



**DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E NOTAS ÀS CONTAS**  
**EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024**

## Índice

|      |                                                     |    |
|------|-----------------------------------------------------|----|
| I.   | DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS .....                     | 3  |
| 1.   | BALANÇO .....                                       | 4  |
| 2.   | Demonstração dos Resultados .....                   | 5  |
| 3.   | Demonstrações de Mutações nos Fundos Próprios ..... | 6  |
| 4.   | Demonstrações de Fluxos de Caixa .....              | 7  |
| II.  | NOTAS ÀS CONTAS .....                               | 8  |
| III. | EVENTOS SUBSEQUENTES .....                          | 18 |
| IV.  | RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE .....             | 20 |





## **I. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

B  
7  
11



## 2. Demonstração dos Resultados

BIC-CAPITAL PRIME I

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E DE 2023

(Montantes expressos em Moeda Nacional- Kwanza)

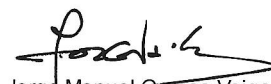
|                                         | Notas | Dezembro de 2024 | Dezembro de 2023 |
|-----------------------------------------|-------|------------------|------------------|
| Proveitos                               |       |                  |                  |
| Juros de aplicações de disponibilidades | 8     | 103 006 930      | 48 074 649       |
| Rendimentos de activo Imobiliário       |       |                  |                  |
| Rendas                                  | 9     | 794 048 603      | 565 494 652      |
| Ajuste positivo ao valor de mercado     | 5     | 23 778 714 866   | 204 155 000      |
| Outros rendimentos                      | 9     | 6 616            | -                |
| TOTAL DOS PROVEITOS                     |       | 24 675 777 015   | 817 724 301      |
| Custos                                  |       |                  |                  |
| Impostos                                | 10    | 2 831 309        | 3 166 729        |
| Custos e Perdas Operacionais            | 11    | 456 687 574      | 329 333 924      |
| Comissões                               | 12    | 774 351 398      | 1 275 727 590    |
| Ajuste negativo ao valor de mercado     | 5     | 1 453 079 214    | -                |
| Outros Custos e Perdas                  | 13    | 1 087 985 962    | -                |
| TOTAL DOS CUSTOS                        |       | 3 774 935 457    | 1 608 228 243    |
| APURAMENTO DO RESULTADO                 |       | 20 900 841 558   | (790 503 942)    |

O anexo faz parte integrante destas demonstrações.

O Contabilista,

  
Apolinário António Cambau  
Inscrição OCPA: 20150407

O Presidente do Conselho de Administração

  
Jorge Manuel Gomes Veiga



### 3. Demonstrações de Mutações nos Fundos Próprios

BIC-CAPITAL PRIME I

DEMONSTRAÇÕES DE MUTAÇÕES NOS FUNDOS PRÓPRIOS

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E DE 2023

(Montantes expressos em Moeda Nacional- Kwanza)

|                                               | Unidades de Participação | Ajuste da subscrição em liquidez | Lucros e Prejuízos Acumulados | Resultado do exercício | Total           |
|-----------------------------------------------|--------------------------|----------------------------------|-------------------------------|------------------------|-----------------|
| Saldos em 31 de Dezembro de 2022              | 70 000 000 000           | -                                | -                             | (1 257 281 237)        | 68 742 718 763  |
| Recebimentos por Aumentos de Capital          | -                        | -                                | -                             | -                      | -               |
| Reservas (Ajuste da subscrição em liquidez)   | -                        | 1 309 098 842                    | -                             | -                      | 1 309 098 842   |
| Incorporação de Lucros e Prejuízos Acumulados | -                        | -                                | (1 257 281 237)               | 1 257 281 237          | -               |
| Resultado do exercício                        | -                        | -                                | -                             | (790 503 942)          | (790 503 942)   |
| Saldos em 31 de Dezembro de 2023              | 70 000 000 000           | 1 309 098 842                    | (1 257 281 237)               | (790 503 942)          | 69 261 313 663  |
| Recebimentos por Aumentos de Capital          | 42 391 448 900           | -                                | -                             | -                      | 42 391 448 900  |
| Reservas (Ajuste da subscrição em liquidez)   | -                        | (674 232 581)                    | -                             | -                      | (674 232 581)   |
| Incorporação de Lucros e Prejuízos Acumulados | -                        | -                                | (790 503 942)                 | 790 503 942            | -               |
| Resultado do exercício                        | -                        | -                                | -                             | 20 900 841 558         | 20 900 841 558  |
| Saldos em 31 de Dezembro de 2024              | 112 391 448 900          | 634 866 261                      | (2 047 785 179)               | 20 900 841 558         | 131 879 371 540 |

