

Fundinvest – Fundo Imobiliário Fechado de Subscrição Pública



Relatório & Contas Semestral 2026



Índice

1.	Nota introdutória.....	4
2.	Síntese de evolução dos mercados.....	5
	enquadramento macroeconómico internacional	5
	enquadramento macroeconómico nacional	7
	angola – indústria dos organismos de investimento colectivo	10
	indústria dos organismos de investimento colectivo imobiliários.....	12
	evolução do mercado imobiliário nacional de arrendamento e de venda	13
3.	Enquadramento organizacional	13
4.	Política de investimento do fundo	14
5.	Subscrição.....	14
6.	Património do fundo	15
7.	Principais eventos e actividades	18
8.	Valor do fundo.....	22
9.	Gestão de risco.....	22
	demonstrações financeiras.....	23
	anexo às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2026.....	26
1.	Nota introdutória	26
2.	Bases de apresentação e resumo das principais políticas contabilísticas	27
	a. Especialização do exercício	27
	b. Créditos e outras obrigações	27
	c. Juros das aplicações	27
	d. Comissões	27
	e. Taxa de supervisão	28
	f. Activos imobiliários	28
	g. Caixa e seus equivalentes	28
	h. Demonstração dos fluxos de caixa	28
	i. Unidades de participação.....	28
	j. Impostos	29
	k. Distribuição de resultados	30
	l. Eventos subsequentes	30
	m. Principais estimativas e incertezas associadas	31
3.	Capital do fundo.....	33
4.	Disponibilidades.....	34
5.	Créditos.....	35
6.	Negociação e intermediação de valores	37
7.	Ativos imobiliários.....	38
8.	Outras obrigações.....	39



9. Proveitos	41
10. Despesas	42
11. Desabamento do imóvel 41	43
12. Eventos subsequentes	43



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

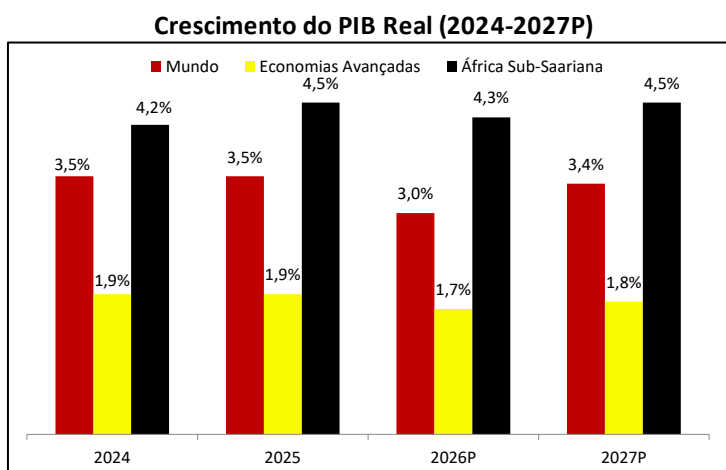
Enquadramento Macroeconómico Internacional

O primeiro semestre de 2026 foi marcado por um choque geopolítico de grande magnitude, com a escalada do conflito no Médio Oriente a partir de Março, que se sobrepôs às persistentes tensões comerciais herdadas de 2025 e introduziu um novo factor de incerteza nos mercados de energia e nos preços das matérias-primas. Este contexto gerou um confronto entre dois vectores opostos: um choque negativo de oferta associado ao conflito, com impacto directo nos preços do petróleo, e um choque tecnológico positivo, alimentado pela aceleração do investimento em inteligência artificial, sobretudo na América do Norte e na Ásia. O resultado foi uma desaceleração moderada da actividade económica global, com efeitos assimétricos entre países, beneficiando os exportadores de energia fora da zona de conflito e penalizando os importadores de energia com menor exposição ao ciclo tecnológico global.

De acordo com a actualização de Julho de 2026 do World Economic Outlook (WEO) do Fundo Monetário Internacional (FMI), a projecção de crescimento da economia mundial para 2026 foi revista em baixa para 3,0%, face aos 3,1% previstos em Abril, enquanto a estimativa para 2027 foi revista em alta para 3,4%. Este ritmo permanece inferior à média de 3,5% observada no biénio 2024-2025, reflectindo, segundo o FMI, os efeitos da guerra no Médio Oriente, parcialmente compensados pela procura acelerada associada ao ciclo tecnológico global.

Nas economias avançadas, a política monetária tornou-se um dos principais focos de atenção no primeiro semestre. Nos Estados Unidos, a Reserva Federal (Fed) manteve a taxa dos fundos federais inalterada no intervalo de 3,50%-3,75% ao longo de todo o semestre, incluindo na primeira decisão sob a presidência de Kevin Warsh, que assumiu o cargo em Maio. A economia norte-americana manteve-se resiliente, sustentada pelo consumo privado e por um mercado de trabalho robusto, ainda que os riscos inflacionistas associados à subida dos preços da energia tenham condicionado a margem de manobra do banco central. Na Zona Euro, o Banco Central Europeu (BCE) rompeu, em Junho, com quase três anos de pausa monetária ao subir as taxas directoras em 25 pontos base — a taxa de depósito passou de 2% para 2,25% —, decisão motivada pela aceleração da inflação para 3,2% em Maio, o valor mais elevado em mais de dois anos e meio, na sequência do impacto do conflito no Médio Oriente sobre os preços da energia.

Na África Subsaariana, a região manteve-se globalmente mais resiliente do que a média mundial, apoiada pelo consumo interno e pela contribuição de sectores como energia, mineração, agricultura e serviços. Contudo, o primeiro semestre trouxe uma exposição acrescida aos efeitos indirectos do choque energético associado ao conflito no Médio Oriente, com impacto potencial nos preços dos combustíveis e dos bens alimentares importados. O desempenho da região permaneceu heterogéneo, reflectindo diferenças ao nível da estabilidade macroeconómica, da exposição a choques externos e da capacidade de implementação de políticas públicas.



Fonte: FMI (WEO Julho 2026).

Apesar desta resiliência relativa, a região continuou a enfrentar desafios macroeconómicos relevantes, incluindo níveis elevados de endividamento público, custos de financiamento externo ainda exigentes, pressões cambiais e inflação



persistente em várias economias. A subida dos preços do petróleo desde Março, na sequência do agravamento do conflito no Médio Oriente, constituiu um risco acrescido para os países importadores líquidos de energia, com potencial impacto nos preços dos alimentos e nos custos de produção.

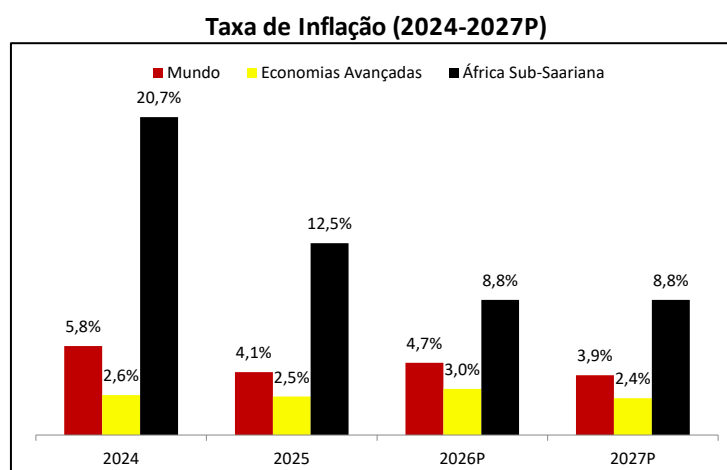
De forma geral, as perspectivas para a região mantêm-se moderadamente favoráveis, embora agora mais dependentes da evolução do conflito no Médio Oriente, do comportamento dos preços do petróleo e das matérias-primas, e da estabilidade política e social. Neste contexto, a continuidade das reformas estruturais, a melhoria do ambiente de negócios e o reforço da disciplina fiscal continuam a ser factores determinantes para sustentar o crescimento económico e reduzir vulnerabilidades macroeconómicas no médio prazo.

No plano global, a trajectória de desinflação que caracterizou 2025 foi interrompida no primeiro semestre de 2026 pelo choque energético associado ao conflito no Médio Oriente. O preço do petróleo Brent ultrapassou os 100 dólares por barril durante o semestre, depois de negociar em níveis bastante mais baixos no final de 2025, com reflexos directos nos preços dos combustíveis, dos bens alimentares e dos insumos produtivos a nível mundial.

Em consequência, o FMI reviu significativamente em alta a sua projecção de inflação mundial para 2026, de 3,8% para 4,7%, prevendo uma redução para 3,9% em 2027. Esta revisão representa uma inversão da narrativa de desinflação global que dominou o ano de 2025, com o choque de oferta ligado ao conflito a sobrepôr-se, no curto prazo, ao efeito desinflacionista das políticas monetárias restritivas praticadas nos últimos anos.

Neste contexto, tanto a Fed como o BCE adoptaram, no primeiro semestre, posturas divergentes face ao choque inflacionista. Enquanto a Fed optou pela manutenção prolongada das taxas de juro, aguardando maior clareza sobre a extensão e a duração do conflito no Médio Oriente, o BCE decidiu antecipar-se ao risco inflacionista com a subida de taxas em Junho, assumindo o compromisso de assegurar a estabilização da inflação no objectivo de médio prazo de 2%. Os mercados antecipam a possibilidade de novas subidas por parte do BCE ao longo do segundo semestre, caso os preços da energia se mantenham em níveis elevados.

Na África Subsariana, apesar da tendência de desaceleração inflacionista observada em várias economias durante 2025, o choque energético do primeiro semestre de 2026 introduziu um novo risco em sentido ascendente, reflectindo a elevada sensibilidade da região aos preços dos combustíveis e dos alimentos importados, a par de limitações estruturais nos sistemas de produção e logística.



Fonte: FMI (WEO Julho 2026).

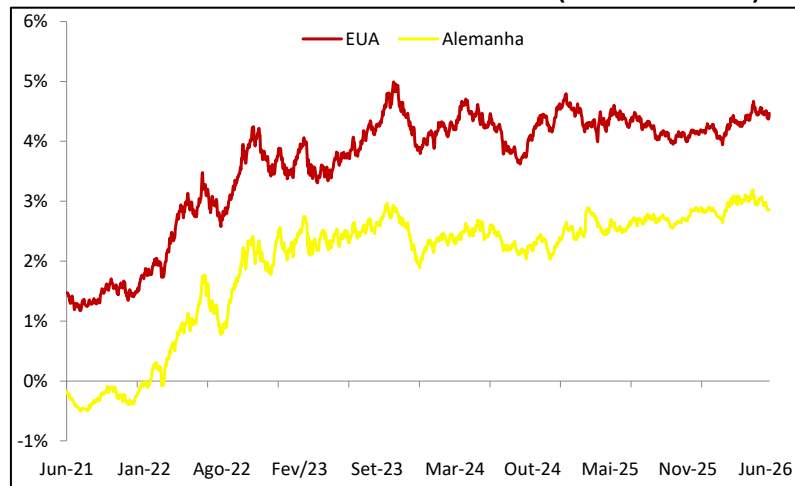
O primeiro semestre de 2026 foi marcado por uma volatilidade acentuada nos mercados financeiros internacionais, num contexto de guerra entre os Estados Unidos e o Irão, de enfraquecimento do dólar norte-americano e de debate sobre o eventual fim do "excepcionalismo americano" nos mercados. Ainda assim, e de forma pouco intuitiva, os principais índices accionistas norte-americanos — Dow Jones, Nasdaq e S&P 500 — encerraram os seis primeiros meses do ano em alta, no melhor desempenho para um primeiro semestre desde 2021, sustentados pela resiliência dos lucros empresariais e pelo dinamismo contínuo do investimento em inteligência artificial.

No mercado obrigacionista, a escalada do conflito no Médio Oriente traduziu-se num aumento dos prémios de risco, com os investidores a reavaliarem as expectativas quanto à inflação e à trajectória das taxas directoras, sobretudo após a



subida de taxas do BCE em Junho. As taxas de juro de longo prazo nas principais economias avançadas mantiveram-se voláteis, com impacto directo no custo de financiamento para governos e empresas, particularmente em economias emergentes e países com menor margem fiscal.

Taxas de Juro da Dívida Soberana a 10 Anos (EUA e Alemanha)



Fonte: Bloomberg.

Os mercados accionistas internacionais registaram assim uma evolução globalmente positiva no primeiro semestre de 2026, ainda que sujeita a episódios de forte volatilidade associados ao conflito no Médio Oriente. O S&P 500 valorizou cerca de 9,6% no período, no melhor desempenho para um primeiro semestre desde 2021, chegando a atingir novos máximos históricos, num contexto sustentado pela resiliência dos lucros empresariais e pela manutenção do apetite dos investidores por temas ligados à inteligência artificial, computação em nuvem (cloud computing) e semicondutores.

Nos Estados Unidos, o mercado continuou a beneficiar do dinamismo do sector tecnológico e da robustez do consumo privado, com a chegada de Kevin Warsh à presidência da Fed a introduzir alguma incerteza adicional sobre a orientação futura da política monetária. Nos mercados emergentes, a evolução permaneceu heterogénea, com algumas economias asiáticas a beneficiarem da recuperação gradual do comércio internacional, enquanto outras regiões continuaram mais expostas a pressões cambiais e ao encarecimento da energia.

