valor patrimonial do imóvel:

- Até 5 000 milhares de kwanzas, aplicável a taxa de 0,1% sobre o valor patrimonial;
- De 5 000 a 6 000 milhares de kwanzas, aplica-se o valor fixo de 5 milhares de kwanzas; e
- Superior a 6 000 milhares de kwanzas sobre o excesso de 5 000 milhares de kwanzas, aplica-se a taxa de 0,5% sobre o valor patrimonial.

Imposto sobre o valor acrescentado:

O Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado ("IVA"), aprovado pela Lei n.º 7/19, publicada em Diário da República a 24 de Abril de 2019, alterado pela Lei n.º 17/19, de 13 de Agosto, e pela Lei nº 14/23, de 28 de Dezembro, veio introduzir, na legislação angolana, um novo imposto sobre o consumo, o qual entrou em vigor a 1 de Outubro de 2019. Com efeito, o IVA revogou e substituiu o Imposto do Consumo que até então vigorava no ordenamento jurídico angolano.

O Fundo enquadra-se no Regime Geral do IVA, estando obrigado a cumprir todas as regras e obrigações declarativas previstas neste âmbito.

As locações de imóveis e determinadas operações de intermediação financeira (nomeadamente, a transmissão de títulos financeiros) configuram operações isentas de IVA (às quais é aplicado o Imposto do Selo, quando devido).



Nesse sentido, sendo o Fundo um contribuinte que realiza operações isentas de IVA, tem também restrições no direito à dedução do IVA pago a fornecedores.

Encontram-se igualmente isentas de IVA as comissões de gestão das sociedades gestoras de fundos, por estarem enquadradas no conceito de “gestão de fundos comuns de investimento”, bem como outras operações de intermediação financeira (às quais é aplicado o Imposto do Selo, quando devido). Regra geral, as restantes aquisições de bens e serviços efectuadas pelo Fundo serão tributadas em IVA, à taxa de 14%.

Mensalmente, o Fundo tem que cumprir com determinadas obrigações associadas ao IVA, nomeadamente: (i) a submissão à Administração Geral Tributária (AGT) da declaração periódica deste imposto, incluindo os respectivos Anexos; (ii) o pagamento do imposto devido, caso aplicável; e (iii) as restantes obrigações declarativas, como sejam o reporte dos ficheiros SAF-T(AO) de Facturação e de Aquisições de bens e serviços.

O Fundo deve ainda emitir facturas pelas operações que realiza, ainda que relativas a operações isentas do imposto, através de programas de facturação certificados previamente pela AGT.

De acordo com a legislação em vigor, os procedimentos adoptados em matéria de IVA pelos sujeitos passivos, incluindo os relativos ao preenchimento e entrega das declarações periódicas deste imposto, podem ser sujeitos a revisão e correcção, por parte da AGT, nos cinco anos subsequentes ao ano a que respeitam.

h. Distribuição de Resultados

O Fundo caracteriza-se pela distribuição de rendimentos aos participantes, desde que salvaguardada a liquidez, a solvabilidade e a solidez financeira do Fundo.

Sem prejuízo para o disposto na alínea anterior, os rendimentos poderão ser distribuídos por uma ou mais vezes de forma antecipada, em conformidade com uma respectiva deliberação da assembleia de participantes.

A distribuição de rendimento incide sobre parte dos proveitos líquidos correntes, deduzidos dos encargos gerais de gestão e acrescidos ou diminuídos, consoante o caso, dos saldos das contas da regularização de rendimentos respeitantes a exercícios anteriores e dos resultados transitados.

A Classe A terá preferência em qualquer distribuição de rendimentos até ao montante acumulado distribuído ser igual ao capital subscrito nessa Classe, posto o que a distribuição de rendimentos será equitativa entre a Classe A e a Classe B.

Caso a distribuição preferencial de rendimentos não tenha sido equivalente ao capital subscrito pela Classe A até à data de liquidação do fundo, terá essa Classe o direito ao reembolso ou pagamento preferencial do saldo de liquidação do Fundo até que seja atingido o valor desse capital.

A periodicidade da distribuição de rendimentos, para cada classe, é anual e será definida em Assembleia de Participantes de acordo com os parâmetros mencionados nas alíneas anteriores.

A Sociedade Gestora fará publicar um aviso num jornal de grande circulação ou em sistema de difusão de informações da CMC, informando que irá proceder à distribuição de rendimentos, informando o valor a distribuir por unidade de participação, bem como a data em que irá ocorrer a liquidação financeira.



3. Capital do fundo

A comercialização do Fundo encerrou no dia 6 de Junho de 2022, tendo, em 7 de Junho de 2022, sido subscritas 660 170 unidades de participação pelo valor unitário de 100 milhares de Kwanzas, totalizando 66 017 000 milhares de Kwanzas. O Fundo foi subscrito por 357 participantes.

Em 31 de Dezembro de 2025 e 31 de Dezembro de 2024, as 660 170 unidades de participação emitidas pelo Fundo encontram-se distribuídas da seguinte forma:

Participante	Classe	Número de unidades de participação	% de unidades de participação
Ensa Seguros Angola, S.A.	A & B	469 195 (Classe A – 16.127 e Classe B - 453.068)	71,07%
Fundo Pensões Ensa Seguros Angola	B	91 418	13,85%
Regenera Activos Imobiliarios (SU), Lda	B	99 117	15,01%
Outros (particulares)	A	440	0,07%
		660 170	100,00%

O movimento ocorrido no capital do Fundo no exercício findo em 31 de Dezembro de 2025 e no exercício findo em 31 de Dezembro de 2024 foi o seguinte:

Descrição	31/12/2024	Aplicação do Resultado	Resultado líquido do exercício	31/12/2025
Unidades de Participação				
Numerário	1 656 700	-	-	1 656 700
Espécie	64 360 300	-	-	64 360 300
Lucros e prejuízos acumulados	(4 716 156)	2 929 490	-	(1 786 666)
Resultado líquido do exercício	2 929 490	(2 929 490)	(503 199)	(503 199)
	64 230 334	-	(503 199)	63 727 135
N.º de un. de participação	660 170			660 170
Valor das un. de participação	97,29363			96,53140

Descrição	31/12/2023	Aplicação do Resultado	Resultado líquido do exercício	31/12/2024
Unidades de Participação				
Numerário	1 656 700	-	-	1 656 700
Espécie	64 360 300	-	-	64 360 300
Lucros e prejuízos acumulados	(907 897)	(3 808 259)	-	(4 716 156)
Resultado líquido do exercício	(3 808 259)	3 808 259	2 929 490	2 929 490
	61 300 844	-	2 929 490	64 230 334
N.º de un. de participação	660 170			660 170
Valor das un. de participação	92,85615			97,29363