O anexo faz parte integrante destas demonstrações.

Contabilista,

  
Apolinário António Cambau  
Inscrição OCPA: 20150407

O Presidente do Conselho de Administração,

  
Jorge Manuel Gomes Veiga



## 4. Demonstrações de Fluxos de Caixa

BIC-CAPITAL PRIME I

### DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023

(Montantes expressos em Moeda Nacional- Kwanza)

|                                                                    | Dezembro de 2024       | Dezembro de 2023       |
|--------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Fluxo de Caixa dos Juros e Outros Rendimentos                      |                        |                        |
| Recebimentos de proveitos e disponibilidades                       | 470 059 616            | 45 906 361             |
| Recebimentos de Reforço de Liquidez                                |                        | 915 000 000            |
| Recebimentos de Proveitos de Juros e Prov. Equipar.                | 102 850 941            | -                      |
| Fluxo de Caixa de Rendimentos de Activos Imobiliário               |                        |                        |
| Recebimentos de Proveitos inerentes à caixa de rendas              | 880 589 766            | 467 771 382            |
| Recebimentos de Proveitos inerentes à venda de imóveis             | 702 765 784            | 416 955 000            |
| Outros Recebimentos                                                |                        | 4 443 002              |
| <b>FLUXOS DE CAIXA DOS RECEBIMENTOS</b>                            | <b>2 156 266 108</b>   | <b>1 850 075 745</b>   |
| Fluxo de Caixa de Actividades de Investimento                      |                        |                        |
| Fluxos de caixa dos investimentos em aplicações de liquidez        | (210 120 470)          | (1 050 000 000)        |
| Pagamento de custos de disponibilidades                            |                        | (2 000)                |
| Fluxo de Caixa de Impostos                                         |                        |                        |
| Pagamento de Custos Inerentes a Impostos Pagos em Angola           | (835 417 510)          | (276 453 203)          |
| Fluxo de Caixa de Comissões                                        |                        |                        |
| Pagamento de custos de comissão de gestão                          | (679 625 906)          | (352 237 307)          |
| Pagamento de custos de comissão de depositário                     | (185 297 542)          | (49 535 281)           |
| Pagamento de custos de outras comissões                            |                        | (18 474 834)           |
| Fluxos de Caixa de Custos e Perdas Operacionais                    |                        |                        |
| Pagamento de Custos Inerentes à Prestação de Serviços              | (414 763 860)          | (171 796 882)          |
| Pagamento de Activo Incorporável Inerente à Actividade Operacional |                        | (134 091 232)          |
| Fluxos de Caixa de Outros Custos e Perdas                          |                        |                        |
| Pagamentos de Outros Custos e Perdas                               | (2 817 682)            | -                      |
| <b>FLUXOS DE CAIXA DOS PAGAMENTOS</b>                              | <b>(2 328 042 970)</b> | <b>(2 052 590 739)</b> |
| <b>SALDOS DOS FLUXOS MONETÁRIOS DO PERÍODO</b>                     | <b>(171 776 862)</b>   | <b>(202 514 994)</b>   |
| Disponibilidades no início do exercício                            | 208 918 784            | 411 433 778            |
| Disponibilidades no fim do exercício                               | 37 141 922             | 208 918 784            |

O anexo faz parte integrante destas demonstrações.