No mercado cambial, o dólar norte-americano enfraqueceu ao longo do primeiro semestre de 2026, num contexto marcado pelo debate sobre o eventual fim do "excepcionalismo americano", pela incerteza em torno da mudança de liderança na Fed e pelas tensões geopolíticas associadas ao conflito no Médio Oriente. Este enfraquecimento ocorreu apesar da função tradicional do dólar como activo de refúgio, sublinhando a natureza atípica deste episódio de volatilidade geopolítica.

A evolução do dólar continuou a influenciar as moedas das economias emergentes, várias das quais registaram episódios de pressão cambial associados à subida dos preços da energia e à elevada sensibilidade destes mercados às condições financeiras e geopolíticas globais.

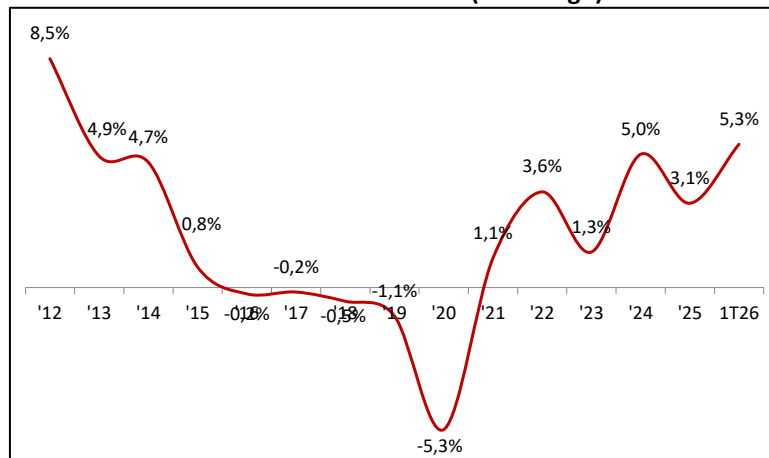
Enquadramento Macroeconómico Nacional

A economia angolana acelerou significativamente no arranque de 2026, com o Produto Interno Bruto (PIB) a crescer 5,3% no primeiro trimestre face ao período homólogo, segundo dados do Instituto Nacional de Estatística (INE), um dos melhores resultados trimestrais dos últimos anos. Este desempenho segue-se a uma desaceleração do crescimento anual para 3,1% em 2025, face à expansão de 5,0% registada em 2024, penalizada sobretudo pelo sector petrolífero. No primeiro trimestre de 2026, o sector petrolífero registou uma contracção homóloga de apenas 0,2% — a quinta contracção trimestral consecutiva, mas de magnitude bastante inferior à observada ao longo de 2025, sinalizando alguma estabilização da actividade extractiva.



A actividade económica continuou a ser sustentada pelo sector não petrolífero, que acelerou para um crescimento homólogo de 5,9% no primeiro trimestre de 2026, acima dos 4,1% registados em 2025. Os principais contributos para esta dinâmica vieram das actividades de Informação e Comunicação, que lideraram o crescimento com uma expansão homóloga de 27,6%, seguidas dos Transportes e Armazenagem (16,1%), da Pesca e Aquicultura (8,7%) e da Produção e Distribuição de Electricidade, Água e Saneamento (8,2%), reflectindo uma base de crescimento cada vez mais diversificada.

Crescimento do PIB Real (Homólogo)



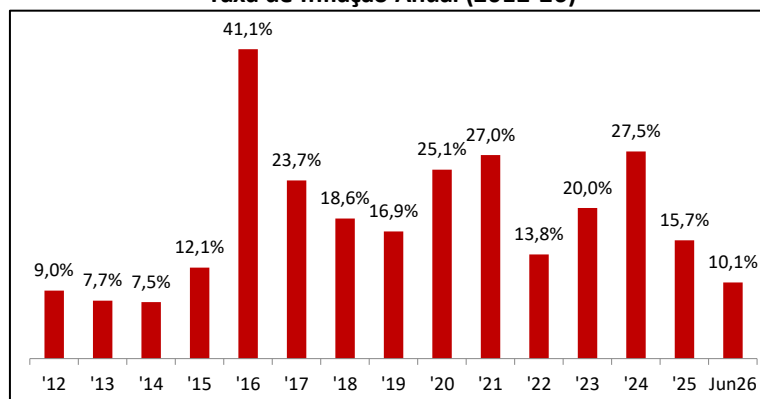
Fonte: INE.

Para o conjunto de 2026, o Banco Nacional de Angola (BNA) mantém uma perspectiva relativamente optimista, estimando uma expansão do PIB em torno de 3,5%, suportada por um crescimento de 4,5% no sector não petrolífero e de 1,1% no sector petrolífero. Esta projecção contrasta com estimativas mais cautelosas de outras instituições, como o FMI (Abril de 2026), que apontava para um crescimento de 2,3%.

No plano dos preços, a inflação manteve uma acentuada trajectória descendente ao longo do primeiro semestre de 2026, prolongando a tendência iniciada em Agosto de 2024. Depois de ter encerrado 2025 em 15,7%, a inflação homóloga desacelerou de forma consistente mês após mês, atingindo 10,1% em Junho de 2026 — o valor mais baixo em vários anos. Este ritmo de desinflação superou as expectativas iniciais do Governo e do próprio BNA para o ano.

A continuidade da desinflação foi sobretudo explicada pela estabilidade cambial, pelo aumento da oferta de produtos de amplo consumo e pela melhoria das condições monetárias, com destaque para a menor pressão dos preços dos alimentos e bebidas não alcoólicas, embora esta componente continue a representar a maior parte do peso no índice de preços no consumidor. Face à evolução favorável dos indicadores, o BNA reviu em baixa, na reunião de Maio, a sua meta de inflação para o final de 2026, de 13,5% para 11,5%.

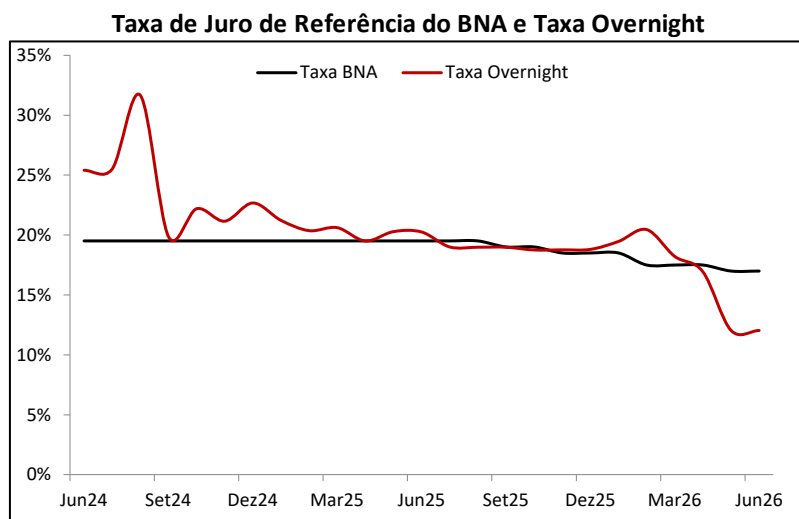
Taxa de Inflação Anual (2012-26)



Fonte: INE.

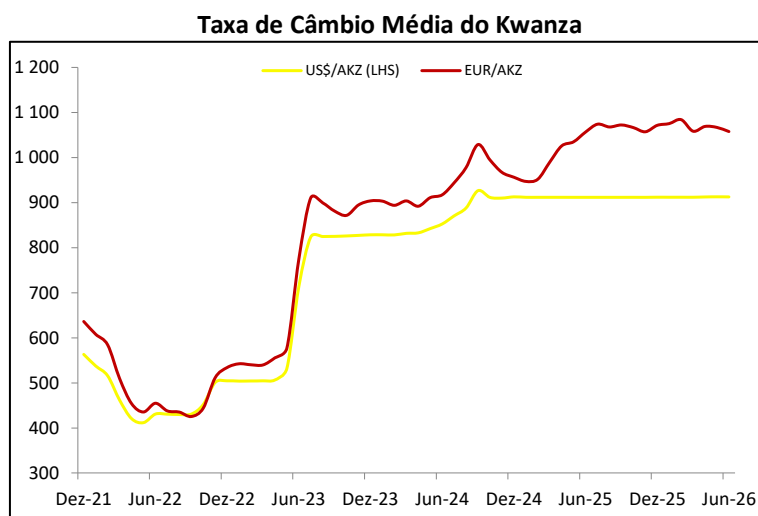


Num contexto de contínua desaceleração inflacionista, o BNA prosseguiu, no primeiro semestre de 2026, o ciclo de flexibilização da política monetária iniciado no final de 2025. Na primeira reunião do ano, em Janeiro, o Comité de Política Monetária (CPM) cortou a Taxa BNA em 1,0 ponto percentual, de 18,5% para 17,5%, e reduziu a taxa da Facilidade Permanente de Cedência de Liquidez de 19,5% para 18,5%. Na reunião de Março, o CPM optou por manter a Taxa BNA em 17,5%, adoptando uma postura mais prudente perante as incertezas geopolíticas então emergentes, tendo ainda assim reduzido o coeficiente de reservas obrigatórias em moeda nacional de 18% para 17,5%. Já em Maio, com a inflação a continuar a surpreender pela positiva, o CPM voltou a cortar a Taxa BNA, para 17,0%, reduzindo também a Facilidade Permanente de Cedência de Liquidez para 18,0% e a Facilidade Permanente de Absorção de Liquidez para 16,0%.



Fonte: BNA.

No mercado cambial, o kwanza manteve-se relativamente estável face ao dólar norte-americano ao longo do primeiro semestre de 2026, transaccionando maioritariamente numa banda entre AKZ915 e AKZ925 por dólar, ligeiramente acima da média de cerca de 912 registada em 2025. Esta estabilidade continuou a ser suportada pelo aumento da oferta regular de divisas por parte das companhias petrolíferas e diamantíferas.



Fonte: BNA.

No mercado da dívida pública, o primeiro semestre de 2026 ficou marcado pelo regresso de Angola aos mercados internacionais de capitais, através de uma operação de gestão de passivos concluída a 20 de Maio, que combinou a recompra de Eurobonds existentes com a emissão de novos títulos, com maturidades em 2031 e 2037 e cupões de 8,25% e 9,5%, respectivamente. A operação foi muito bem recebida pelos investidores, com um livro de ordens de cerca de USD



4,01 mil milhões, reflectindo a confiança na trajetória económica e nas políticas do país e permitindo melhorar o perfil de maturidades da dívida externa.

EMIÇÃO DE TÍTULOS					Variação		
Mil milhões de AKZ	2023	2024	2025	Jun26	2024/23	2025/24	Jun26/Jun25
Obrigações do Tesouro							
Emissão (a)	2 041	2 035	2 563	2 275	-0,3%	25,9%	94,2%
Resgate (b)	2 234	2 164	493	865	-3,1%	-77,2%	366,2%
Emissão Líquida (a - b)	-193	-129	2 069	1 410	-33,3%	-	43,0%
Bilhetes do Tesouro							
Emissão (a)	1 579	1 809	1 509	1 509	14,6%	-16,6%	97,7%
Resgate (b)	905	1 552	961	677	71,5%	-38,0%	80,0%
Emissão Líquida (a - b)	674	258	547	832	-61,8%	112,4%	114,9%
Total de Emissões	3 619	3 845	4 071	3 784	6,2%	5,9%	95,6%
Total de Resgates	3 139	3 716	1 455	1 542	18,4%	-60,8%	174,6%

Fonte: BNA,

No mercado interno, a emissão de títulos do Tesouro acelerou significativamente no primeiro semestre de 2026, atingindo AKZ 3.784 mil milhões, um aumento homólogo de 95,6% face ao mesmo período de 2025, com destaque para a emissão líquida de Obrigações do Tesouro, que cresceu 43,0%, reflectindo as maiores necessidades de financiamento do Orçamento Geral do Estado (OGE) de 2026.

As taxas de juro médias dos títulos do Tesouro no mercado primário mantiveram-se relativamente estáveis face a 2025, situando-se em Junho de 2026 em 16,00% nos Bilhetes do Tesouro a 364 dias, 16,36% nas Obrigações do Tesouro a dois anos e 16,72% nas Obrigações do Tesouro a quatro anos.