Entre Janeiro de 2024 e Dezembro de 2025, o seu valor líquido global, o valor de cada unidade de participação e o número de unidades de participação em circulação, no final de cada mês, foram os seguintes:

Ano	Meses	Valor líquido global do Fundo	Valor da unidade de participação	Número de unidades de participação em circulação
2025	Janeiro	64 213 345	97,26789	660 170
2025	Fevereiro	64 237 642	97,30470	660 170
2025	Março	64 169 668	97,20173	660 170
2025	Abril	64 150 684	97,17298	660 170
2025	Maio	64 102 253	97,09962	660 170
2025	Junho	64 035 430	96,99840	660 170
2025	Julho	63 998 993	96,94320	660 170
2025	Agosto	63 881 854	96,76576	660 170
2025	Setembro	63 843 354	96,70744	660 170
2025	Outubro	63 789 390	96,62570	660 170
2025	Novembro	63 772 431	96,60001	660 170
2025	Dezembro	63 727 135	96,53140	660 170
2024	Janeiro	61 201 892	92,70626	660 170
2024	Fevereiro	61 257 328	92,79023	660 170
2024	Março	61 151 467	92,62988	660 170
2024	Abril	61 123 406	92,58737	660 170
2024	Maio	61 102 452	92,55563	660 170
2024	Junho	61 851 086	93,68963	660 170
2024	Julho	61 766 908	93,56212	660 170
2024	Agosto	61 719 670	93,49057	660 170
2024	Setembro	62 133 806	94,11789	660 170
2024	Outubro	62 121 357	94,09903	660 170
2024	Novembro	62 100 925	94,06808	660 170
2024	Dezembro	64 230 334	97,29363	660 170

4. Disponibilidades

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

	31/12/2025	31/12/2024
Disponibilidades em instituições financeiras	145 032	63 830
Certificados de depósito		
Valor aplicado	5 145 000	5 860 000
Juros corridos	32 350	42 343
	<u>5 322 382</u>	<u>5 966 173</u>

Em 31 de Dezembro de 2025 e 31 de Dezembro de 2024 a rubrica “Disponibilidades em instituições financeiras” é integralmente constituída por depósitos à ordem, não remunerados.



Em 31 de Dezembro de 2025, a rubrica “Certificados de depósitos”, apresenta o seguinte detalhe:

N.º	Data de constituição	Data de vencimento	Estado na data de referência	Moeda	Taxa de juro anual	Montante de constituição	Juros em Balanço
Banco Angolano de Investimentos, S.A.							
1	15/08/2025	15/08/2026	Vivo	AOA	13,50%	5 145 000	32 350
						5 145 000	32 350

Os depósitos a prazo constituídos em 2025, são remunerados mensalmente, pelo que o montante de juros corridos é inferior ao proveito obtido com os juros no exercício findo em 31 de Dezembro de 2025 (Nota 9).

5. Créditos

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

	31/12/2025	31/12/2024
Rendas a receber		
Valor bruto	1 110 936	737 826
Provisões acumuladas	(855 781)	(508 599)
Acréscimos e diferimentos	14 737	5 144
Devedores diversos	-	17 873
	<u>269 892</u>	<u>252 244</u>

Detalha-se abaixo o mapa respeitante à antiguidade dos saldos na rubrica “Rendas a receber”, à data de 31 de Dezembro de 2025 e 31 de Dezembro de 2024:

31/12/2025	-30 Dias	+30 e 60 Dias	+60 e 90 Dias	+90 e 120 Dias	+120 Dias	Saldo final
Rendas a Receber - Valor Bruto	82 895	81 769	17 149	52 248	876 854	1 110 936

31/12/2024	-30 Dias	+30 e 60 Dias	+60 e 90 Dias	+90 e 120 Dias	+120 Dias	Saldo final
Rendas a Receber - Valor Bruto	79 687	46 730	900	40 389	570 120	737 826



Os inquilinos com maiores saldos devedores são detalhados na tabela seguinte, à data de 31 de Dezembro de 2025:

Entidade	-30 Dias	+30 e -60 Dias	+60 e -90 Dias	+90 e -120 Dias	+120 Dias	Total
Tribunal Provincial de Luanda	2 983	2 983	-	-	116 319	122 285
STOKA - DISTRIBUICAO DE STOKS, S.A	14 358	14 035	17 149	-	-	45 541
GERFENI - Comércio Geral, Prestação de Serviço e Representações, Lda	1 293	1 293	-	1 293	23 044	26 921
ANCAF - Associação Nacional de Clubes Angolanos de Futebol	750	750	-	750	22 500	24 750
AMIP - Comercio Misto, Lda	636	636	-	636	20 554	22 463
ITCIAR - PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS (SU), LDA	861	861	-	861	19 549	22 132
Unitel S.A.	-	-	-	-	21 180	21 180
NET - ONE - Telecomunicações	400	400	-	400	15 390	16 590
Welwitschia Eugénia de Aguiar Neto	460	460	-	460	14 563	15 942
Maria Emília Pinto Leiro Octávio	466	466	-	466	13 784	15 180
Yolanda Djamila Diogo de Almeida de Pina	675	675	-	675	12 419	14 444
Rui Constantino C. Ferreira RGT Advogados	348	348	-	348	13 165	14 207
SOCINTER - Sociedade de Comércio Internacional	-	-	-	-	14 180	14 180
LERUX, LDA	689	689	-	689	11 506	13 573
Cooperativa Nosso Zimbo	-	-	-	-	12 881	12 881
Ângela Maria M. G. Sebastião	354	354	-	354	9 315	10 378
Spoonfool, Lda	309	309	-	309	9 202	10 129
Kátia Alexandra Mendes da Silva	-	-	-	-	9 033	9 033
António Francisco João	245	245	-	245	8 196	8 931
Alnepa, Lda	-	-	-	-	7 383	7 383
Artur Marques	207	207	-	207	6 430	7 052
Friends Travel & Aviaton - Prestação de Serviços, Lda	700	700	-	700	-	2 100
Diversos	57 163	56 359	-	43 856	496 261	653 660
Total	82 895	81 769	17 149	52 248	876 854	1 110 936

Os inquilinos com maiores saldos devedores são detalhados na tabela seguinte, à data de 31 de Dezembro de 2024:

Entidade	-30 Dias	+30 e -60 Dias	+60 e -90 Dias	+90 e -120 Dias	+120 Dias	Total
Tribunal Provincial de Luanda	2 983	2 983	-	2 983	80 529	89 478
STOKA - DISTRIBUICAO DE STOKS, S.A	14 531	-	-	-	-	14 531
GERFENI - Comércio Geral, Prestação de Serviço e Representações, Lda	1 007	1 007	-	1 007	15 249	18 270
ANCAF - Associação Nacional de Clubes Angolanos de Futebol	750	750	-	750	13 500	15 750
AMIP - Comercio Misto, Lda	636	636	-	636	14 667	16 575
ITCIAR - PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS (SU), LDA	679	679	-	679	10 128	12 165
Unitel S.A.	-	-	-	-	12 655	12 655
NET - ONE - Telecomunicações	400	400	-	400	10 590	11 790
Welwitschia Eugénia de Aguiar Neto	460	460	-	460	9 048	10 428
Maria Emília Pinto Leiro Octávio	466	466	-	466	8 198	9 596
Yolanda Djamila Diogo de Almeida de Pina	523	523	-	523	5 083	6 652
Rui Constantino C. Ferreira RGT Advogados	348	348	-	348	9 090	10 134
SOCINTER - Sociedade de Comércio Internacional	-	464	-	464	12 533	13 461
LERUX, LDA	689	689	-	689	7 636	9 703
Cooperativa Nosso Zimbo	-	-	-	-	12 881	12 881
Ângela Maria M. G. Sebastião	354	354	-	354	5 417	6 479
Spoonfool, Lda	309	309	-	309	5 744	6 671
Kátia Alexandra Mendes da Silva	309	309	-	309	8 353	9 280
António Francisco João	245	245	-	245	5 855	6 590
Alnepa, Lda	-	-	-	-	7 383	7 383
Artur Marques	207	207	-	207	5 600	6 221
Friends Travel & Aviaton - Prestação de Serviços, Lda	10 500	-	-	-	-	10 500
Diversos	44 291	35 901	900	29 560	309 981	420 633
Total	79 687	46 730	900	40 389	570 120	737 826

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora constitui provisões para as rendas a receber de inquilinos com antiguidade superior a 120 dias, cujo processo negocial para regularização de dívida não se encontra em curso ou quando existem indícios de que o inquilino não tem capacidade económica e financeira para proceder à regularização da dívida (Nota 2, alínea e.).



Detalhamos igualmente, abaixo, evolução das provisões, pelos inquilinos, à data de 31 de Dezembro de 2025:

Provisões	31/12/2024	Reversão (Nota 10)	Reforço (Nota 10)	31/12/2025
Tribunal Provincial de Luanda	80 529	-	35 791	116 319
GERFENI - Comércio Geral, Prestação de Serviço e Representações, Lda	15 249	(6 150)	13 944	23 043
AMIP - Comercio Misto, Lda	14 667	-	5 886	20 553
ANCAF - Associação Nacional de Clubes Angolanos de Futebol	13 500	-	9 000	22 500
Cooperativa Nosso Zimbo	12 881	-	-	12 881
SOCINTER - Sociedade de Comércio Internacional	12 533	-	1 647	14 180
NET - ONE - Telecomunicações	10 590	-	4 799	15 389
ITCIAR - PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS (SU), LDA	10 128	-	9 421	19 549
Rui Constantino C. Ferreira RGT Advogados	9 090	(97)	4 171	13 164
Welwitschia Eugénia de Aguiar Neto	9 048	-	5 515	14 563
Kátia Alexandra Mendes da Silva	8 353	(364)	1 004	8 993
Maria Emília Pinto Leiro Octávio	8 198	-	5 586	13 784
LERUX, LDA	7 636	(3 018)	6 888	11 506
Alnepa, Lda	7 383	-	-	7 383
António Francisco João	5 855	(255)	2 596	8 196
Spoonfool, Lda	5 744	-	3 458	9 202
Artur Marques	5 600	(415)	1 244	6 430
Ângela Maria M. G. Sebastião	5 417	-	3 898	9 315
Yolanda Djamila Diogo de Almeida de Pina	5 083	-	7 337	12 420
B.D.A. - Banco de Desenvolvimento de Angola	-	-	5 239	5 239
Diversos	261 114	(131 553)	361 608	491 169
Total	508 599	(141 852)	489 034	855 781

Detalhamos igualmente, abaixo, evolução das provisões, pelos inquilinos, à data de 31 de Dezembro de 2024:

Provisões	31-12-2023	Reversão (Nota 9)	Reforço (Nota 9)	31-12-2024
Tribunal Provincial de Luanda	44 738	-	35 791	80 529
GERFENI - Comércio Geral, Prestação de Serviço e Representações, Lda	3 720	-	11 529	15 249
AMIP - Comercio Misto, Lda	7 680	-	6 987	14 667
ANCAF - Associação Nacional de Clubes Angolanos de Futebol	4 800	-	8 700	13 500
Cooperativa Nosso Zimbo	12 881	-	-	12 881
SOCINTER - Sociedade de Comércio Internacional	6 963	-	5 570	12 533
NET - ONE - Telecomunicações	5 804	-	4 786	10 590
ITCIAR - PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS (SU), LDA	4 751	(1 411)	6 788	10 128
Rui Constantino C. Ferreira RGT Advogados	4 919	-	4 171	9 090
Welwitschia Eugénia de Aguiar Neto	3 643	-	5 405	9 048
Kátia Alexandra Mendes da Silva	4 641	-	3 713	8 353
Maria Emília Pinto Leiro Octávio	5 643	(1 453)	4 007	8 198
LERUX, LDA	3 390	(2 311)	6 557	7 636
Alnepa, Lda	4 922	-	2 461	7 383
António Francisco João	3 240	-	2 615	5 855
Spoonfool, Lda	2 035	-	3 708	5 744
Artur Marques	3 111	(3 941)	6 430	5 600
Ângela Maria M. G. Sebastião	2 636	-	2 781	5 417
Yolanda Djamila Diogo de Almeida de Pina	-	-	5 083	5 083
B.D.A. - Banco de Desenvolvimento de Angola	60 520	(60 520)	-	-
Diversos	212 775	(196 962)	245 302	261 114
Total	402 813	(266 599)	372 385	508 599

Em 31 de Dezembro de 2025 e 31 de Dezembro de 2024, a rubrica “Acréscimos e diferimentos” refere-se a IVA a recuperar.