O Contabilista,

  
Apolinário António Cambau  
Inscrição OCPA: 20150407

O Presidente do Conselho de Administração,

  
Jorge Manuel Gomes-veiga



## **II. NOTAS ÀS CONTAS**

### **1. INTRODUÇÃO**

O BIC Capital Prime I - Fundo de investimento Imobiliário Fechado (FIIF), de Subscrição Particular, adiante designado por Fundo, foi constituído ao abrigo da autorização n.º 02/DSOIC-FIIF/CMC/2023 de 14 de Julho de 2023 da Comissão de Mercado de Capitais (CMC) e rege ao abrigo do Regime Jurídico dos Organismos de Investimento Colectivo (RJOIC), aprovado pelo Decreto Legislativo Presidencial n.º 7/13 de 11 de Outubro.

Em 2023, o Fundo foi estabelecido com o objetivo de oferecer aos seus participantes uma oportunidade de investimento em um portfólio diversificado de activos imobiliários, destinados ao comércio, serviços, indústria e armazenagem. Complementarmente, o Fundo envolve-se na construção e reabilitação de propriedades imobiliárias, visando a sua exploração através de arrendamento, cessão de exploração ou outras formas de exploração onerosa

O Fundo é administrado pela BIC Gestão de Activos – SGOIC II, S.A, Sociedade Gestora de Organismos de Investimentos Colectivos, com sede no bairro Talatona, Sector INST 4 – GU06B, município de Talatona, e está autorizado a emitir, através da Sociedade Gestora, 700 mil Unidades de Participação, com o valor de AKZ 100 000,00 cada uma, correspondente a um valor global do Fundo de AKZ 70 000 000 000,00 (setenta mil milhões de Kwanzas).

Em 31 de Dezembro de 2023 foram assinadas as escrituras que formalizaram a passagem de um conjunto de imóveis do Banco BIC, no valor de AKZ 68 815 098 842,00, para o BIC Capital Prime I, como forma de subscrição em espécie, e AKZ 1 579 000 000 como forma de subscrição em liquidez.

### **2. POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS ADOPTADAS NA PREPARAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

As demonstrações financeiras anexas foram preparadas no quadro das disposições em vigor em Angola adaptado ao Plano de Contas para os Organismos de Investimento Colectivo (OIC) sujeitos à supervisão da Comissão da Comissão de Mercado de Capitais (CMC).

Assim, ao abrigo do disposto n.º 1 do artigo 149.º do Decreto Legislativo Presidencial n.º 7/13, de 11 de Outubro, que define o RJOIC, bem como no n.º 1 do artigo 4.º e

alínea c) do artigo 19.º do Estatuto Orgânico da Comissão do Mercado de Capitais, aprovado pelo Decreto Presidencial n.º 54/2013, de 6 de Junho, a CMC aprovou o Plano de Contas dos Organismos de Investimento Colectivo e das Sociedades Gestoras, ao abrigo do regulamento n.º 9/2016 de 6 de Julho.

As demonstrações financeiras do Fundo encontram-se expressas em Kwanzas, tendo os activos e passivos denominados em outras divisas sido convertidos para moeda nacional, com base no câmbio médio indicativo publicado pelo Banco Nacional de Angola em cada data de referência. As demonstrações financeiras foram elaboradas utilizando o princípio do custo histórico, com excepção para os instrumentos financeiros derivados e outros activos e passivos financeiros, que são avaliados e apresentados ao justo valor nos resultados. Esta abordagem aplica-se a todos os itens relevantes, exceto àqueles para os quais a determinação do justo valor não é possível.

É da opinião do Conselho de Administração que estas demonstrações financeiras reflectem de forma verdadeira e apropriada as operações da Sociedade, bem como a sua posição e desempenho financeiros e fluxos de caixa.

As políticas contabilísticas mais significativas utilizadas na preparação às Demonstrações Financeiras foram as seguintes:

#### **a) Especialização dos exercícios**

Os proveitos e as despesas são reconhecidos quando obtidos ou incorridos independentemente do momento do seu recebimento ou pagamento, sendo incluídos nas demonstrações financeiras dos períodos a que se referirem.