TAXAS DE JURO MÉDIAS	2023	2024	2025	Jun-26
Bilhetes do Tesouro - 182 dias	11,11%	12,05%	15,00%	-
Bilhetes do Tesouro - 364 dias	12,48%	14,72%	15,73%	16,00%
Obrigações do Tesouro (MN) - 2 anos	13,75%	15,67%	16,09%	16,36%
Obrigações do Tesouro (MN) - 4 anos	16,18%	17,78%	16,75%	16,72%

Fonte: BNA,

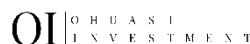
Angola – Indústria dos Organismos de Investimento Colectivo

A 30 de Junho de 2026, 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 (Junho 2026)



Finmanagement

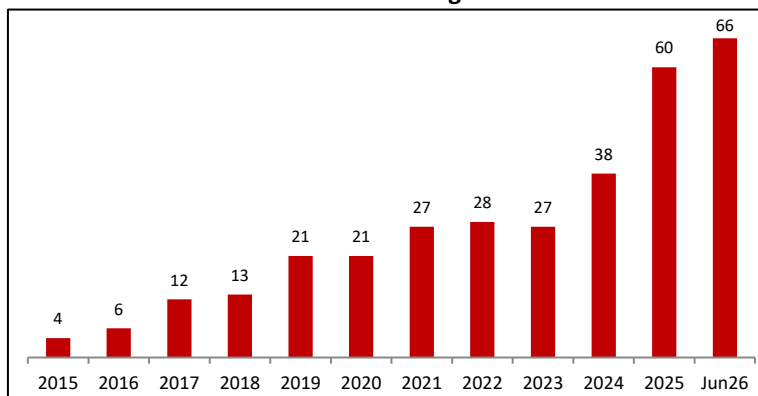


Fonte: CMC.



O número total de Organismos de Investimento Colectivo (OIC) registados na CMC a 30 de Junho de 2026 era de 66, o que compara com 60 a 31 de Dezembro de 2025 (um crescimento de 10,0% no semestre).

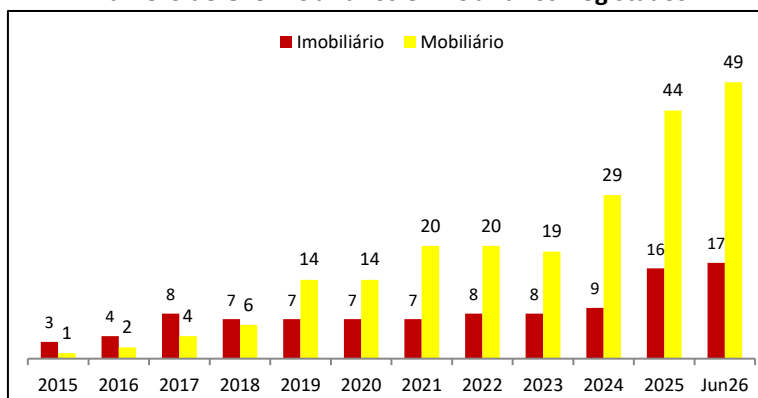
Número de OIC Registados



Fonte: CMC.

Entre estes 66 OIC, o número de OIC Mobiliários registados na CMC era 49 (incluindo, por primeira vez, 1 Fundo Especial de Investimento em Titularização, registado ainda em 2025) e de OIC Imobiliários era 17 no mesmo período. Em particular, 37 correspondiam a Fundos de Investimento Mobiliário (FIM), 14 a Fundos de Investimento Imobiliário (FII), 3 correspondiam a Sociedades de Investimento Imobiliárias (SII) de capital fixo, 10 a Fundos de Capital de Risco (FCR) e 1 Sociedade de Capital de Risco (SCR).

Número de OIC Mobiliários e Imobiliários Registados



Fonte: CMC.

Em Angola, o segmento de fundos de investimento com exposição a acções permanece relativamente reduzido quando comparado com mercados mais desenvolvidos, reflectindo a estrutura ainda emergente do mercado de capitais nacional. A maioria dos OIC registados junto da CMC concentra-se em fundos de investimento mobiliário com foco predominante em instrumentos de dívida pública, obrigações e depósitos, sendo limitada a oferta de fundos exclusivamente de acções.

Adicionalmente, algumas sociedades gestoras nacionais, como a BFA Gestão de Activos e a Standard Gestão de Activos, disponibilizam fundos mobiliários diversificados que podem incluir, dentro da sua política de investimento, instrumentos representativos de capital ou activos admitidos à negociação na BODIVA. A este universo juntou-se, em 2026, a Kyros Asset Management – SGOIC, S.A., recém-registada na CMC, cujo primeiro fundo (KHRONOS) prevê igualmente exposição a acções admitidas à negociação em mercado regulamentado. Ainda assim, a componente accionista tende a ser residual face ao peso dos títulos de taxa fixa.

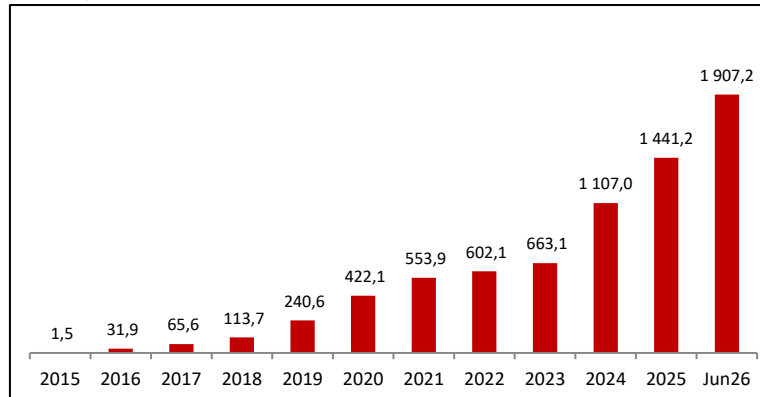
O desenvolvimento progressivo da BODIVA, incluindo processos de privatização e admissão à negociação de novas sociedades — de que a IPO do BFA em 2025 e a preparação da operação da UNITEL são exemplos recentes —, poderá criar, no médio prazo, condições para o surgimento de fundos de acções mais especializados e alinhados com padrões internacionais, contribuindo para a maior diversificação e profundidade do mercado financeiro angolano.



Também, segundo os últimos dados disponíveis pela CMC, o Valor Líquido Global (VLG) sob gestão atingiu AKZ 1.907,24 mil milhões em Junho de 2026. Este valor compara com AKZ 1.441,23 mil milhões em Dezembro de 2025, o que corresponde a um aumento de 32,3% no semestre.

De referir igualmente que os dados da CMC indicam que o Valor Líquido Global em Junho de 2026 representava aproximadamente 93,8% do valor total do activo sob gestão da indústria, que se cifrava em AKZ 2.033,73 mil milhões (activo sob gestão agregado das SGOIC). Comparativamente, em Dezembro de 2025, o Valor Líquido Global da indústria representava 92,5% do valor total do activo da indústria, que se cifrava em AKZ 1.558,25 mil milhões.

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



Fonte: CMC.

Indústria dos Organismos de Investimento Colectivo Imobiliários

Para além do Fundinvest, os outros treze fundos 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 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. À data de 31 de Dezembro de 2025, o Valor Líquido Global do fundo estava em torno dos 321 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 31 de Dezembro de 2025, o Valor Líquido Global do fundo era de cerca de 28,5 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 31 de Dezembro de 2025, o Valor Líquido Global do fundo era de 67,9 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 atividade 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 Dezembro de 2025, o Valor Líquido Global do fundo era de cerca de 328 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 Ernst & Young Angola, 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.

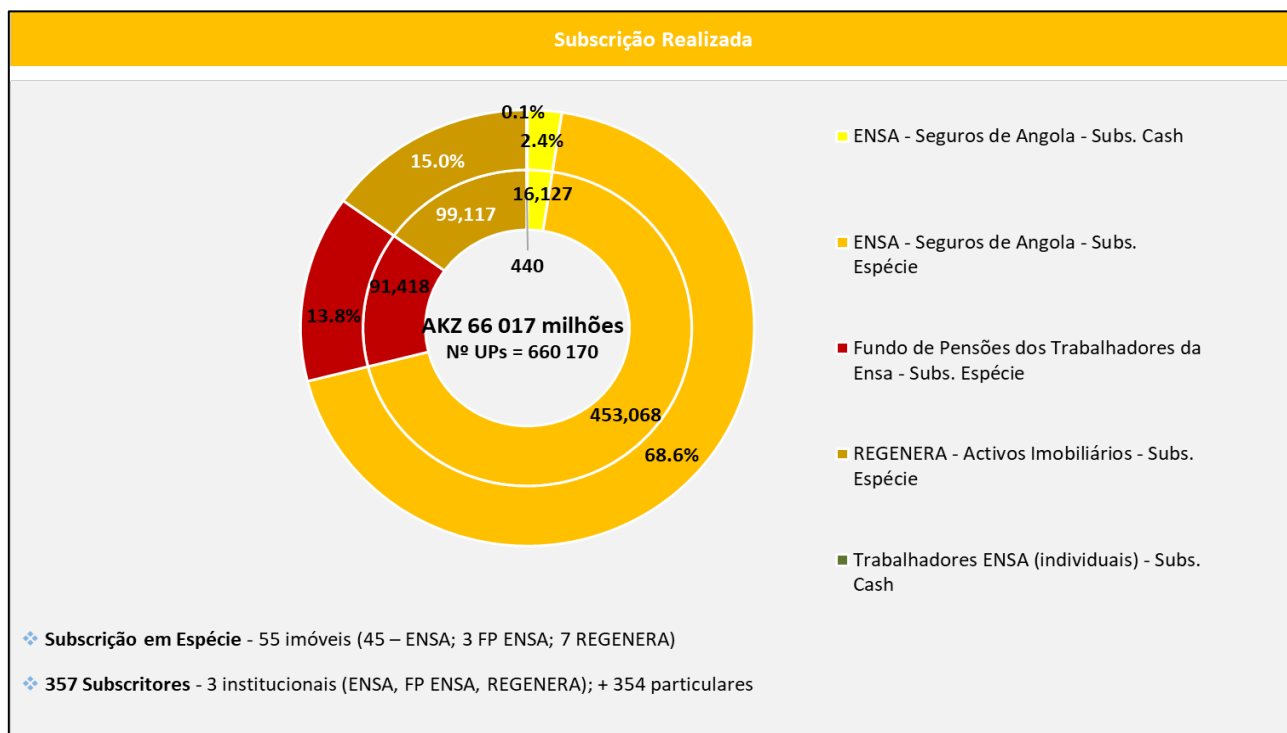
5. Subscrição

O processo de subscrição pública do Fundinvest decorreu de 6 de Maio a 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



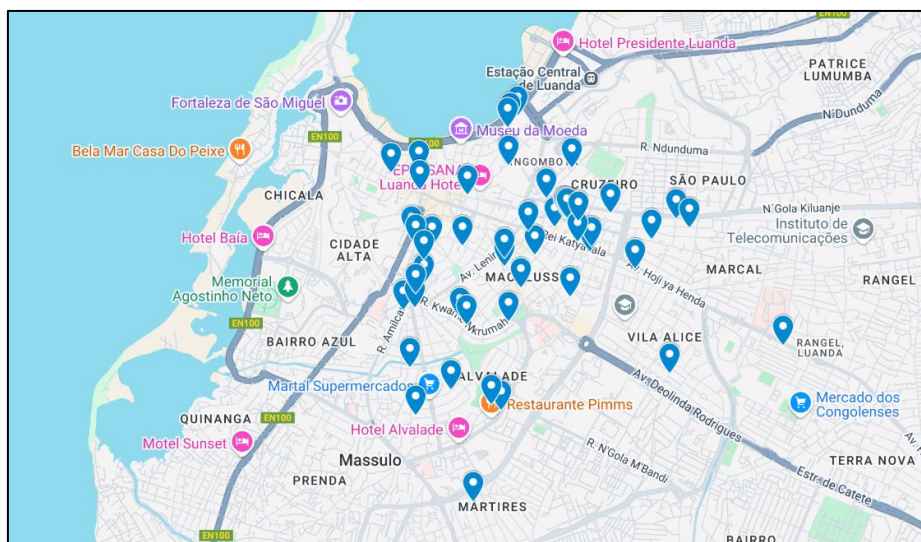
6. Património do Fundo

À data de 30 de Junho de 2025, a carteira do Fundinvest era composta de 52 imóveis avaliados em 58,64 mil milhões de kwanzas agrupando uma variedade de segmentos como: Habitações (apartamentos e moradias), lojas para comércio local, escritórios, armazéns e terrenos aptos para desenvolvimento imobiliário.

O valor da avaliação da carteira imobiliária do activo do Fundinvest, resultou da média da avaliação de três peritos independentes, devidamente registados na CMC, nomeadamente a SOAPRO - Sociedade Angolana de Projectos, Limitada (SOAPRO), a Arlington Consultoria Imobiliária Lda. (Abacus Angola) e a Altys Real Estate Advisors, Lda.