6. Negociação e intermediação de valores

Em 31 de Dezembro de 2025, a rubrica “Adiantamento à Fornecedores” tem a seguinte composição:

	31/12/2025	31/12/2024
Adiantamento à Fornecedores	20 425	-
	20 425	-

O saldo da rubrica adiantamento à fornecedores diz respeito a valores pagos à entidade Multitrust pela intermediação no processo de arrendamento de imóveis detidos pelo Fundo.

7. Ativos imobiliários

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

Ref. Imóvel	Imóvel	Provincia	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Data da Avaliação 3	Valor da Avaliação 3	Média das avaliações 31-12-2025	Média das avaliações 31-12-2024
Terrenos										
33	Rua Rainha Ginga, 142-144, Mutamba	Luanda	31/12/2024	241 698	31/12/2024	252 120	31/12/2024	230 409	241 409	241 409
41	Avenida Comandante Valódia n.º 76/76A a 78/78B	Luanda	31/12/2024	496 021	31/12/2024	593 275	31/12/2024	518 650	535 982	535 982
54	Rua Rei Katyavala, Maculusso	Luanda	31/12/2024	374 594	31/12/2024	383 795	31/12/2024	352 180	370 190	370 190
61	Rua Musseque Catambor, Lote 1, Vista Alegre, Maianga	Luanda	31/12/2024	1 878 358	31/12/2024	1 945 168	31/12/2024	1 819 320	1 880 949	1 880 949
Sub-total				2 990 670		3 174 358		2 920 559	3 028 529	3 028 529
Construções										
1	Rua Vasco Fernandes n.º 2 e Cónego Manuel das Neves n.º 288/293	Luanda	31/12/2024	870 578	31/12/2024	952 005	31/12/2024	856 619	893 067	893 067
2	Avenida Hoji-Ya-Henda n.º 27/29	Luanda	31/12/2024	459 675	31/12/2024	465 898	31/12/2024	470 222	465 265	465 265
4	Rua Marechal Broz Tito, n.º 83	Luanda	31/12/2024	1 054 584	31/12/2024	1 142 825	31/12/2024	1 043 152	1 080 187	1 080 187
5	Rua Amílcar Cabral n.º 25/27 A e B	Luanda	31/12/2024	2 642 876	31/12/2024	2 288 440	31/12/2024	2 263 964	2 398 427	2 398 427
6	Avenida Comandante Che Guevara, nº 68	Luanda	31/12/2024	537 961	31/12/2024	592 155	31/12/2024	498 260	542 792	542 792
7	Avenida Comandante Jika, n.º 309	Luanda	31/12/2024	316 598	31/12/2024	370 732	31/12/2024	312 791	333 374	333 374
8	Alexandre Peres, n.º 29	Luanda	31/12/2024	1 381 198	31/12/2024	1 542 802	31/12/2024	1 334 163	1 419 388	1 419 388
11	Rua Norton de Matos, n.º 05	Luanda	31/12/2024	191 250	31/12/2024	201 451	31/12/2024	181 050	191 250	191 250
13	Rua António Feliciano de Castilho, 230 a 234	Luanda	31/12/2024	239 646	31/12/2024	258 701	31/12/2024	217 800	238 716	238 716
15	Rua Rei Katyavala n.112 a 124-A	Luanda	31/12/2024	5 957 300	31/12/2024	6 290 796	31/12/2024	5 557 000	5 935 032	5 935 032
16	Rua Rei Katyavala, n.º 91, 91-A,93,93-A	Luanda	31/12/2024	909 710	31/12/2024	1 026 582	31/12/2024	916 800	951 031	951 031
17	Comandante Kwenha n.ºs 22 a 30 e Travessa Comandante Kwenha n.º 4	Luanda	31/12/2024	1 164 772	31/12/2024	1 210 230	31/12/2024	1 074 400	1 149 800	1 149 800
19	Rua Frieddrich Engels 23 a 23 D	Luanda	31/12/2024	578 337	31/12/2024	543 960	31/12/2024	508 200	543 499	543 499
20	Avenida 1.º Congresso do MPLA, n.º 11 a 15	Luanda	31/12/2024	1 206 892	31/12/2024	1 119 542	31/12/2024	1 175 100	1 167 178	1 167 178
21	Rua de Cateculo, Mengo, nº4	Luanda	31/12/2024	545 777	31/12/2024	533 783	31/12/2024	509 500	529 686	529 686
22	Rua Fernando Brique, 39 a 45	Luanda	31/12/2024	1 857 809	31/12/2024	1 631 007	31/12/2024	1 605 220	1 698 012	1 698 012
23	Rua Rainha Ginga, nºs 9 a 13	Luanda	31/12/2024	4 900 933	31/12/2024	5 008 101	31/12/2024	4 726 600	4 878 545	4 878 545
24	Rua Dr. Tomé Agostinho das Neves 165	Luanda	31/12/2024	167 613	31/12/2024	166 320	31/12/2024	151 600	161 844	161 844
25	Avenida 4 de Fevereiro n.º 89 Esq. a 89 Dto.	Luanda	31/12/2024	2 242 094	31/12/2024	2 170 672	31/12/2024	1 882 407	2 098 391	2 098 391
26	Rua Joaquim Kapango, n.ºs 38 e 42	Luanda	31/12/2024	682 782	31/12/2024	686 956	31/12/2024	656 000	675 246	675 246
27	Rua Gil Vicente, 40-42, e Avenida Comandante Valódia, 173-179 São Paulo	Luanda	31/12/2024	829 568	31/12/2024	934 934	31/12/2024	858 670	874 391	874 391
28	Avenida Comandante Valódia, 19 e 19/A e Rua de Timor, Kinaxixi	Luanda	31/12/2024	856 555	31/12/2024	948 337	31/12/2024	827 395	877 429	877 429
29	Avenida Comandante Valódia, 27, 29 e 31, Kinaxixi	Luanda	31/12/2024	1 246 468	31/12/2024	1 484 133	31/12/2024	1 256 830	1 329 143	1 329 143
30	Avenida Comandante Valódia n.º 21,23 e 25 Kinaxixi	Luanda	31/12/2024	809 580	31/12/2024	863 444	31/12/2024	772 409	815 144	815 144
31	Avenida 4 de Fevereiro n.º 89	Luanda	31/12/2024	3 263 442	31/12/2024	3 313 446	31/12/2024	2 988 054	3 188 314	3 188 314
32	Av. Robert Shields, 112-114, e Av. 4 de Fevereiro, 1-5, Marginal	Luanda	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	-	-
34	Rua Samuel Bernardo n.ºs 26 e 32 A	Luanda	31/12/2024	1 389 120	31/12/2024	1 179 908	31/12/2024	1 222 000	1 263 676	1 263 676
35	R. Manuel Fernandes Caldeira, 17, Friedrich Engels, Coqueiros	Luanda	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	-	-
36	Rua Frieddrich Welwitsch com o n.º 87	Luanda	31/12/2024	224 003	31/12/2024	192 445	31/12/2024	195 500	203 983	203 983
38	Rua Damião Gois, n.º 73	Luanda	31/12/2024	297 531	31/12/2024	298 766	31/12/2024	270 700	288 999	288 999
39	Rua Kwamme Nkrumah, n.º 88 a 98	Luanda	31/12/2024	384 507	31/12/2024	335 543	31/12/2024	380 110	366 720	366 720
40	Rua Assalto de Moncada, 25-33, e Rua Amílcar Cabral, 4 - 4A	Luanda	31/12/2024	2 089 796	31/12/2024	1 870 072	31/12/2024	1 956 450	1 972 106	1 972 106
42	Rua Moisés Cardoso, n.º 10	Luanda	31/12/2024	1 138 051	31/12/2024	1 073 031	31/12/2024	1 005 900	1 072 327	1 072 327
43	Rua Marien N' Gouabi, n.º 4 a 6	Luanda	31/12/2024	1 394 237	31/12/2024	1 257 175	31/12/2024	1 306 126	1 319 179	1 319 179
45	Rua Kwamme Nkrumah, n.º 36 a 42	Luanda	31/12/2024	1 244 102	31/12/2024	1 147 307	31/12/2024	1 072 500	1 154 636	1 154 636
46	Largo da Maianga n.º 10	Luanda	31/12/2024	1 071 640	31/12/2024	1 026 952	31/12/2024	966 794	1 021 795	1 021 795
47	Rua Joaquim Kapango nº 11, Maculusso	Luanda	31/12/2024	879 375	31/12/2024	779 875	31/12/2024	795 169	818 140	818 140
48	Zona Comercial do Lobito, Rua 15 de Agosto e Largo Patrice Lumumba	Luanda	31/12/2024	1 838 117	31/12/2024	1 830 937	31/12/2024	1 588 100	1 752 385	1 752 385
50	Rua Kwamme Nkrumah, n.º 225	Luanda	31/12/2024	1 156 849	31/12/2024	1 036 436	31/12/2024	1 008 363	1 067 216	1 067 216
51	Rua Joaquim Kapango, n.º 4/A a 6/B	Luanda	31/12/2024	757 206	31/12/2024	717 889	31/12/2024	705 948	727 014	727 014
52	Rua Cónego Manuel das Neves n.º 1 a 3 e Rua Marechal Brós Tito n.º 8 a 10	Luanda	31/12/2024	1 804 595	31/12/2024	1 794 076	31/12/2024	1 775 240	1 791 304	1 791 304
55	Rua Cónego Manuel das Neves nº 176-182, São Paulo	Luanda	31/12/2024	1 127 647	31/12/2024	1 108 110	31/12/2024	1 022 271	1 086 009	1 086 009
56	Rua Rainha Ginga, 152/154-A	Luanda	31/12/2024	390 716	31/12/2024	399 222	31/12/2024	376 000	388 646	388 646
58	Rua Frieddrich Engels n.º 11/11A	Luanda	31/12/2024	1 589 289	31/12/2024	1 704 872	31/12/2024	1 589 500	1 627 887	1 627 887
70	Avenida 4 de Fevereiro, 94-100, Marginal	Luanda	31/12/2024	346 031	31/12/2024	361 291	31/12/2024	318 000	341 774	341 774
71	Avenida Hoji - Ya - Henda, n.º 42	Benguela	31/12/2024	1 302 678	31/12/2024	1 347 767	31/12/2024	1 204 547	1 284 997	1 284 997
73	Rua Gil Liberdade, n.º 56	Luanda	31/12/2024	111 551	31/12/2024	133 729	31/12/2024	118 396	121 225	121 225
74	R. Kwamme Nkrumah, 13/15, R/C-C, Maianga	Luanda	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	-	-
85	Rua 16, n.º 79 R/C, Zona 9, Bº Mártires de Kifangondo	Luanda	31/12/2024	46 344	31/12/2024	50 288	31/12/2024	55 970	50 867	50 867
86	Rua Rodrigo Miranda Henriques, nº14/16	Luanda	31/12/2024	198 392	31/12/2024	162 313	31/12/2024	166 551	175 752	175 752
128	Viana Park. Pavilhão 609 - Estrada de Calumbo - Viana	Luanda	31/12/2024	1 264 527	31/12/2024	1 391 366	31/12/2024	1 174 887	1 276 927	1 276 927
Sub-total				56 960 304		56 946 610		52 919 229	55 608 714	55 608 714
Total				59 950 973		60 120 968		55 839 788	58 637 243	58 637 243

Handwritten signatures and initials, including a large signature on the right and initials 'UR' on the left. A small number '35' is visible near the bottom right.



No 2º semestre de 2024, o Fundo registou uma mais-valia na demonstração dos resultados de, aproximadamente 2 271 800 milhares de Kwanzas, na sequência da reavaliação da carteira de imóveis (Notas 9 e 10).

Durante o exercício findo em 31 de Dezembro de 2024 foram alienados 3 imóveis (Nota 9), nomeadamente:

- O imóvel n.º 32, registado em 31 de Dezembro de 2023 pelo montante de 3 246 513 milhares de Kwanzas, foi alienado pelo montante de 4 303 054 milhares de Kwanzas, tendo proporcionado uma mais-valia de 1 056 541 milhares de Kwanzas;
- O imóvel n.º 35, registado em 31 de Dezembro de 2023 pelo montante de 2 033 757 milhares de Kwanzas, foi alienado pelo montante de 2 679 210 milhares de Kwanzas, tendo proporcionado uma mais-valia de 645 455 milhares de Kwanzas; e
- O imóvel n.º 74, registado em 31 de Dezembro de 2023 pelo montante de 316 559 milhares de Kwanzas, foi alienado pelo montante de 340 000 milhares de Kwanzas, tendo proporcionado uma mais-valia de 23 441 milhares de Kwanzas.

Durante o exercício findo em 31 de Dezembro de 2025 não foram concluídas vendas, encontrando-se em 31 de Dezembro de 2025 assinados contratos de promessa compra e venda sobre fracções dos imóveis n.º 5 e n.º 50, por valores próximos aos valores de balanço (Nota 8).

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora efectuou uma análise da evolução dos pressupostos relativos às rendas e às taxas de actualização em 2025 e concluiu que os mesmos se encontram consistentes com os considerados nos relatórios de avaliação elaborados pelos peritos avaliadores externos independentes com referência a 31 de Dezembro de 2024. Adicionalmente, confirmamos que não ocorreram alterações relevantes nas condições dos imóveis do Fundo nem nos respectivos contratos de arrendamento que não estivessem já previstas naqueles relatórios. Com base nesta análise, e tendo igualmente em conta a opinião de um dos peritos avaliadores e de um consultor imobiliário independentes, o Conselho de Administração concluiu que não ocorreram circunstâncias susceptíveis de originar alterações significativas no valor dos imóveis, razão pela qual não foram solicitadas novas avaliações imobiliárias com referência a 31 de Dezembro de 2025.

Em 31 de Dezembro de 2025 e 31 de Dezembro de 2024 os imóveis do Fundo encontram-se registados ao justo valor, com base na média de três avaliações, efectuadas por três peritos avaliadores independentes registados na Comissão do Mercado de Capitais.

Dos 52 imóveis em carteira em 31 de Dezembro de 2025, 955 fracções, 106 não estão arrendadas e não geram rendimento.

8. Outras obrigações

Em 31 de Dezembro de 2025 e 31 de Dezembro de 2024, a rubrica Outras Obrigações apresenta a seguinte composição:

	31-12-2025	31-12-2024
Adiantamento de Clientes	37 220	30 831
Outras Obrigações de Natureza Fiscal	-	-
IVA	7 966	7 382
Retenção na fonte	4 301	618
Imposto Industrial	-	81 147
Adiantamento para venda de Imóveis	40 000	-
Diversos	-	-
Depositário	92 375	188 110
Comissão de Gestão	93 891	91 345
Taxa de Supervisão	5 346	5 391
Outros Credores	-	-
Acréscimo de Custos	122 456	164 853
Credores p/ Cauções	55 496	33 126
Credores p/ FSE	47 596	2 239
Credores Diversos	16 160	20 284
	<u>522 807</u>	<u>625 326</u>



Em 31 de Dezembro de 2025 e 31 de Dezembro de 2024, o saldo da rubrica “Adiantamentos de Clientes” diz respeito a valores pagos pelos inquilinos relativamente a rendas futuras.

Em 31 de Dezembro de 2025, o saldo da rubrica “Outras Obrigações de Natureza Fiscal”, diz respeito essencialmente à retenção obrigatória sobre as prestações de serviços prestados ao Fundo, os quais são entregues à Autoridade Geral Tributária (AGT) no mês seguinte.

Em 31 de Dezembro de 2025, o saldo da rubrica “Adiantamento para venda de imóveis” diz respeito a valores recebidos antecipadamente por parte de clientes no âmbito de contratos de promessa compra e venda sobre as fracções dos imóveis nº 5 e nº 50.

Em 31 de Dezembro de 2025, o saldo da rubrica “Comissão de Gestão” refere-se ao remanescente da comissão de gestão em dívida, referente ao período entre os dias 7 de Dezembro e 31 de Dezembro de 2025.

Em 31 de Dezembro de 2025, o saldo da rubrica “Depositário” refere-se às comissões de depósito a liquidar referentes ao quarto trimestre de 2025.

Em 31 de Dezembro de 2025 e 31 de Dezembro de 2024, o saldo da rubrica “Acréscimos de Custos”, tem a seguinte composição:

Rúbricas	31-12-2025	31-12-2024
Imposto Predial	109 536	56 649
Consultoria Estratégica e Operacional	10 000	5 000
Auditoria	-	44 109
Avenças Contabilidade	-	2 921
Reavaliação de imóveis	-	51 237
Seguros	-	4 937
Outros	2 921	-
	<u>122 456</u>	<u>164 853</u>

Em 31 de Dezembro de 2025 e 31 de Dezembro de 2024, a rubrica “Credores p/ FSE” tem a seguinte composição:

	31-12-2025	31-12-2024
Bargin Engenharia	20 451	
Mitum Construções, Lda	8 914	2 239
Luniel Serviços Lda	8 898	-
WARC - Prestação de Serviços, Lda	4 518	
Aurora & Filhos, Lda	2 930	
C-Galiano	1 886	-
	<u>47 596</u>	<u>2 239</u>

O saldo da rubrica “Bargin Engenharia” diz respeito a valores devidos pelo fornecimento de matérias e mão-de-obra sobre o imóvel nº 48.

Em 31 de Dezembro de 2025 e 31 de Dezembro de 2024, o saldo da rubrica “Credores Diversos”, inclui essencialmente proveitos diferidos de rendas facturadas antecipadamente aos clientes.



Em 31 de Dezembro de 2025 e 31 de Dezembro de 2024, o apuramento do resultado fiscal é como segue:

	31/12/2025	31/12/2024
Resultado antes de imposto	(503 199)	3 010 637
Correcções para efeitos fiscais:		
A acrescentar:		
Valias realizadas de anos anteriores	-	1 587 658
Ajuste negativo ao valor de mercado	-	31 511
Custo decorrente de constituição de provisões	489 034	372 385
Imposto Predial	59 580	12 938
Multas e juros fiscais	-	2 080
A deduzir:		
Ajuste positivo ao valor de mercado	-	(2 303 312)
Proveitos decorrentes de reversões de provisões	(141 852)	(266 599)
Lucro tributável /Prejuízo fiscal	(96 437)	2 447 298
Utilização de prejuízos fiscais	-	(1 906 319)
Taxa de Imposto	15%	15%
Imposto sobre os lucros a pagar	-	81 147

Em 31 de Dezembro de 2025, o Fundo não registou activos por impostos diferidos no montante de (i) 257 086 milhares de kwanzas para as menos valias potenciais acumuladas e (ii) 14 466 milhares de kwanzas para prejuízos fiscais, uma vez que no entendimento do Conselho de Administração da Sociedade Gestora, não existem evidências e expectativas de serem gerados resultados fiscais futuros suficientes para a sua utilização dentro do prazo previsto na lei fiscal (Nota 2, alínea g).

9. Proveitos

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

	31/12/2025	31/12/2024
Juros e Outros Rendimentos		
Disponibilidades	691 726	428 856
Ajuste positivo ao valor de mercado	-	2 303 312
Rendimentos de Activos Imobiliários		
Rendas	1 431 928	1 310 278
Alienações	-	1 725 436
Outros rendimentos de activos imobiliários	-	4 430
	2 123 655	5 772 312

A rubrica “Juros e outros rendimentos – Disponibilidades”, corresponde à especialização dos rendimentos referentes aos depósitos a prazo constituídos junto do Banco BAI (Nota 4).

Em 31 de Dezembro de 2024, a rubrica “Juros e outros rendimentos – Ajuste positivo ao valor de mercado”, corresponde à mais-valia obtida na sequência da reavaliação da carteira de imóveis.



A rubrica “Rendimentos de Activos Imobiliários – Rendas”, corresponde à especialização dos rendimentos referentes às rendas dos imóveis em carteira.

Em 31 de Dezembro de 2024, a rubrica “Rendimentos de Activos Imobiliários – Alienações”, corresponde à mais-valia realizada com a venda de imóveis (Nota 7).

10. Despesas

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

	31/12/2025	31/12/2024
Juros e Outras Despesas		
Provisões para cobrança duvidosa		
Provisão para riscos gerais de crédito	489 034	372 385
Resposição e anulação de provisões	(141 852)	(266 599)
Ajuste Negativo ao valor do Mercado	-	31 511
Comissões		
Comissão de Gestão	1 376 687	1 323 524
Comissão de Depósito	182 223	256 695
Comissão de Supervisão	10 707	10 610
Custos e Perdas Operacionais		
Conservação e Reparação	293 446	186 539
Vigilância e Segurança	105 971	101 184
Auditoria	100 652	88 219
Consultoria Estratégica e Operacional	60 000	60 000
Seguro Incêndio Multirisco	56 321	64 105
Imposto Predial	59 580	12 938
Contabilidade	18 985	18 983
Mediação Imobiliária	2 277	422 880
Hospedagem e Alimentação	107	7 362
Outros	12 718	71 339
	2 626 855	2 761 675

A rubrica “Provisões para riscos gerais de crédito” diz respeito a provisões sobre rendas. O saldo da rubrica “Reposição e anulação de provisões”, diz respeito à reversão de provisões constituídas em períodos anteriores, como resultado de celebrações de acordos de pagamentos, bem como dos pagamentos efectuados pelos inquilinos (Nota 5).

Em 31 de Dezembro de 2025, o aumento do saldo registado na rubrica “Conservação e Reparação” diz respeito a obras de construção civil realizadas sobre os imóveis em carteira.

O saldo registado na rubrica “Vigilância e Segurança” diz respeito a prestação de serviços de segurança dos imóveis em carteira por parte da entidade Luniel – Serviços, Lda.

Em 31 de Dezembro de 2024, o saldo da rubrica “Mediação Imobiliária” diz respeito à prestação de serviços de intermediação imobiliária pela alienação de imóveis.



11. Desabamento do imóvel 41

No dia 24 de Março de 2023 ocorreu o desabamento do imóvel 41 da carteira do Fundo, sito na Avenida Comandante Valódia, n.º 76/76-A a 78/78-B, registado na rubrica “Activos imobiliários” (Nota 7), em 31 de Dezembro de 2025 pelo montante de 535 982 milhares de Kwanzas. Deste incidente não resultaram vítimas mortais, nem danos à integridade física de pessoas, tendo resultado em danos patrimoniais da edificação construída que ficou reduzida a escombros.

Em Agosto de 2023, o Fundo firmou acordos de compensação com antigos inquilinos com vista a disponibilizar ajuda social, tendo esta responsabilidade sido assumida pela ENSA.

Em Abril de 2024, o Fundo apresentou uma contestação à petição apresentada em Outubro de 2023 por parte dos antigos inquilinos junto do Tribunal da Comarca de Luanda, encontrando-se em curso um processo judicial para averiguação das causas para o desabamento do edifício e aferição de eventuais compensações adicionais. Nesta data, o Fundo encontra-se a aguardar pronunciamento do Tribunal.

Os advogados do Fundo entendem que existe uma probabilidade reduzida de um desfecho desfavorável para o Fundo. Consequentemente, é convicção do Conselho de Administração da Sociedade Gestora que não resultarão impactos materiais para as demonstrações financeiras do Fundo em 31 de Dezembro de 2025, relacionados com esta situação.

12. Eventos subsequentes

Não ocorreram quaisquer factos subsequentemente a 31 de Dezembro de 2025 que requeiram registo ou divulgação nas demonstrações financeiras.

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE

Ao Conselho de Administração
da Eaglestone Capital - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, S.A.

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Para efeitos do disposto na alínea c) do n.º 1 do artigo 8.º do Código dos Valores Mobiliários, aprovado pela Lei n.º 22/15, de 31 de Agosto (doravante designado por CódVM) e no n.º 2 do artigo 147.º do Decreto Legislativo Presidencial n.º 7/13, de 11 de Outubro, sobre o Regime Jurídico dos Organismos de Investimento Colectivo, auditámos as demonstrações financeiras anexas do Fundinvest — Fundo de Investimento Imobiliário Fechado de Subscrição Pública ("Fundo") gerido pela Eaglestone Capital - SGOIC, S.A. ("Sociedade Gestora"), relativas ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2025, que evidenciam um activo total de 64 249 942 milhares de kwanzas e fundos próprios de 63 727 135 milhares de kwanzas, incluindo um resultado líquido negativo de 503 199 milhares de kwanzas, as demonstrações dos resultados e dos fluxos de caixa relativas ao período findo naquela data e as notas anexas às demonstrações financeiras, que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma apropriada, em todos os aspectos materiais, a posição financeira do Fundinvest – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado de Subscrição Pública em 31 de Dezembro de 2025 e o seu desempenho financeiro e os fluxos de caixa relativos ao período findo naquela data, de acordo com as normas contabilísticas aplicáveis aos Organismos de Investimento Colectivo ("OIC"), emitidas pela Comissão do Mercado de Capitais ("CMC").



"Deloitte", "nós" e "nossos" refere-se a uma ou mais firmas-membro e entidades relacionadas da Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"). A DTTL (também referida como "Deloitte Global") e cada uma das firmas-membro e entidades relacionadas são entidades legais separadas e independentes entre si e, consequentemente, para todos e quaisquer efeitos, não obrigam ou vinculam as demais. A DTTL e cada firma-membro da DTTL e respetivas entidades relacionadas são exclusivamente responsáveis pelos seus próprios atos e omissões não podendo ser responsabilizadas pelos atos e omissões das outras. A DTTL não presta serviços a clientes. Para mais informação, aceda a www.deloitte.com/pt/about.

A Deloitte é líder global na prestação de serviços de Audit & Assurance, Tax & Legal, Consulting | Technology & Transformation e Advisory | Strategy, Risk & Transactions a quase 90% da Fortune Global 500® entre milhares de empresas privadas. Os nossos profissionais apresentam resultados duradouros e mensuráveis, o que reforça a confiança pública nos mercados de capital, permitindo o sucesso dos nossos clientes e direcionando a uma economia mais forte, a uma sociedade mais equitativa e a um mundo mais sustentável. Com 180 anos de história, a Deloitte está presente em mais de 150 países e territórios. Saiba como as 460.000 pessoas da Deloitte criam um impacto relevante no mundo em www.deloitte.com.

Tipo: Sociedade por quotas | NIF: 5401022670 | Matrícula CRC de Luanda: 106/1997 | Capital social: KZ 1.000.000.000,00
Sede: Condomínio Cidade Financeira, Via S8, Bloco 4 - 5º, Talatona, Luanda

Bases para a opinião

A nossa auditoria foi efectuada de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria (ISA), de acordo com a Instrução n.º 04/CMC/12-25, sobre os modelos de Relatórios a Elaborar por Auditor Externo Registado na Comissão do Mercado de Capitais (CMC), bem como as demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Contabilistas e Peritos Contabilistas de Angola. As nossas responsabilidades nos termos dessas normas estão descritas na secção “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras” abaixo. Somos independentes do Fundo nos termos da lei e cumprimos os demais requisitos éticos nos termos do código de ética da Ordem dos Contabilistas e Peritos Contabilistas de Angola.

Estamos convictos de que a prova de auditoria que obtivemos é suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião.

Responsabilidades do órgão de gestão e do órgão de fiscalização da Sociedade Gestora pelas demonstrações financeiras

O órgão de gestão é responsável pela:

- preparação e apresentação de demonstrações financeiras que apresentem de forma apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa do Fundo de acordo com as normas contabilísticas aplicáveis aos Organismos de Investimento Colectivo, emitidas pela Comissão do Mercado de Capitais;
- criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material devido a fraude ou a erro;
- elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis;
- adopção de políticas e critérios contabilísticos adequados, tendo em conta as circunstâncias; e
- avaliação da capacidade do Fundo de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das actividades.

O órgão de fiscalização da Sociedade Gestora é responsável pela supervisão do processo de preparação e divulgação da informação financeira do Fundo.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

A nossa responsabilidade consiste em obter segurança razoável sobre se as demonstrações financeiras como um todo estão isentas de distorções materiais devido a fraude ou a erro, e emitir um relatório onde conste a nossa opinião. Segurança razoável é um nível elevado de segurança, mas não é uma garantia de que uma auditoria executada de acordo com as ISA detectará sempre uma distorção material quando exista. As distorções podem ter origem em fraude ou em erro e são consideradas materiais se, isoladas ou conjuntamente, se possa razoavelmente esperar que influenciem decisões económicas dos utilizadores tomadas com base nessas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria de acordo com as ISA, fazemos julgamentos profissionais e mantemos cepticismo profissional durante a auditoria e também:

- identificámos e avaliámos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executámos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtivemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detectar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detectar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- obtivemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objectivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Sociedade Gestora do Fundo;
- avaliámos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respectivas divulgações feitas pelo órgão de gestão da Sociedade Gestora;
- concluímos sobre a apropriação do uso pelo órgão de gestão da Sociedade Gestora, do pressuposto da continuidade é apropriado e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade do Fundo para dar continuidade às suas actividades. Se concluímos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que a Sociedade Gestora descontinue as actividades do Fundo;
- avaliámos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transacções e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;
- comunicámos com os encarregados da governação da Sociedade Gestora, incluindo o órgão de fiscalização da Sociedade Gestora, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificada durante a auditoria;
- a nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras.

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o Relatório de Gestão

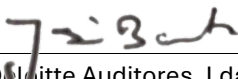
Em nossa opinião, para os aspectos materialmente relevantes, o Relatório de Gestão, foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis, a informação financeira nele constante é concordante com as demonstrações financeiras auditadas e, tendo em conta o conhecimento e apreciação sobre o Fundo, não identificámos incorrecções materiais.

Sobre as matérias previstas no Decreto Legislativo Presidencial n.º 7/13, de 11 de Outubro, sobre o Regime Jurídico dos OIC e no Regulamento n.º 4/14, de 30 de Outubro, sobre os OIC

Nos termos do n.º 4 do artigo 147.º do Decreto Legislativo Presidencial n.º 7/13, de 13 de Outubro, sobre o Regime Jurídico dos OIC, do n.º 2 do artigo 33.º do Regulamento n.º 4/14, de 30 de Outubro, sobre os OIC, bem como em demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, devemos pronunciar-nos sobre:

- A adequada avaliação efectuada pela Sociedade Gestora dos valores do Fundo, em especial no que respeita aos valores mobiliários e instrumentos do mercado monetário não admitidos à negociação em mercado regulamentado e aos instrumentos derivados negociados fora de mercado regulamentado;
- O cumprimento dos critérios de avaliação dos activos que integram o património do Fundo, definidos nos documentos constitutivos;
- O registo e controlo dos movimentos de subscrição e de resgate das unidades de participação do Fundo;
- O adequado cumprimento do Regulamento de Gestão do Fundo;
- A inscrição dos factos sujeitos a registo, relativos aos imóveis do Fundo;
- A não realização de qualquer operação vedada (particularmente as transacções entre diferentes OIC administrados pela mesma Sociedade Gestora) e da realização de operações dependentes de autorização ou não oposição da CMC, nos termos e condições definidos na lei e respectiva regulamentação; e
- O ressarcimento e divulgação dos prejuízos causados aos participantes por erros ocorridos no processo de valorização do património e divulgação do valor da unidade de participação ou na imputação das operações de subscrição e de resgate ao património do Fundo, nos termos e condições previstos na lei e respectiva regulamentação.

Luanda, 20 de Fevereiro de 2026


Deloitte Auditores, Lda.
Representada por José António Mendes Garcia Barata
Membro da OCPA n.º 20130163