O princípio determina que as alterações ao activo ou passivo resultam em aumento ou diminuição do património líquido. Os proveitos são considerados realizados quando, nas transacções com terceiros o pagamento for assumido e o pagamento for efectuado ou assumido firme compromisso de efectiva-lo; na extinção, parcial ou total, de um passivo, qualquer que seja o motivo, sem o desaparecimento concomitante de um activo de valor igual ou maior; na geração natural de novos activos, independentemente da intervenção de terceiros; e no recebimento efectivo de doações e subvenções.

As despesas, por sua vez, são consideradas incorridas quando deixar de existir o correspondente valor activo, por transferência da sua propriedade para terceiro; pela diminuição ou extinção do valor económico de um activo; pelo surgimento de um passivo, sem o correspondente activo.

#### **a) Imobilizações corpóreas e incorpóreas**

As imobilizações corpóreas e incorpóreas são registadas ao custo de aquisição sempre que se consiga demonstrar que as mesmas venham a gerar benefícios económicos futuros. A depreciação é calculada pelo método das quotas constantes às taxas máximas fiscalmente aceites como custo, de acordo com o Código do Imposto Industrial.

O BIC Capital Prime- Fundo de Investimento Imobiliário Fechado, de subscrição particular, por se tratar de um Organismo de Investimento Colectivo (OIC) não dispõe de imobilizado e nem estrutura administrativa própria, por não ter personalidade jurídica conforme definido no artigo 3.º do Regime Jurídico dos Organismos de Investimento Colectivo (RJOIC), aprovado pelo Decreto Legislativo Presidencial n.º 7/2013 de 11 de Outubro.

Assim, os imóveis depositados na sua carteira configuram-se como unidades de participação de subscrição particular.

#### **b) Transacções e saldos em moeda estrangeira**

As transacções em moeda estrangeira (moeda diferente da moeda funcional do Fundo) são convertidas às taxas de câmbio das datas das transacções. Em cada data de relato os itens monetários denominados em moeda estrangeira são actualizadas às taxas de câmbio dessa data. Os activos e passivos monetários expressos em moeda diferente de AOA são convertidos para AOA à taxa de câmbio em vigor à data de balanço.

Os activos e passivos não monetários registados ao custo histórico, expressos em moeda estrangeira são convertidos à taxa de câmbio da data da transacção.

As diferenças de câmbio resultantes das actualizações atrás referidas são registadas na demonstração dos resultados do período em que são geradas.

#### **c) Imposto sobre o rendimento**

O Fundo de Investimento Imobiliário encontra-se sujeito a tributação em sede de Imposto Industrial, sendo considerado fiscalmente um contribuinte do Grupo A.

A partir de Maio de 2022, com a derrogação do Decreto Legislativo Presidencial n.º 1/14, de 13 de Outubro (diploma que regulava o Regime Fiscal dos Organismos de Investimento Colectivo – “RFOIC”) e entrada em vigor do novo Código dos Benefícios Fiscais, aprovado pela Lei n.º 8/22 de 14 de Abril, os Organismos de Investimento Colectivo passaram a beneficiar do regime estatuído nos artigos 28.º e seguintes deste novo código.

Enquanto fundo imobiliário, o Fundo é um sujeito passivo de imposto industrial, devendo os lucros por si obtidos ser tributados à taxa de 15% prevista na alínea b) do n.º 1 do artigo 28.º do Código dos Benefícios Fiscais.

Os prejuízos fiscais apurados em determinado exercício, conforme disposto no artigo 46.º do Código do Imposto Industrial, podem ser deduzidos aos lucros tributáveis dos três anos posteriores.

As declarações fiscais estão sujeitas a revisão e correcção por parte das autoridades fiscais durante um período de 5 anos, podendo resultar, devido a diferentes interpretações da legislação fiscal, em eventuais correcções ao lucro tributável dos exercícios. No entanto, não é previsível que qualquer correcção relativa a estes exercícios venha a ocorrer e, caso ocorra, não são esperados impactos significativos nas Demonstrações financeiras.