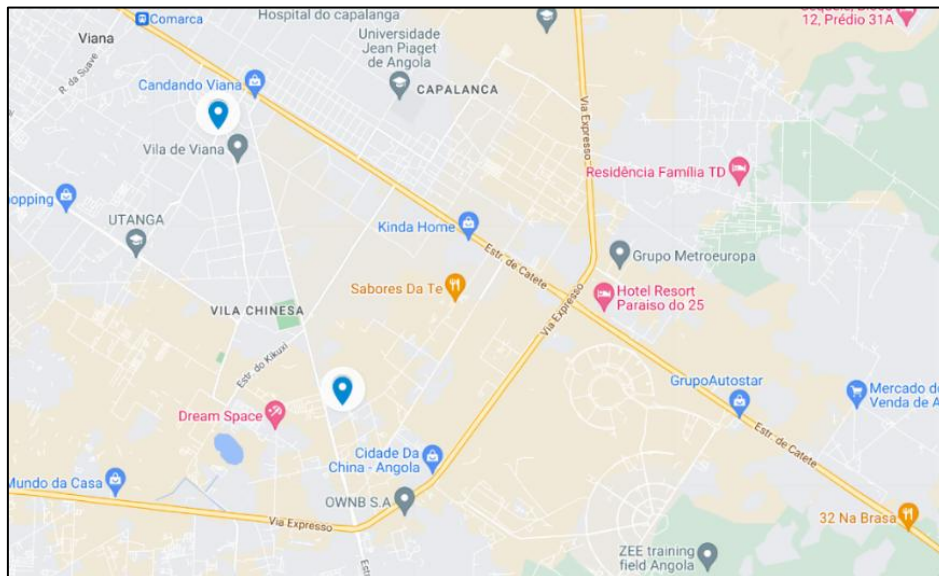
O património imobiliário do Fundinvest é caracterizado maioritariamente por edifícios construídos ainda durante a era colonial, com uma idade média superior a cinquenta anos.

Os imóveis que compõem a actual carteira do Fundinvest estão maioritariamente localizados no centro da cidade de Luanda, conforme é possível observar no mapa abaixo.

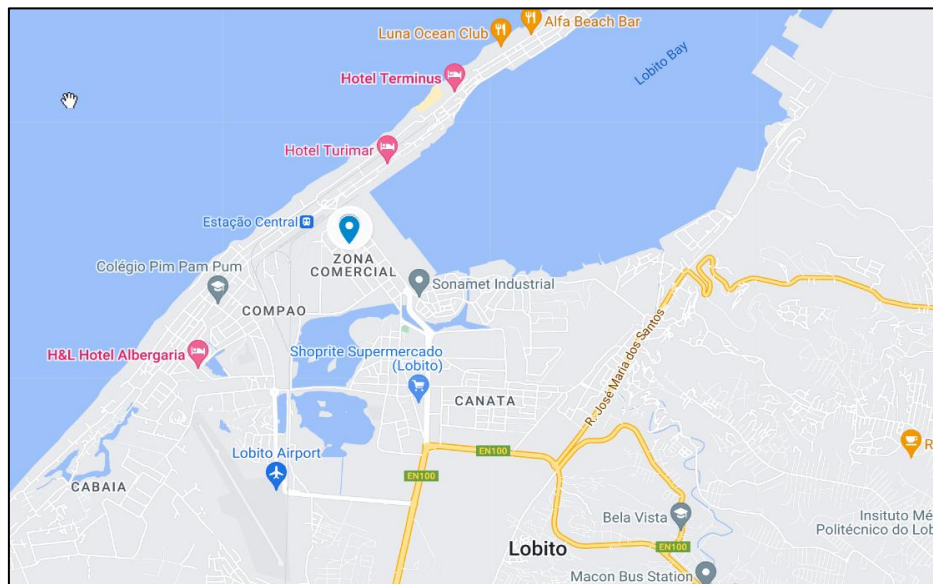




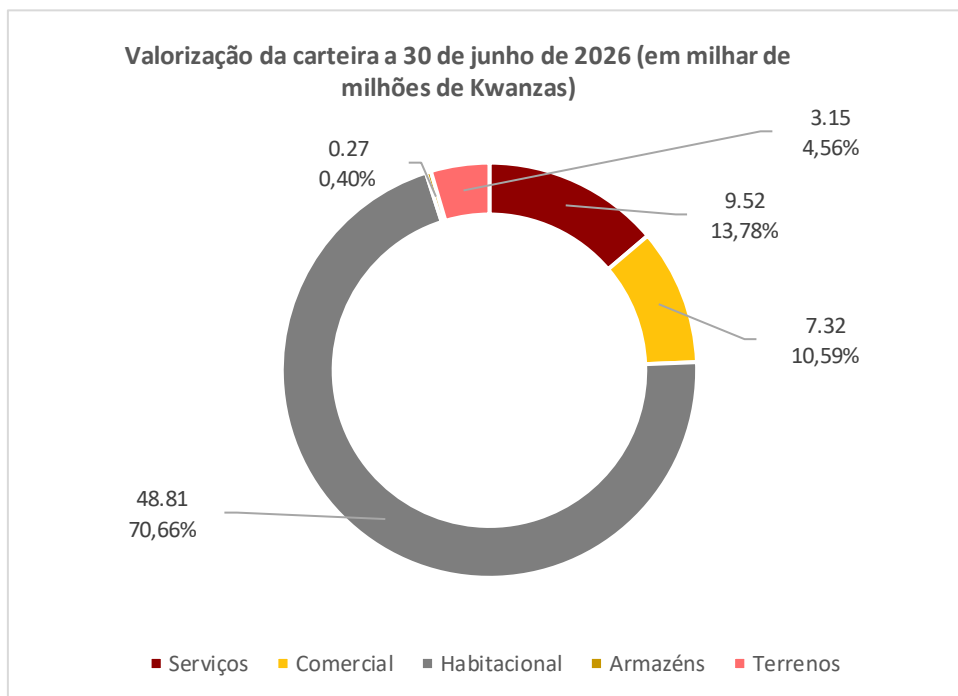
Existem igualmente dois imóveis que se localizam em Viana, uma área periférica à cidade de Luanda província de Luanda.



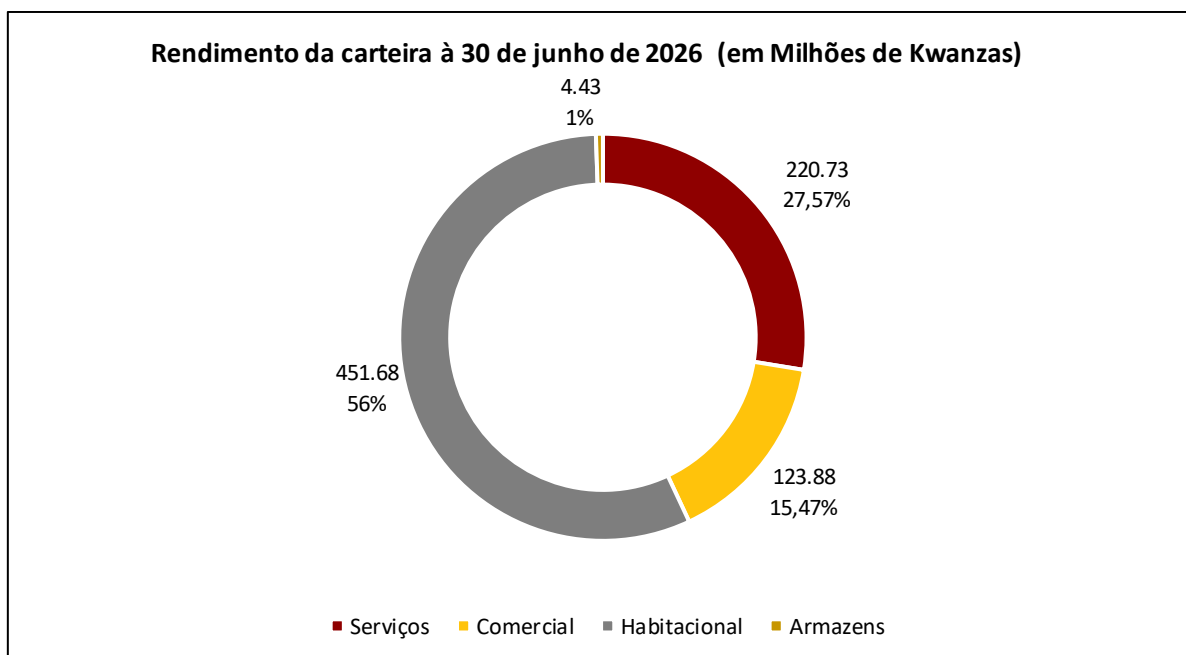
Adicionalmente, o Fundinvest inclui também na sua carteira um edifício com uso misto (habitacional, comercial e serviços) na cidade do Lobito, na província de Benguela.



À data de 30 de junho de 2026, a valorização da carteira imobiliária do Fundinvest estava segmentada maioritariamente com 70.66% em uso habitacional (48,81 mil milhões de kwanzas), 13,8% em serviços (9,52 mil milhões de kwanzas), 10,59% em uso comercial (7,59 mil milhões de kwanzas), 4,56% em terrenos (3.15 mil milhões de kwanzas), e finalmente 0,40% em uso de armazéns (0,27 mil milhões de kwanzas).



No que diz respeito à geração de rendimento da carteira durante o primeiro semestre de 2026, a segmentação é caracterizada por um maior peso dos contratos de arrendamento para uso habitacional com 56% (451,68 milhões de kwanzas), seguindo o uso serviços com 27,57% (220,73 milhões de kwanzas), assim como o uso comercial com 15,47% (123,88 milhões de kwanzas), e finalmente, com menor peso, o uso de armazéns com 1% (4,43 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:

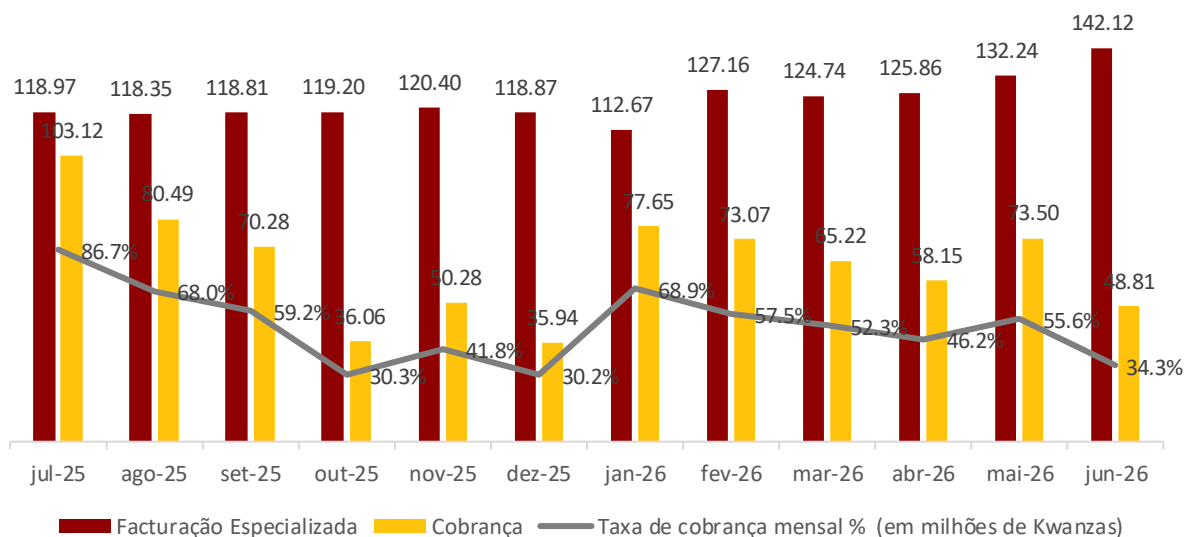
- **Evolução das Cobranças e Facturação**

No período de início de atividade 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 34,3% a 68,9% no primeiro semestre de 2026, sendo que este nível de cobrança se atinge após três meses da respectiva faturação.

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 30 de junho, a taxa de cobrança era de 76.9% para toda faturação feita desde o início de actividade do fundo. 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.

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

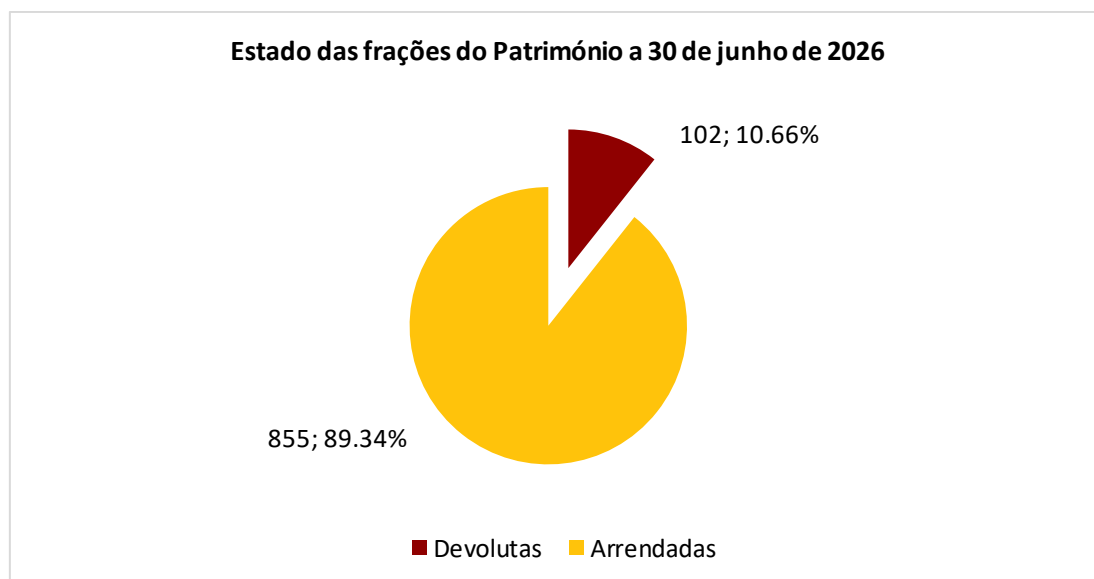
No início do período em referência, a carteira de 52 imóveis era dividida em 957 fracções das quais 855 contavam com contratos de arrendamento. A tabela infra fornece alguns detalhes sobre a evolução da carteira ativa do fundo.