O imposto corrente é calculado com base no lucro tributável do exercício, o qual pode diferir do resultado contabilístico devido a ajustamentos resultantes de custos ou proveitos não relevantes para efeitos fiscais ou que apenas serão considerados em outros períodos contabilísticos.

Os impostos diferidos referem-se às diferenças temporárias entre os montantes dos activos e passivos para efeitos de relato contabilístico e os respectivos montantes para efeitos de tributação, bem como os resultantes de benefícios fiscais obtidos e de diferenças temporárias entre o resultado fiscal e contabilístico.

São geralmente reconhecidos passivos por impostos diferidos para todas as diferenças temporárias tributáveis.

São reconhecidos activos por impostos diferidos para as diferenças temporárias dedutíveis, porém tal reconhecimento unicamente se verifica quando existem expectativas razoáveis de lucros fiscais futuros suficientes para utilizar esses activos por impostos diferidos. Em cada data de relato é efectuada uma revisão desses activos por impostos diferidos, sendo os mesmos ajustados em função das expectativas quanto à sua utilização futura.

Os activos e os passivos por impostos diferidos são mensurados utilizando as taxas de tributação que se espera estarem em vigor à data da reversão das correspondentes diferenças temporárias, com base nas taxas de tributação (e legislação fiscal) que estejam formalmente emitidas na data de relato.

Em alinhamento ao descrito nos parágrafos anteriores importa sublinhar que o BIC Capital Prime por ser um OIC goza de benefícios fiscais estabelecidos na Lei n.º 8/22 de 14 de Abril- Lei que aprova o Código dos Benefícios Fiscais.

#### **d) Taxa de supervisão**

A taxa de supervisão cobrada pela Comissão do Mercado de Capitais 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 o Anexo A que se refere o n.º 1 do artigo 5.º do Regime Jurídico das Taxas no Mercado de Valores Mobiliários, aprovado pelo Decreto Presidencial n.º 209/22 de 18 de Julho de 2023, a taxa semestral em vigor é de 0,0070%, à qual acresce uma componente semestral fixa de Kz 871 560, não podendo a colecta ser superior a Kz 13 000 770.

#### **e) Unidades de Participação**

O valor da unidade de participação é calculado mensalmente, no último dia útil de cada mês, 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 corresponde ao somatório das rubricas de unidades de participação, lucros e prejuízos acumulados e resultado líquido do exercício, sendo deduzido dos resultados distribuídos.

## **f) Comissões**

### **Comissão de Gestão**

De acordo com o regulamento de gestão do Fundo, pelo exercício da sua actividade, a entidade gestora cobrará uma comissão anual nominal de 0,80%, sobre o valor líquido global do Fundo, calculada no final de cada trimestre antes de encargos de gestão, de depósito e taxa de supervisão, e cobrada até ao 10º dia após o término de cada trimestre.

### **Comissão de Depósito**

De acordo com o regulamento, o depositário cobrará uma comissão anual de depósito de 0,25% (taxa nominal). Esta comissão é cobrada trimestral e calculada mensalmente sobre o valor líquido global do Fundo antes de encargos. A comissão de depósito será paga ao Depositário pelo Fundo até ao 10º dia após o termo de cada trimestre civil, ou seja, a 31 de Março, 30 de Junho, 30 de Setembro e 31 de Dezembro de cada ano.

## **g) 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 exercício.

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 dos exercícios em que são gerados na rubrica “Rendimentos de activos imobiliários - Rendas”

### 3. Disponibilidades

Em 31 de Dezembro de 2024 e de 2023 a rubrica Disponibilidades apresenta a seguinte composição:

| Descrição                           | 2024               | 2023                 |
|-------------------------------------|--------------------|----------------------|
| Depósitos à Ordem em Moeda Nacional |                    |                      |
| Banco Bic                           | 37 141 922         | 208 918 784          |
| Depósitos à Prazo em Moeda Nacional |                    |                      |
| Banco Bic                           | 793 039 863        | 1 058 531 250        |
| <b>Total</b>                        | <b>830 181 785</b> | <b>1 267 450 034</b> |

### 4. Créditos

Em 31 de Dezembro de 2024 e de 2023 a rubrica “créditos” apresenta a seguinte composição:

| Descrição        | 2024              | 2023               |
|------------------|-------------------|--------------------|
| Crédito          |                   |                    |
| Rendas a receber | 92 303 811        | 325 763 767        |
| <b>Total</b>     | <b>92 303 811</b> | <b>325 763 767</b> |

## 5. Activos imobiliários

### 5.1 Composição dos Activos imobiliários

Em 31 de Dezembro de 2024 e de 2023 a rubrica Activos Imobiliários apresenta a seguinte composição:

| Descrição                      | 2024                   | 2023                  |
|--------------------------------|------------------------|-----------------------|
| Activos Imobiliários           |                        |                       |
| Benguela Palace                | 8 586 116 872          | 8 501 105 813         |
| Condomínio V Gardens           | 20 973 161 416         | 20 765 506 358        |
| Edifício Escritório Maianga II | 745 497 662            | 730 880 502           |
| Edifício Farol Velho           | 11 312 697 943         | 11 863 418 678        |
| Imbondeiro Palace              | 19 628 871 065         | 20 994 843 159        |
| Terreno                        | 5 251 194 731          | 5 240 493 287         |
| Unidade Hoteleira              | 511 112 018            | 506 051 046           |
| Terrena Lubango                | 29 213 658             | -                     |
| Terreno Arranda                | 734 412 860            | -                     |
| Interland Fase III             | 2 467 988 942          | -                     |
| Terreno Kiaxi Waste            | 229 460 153            | -                     |
| T Bairro Matabuleiro           | 2 056 008 012          | -                     |
| Terreno Zap                    | 763 819 797            | -                     |
| Jardim Éden                    | 41 962 145             | -                     |
| Apartamento Valódia            | 76 168 328             | -                     |
| Prédio B Escritório            | 2 418 727 153          | -                     |
| Edifício Cifal                 | 542 396 211            | -                     |
| Hotel Skyna                    | 30 874 154 699         | -                     |
| Unidade Hoteleira              | 1 416 919 716          | -                     |
| Interland                      | 842 061 722            | -                     |
| Apto Condomínio Perolas        | 537 450 823            | -                     |
| Condomínio Sotrapel            | 391 713 720            | -                     |
| Valias Imóveis                 |                        |                       |
| Terrenos                       | 126 415 586            | -                     |
| Construções                    | 21 211 384 214         | -                     |
| <b>Total</b>                   | <b>131 768 909 443</b> | <b>68 602 298 842</b> |

## 5.2 Valias Potenciais

Os imóveis integrantes do património do fundo estão sujeitos a reavaliação obrigatória, por peritos independentes, a cada dois anos. Foi realizada a reavaliação técnica dos imóveis por peritos avaliadores independentes, cujas avaliações resultaram nos seguintes ajustes ao valor de mercado dos imóveis:

| Descrição                           | 31/12/2024            | 31/12/2023 |
|-------------------------------------|-----------------------|------------|
| Ajuste positivo ao valor de mercado |                       |            |
| Valias Potenciais                   | 23 587 535 504        | -          |
| Valias efectivas                    | 191 179 362           | -          |
|                                     | 23 778 714 866        |            |
| Ajuste negativo ao valor de mercado |                       |            |
| Valias potenciais                   | (2 249 735 704)       | -          |
| Outros                              | 796 656 490           | -          |
|                                     | (1 453 079 214)       |            |
| <b>TOTAL</b>                        | <b>22 325 635 652</b> | <b>-</b>   |

No decurso de 2024 ocorreu a venda das fracções 1.1.5 do Imbondeiro Palace pelo valor de AKZ 195 819 360, 1.2.1 pelo valor de AKZ 210 000 000 e a fracção 1.0.4 pelo valor de AKZ 296 946 424, tendo gerado uma valia efectiva de AKZ 191 179 362.