	Jun-25	Jul-25	Ago-25	Set-25	Out-25	Nov-25	Dez-25	jan-26	fev-26	mar-26	abr-26	mai-26	jun-26
Fracções activas fim do período	849	849	847	847	851	850	850	851	851	848	850	853	855
Proveito mensal da carteira (milhões de kwanzas)	118.69	118.97	118.35	118.81	119.20	120.40	118.87	112.67	127.16	124.74	125.86	132.24	142.12
Variação mensal da renda (milhões de kwanzas)	-0.30	0.28	-0.62	0.46	0.39	1.20	-1.53	-6.20	14.49	-2.42	1.12	6.38	9.88

Durante este período de Janeiro a Junho de 2026:

- 9 novos contratos foram celebrados, dos quais 4 foram mudanças de titularidade para frações já arrendadas.
- 4 contratos foram rescindidos.
- 204 contratos tiveram os valores de renda actualizados.

Desta feita, a 30 de junho de 2026, as 855 fracções arrendadas representam 89,34% das 957 frações 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 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.

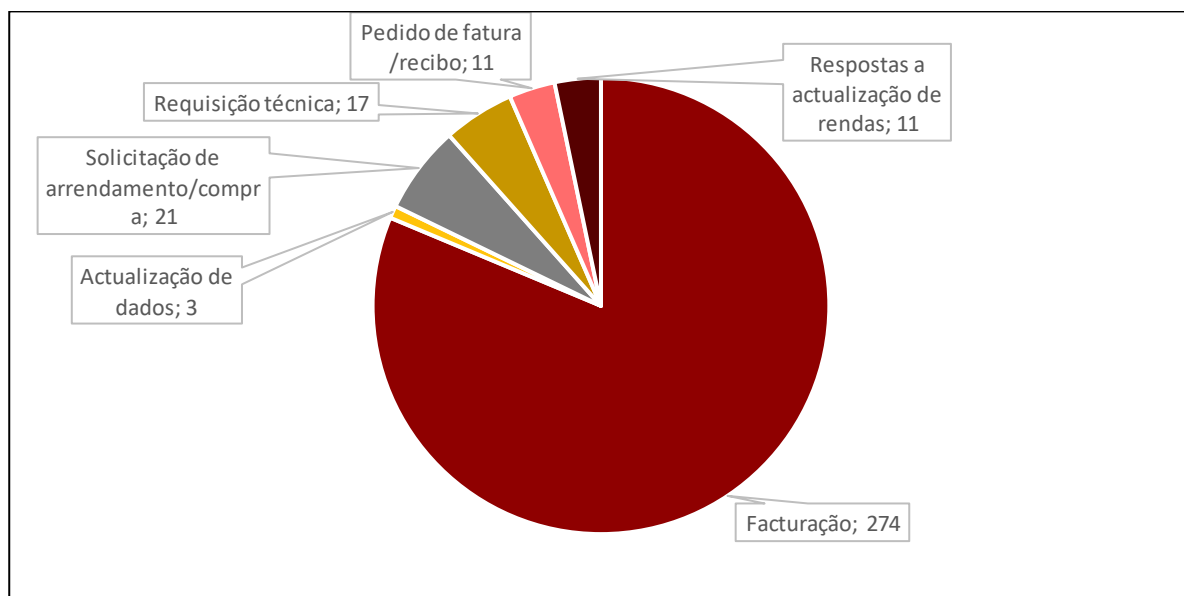
A contratação de prestadores de serviços de entrega é igualmente essencial para garantir a entrega das faturas e de comunicação oficial e relevante aos inquilinos. Este serviço também tem auxiliado a recolha de informação sobre a situação actual dos edifícios e inquilinos, pois a equipa consegue validar 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 diretos 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 855 contratos ativos no fim do período, registou-se um aumento de inquilinos com endereço eletrónico de 746 em 31 de Dezembro de 2025 para 749 em 30 de junho de 2026, o que representa um aumento de 0,40%. Adicionalmente, registou-se uma redução dos inquilinos sem número de identificação fiscal de 94 em 31 de Dezembro de 2025 para 91 em 30 de junho de 2026.

Durante o período em referência foram registadas 337 ocorrências de comunicação com o “Pivô”, perfazendo uma média de 56 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**

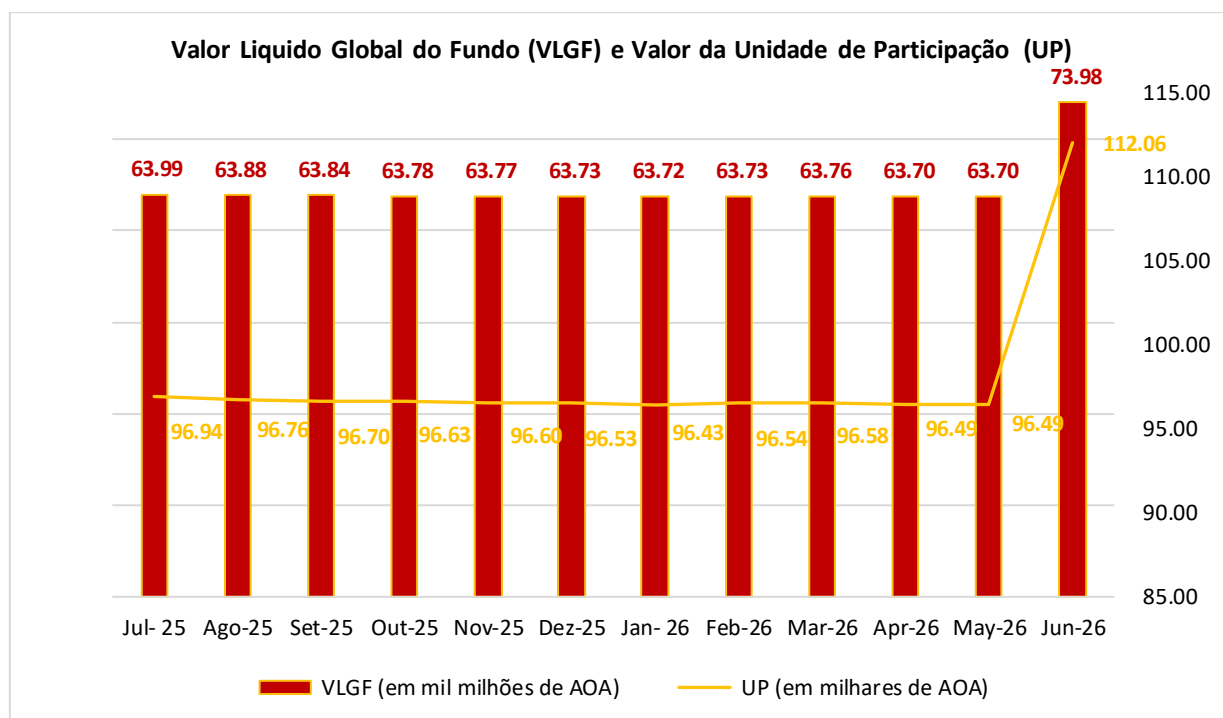
Durante o período em referência, tendo em conta as necessidades de reabilitação e conservação do património imobiliário da carteira do Fundo, a equipa técnica do fundo analisou e comprovou a necessidade de adjudicar o seguinte leque de empreitadas no valor de 241,21 milhões de kwanzas

Imóvel	TEMAS	CUSTO DA EMPREITADA
4	Esgotos e Instalações Eléctricas	8 362 383.95
	Novos focos de infiltrações	2 286 108.00
5	Infiltrações aos apartamentos do 6º Andar	300 000.00
11	Obstrução dos canais hidráulicos (águas negras)	1 738 627.00
16	Problemas estruturais e infiltrações	40 170 105.90
17	Inundação da Cave	37 181 626.68
23	Infiltrações com origem na prumada	11 250 996.00
	Trabalhos Adicionais	6 785 004.00
25	Infiltrações com origens nos circuitos de esgotos	3 335 588.00
30	Infiltrações_3º 6	15 000 000.00
31	Novos focos de infiltrações	5 026 873.00
39	Infiltrações 1º 90 e 96	5 941 479.60
56	Reparação do escritório-EMIRAS	2 780 840.00
		17 683 320.00
48	Reconstituição da laje do 1º e 2º andar, Escritório nº 5 e apartamento nº 209	29 768 354.09
	Reabilitação e manutenção das fossas e saneamento básico	30 164 179.29
47	Reparação de corrimão e esgotos	14 500 000.00
55	Infiltrações têm origem no terraço, prumada, limpeza e sucção das águas das caixas de esgoto, R/C.	7 425 540.38
		38 698 895.97



8. Valor do Fundo

Como se pode verificar na tabela abaixo, a variação mensal do valor líquido global do fundo (VLGF) e da unidade de participação (UP) manteve-se estável até maio de 2026, registando-se uma subida acentuada em junho após a reavaliação do património imobiliário.



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, 31 de agosto 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



Demonstrações Financeiras

FUNDINVEST – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO DE SUBSCRIÇÃO PÚBLICA
BALANÇOS EM 30 DE JUNHO DE 2026 E 31 DE DEZEMBRO DE 2025
(Montantes expressos em milhares de Kwanzas - mAOA)

ACTIVO	Notas	30/06/2026			31/12/2025	PASSIVO E FUNDOS PRÓPRIOS	Notas	30/06/2026	31/12/2025
		Valor Bruto	Imparidades, Amortizações e Depreciações	Valor Líquido	Valor Líquido				
Disponibilidades						Outras Obrigações			
Disponibilidades em Instituições Financeiras	4	118 972	-	118 972	145 032	Adiantamento de Clientes	8	42 185	37 220
Certificados de Depósito	4	5 094 974	-	5 094 974	5 177 350	Outras Obrigações de Natureza Fiscal	8	11 366	12 267
Créditos						Adiantamento para venda de Imóveis	8	66 278	40 000
Rendas a Receber	5	1 278 676	(1 038 161)	240 515	255 155	Diversos	8	150 017	191 613
Acréscimos e Diferimentos	5	21 220	-	21 220	14 737	Outros Credores	8	310 229	241 708
Devedores Diversos	5	9 438	-	9 438	-	TOTAL DO PASSIVO		580 075	522 807
Negociação e Intermediação de Valores									
Adiantamento à Fornecedores	6	-	-	-	20 425				
Activos Imobiliários						Unidades de Participação	3	66 017 000	66 017 000
Terrenos	7	3 152 306	-	3 152 306	3 028 529	Lucros ou Prejuízos Acumulados	3	(2 289 866)	(1 786 666)
Construções	7	65 927 691	-	65 927 691	55 608 714	Resultado Líquido do Exercício	3	10 257 907	(503 199)
TOTAL DO ACTIVO		75 603 278	(1 038 161)	74 565 116	64 249 942	TOTAL DE FUNDOS PRÓPRIOS		73 985 041	63 727 135
TOTAL DO PASSIVO E FUNDOS PRÓPRIOS						TOTAL DO PASSIVO E FUNDOS PRÓPRIOS		74 565 116	64 249 942
Número total de unidades de participação subscritas	3			660 170	660 170	Valor unitário da unidade de participação	3	112.06968	96.53140



FUNDINVEST – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO DE SUBSCRIÇÃO PÚBLICA
DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM
30 DE JUNHO DE 2026 E 2025

(Montantes expressos em milhares de Kwanzas - mAOA)

Rúbricas	Notas	30/06/2026	30/06/2025
Proveitos			
Juros e Outros Rendimentos			
Disponibilidades	9	359 117	350 442
Ajuste Positivo ao Valor do Mercado	9	10 442 755	-
Rendimento de Activos Imobiliários			
Rendas	9	800 719	699 078
Alienações	9	-	-
Outros Rendimentos de Activos Imobiliários	9	-	-
TOTAL DOS PROVEITOS		11 602 590	1 049 520
Despesas			
Juros e Outras Despesas			
Provisões para Cobrança Duvidosa Liquidadas de Reversões	10	182 381	120 710
Ajuste Negativo ao Valor do Mercado	10	-	-
Comissões	10	783 852	780 235
Custos e Perdas Operacionais			
Prestação de Serviços	10	378 451	343 478
Outros custos e Perdas			
Outros custos e Perdas	9	-	-
TOTAL DAS DESPESAS		1 344 683	1 244 423
Resultado Antes do Imposto		10 257 907	(194 903)
Estimativa de Imposto Sobre os Lucros		-	-
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		10 257 907	(194 903)



FUNDINVEST – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO DE SUBSCRIÇÃO PÚBLICA
DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM
30 DE JUNHO DE 2026 E 2025

(Montantes expressos em milhares de Kwanzas - mAOA)

Rubricas	Notas	30/06/2026	30/06/2025
Fluxos de Caixa dos Juros e Outros Rendimentos			
Resgate de Aplicações Financeiras		-	-
Juros de aplicações financeiras		-	-
Recebimento de Proveitos de Disponibilidades		32 918 758	3 668 673
Recebimento de Proveitos de Outros Activos			
Fluxos de Caixa de Rendimentos de Activos Imobiliários			
Fluxos de Caixa de Rendas		636 396	548 196
FLUXO DE CAIXA DE RECEBIMENTOS		33 555 154	4 216 869
Fluxos de Caixa dos Juros e Outras Despesas			
Pagamento de Custos de Disponibilidades	4	(32 450 988)	(2 070 000)
Fluxos de Caixa de Impostos			
Fluxos de Caixa de Impostos Pagos		(14 587)	(14 085)
Fluxos de Caixa de Comissões			
Pagamentos de Custos de Comissão de Gestão		(683 370)	(685 011)
Pagamentos de Custos de Outras Comissões		(141 767)	(192 754)
Fluxos de Caixa de Custos e Perdas Operacionais			
Fluxos de Caixa de Outras Despesas		(290 503)	(442 060)
Fluxos de Caixa de Outros Custos e Perdas			
Pagamentos de outros custos e perdas		-	-
FLUXO DE CAIXA DE PAGAMENTOS		(33 581 214)	(3 403 910)
SALDOS DOS FLUXOS MONETÁRIOS DO EXERCÍCIO		(26 060)	812 959
Saldo em Disponibilidade no Início do Exercício		145 032	63 830
Saldo em Disponibilidade no Fim do Exercício		118 972	876 788



ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 30 DE JUNHO DE 2026

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. Créditos e outras obrigações

Os créditos incluem, essencialmente, os valores a receber relativos a rendas dos imóveis em carteira, os quais são reconhecidos de acordo com os respectivos contratos, ao seu valor contratualizado.

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora constitui imparidades sobre rendas a receber de inquilinos com antiguidade superior a 120 dias, sempre que não se encontrem em curso negociações para a regularização da dívida ou existam indícios de incapacidade económica e financeira do inquilino para proceder à sua liquidação.

As outras obrigações são, em regra, registadas ao custo histórico e incluem, essencialmente, adiantamentos de clientes, obrigações fiscais, adiantamentos recebidos no âmbito de promessas de compra e venda de imóveis e valores a liquidar relacionados com a actividade operacional do Fundo, nomeadamente comissões de gestão e de depósito.

c. 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”.

d. 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).

e. 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.

f. 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 9).

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.

g. Caixa e seus equivalentes

As disponibilidades compreendem os valores depositados em instituições de crédito, incluindo depósitos à ordem e depósitos a prazo junto do Banco Angolano de Investimentos (BAI), bem como os respectivos rendimentos vencidos e ainda não recebidos à data do balanço.

h. Demonstração dos fluxos de caixa

Para efeitos da demonstração dos fluxos de caixa, a caixa e seus equivalentes englobam os valores registados no balanço com maturidade inferior a três meses a contar da data de emissão, e com risco de variação de justo valor reduzido, onde se incluem os depósitos à ordem e os depósitos a prazo junto do BAI que cumpram estas características.

i. 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.

j. 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, prevêm 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.

Os prejuízos fiscais apurados em determinado exercício, conforme disposto no Artigo 48.º do Código do Imposto Industrial, podem ser deduzidos aos lucros tributáveis nos 5 anos posteriores.

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 n.º 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.

k. 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.

l. Eventos subsequentes

Se o Fundo receber informação resultante de acontecimentos ocorridos após o período de relato, mas antes da data de autorização para emissão das Demonstrações Financeiras, relativa a condições existentes no final do período de relato, avaliará se essa informação afecta os montantes reconhecidos nas suas demonstrações financeiras. O Fundo ajustará os montantes reconhecidos nas suas demonstrações financeiras para reflectir quaisquer eventos ajustáveis após o período de relato e actualizará as respectivas divulgações relacionadas com essas condições, à luz das novas informações, caso os referidos acontecimentos forneçam prova de condições que existiam na data de balanço.

Relativamente a eventos não ajustáveis, resultantes de acontecimentos após o período de relato (que indicam condições ocorridas após essa data), o Fundo não alterará os montantes reconhecidos nas suas demonstrações financeiras, mas divulgará a natureza do evento que não dá lugar a ajustamento e uma estimativa do seu impacto financeiro ou, caso aplicável, uma declaração de que tal estimativa não pode ser feita de forma fiável.

Os eventos subsequentes identificados com referência à data de relato encontram-se divulgados na Nota 12 – Eventos Subsequentes.



m. Principais estimativas e incertezas associadas

A preparação das demonstrações financeiras requer que a Administração efectue juízos de valor e utilize estimativas e pressupostos que afectam o valor contabilístico dos activos e passivos, bem como os rendimentos e gastos reconhecidos no período.

As estimativas e pressupostos adoptados foram determinados com base na melhor informação disponível à data de aprovação das demonstrações financeiras, tendo em consideração o conhecimento dos factos e circunstâncias existentes, a experiência acumulada e as expectativas relativamente a eventos futuros considerados razoáveis nas circunstâncias.

Dada a natureza inerente ao processo de estimação, os resultados efectivos poderão diferir das estimativas efectuadas. As alterações às estimativas contabilísticas são reconhecidas prospectivamente nos períodos em que se verificam e nos períodos futuros afectados, quando aplicável.

A Administração considera que os juízos de valor, estimativas e pressupostos adoptados são apropriados e que as demonstrações financeiras apresentam, de forma verdadeira e apropriada, a posição financeira da Entidade e os resultados das suas operações.

O principal juízo de valor e estimativa utilizado na preparação das demonstrações financeiras respeita à valorização dos imóveis detidos pelo Fundo, a qual assenta em pressupostos e metodologias de avaliação susceptíveis de afectar materialmente os montantes reconhecidos nas demonstrações financeiras.

Adicionalmente, a determinação do imposto sobre os rendimentos envolve igualmente a utilização de juízos de valor e estimativas por parte da Administração, nomeadamente no que respeita à interpretação da legislação fiscal aplicável e ao apuramento das responsabilidades fiscais do Fundo.

Justo valor dos activos imobiliários:

Conforme referido na Nota 2, os activos imobiliários são inicialmente reconhecidos ao custo de aquisição, incluindo os custos directamente atribuíveis à sua aquisição, e subsequentemente mensurados ao justo valor. As variações resultantes da valorização destes activos são reconhecidas nos resultados do período.

A determinação do justo valor dos activos imobiliários constitui a estimativa mais significativa utilizada na preparação das demonstrações financeiras do Fundo, atendendo à relevância destes activos na composição do seu património e ao grau de julgamento inerente ao respectivo processo de avaliação.

Os activos imobiliários são avaliados por, pelo menos, três peritos avaliadores independentes, registados na Comissão do Mercado de Capitais, sendo o valor reconhecido nas demonstrações financeiras determinado com base na média das avaliações efectuadas. As avaliações são realizadas com uma periodicidade mínima de dois anos, bem como sempre que ocorram circunstâncias susceptíveis de provocar alterações significativas no valor dos imóveis. São igualmente realizadas previamente à aquisição ou alienação de imóveis e ao desenvolvimento de projectos de construção, nas condições estabelecidas na regulamentação aplicável.

As avaliações têm como objectivo determinar o presumível valor de transacção dos activos imobiliários, correspondente ao montante pelo qual estes poderiam ser transaccionados, à data da avaliação, entre partes conhecedoras, interessadas e independentes. Para o efeito, os peritos avaliadores utilizam as metodologias consideradas mais adequadas às características de cada imóvel e à informação disponível, nomeadamente a abordagem de mercado, a abordagem do custo e a abordagem do rendimento.

Nos imóveis relativamente aos quais existam contratos de arrendamento, a determinação do justo valor pode considerar, entre outros elementos, as rendas contratadas, as condições dos contratos, as taxas de ocupação, as despesas associadas aos imóveis e as taxas de actualização e de capitalização consideradas adequadas. Nos demais casos, a avaliação poderá ter por referência transacções de imóveis comparáveis, ajustadas em função da localização, dimensão, estado de conservação, finalidade e demais características específicas de cada activo.

As avaliações procuram maximizar a utilização de dados observáveis de mercado. Contudo, atendendo às características específicas dos activos e às condições do mercado imobiliário, determinadas avaliações incorporam igualmente



pressupostos e dados não observáveis, cuja alteração poderá originar diferenças materialmente relevantes no justo valor apurado.

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora considera que as metodologias, os pressupostos e os valores resultantes das avaliações efectuadas por peritos avaliadores independentes representam a melhor estimativa do justo valor dos activos imobiliários à data das demonstrações financeiras.

Em 30 de Junho de 2026, os imóveis que integram a carteira do Fundo encontram-se registados ao justo valor, determinado com base na média de três avaliações efectuadas por três peritos avaliadores independentes registados na Comissão do Mercado de Capitais, conforme divulgado na Nota 7.

Ajustamento ao valor das rendas a receber:

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora procede à constituição de imparidades sobre rendas a receber de inquilinos com antiguidade superior a 120 dias, sempre que não se encontrem em curso negociações para a regularização da dívida ou quando existam indícios de incapacidade económica e financeira do inquilino para proceder à respectiva liquidação.

Para este efeito, o Conselho de Administração avaliou o comportamento histórico da carteira do Fundo e considerou que esta metodologia é adequada e razoável, reflectindo de forma apropriada o risco de recuperação dos montantes em dívida e a experiência histórica de cobrança do Fundo.

Imposto sobre os rendimentos:

A determinação dos impostos sobre os lucros aplicáveis ao Fundo é efectuada com base na legislação fiscal em vigor à data das demonstrações financeiras.

A interpretação da legislação fiscal pode, em determinadas circunstâncias, suscitar diferentes entendimentos relativamente ao enquadramento fiscal de determinadas operações. Consequentemente, os valores registados nas demonstrações financeiras reflectem o melhor entendimento do Fundo relativamente à aplicação das normas fiscais em vigor, podendo, no entanto, ser objecto de revisão ou contestação pelas Autoridades Fiscais.

As Autoridades Fiscais dispõem da faculdade de rever a situação fiscal do Fundo dentro dos prazos legalmente estabelecidos. Desta forma, poderão surgir eventuais correcções à matéria colectável resultantes, nomeadamente, de diferentes interpretações da legislação fiscal. Contudo, o Fundo considera que eventuais ajustamentos decorrentes de futuras inspecções fiscais não terão um impacto material nas demonstrações financeiras do Fundo.

Os pressupostos considerados na determinação do imposto do período baseiam-se na legislação e interpretações fiscais conhecidas à data de relato, podendo vir a ser revistos em consequência de alterações legislativas, regulamentares ou de diferentes interpretações por parte das Autoridades Fiscais.

Handwritten signature and a circular stamp.



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 30 de junho de 2026 e 31 de dezembro de 2025, 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 Imobiliários (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 30 de junho de 2026 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi o seguinte:

Descrição	31/12/2025	Aplicação do resultado	Resultado líquido do exercício	30/06/2026
Unidades de participação				
Numerário	1 656 700			1 656 700
Espécie	64 360 300			64 360 300
Lucros e prejuízos acumulados	(1 786 666)	(503 199)		(2 289 865)
Resultado líquido do exercício	(503 199)	503 199	10 257 907	10 257 907
	63 727 135	-	10 257 907	73 985 042
Nº de uni. De participação	660 170			660 170
Valor das un. de participação	96.53140			112.06968

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
Nº de uni. De participação	660 170			660 170
Valor das un. de participação	97.29363			96.53140



Entre janeiro de 2025 e junho de 2026, 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
2026	Janeiro	63 722 979	96.52511	660 170
2026	Fevereiro	63 776 884	96.60676	660 170
2026	Março	63 761 002	96.58270	660 170
2026	Abril	63 700 026	96.49034	660 170
2026	Maio	63 705 577	96.49875	660 170
2026	Junho	73 985 042	112.06968	660 170

4. DISPONIBILIDADES

Em 30 de junho de 2026 e 31 de dezembro de 2025, esta rubrica tem a seguinte composição:

	30/06/2026	31/12/2025
Disponibilidades em instituições financeiras	118 972	145 032
Certificados de depósito		
Valor aplicado	5 065 000	5 145 000
Juros corridos	29 973	32 350
	<u>5 213 945</u>	<u>5 322 382</u>

Em 30 de Junho de 2026 e 31 de dezembro de 2025 a rubrica “Disponibilidades em instituições financeiras” é integralmente constituída por depósitos à ordem, não remunerados.

Em 30 de junho de 2026, 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%	5 065 000	29 973
						<u>5 065 000</u>	<u>29 973</u>

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 30 de Junho de 2026 e 31 de dezembro de 2025, esta rubrica tem a seguinte composição:

	30/06/2026	31/12/2025
Rendas a receber		
Valor bruto	1 278 676	1 110 936
Provisões acumuladas	(1 038 161)	(855 781)
Acréscimos e diferimentos	21 220	14 737
Devedores diversos	9 438	
	<u>271 173</u>	<u>269 892</u>

Detalha-se abaixo o mapa respeitante à antiguidade dos saldos na rubrica “Rendas a receber”, à data de 30 de junho de 2026 e 31 de dezembro de 2025:

30/06/2026	-30 Dias	+30 e 60 Dias	+60 e 90 Dias	+90 e 120 Dias	+120 Dias	Saldo final
Rendas a Receber - Valor Bruto	72 970	88 270	71 626	7 547	1 038 264	1 278 676

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

Os inquilinos com maiores saldos devedores são detalhados na tabela seguinte, à data de 30 de junho de 2026:

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	-	134 215	143 162
Banco Sol	-	17 618	3 524	7 047	9 502	37 690
Unitel S.A.	-	-	-	-	37 187	37 187
ITCIAR - PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS (SU), LDA	861	861	861	-	24 715	27 298
AMIP - Comercio Misto, Lda	636	636	636	-	24 372	26 281
ANCAF - Associação Nacional de Clubes Angolanos de Futebol	-	-	-	-	26 250	26 250
José Luís de Carvalho, LDA.	2 400	2 400	2 400	-	14 595	21 795
NET - ONE - Telecomunicações	400	400	400	-	17 789	18 989
Welwitschia Eugénia de Aguiar Neto	460	460	460	-	17 321	18 699
Yolanda Djamila Diogo de Almeida de Pina	675	675	675	-	15 119	17 144
Rui Constantino C. Ferreira RGT Advogados	348	348	348	-	15 250	16 293
Banco Fomento de Angola, S.A.	1 796	1 796	1 796	-	10 097	15 485
Maria Emília Pinto Leiro Octávio	466	-	-	-	14 715	15 180
SOCINTER - Sociedade de Comércio Internacional	-	-	-	-	14 180	14 180
LERUX, LDA	689	689	689	-	11 639	13 706
GERFENI - Comércio Geral, Prestação de Serviço e Representações, Lda	-	1 293	1 293	-	10 799	13 384
Cooperativa Nosso Zimbo	-	-	-	-	12 881	12 881
Ângela Maria M. G. Sebastião	354	354	354	-	11 441	12 504
Jardim das Orquídeas	355	355	355	-	11 072	12 136
Spoonfool, Lda	309	309	309	-	11 056	11 984
Tecnocozinhas -Tecnologias para casas	335	335	335	-	10 400	11 404
STOKA - DISTRIBUICAO DE STOKS, S.A	-	-	11 041	-	-	11 041
COTROL - Sociedade Agro-Pecuária Comércio, Lda.	600	600	600	-	8 993	10 792
Diversos	59 305	56 160	42 569	500	574 676	733 210
Total	72 970	88 270	71 626	7 547	1 038 264	1 278 676



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
Alnopa, 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

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 30 de junho de 2026:

Provisões	31-12-2025	Reversão (Nota 9)	Reforço (Nota 9)	30-06-2026
Tribunal Provincial de Luanda	116 319	-	17 895	134 215
GERFENI - Comércio Geral, Prestação de Serviço e Representações, Lda	23 043	(12 244)	-	10 799
AMIP - Comercio Misto, Lda	20 553	-	3 818	24 372
ANCAF - Associação Nacional de Clubes Angolanos de Futebol	22 500	-	3 750	26 250
Cooperativa Nosso Zimbo	12 881	-	-	12 881
SOCINTER - Sociedade de Comércio Internacional	14 180	-	-	14 180
NET - ONE - Telecomunicações	15 389	-	2 400	17 789
ITCIAR - PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS (SU), LDA	19 549	-	5 166	24 715
Rui Constantino C. Ferreira RGT Advogados	13 164	-	2 086	15 250
Welwitschia Eugénia de Aguiar Neto	14 563	-	2 758	17 321
Kátia Alexandra Mendes da Silva	8 993	-	40	9 033
Maria Emília Pinto Leiro Octávio	13 784	-	931	14 715
LERUX, LDA	11 506	-	133	11 639
Alnopa, Lda	7 383	-	-	7 383
António Francisco João	8 196	-	910	9 106
Spoonfool, Lda	9 202	-	1 854	11 056
Artur Marques	6 430	-	415	6 845
Ângela Maria M. G. Sebastião	9 315	-	2 126	11 441
Yolanda Djamila Diogo de Almeida de Pina	12 420	-	2 699	15 119
B.D.A. - Banco de Desenvolvimento de Angola	5 239	(5 239)	-	-
Diversos	491 169	(114 042)	266 924	644 052
Total	855 781	(131 525)	313 905	1 038 161



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

Provisões	31/12/2024	Reversão (Nota 9)	Reforço (Nota 9)	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

6. NEGOCIAÇÃO E INTERMEDIAÇÃO DE VALORES

Em 30 de junho de 2026, esta rubrica tem a seguinte composição:

	30/06/2026	31/12/2025
Adiantamento à Fornecedores	-	20 425
	-	20 425

O saldo da rubrica “Adiantamento a fornecedores” no exercício de 2025, diz respeito a valores pagos à entidade Multitrust pela intermediação no processo de arrendamento de imóveis detidos pelo Fundo. O adiantamento foi regularizado em junho de 2026, após a receção e o registo da respetiva fatura.



7. ATIVOS IMOBILIÁRIOS

Em 30 de Junho de 2026 e 31 de dezembro de 2025, esta rubrica tem a seguinte composição:

Ref. Imóvel	Imóvel	Provincia	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação Abacus 2026	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação Soapro 2026	Data da Avaliação 3	Valor da Avaliação Altys 2026	Média das avaliações 30-06-2026	Média das avaliações 31-12-2025	Variação
Terrenos											
33	Rua Rainha Ginga, 142-144, Mutamba	Luanda	30/06/2026	279 943	30/06/2026	269 861	30/06/2026	230 409	260 071	241 409	18 662
41	Avenida Comandante Valódia n.º 76/76A a 78/78B	Luanda	30/06/2026	500 126	30/06/2026	601 814	30/06/2026	543 580	548 507	535 982	12 525
54	Rua Rei Katyavala, Maculusso	Luanda	30/06/2026	389 280	30/06/2026	387 468	30/06/2026	379 720	385 489	370 190	15 300
61	Rua Musseque Catambor, Lote 1, Vista Alegre, Maianga	Luanda	30/06/2026	1 941 645	30/06/2026	1 987 164	30/06/2026	1 945 910	1 958 240	1 880 949	77 291
Sub-total				3 110 994		3 246 306		3 099 619	3 152 306	3 028 529	123 778
Construções											
1	Rua Vasco Fernandes n.º 2 e Cónego Manuel das Neves n.º 288/293	Luanda	30/06/2026	986 968	30/06/2026	930 179	30/06/2026	1 025 100	980 749	893 067	87 682
2	Avenida Hoji-Ya-Henda n.º 27/29	Luanda	30/06/2026	549 174	30/06/2026	486 620	30/06/2026	553 540	529 778	465 265	64 513
4	Rua Marechal Broz Tito, n.º 83	Luanda	30/06/2026	1 403 119	30/06/2026	1 234 058	30/06/2026	1 206 390	1 281 189	1 080 187	201 002
5	Rua Amílcar Cabral n.º 25/27 A e B	Luanda	30/06/2026	3 240 636	30/06/2026	3 153 279	30/06/2026	2 848 090	3 080 668	2 398 427	682 242
6	Avenida Comandante Che Guevara, nº 68	Luanda	30/06/2026	663 130	30/06/2026	573 836	30/06/2026	606 150	614 372	542 792	71 580
7	Avenida Comandante Jika, n.º 309	Luanda	30/06/2026	421 471	30/06/2026	393 745	30/06/2026	371 460	395 558	333 374	62 185
8	Alexandre Peres, n.º 29	Luanda	30/06/2026	1 817 613	30/06/2026	1 654 339	30/06/2026	1 594 410	1 688 787	1 419 388	269 400
11	Rua Norton de Matos, n.º 05	Luanda	30/06/2026	244 386	30/06/2026	217 112	30/06/2026	270 234	243 910	191 250	52 660
13	Rua António Feliciano de Castilho, 230 a 234	Luanda	30/06/2026	290 986	30/06/2026	259 592	30/06/2026	259 592	270 056	238 716	31 341
15	Rua Rei Katyavala n.112 a 112A	Luanda	30/06/2026	7 664 200	30/06/2026	7 537 830	30/06/2026	6 945 270	7 382 433	5 935 032	1 447 402
16	Rua Rei Katyavala, n.º 91, 91-A, 93, 93-A	Luanda	30/06/2026	1 175 647	30/06/2026	1 007 786	30/06/2026	984 057	1 055 830	951 031	104 799
17	Comandante Kwenha n.ºs 22 a 30 e Travessa Comandante Kwenha n.º 4	Luanda	30/06/2026	1 491 757	30/06/2026	1 377 224	30/06/2026	1 342 230	1 403 737	1 149 800	253 936
19	Rua Frieddrich Engels 23 a 23 D	Luanda	30/06/2026	722 820	30/06/2026	602 891	30/06/2026	610 770	645 494	543 499	101 995
20	Avenida 1.º Congresso do MPLA, n.º 11 a 15	Luanda	30/06/2026	1 553 962	30/06/2026	1 506 459	30/06/2026	1 426 990	1 495 804	1 167 178	328 626
21	Rua de Cateculo, Mengo, nº4	Luanda	30/06/2026	632 599	30/06/2026	533 334	30/06/2026	615 200	593 711	529 686	64 025
22	Rua Fernando Brique, 39 a 45	Luanda	30/06/2026	2 186 058	30/06/2026	1 897 785	30/06/2026	1 930 360	2 004 735	1 698 012	306 723
23	Rua Rainha Ginga, nºs 9 a 13	Luanda	30/06/2026	5 665 792	30/06/2026	5 148 344	30/06/2026	5 389 090	5 401 075	4 878 545	522 531
24	Rua Dr. Tomé Agostinho das Neves 165	Luanda	30/06/2026	217 957	30/06/2026	222 002	30/06/2026	184 680	208 213	161 844	46 368
25	Avenida 4 de Fevereiro n.º 89 Esq. a 89 Dto.	Luanda	30/06/2026	2 482 176	30/06/2026	2 082 432	30/06/2026	2 126 240	2 230 283	2 098 391	131 891
26	Rua Joaquim Kapango, n.ºs 38 e 42	Luanda	30/06/2026	905 658	30/06/2026	876 576	30/06/2026	804 260	862 165	675 246	186 919
27	Rua Gil Vicente, 40-42, e Avenida Comandante Valódia, 173-179 São Paulo	Luanda	30/06/2026	964 235	30/06/2026	811 135	30/06/2026	959 520	911 630	874 391	37 239
28	Avenida Comandante Valódia, 19 e 19/A e Rua de Timor, Kinaxixi	Luanda	30/06/2026	1 118 024	30/06/2026	973 304	30/06/2026	939 710	1 010 346	877 429	132 917
29	Avenida Comandante Valódia, 27, 29 e 31, Kinaxixi	Luanda	30/06/2026	1 598 228	30/06/2026	1 533 867	30/06/2026	1 415 710	1 515 935	1 329 143	186 791
30	Avenida Comandante Valódia n.º 21, 23 e 25 Kinaxixi	Luanda	30/06/2026	984 614	30/06/2026	858 042	30/06/2026	884 190	908 948	815 144	93 804
31	Avenida 4 de Fevereiro n.º 89	Luanda	30/06/2026	4 384 745	30/06/2026	4 187 682	30/06/2026	3 945 520	4 172 649	3 188 314	984 335
34	Rua Samuel Bernardo n.ºs 26 e 32 A	Luanda	30/06/2026	1 895 158	30/06/2026	1 588 124	30/06/2026	1 603 980	1 695 754	1 263 676	432 078
36	Rua Frieddrich Welwitsch com o n.º 87	Luanda	30/06/2026	298 254	30/06/2026	285 732	30/06/2026	259 980	281 322	203 983	77 339
38	Rua Damião Gois, n.º 73	Luanda	30/06/2026	386 118	30/06/2026	370 684	30/06/2026	329 020	361 941	288 999	72 942
39	Rua Kwamme Nkrumah, n.º 88 a 98	Luanda	30/06/2026	503 339	30/06/2026	458 369	30/06/2026	438 560	466 756	366 720	100 036
40	Rua Assalto de Moncada, 25-33, e Rua Amílcar Cabral, 4 - 4A	Luanda	30/06/2026	2 462 932	30/06/2026	2 075 166	30/06/2026	2 251 460	2 263 186	1 972 106	291 080
42	Rua Moisés Cardoso, n.º 10	Luanda	30/06/2026	1 485 402	30/06/2026	1 276 187	30/06/2026	1 245 220	1 335 603	1 072 327	263 275
43	Rua Marien N' Gouabi, n.º 4 a 6	Luanda	30/06/2026	1 831 770	30/06/2026	1 537 185	30/06/2026	1 579 490	1 649 482	1 319 179	330 302
45	Rua Kwamme Nkrumah, n.º 36 a 42	Luanda	30/06/2026	1 623 048	30/06/2026	1 375 268	30/06/2026	1 399 230	1 465 849	1 154 636	311 212
46	Largo da Maianga n.º 10	Luanda	30/06/2026	1 308 514	30/06/2026	1 174 997	30/06/2026	1 135 620	1 206 377	1 021 795	184 582
47	Rua Joaquim Kapango n.º 11, Maculusso	Luanda	30/06/2026	1 081 940	30/06/2026	961 652	30/06/2026	1 005 260	1 016 284	818 140	198 144
48	Zona Comercial do Lobito, Rua 15 de Agosto e Largo Patrice Lumumba	Benguela	30/06/2026	1 910 816	30/06/2026	1 783 064	30/06/2026	1 794 140	1 829 340	1 752 385	76 955
50	Rua Kwamme Nkrumah, n.º 225	Luanda	30/06/2026	1 541 755	30/06/2026	1 293 154	30/06/2026	1 293 740	1 376 217	1 067 216	309 001
51	Rua Joaquim Kapango, n.º 4/A a 6/B	Luanda	30/06/2026	1 027 021	30/06/2026	888 836	30/06/2026	877 040	930 966	727 014	203 951
52	Rua Cónego Manuel das Neves n.º 1 a 3 e Rua Marechal Brós Tito n.º 8 a 10	Luanda	30/06/2026	2 224 942	30/06/2026	2 194 782	30/06/2026	2 023 100	2 147 608	1 791 304	356 304
55	Rua Cónego Manuel das Neves nº 176-182, São Paulo	Luanda	30/06/2026	1 478 239	30/06/2026	1 275 430	30/06/2026	1 294 760	1 349 477	1 086 009	263 468
56	Rua Rainha Ginga, 152/154-A	Luanda	30/06/2026	468 638	30/06/2026	402 556	30/06/2026	417 700	429 631	388 646	40 985
58	Rua Frieddrich Engels n.º 11/11A	Luanda	30/06/2026	2 037 551	30/06/2026	1 788 774	30/06/2026	1 808 020	1 878 115	1 627 887	250 228
70	Avenida 4 de Fevereiro, 94-100, Marginal	Luanda	30/06/2026	431 757	30/06/2026	443 396	30/06/2026	381 490	418 881	341 774	77 107
71	Avenida Hoji - Ya - Henda, n.º 42	Luanda	30/06/2026	1 152 461	30/06/2026	1 293 567	30/06/2026	1 296 000	1 247 342	1 284 997	(37 655)
73	Rua Gil Liberdade, n.º 56	Luanda	30/06/2026	122 026	30/06/2026	138 657	30/06/2026	128 080	129 588	121 225	8 362
85	Rua 16, n.º 79 R/C, Zona 9, 8º Mártires de Kifangondo	Luanda	30/06/2026	49 030	30/06/2026	51 585	30/06/2026	56 630	52 415	50 867	1 547
86	Rua Rodrigo Miranda Henriques, nº14/16	Luanda	30/06/2026	237 336	30/06/2026	241 156	30/06/2026	212 470	230 321	175 752	54 569
128	Viana Park. Pavilhão 609 - Estrada de Calumbo - Viana	Luanda	30/06/2026	1 289 571	30/06/2026	1 241 369	30/06/2026	1 300 610	1 277 183	1 276 927	257
Sub-total				70 213 571		64 199 141		63 370 362	65 927 691	55 608 714	10 318 977
Total				73 324 566	-	67 445 447	-	66 469 981	69 079 998	58 637 243	10 442 755

No Iº semestre de 2026, o Fundo registou uma mais-valia na demonstração dos resultados de, aproximadamente 10.442.755 mil milhares de Kwanzas, na sequência da reavaliação da carteira de imóveis (Notas 8).



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 nº 5 e nº 50.

Em 30 de Junho de 2026 e 31 de dezembro de 2025 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 30 de junho de 2026, 957 fracções, 102 não estão arrendadas e não geram rendimento.

8. OUTRAS OBRIGAÇÕES

Em 30 de Junho de 2026 e 31 de dezembro de 2025, a rubrica Outras Obrigações apresenta a seguinte composição:

	30-06-2026	31-12-2025
Adiantamento de Clientes	42 185	37 220
Outras Obrigações de Natureza Fiscal		
IVA	8 032	7 966
Retenção na fonte	3 334	4 301
Imposto industrial		
Adiantamento para venda de Imóveis	66 278	40 000
Diversos		
Depositário	53 324	92 375
Comissão de Gestão	90 623	93 891
Taxa de Supervisão	6 070	5 346
Outros Credores		
Acréscimo de Custos	178 411	122 456
Credores p/ Cauções	60 611	55 496
Credores p/ FSE	52 447	47 596
Credores Diversos	18 760	16 160
	<u>580 075</u>	<u>522 807</u>

Em 30 de Junho de 2026 e 31 de dezembro de 2025, o saldo da rubrica “Adiantamentos de Clientes” diz respeito a valores pagos pelos inquilinos relativamente a rendas futuras.

Em 30 de Junho de 2026, 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 30 de Junho de 2026, 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 30 de Junho de 2026, o saldo da rubrica “Comissão de Gestão” refere-se ao remanescente da comissão de gestão em dívida, referente ao período entre os dias 7-30 de Junho de 2026.

Em 30 de Junho de 2026, o saldo da rubrica “Depositário” refere-se às comissões de depósito a liquidar referentes ao segundo trimestre de 2026.



Em 30 de Junho de 2026 e 31 de dezembro de 2025, o apuramento do resultado fiscal é como segue:

Imposto sobre o rendimento

	30/06/2026	31/12/2025
Resultado antes de imposto	10 257 907	(503 199)
Correcções para efeitos fiscais:		
A acrescentar:		
Valias realizadas de anos anteriores	-	-
Valias realizadas de anos anteriores	-	-
Ajuste negativo ao valor de mercado	-	-
Custo decorrente de constituição e reverões de provisões	313 905	489 034
Imposto Predial	26 308	59 580
Multas e juros fiscais	4 558	
A deduzir:		
Ajuste positivo ao valor de mercado	(10 442 755)	-
Proveitos decorrentes de reversões de provisões	(131 525)	(141 852)
Lucros levados a reservas e reinvestidos		
Lucro tributável /Prejuízo fiscal	28 399	(96 437)
Utilização de prejuizos fiscais	(96 437)	
Taxa de Imposto	15%	15%
Imposto sobre os lucros a pagar	-	-

Em 30 de junho de 2026, não foi constituída estimativa de imposto sobre o rendimento, dado que foi apurado um prejuízo fiscal.

Em 30 de Junho de 2026 e 31 de dezembro de 2025, o saldo da rubrica “Acréscimos de Custos”, tem a seguinte composição:

Rúbricas	30-06-2026	31-12-2025
Imposto Predial	121 197	109 536
Auditoria	56 930	-
Consultoria Estratégica e Operacional		10 000
Assessoria Fiscal	285	-
Outros	-	2 921
	178 411	122 456

Em 30 de Junho de 2026 e 31 de dezembro de 2025, a rubrica “Credores p/ FSE” tem a seguinte composição:

	30-06-2026	31-12-2025
Bargin Engenharia	-	20 451
Mitum Construções, Lda	-	8 914
Luniel Serviços Lda	10 073	8 898
WARC - Prestação de Serviços, Lda	-	4 518
Aurora & Filhos, Lda	-	2 930
C-Galiano	-	1 886
Ashley-comércio e prstação de serviços	22 440	-
Positiva	293	-
Abacus -Arlington Consultoria Lda	18 544	-
Soapro	1 097	-
	52 447	47 596



Em 30 de Junho de 2026 e 31 de dezembro de 2025, o saldo da rubrica “Credores Diversos”, inclui essencialmente proveitos diferidos de rendas faturadas antecipadamente aos clientes.

9. PROVEITOS

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 30 de junho de 2025, esta rubrica apresenta a seguinte composição:

	30/06/2026	30/06/2025
Juros e Outros Rendimentos		
Disponibilidades	359 117	350 442
Ajuste positivo ao valor de mercado	10 442 755	-
Rendimentos de Activos Imobiliários		
Rendas	800 719	699 078
	<u>11 602 590</u>	<u>1 049 520</u>

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

Em 30 de Junho de 2026, 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.



41



10. DESPESAS

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 30 de junho de 2025, esta rubrica apresenta a seguinte composição:

	30/06/2026	30/06/2025
Juros e Outras Despesas		
Provisões para cobrança duvidosa		
Provisão para riscos gerais de crédito	313 905	179 257
Reposição e anulação de provisões	(131 525)	(58 547)
Subtotal	182 381	120 710
Comissões		
Comissão de Gestão	680 102	684 279
Comissão de Depósito	97 680	90 595
Comissão de Supervisão	6 070	5 361
Subtotal	783 852	780 235
Custos e Perdas Operacionais		
Mediação Imobiliária	15 610	2 277
Conservação e Reparação	112 141	138 065
Mediação Imobiliária	-	-
Vigilância e Segurança	58 912	51 462
Auditoria	56 930	43 747
Seguro Incêndio Multirisco	27 521	28 313
Consultoria Estratégica e Operacional	30 000	30 000
Contabilidade	5 841	8 764
Imposto Predial	26 308	31 023
Auditoria Técnica	1 523	6 094
Assessoria Jurídica	1 366	-
Hospedagem e Alimentação	94	-
Multas e Juros Fiscais	4 558	-
Avaliação	33 139	-
Despesas Bancárias	2 230	-
Serviços de Comunicações	205	-
Imposto de selo Arrendamento	1 503	-
Assessoria Fiscal	569	-
Outros	-	3 733
Subtotal	378 451	343 478
	1 344 683	1 244 423

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).

O saldo da rubrica “Avaliação” em junho de 2026 refere-se aos custos suportados com os avaliadores para a avaliação dos ativos da 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 30 de Junho de 2026, 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), 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 30 de junho de 2026, relacionados com esta situação.

12. EVENTOS SUBSEQUENTES

Não ocorreram quaisquer factos subsequentemente a 30 de junho de 2026 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 (adiante designado por “Fundo”) gerido pela entidade gestora Eaglestone Capital Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, S.A. (adiante designada por “Sociedade Gestora”), as quais compreendem o Balanço em 30 de Junho de 2026, que evidencia um activo de 74.565.116 milhares de Kwanzas e um total de fundos próprios de 73.985.041 milhares de Kwanzas, incluindo um resultado líquido de 10.257.907 milhares de Kwanzas, a Demonstração de Resultados e a Demonstração dos Fluxos de Caixa relativas ao período de seis meses 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 30 de Junho de 2026 e o seu desempenho financeiro e os fluxos de caixa relativos ao período de seis meses findo naquela data, de acordo com as normas contabilísticas aplicáveis aos Organismos de Investimento Colectivo (“OIC”), emitidas pela Comissão do Mercado de Capitais (“CMC”).

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, bem como as demais Normas e Orientações Técnicas e Éticas da Ordem dos Contabilistas e Peritos Contabilistas de Angola (OCPA). 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 previstos no Código de Ética da OCPA.

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

Outras matérias

As demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2025 e ao período de seis meses findo em 30 de Junho de 2025, foram auditadas por outro Perito Contabilista, o qual emitiu os respetivos Relatórios do Auditor Independente, em 20 de Fevereiro de 2026 e em 08 de Setembro de 2025, contendo opiniões não modificadas. As quantias relativas ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2025 e ao período de seis meses findo em 30 de Junho de 2025, apresentadas nas demonstrações financeiras anexas para efeitos comparativos, foram por nós examinadas na extensão considerada necessária para suportar a emissão do nosso Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações financeiras relativas ao período de seis meses findo em 30 de Junho de 2026. A nossa opinião não é modificada em relação a esta matéria.

Responsabilidade do Órgão de Gestão e do Órgão de Fiscalização pelas Demonstrações Financeiras

O Órgão de Gestão da Sociedade Gestora é responsável pela:

- Preparação e apresentação das demonstrações financeiras, que apresentem, de modo apropriado, 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 à 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 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 à 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 à 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 do Fundo;
- Concluimos sobre a apropriação do uso, pelo Órgão de Gestão da Sociedade Gestora do Fundo, do pressuposto da continuidade 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 concluirmos 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 do Fundo 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 os acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;

- Comunicámos com os encarregados da governação da Sociedade Gestora do Fundo, 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.

O nosso exame abrangeu ainda a verificação: (i) da concordância da informação financeira constante do Relatório de Gestão com as demonstrações financeiras; e (ii) da pronúncia sobre as matérias previstas no n.º 4 do artigo 147.º do Decreto Legislativo Presidencial n.º 7/13, de 11 de Outubro, sobre o Regime Jurídico dos OIC e no n.º 2 do artigo 33.º do Regulamento n.º 4/14, de 30 de Outubro, sobre os OIC.

Relato sobre Outros Requisitos Legais e Regulamentares

Sobre o Relatório de Gestão

Dando cumprimento aos requisitos legais aplicáveis, somos de parecer que o Relatório de Gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis, a informação 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 às 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 11 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:

- O cumprimento dos critérios e pressupostos 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; e
- 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.

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Luanda, 31 de Agosto de 2026

Ernst & Young Angola, Lda.
Representada por:



Ricardo André
(Perito Contabilista n.º 20140027)



Nuno Calha
(Partner)