## 6. Outras obrigações

Em 31 de Dezembro de 2024 e de 2023 a rubrica “Outras obrigações” apresenta a seguinte composição:

| Descrição                                | 2024               | 2023               |
|------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Comissões a Pagar                        |                    |                    |
| Comissão de Gestão                       | 682 237 187        | 707 381 344        |
| Comissão Banco Depositário               | 67 639 778         | 210 128 915        |
| Supervisão CMC                           | 8 464 367          | 12 867 475         |
| Obrigações a pagar                       |                    |                    |
| Auditoria                                | 1 117 200          | 3 750 600          |
| Diversos                                 | 50 971 670         | -                  |
| Obrigações                               |                    |                    |
| Imposto industrial                       | -                  | -                  |
| Imposto sobre Sucessões e Doações (SISA) | (233 836)          | -                  |
| Retenção na Fonte 6,5%                   | 1 827 132          | 70 646             |
| <b>Total</b>                             | <b>812 023 499</b> | <b>934 198 980</b> |

## 7. Capital do Fundo

Na data de início de actividade do Fundo, o Banco BIC subscreveu a unidades de participação do Fundo no montante de 700 000, com um valor unitário de 100 000, perfazendo AKZ 70 000 000 000 de valor total de subscrição, através da transmissão de imóveis designados “Benguela Place”, “Imbondeiro Palace” e “Farol Velho”.

Em Dezembro de 2024, no âmbito da operação de aumento de capital, o Fundo concretizou um aumento de capital em entradas em espécie no valor total de AKZ 42.391.448.900.

O movimento ocorrido no capital do Fundo, para os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2024 e 2023 foi o seguinte:

|                                               | Unidades de Participação | Ajuste da subscrição em liquidez | Lucros e Prejuízos Acumulados | Resultado do exercício | Total           |
|-----------------------------------------------|--------------------------|----------------------------------|-------------------------------|------------------------|-----------------|
| Saldos em 31 de Dezembro de 2022              | 70 000 000 000           | -                                | -                             | (1 257 281 237)        | 68 742 718 763  |
| Recebimentos por Aumentos de Capital          | -                        | -                                | -                             | -                      | -               |
| Reservas (Ajuste da subscrição em liquidez)   | -                        | 1 309 098 842                    | -                             | -                      | 1 309 098 842   |
| Incorporação de Lucros e Prejuízos Acumulados | -                        | -                                | (1 257 281 237)               | 1 257 281 237          | -               |
| Resultado do exercício                        | -                        | -                                | -                             | (790 503 942)          | (790 503 942)   |
| Saldos em 31 de Dezembro de 2023              | 70 000 000 000           | 1 309 098 842                    | (1 257 281 237)               | (790 503 942)          | 69 261 313 663  |
| Recebimentos por Aumentos de Capital          | 42 391 448 900           | -                                | -                             | -                      | 42 391 448 900  |
| Reservas (Ajuste da subscrição em liquidez)   | -                        | (674 232 581)                    | -                             | -                      | (674 232 581)   |
| Incorporação de Lucros e Prejuízos Acumulados | -                        | -                                | (790 503 942)                 | 790 503 942            | -               |
| Resultado do exercício                        | -                        | -                                | -                             | 20 900 841 558         | 20 900 841 558  |
| Saldos em 31 de Dezembro de 2024              | 112 391 448 900          | 634 866 261                      | (2 047 785 179)               | 20 900 841 558         | 131 879 371 540 |

Em 31 de Dezembro de 2024, o valor líquido do fundo, o valor da unidade de participação e o número de unidades de participação em circulação, apresenta a seguinte composição:

| Ano  | Mês      | Valor Líquido do Fundo | Valor da Unidade de participação | Número de Unidades de Participação |
|------|----------|------------------------|----------------------------------|------------------------------------|
| 2024 | Dezembro | 131 879 371 494        | 116 768                          | 1 129 412                          |

## 8. Juros de aplicações de disponibilidades

Nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2024 e 2023, a rubrica de resultados “juros de aplicações de disponibilidade” diz respeito aos juros recebidos relativos aos depósitos a prazos realizados.

## 9. Rendimentos de activo Imobiliário

Em 31 de Dezembro de 2024 e 2023, a rubrica “Rendimentos de activo Imobiliário”, apresenta a seguinte composição:

| Descrição                           | 2024                  | 2023               |
|-------------------------------------|-----------------------|--------------------|
| Rendimentos de activo imobiliário   |                       |                    |
| Rendas                              | 794 048 603           | 565 494 652        |
| Ajuste positivo ao valor de mercado | 23 778 714 866        | -                  |
| Outros rendimentos                  | 6 615                 | 204 155 000        |
| <b>Total</b>                        | <b>24 572 770 085</b> | <b>769 649 652</b> |

A rubrica “Ajuste Positivo ao valor de mercado” apresenta as mais-valias decorrentes de avaliações dos activos imobiliários por peritos avaliadores independentes (Nota 5).

A rubrica “Rendas” representa os proveitos associados às rendas cobradas pelo aluguer dos activos imobiliários do Fundo.

## 10. Impostos

Em 31 de Dezembro de 2024 e de 2023 a rubrica “Impostos apresenta a seguinte composição:

| Descrição                                  | 2024             | 2023             |
|--------------------------------------------|------------------|------------------|
| Impostos                                   |                  |                  |
| Imposto sobre o lucro                      | (16 042)         | -                |
| Imposto sobre Sucessões e Doações          | 233 836          | -                |
| Imposto sobre a aplicação do capital (IAC) | 2 607 096        | 3 166 729        |
| Outros Impostos                            | 6 419            | -                |
| <b>Total</b>                               | <b>2 831 309</b> | <b>3 166 729</b> |

## 11. Custos e perdas operacionais

Em 31 de Dezembro de 2024 e 2023, a rubrica “Custos e perdas operacionais” apresenta a seguinte composição:

| Descrição                     | 2024               | 2023               |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|
| Custos Operacionais           |                    |                    |
| Auditoria                     | 7 501 200          | 4 968 975          |
| Comissões Mediação            | 15 960 870         | 18 474 834         |
| Despesas Manutenção Edifícios | 433 105 010        | 305 888 114        |
| Despesas Bancárias            | 120 494            | 2 000              |
| <b>Total</b>                  | <b>456 687 574</b> | <b>329 333 924</b> |

## 12. Comissões

Em 31 de Dezembro de 2024 a rubrica “Comissões” apresenta a seguinte composição:

| Descrição                  | 2024               | 2023                 |
|----------------------------|--------------------|----------------------|
| Comissões                  |                    |                      |
| Comissão de Gestão         | 566 235 616        | 1 053 926 001        |
| Comissão Banco Depositário | 201 099 772        | 210 128 915          |
| Contribuições CMC          | 7 016 010          | 11 672 674           |
| <b>Total</b>               | <b>774 351 398</b> | <b>1 275 727 590</b> |

## 13. Outros Custos e Perdas

Em 31 de Dezembro de 2024 a rubrica “Outros Custos e Perdas” apresenta a seguinte composição:

| Descrição              | 2024                 | 2023     |
|------------------------|----------------------|----------|
| Outros Custos e Perdas |                      |          |
| Outros Custos          | 1 087 985 962        | -        |
| <b>Total</b>           | <b>1 087 985 962</b> | <b>-</b> |

## III. EVENTOS SUBSEQUENTES

Não temos conhecimento de quaisquer factos ou acontecimentos posteriores a 31 de Dezembro de 2024, que justifiquem ajustamentos na divulgação das Notas às Contas relativas ao exercício analisado, que afectem ou se espere que venham a alterar significativamente a situação financeira da sociedade, os seus resultados e/ou as suas actividades.

**BIC CAPITAL PRIME I- FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO (FIIF), DE SUBSCRIÇÃO PARTICULAR**

**PELA SOCIEDADE GESTORA (BIC- GESTÃO DE ACTIVOS- SGOIC II, S.A.):**



Jorge Manuel Gomes Veiga

Presidente do Conselho de Administração



Pedro Miguel Antunes Correia Teles

Vogal



Carlos Amílcar Alfama Aguiar

Vogal

#### **IV. RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE**