

MOORE

DOMUS - SOCIEDADE DE GESTÃO IMOBILIÁRIA, S.A.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

31 DEZEMBRO 2025

ÍNDICE

DECLARAÇÃO DE RESPONSABILIDADE DOS ADMINISTRADORES	4
RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE	5
BALANÇO	8
DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS	9
DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA	10
DEMONSTRAÇÃO DE VARIAÇÃO NO CAPITAL PRÓPRIO	11
NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	12
1 Introdução	12
2 Princípios Contabilísticos	13
3 Principais julgamentos, estimativas e pressupostos contabilísticos	19
4 Alterações de políticas contabilísticas, de estimativas e erros	21
5 Activos tangíveis	22
6 Activos tangíveis de investimento	24
7 Inventário	26
8 Clientes	26
9 Outros activos correntes	27
10 Caixa e bancos	28
11 Capital próprio	28
12 Passivos não correntes	29
13 Fornecedores	29
14 Imposto a pagar	30
15 Outros passivos correntes	30
16 Prestação de serviços	31
17 Custos com o pessoal	31
18 Fornecimento e serviços de terceiros	32
19 Outros ganhos e perdas operacionais	33
20 Rendimentos e gastos financeiros	34
21 Imposto sobre rendimento	34
22 Resultados por acção	35

23	Partes relacionadas _____	35
24	Responsabilidades e contingências _____	36
25	Gestão de riscos financeiros _____	36
26	Outras informações _____	38
27	Eventos subsequentes _____	39
28	Aprovação das demonstrações financeiras _____	39

DECLARAÇÃO DE RESPONSABILIDADE DOS ADMINISTRADORES

Os administradores são responsáveis pela preparação e apresentação adequada das demonstrações financeiras da DOMUS - SOCIEDADE DE GESTÃO IMOBILIÁRIA, S.A., que compreendem o Balanço em 31 de Dezembro de 2025, a demonstração de resultados, Alterações no capital próprio e fluxos de caixa do ano findo naquela data, e assim como as notas às demonstrações financeiras, as quais incluem um sumário das principais políticas contabilísticas e outras notas explicativas de acordo com as Normas de Relato Financeiro Aplicáveis em Moçambique (PGC-NIRF) e de acordo com a legislação comercial vigente.

Adicionalmente, os Administradores são responsáveis por preparar o relatório dos administradores e pelo cumprimento das leis e regulamentos nacionais.

Os Administradores são igualmente responsáveis por implementar e manter um sistema de controlo interno relevante para que a preparação e apresentação de demonstrações financeiras estejam livres de distorções materiais, devido a fraudes ou erros, e registos contabilísticos adequados e um sistema de gestão de risco eficaz.

Os Administradores fizeram uma avaliação da capacidade de a entidade continuar a operar com a devida observância do pressuposto da continuidade, e não têm motivos para duvidar da capacidade da Entidade poder continuar a operar segundo o pressuposto da continuidade no futuro próximo.

O auditor é responsável por reportar sobre se as demonstrações financeiras estão apresentadas de forma verdadeira e apropriada em conformidade com as Normas de Relato Financeiro Aplicáveis em Moçambique (PGC-NIRF) e de acordo com a legislação comercial vigente.

Aprovação das demonstrações financeiras anuais

As demonstrações financeiras da entidade, conforme mencionado acima, foram aprovadas pelo Conselho de Administração em ____ e vão assinadas em seu nome, por:

Administrador

Administrador

O Conselho de Administração

À
DOMUS - SOCIEDADE DE GESTÃO IMOBILIÁRIA, S.A
MAPUTO

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas da **DOMUS - SOCIEDADE DE GESTÃO IMOBILIÁRIA, S.A.**, que compreendem o balanço em 31 Dezembro 2025 (que evidencia um total de activos de MZN 119 411 581 e um total de capital próprio de MZN 90 775 522, incluindo um resultado líquido do período de MZN 2 576 343), a demonstração dos resultados, a demonstração das alterações no capital próprio, demonstração dos fluxos de caixa relativas ao período findo naquela data e as notas anexas às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspectos materiais, a posição financeira da **DOMUS - SOCIEDADE DE GESTÃO IMOBILIÁRIA, S.A.** em 31 de Dezembro 2025 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao período findo naquela data de acordo com as Normas Internacionais de relato financeiro aplicáveis em Moçambique (PGC-NIRF) e de acordo com a legislação comercial vigente.

Base para a opinião

Realizámos a nossa auditoria de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria (ISA). As nossas responsabilidades, nos termos dessas normas, estão descritas na secção *Responsabilidades do Auditor pela Auditoria das Demonstrações Financeiras* deste relatório.

Somos independentes da entidade de acordo com os requisitos do Código de Ética do IESBA e com os requisitos éticos relevantes para a auditoria de demonstrações financeiras em Moçambique, e cumprimos as restantes responsabilidades éticas previstas nesses requisitos e no Código do IESBA. Estamos convictos de que a prova de auditoria que obtivemos é suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião.

Outras matérias: Demonstrações financeiras comparativa

As demonstrações financeiras do exercício anterior foram auditadas por outra Sociedade de Auditores Certificados, que, em 23 de Abril de 2025, expressou uma opinião não modificada.

A nossa opinião não é modificada com respeito a esta matéria.

Informação distinta das demonstrações financeiras e do relatório de auditoria sobre as mesmas

A Administração é responsável pela outra informação. A outra informação compreende as informações incluídas no relatório anual, mas não inclui as demonstrações financeiras e o relatório do auditor sobre as mesmas.

A nossa opinião sobre as demonstrações financeiras não cobre a outra informação e não expressamos qualquer tipo de garantia de fiabilidade sobre essa outra informação.

No âmbito da auditoria das demonstrações financeiras, a nossa responsabilidade é fazer uma leitura da outra informação, em consequência, considerar se essa outra informação é relevante e materialmente inconsistente com as demonstrações financeiras, com o conhecimento que obtivemos durante a auditoria ou se aparenta estar materialmente distorcida. Se, com base no trabalho efectuado, concluirmos que existe uma distorção material nesta outra informação, exige-se que relatemos sobre esse facto. Não temos nada a relatar sobre este facto.

Responsabilidades da administração e dos encarregados da governação pelas demonstrações financeiras

A Administração é responsável pela preparação e apresentação apropriada das demonstrações financeiras de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro aplicáveis em Moçambique (PGC-NIRF) e de acordo com a legislação comercial vigente e pelo controlo interno que ela determine ser necessário para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material devido a fraude ou erro.

Quando prepara as demonstrações financeiras, a Administração é responsável por avaliar a capacidade de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias relativas à continuidade e usando o pressuposto da continuidade a menos que tenha a intenção de liquidar a Entidade ou cessar as operações, ou não tenha alternativa realista senão fazê-lo.

Os encarregados da governação são responsáveis pela supervisão do processo de relato financeiro da Entidade.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Os nossos objectivos consistem em obter segurança razoável sobre se as demonstrações financeiras como um todo estão isentas de distorção material, devido a fraude ou a erro, e em 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 considerados materiais se, isolados ou conjuntamente, se possa razoavelmente esperar que influenciem decisões económicas dos utilizadores, tomadas na base dessas demonstrações financeiras.

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos a prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detectar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco para uma distorção devido a erro dada que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno.
- Obtemos 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 Entidade.
- Avaliamos adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluimos sobre a apropriação no uso, pela Administração, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe uma incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam pôr em dúvida a capacidade da entidade em continuar as suas operações. 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, futuros acontecimentos ou condições podem provocar que a entidade descontinue as operações.

Comunicamos com os encarregados da governação, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as matérias relevantes de auditoria incluindo qualquer deficiência de controlo interno identificado durante a auditoria.

MOORE (MOÇAMBIQUE), LDA

Sociedade de Auditores Certificados, nº 02/SAC/OCAM/2012, representada por:

Engagement Partner: Abdul Satar A. Hamid
Auditor Certificado: 01/CA/OCAM/2012

Maputo, 16 de Abril de 2026

BALANÇO
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025
(Valores expressos em Meticais)

Descrição	Notas	31dez25	31dez24
ACTIVO			
Activos não correntes			
Activos tangíveis	5	35 350 343,00	36 432 595,00
Activos tangíveis de investimento	6	16 826 561,00	17 293 966,00
		52 176 904,00	53 726 561,00
Activos correntes			
Inventário	7	2 111 184,00	2 208 402,00
Clientes	8	29 491 686,00	31 549 775,00
Outros activos correntes	9	9 843 853,00	7 697 259,00
Caixa e bancos	10	25 787 954,00	22 422 107,00
		67 234 677,00	63 877 543,00
Total dos ctivos		119 411 581,00	117 604 104,00
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVOS			
Capital social		10 000 000,00	1 270 000,00
Reservas legal		254 000,00	254 000,00
Reservas livre		81 543 334,00	90 273 334,00
Resultados transitados		(3 598 155,00)	(6 486 914,00)
Resultado líquido do exercício		2 576 343,00	2 888 761,00
Total de capital próprio	11	90 775 522,00	88 199 181,00
Passivos não correntes			
Outros passivos não correntes	12	9 235 046,00	11 883 601,00
		9 235 046,00	11 883 601,00
Passivos correntes			
Fornecedores	13	22 800,00	64 800,00
Imposto a pagar	14	6 173 137,00	4 536 483,00
Outros passivos correntes	15	13 205 076,00	12 920 042,00
		19 401 013,00	17 521 322,00
Total do passivo		28 636 059,00	29 404 923,00
Total de capital próprio e dos passivos		119 411 581,00	117 604 104,00

Contabilista Certificado

O Conselho de Administração

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025
(Valores expressos em MZN)

Descrição	Notas	2025	2024
Vendas e prestação de serviços	16	154 524 528,00	146 723 751,00
Custo de inventários vendidos ou consumidos	7	(4 714 112,00)	(2 374 740,00)
Custos com o pessoal	17	(77 991 107,00)	(73 808 871,00)
Fornecimentos e serviços de terceiros	18	(36 279 721,00)	(29 945 277,00)
Amortizações e depreciações do período	5&6	(1 616 784,00)	(1 790 718,00)
Perda por imparidade de clientes	8	(1 299 676,00)	(2 174 653,00)
Reversões do período		0,00	0,00
Perdas por redução de justo valor		0,00	0,00
Outros ganhos e perdas operacionais	19	(26 348 782,00)	(29 705 132,00)
Resultado Operacional		6 274 346,00	6 924 360,00
Proveitos e ganhos financeiros	20	0,00	0,00
Gastos e perdas financeiras	20	(233 792,00)	(209 732,00)
Resultado financeiro		(233 792,00)	(209 732,00)
Resultado antes de imposto		6 040 554,00	6 714 628,00
Estimativa de IRPC	21	(3 464 211,00)	(3 825 867,00)
Resultado líquido do exercício		2 576 343,00	2 888 761,00
Resultados por acção	22	20,29	22,75

Contabilista Certificado

O Conselho de Administração

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025
(Valores expressos em MZN)

Descrição	Notas	31dez25	31dez24
Fluxos de caixa das actividades operacionais			
<i>Resultado líquido do período</i>		2 576 343,00	2 888 761,00
Outras variações de capital -Benefícios fiscais		0,00	0,00
Ajustamentos ao resultado relativos a:			
Amortizações	5&6	1 616 784,00	1 790 718,00
Imparidades		0,00	0,00
Ajustamentos		0,00	0,00
Mais ou menos valias na venda de activos tangíveis e intangíveis		0,00	0,00
Aumento/Redução de inventários	7	97 218,00	(299 563,00)
Aumento/Redução de clientes e outras contas a receber	8	2 058 089,00	8 318 785,00
Aumento/Redução de outros activos correntes	9	(2 146 594,20)	(1 345 652,00)
Aumento/Redução de outros credores e contas à pagar	13&15	(42 000,00)	0,00
Aumento/Redução de outros passivos correntes	14	(726 868,00)	(1 966 629,00)
Caixa líquida gerada pelas actividades operacionais		3 432 971,00	9 386 420,00
Fluxos de caixa de actividades de investimento			
Pagamentos respeitantes a:			
Aquisição de activos tangíveis e intangíveis	5	(67 125,00)	(342 607,00)
Aquisição de outros investimentos		0,00	0,00
Recebimentos respeitantes a:			
Venda de activos tangíveis e intangíveis		0,00	0,00
Juros obtidos	21	0,00	0,00
Caixa líquida usada nas actividades de investimentos		(67 125,00)	(342 607,00)
Fluxos de caixa das actividades de financiamento			
Recebimentos respeitantes a:			
Juros e rendimentos similares		0,00	0,00
Empréstimos e outros financiamentos obtidos		0,00	0,00
Pagamentos respeitantes a:			
Reembolsos de empréstimos		0,00	0,00
Juros e gastos similares		0,00	0,00
Caixa líquida usada nas actividades de financiamento		0,00	0,00
Variação de caixa e equivalentes de caixa		3 365 846,00	9 043 813,00
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	10	22 422 108,00	13 378 295,00
Caixa e equivalentes de caixa no fim do período	10	25 787 954,00	22 422 108,00

Contabilista Certificado

O Conselho de Administração

DEMONSTRAÇÃO DE VARIAÇÃO NO CAPITAL PRÓPRIO

EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025

(Valores expressos em MZN)

Descrição	Capital Social	Reservas Legais e Livres	Resultados transitados	Resultado líquido do período	Total
Balancete em 01 Janeiro 2024	1 270 000,00	90 527 334,00	(10 172 086,00)	3 685 169,00	85 310 417,00
Transferência para resultados	0,00	0,00	3 685 169,00	(3 685 169,00)	0,00
Transferência para reservas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Resultado líquido do período	0,00	0,00	0,00	2 888 761,00	2 888 761,00
Balancete em 31 Dezembro 2024	1 270 000,00	90 527 334,00	(6 486 916,00)	2 888 761,00	88 199 179,00
Transferência para resultados	0,00	0,00	2 888 761,00	(2 888 761,00)	0,00
Transferência para capital social	8 730 000,00	(8 730 000,00)	0,00	0,00	0,00
Resultado líquido do período	0,00	0,00	0,00	2 576 343,00	2 576 343,00
Balancete em 31 Dezembro 2025	10 000 000,00	81 797 333,00	(3 598 155,00)	2 576 343,00	90 775 522,00

*Contabilista Certificado**O Conselho de Administração*

NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**1 Introdução**

Designação da	DOMUS - SOCIEDADE DE GESTÃO IMOBILIÁRIA, S.A.			
Sede	Av 25 de Setembro nº 1230, 6º andar Prédio 33 Andares em Maputo, Moçambique			
Actividades	i) Gestão e arrendamento de imóveis próprios por ela adquiridos ou construídos e de terceiros e a prestação de serviços conexos, com a latitude consentida por lei; ii) A venda de imóveis por ela construídos ou adquiridos; iii) A intermediação nas operações de compra e venda de imóveis propriedades de outrem e a obtenção de direito de uso e aproveitamento de terrenos.			
Data da constituição	23 de Fevereiro de 1992			
Número de entidade	6555 da folha 129 do livro C-17			
NUIT	400006946			
Conselho de Administração	Presidente do Conselho de Administração: Ana Isabel Senda Coanai Administradores: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pedro Issaca Magalo ▪ Jeremias Xavier Arone Mutemba 			
Conselho Fiscal	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Brighton Olímpio Vaz - Presidente ▪ Xavier Alfredo - Vogal ▪ Stela Neta Mboene - Vogal 			
Advogados	Gabinete Jurídico Interno			
Bancos	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Millennium Bim; ▪ Absa; ▪ Access Bank Moçambique; ▪ BCI; ▪ Ecobank; ▪ Banco Uba; ▪ FNB; ▪ Standard Bank; ▪ Moza Banco. 			
	Descrição	Nº de Acções	Valor	%
Estrutura dos accionistas	Instituto de Gestão das Participações do Estado - IGEPE	101 600	8 000 000,00	80
	Estado de Moçambique	17 780	1 400 000,00	14
	Hermenegildo Alberto Saiete	5 080	400 000,00	4
	António Xavier Vaz Júnior	2 540	200 000,00	2
		127 000	10 000 000,00	100

1.1 Bases de preparação e declaração de conformidade

De modo a observar o disposto no Decreto nº 70/2009, de 22 de Dezembro, a DOMUS - SOCIEDADE DE GESTÃO IMOBILIÁRIA, S.A. preparou as suas demonstrações financeiras de acordo com o SCE - Sistema de Contabilidade para o Sector Empresarial (aprovado pelo decreto nº 70/2009, de 22 Dezembro) baseado nas Normas Internacionais de Relato Financeiro (NIRF).

As presentes demonstrações financeiras, que se reportam a data de 31 de Dezembro de 2025 foram preparadas em conformidade com o Plano Geral de Contabilidade baseado nas NIRF (PGC-NIRF) e, em consequência, com base no princípio do custo histórico, excepto para as situações especificamente identificadas, que decorre, da aplicação das Normas de Contabilidade e Relato Financeiro (NCRF). As demonstrações Financeiras foram igualmente preparadas com base nos princípios do acréscimo e da continuidade. Na apresentação destas demonstrações financeiras, não foi derogada qualquer disposição do PGC-NIRF e não existem situações que afectem a comparabilidade das diversas rubricas contabilísticas.

Note-se, no entanto, que a preparação das demonstrações financeiras em conformidade com o PGC-NIRF exige que a Administração formalize julgamentos, estimativas e pressupostos, que afectam a aplicação das políticas contabilísticas e mensuração dos activos, passivos, rendimentos e gastos. As estimativas e pressupostos associados são baseados na experiência histórica e outros factores considerados razoáveis de acordo com as circunstâncias e formam a base para julgamentos sobre os valores dos activos e passivos cuja valorização não é de outras fontes. Os resultados reais podem diferir das estimativas. As questões que requerem um maior índice de julgamento ou complexidade, ou para os quais os pressupostos e estimativas são considerados significativos, são apresentados na nota 3. Consequentemente, estas demonstrações financeiras reflectem o resultado das operações e a posição financeira da entidade com referência a 31 de Dezembro de 2024 e 2025, sendo apresentadas em Meticais, arredondadas ao Metical (MZN) mais próximo.

2 Princípios Contabilísticos

2.1 Activos tangíveis

Os activos tangíveis encontram-se registados ao custo de aquisição deduzido de amortizações acumuladas e eventuais perdas de imparidade acumuladas.

O custo de aquisição inclui o preço pago pela propriedade do activo e todos os custos directamente incorridos para o colocar no estado de funcionamento. Os custos subsequentes são reconhecidos como um activo separado apenas se for provável que deles resultarão benefícios económicos futuros para a entidade.

As amortizações são calculadas pelo método das quotas constantes e registadas por duodécimos, a partir da data em que os bens entram em funcionamento, por contrapartida da rubrica "Amortizações e depreciações" da demonstração de resultados.

As perdas de imparidade detectadas no valor de realização dos activos tangíveis são registadas no ano em que se estimam, por contrapartida da rubrica "Outros ganhos e perdas operacionais" da demonstração de resultados.

As taxas anuais utilizadas correspondem à vida útil estimada dos bens, que são as seguintes:

Activos tangíveis	Vida útil esperada (em anos)	Método de Contabilização
Construção	50 anos	Quotas constantes
Equipamento de transporte	4-5	Quotas constantes
Mobiliário social e Administrativo	4-10	Quotas constantes
Equipamento Básico	4-10	Quotas constantes
Ferramentas	4-10	Quotas constantes
Outros activos tangíveis	4-10	Quotas constantes

A entidade efectua regularmente a análise de adequação da vida útil estimada dos seus activos tangíveis. As alterações na vida útil esperada dos activos são registadas através da alteração do período ou método de depreciação, conforme apropriado, sendo tratadas como alterações em estimativas contabilísticas.

Os bens com valor de aquisição inferior são reconhecidos nas demonstrações dos resultados.

As despesas correntes com reparação e manutenção dos activos tangíveis são registadas como custo no exercício em que ocorrem. As beneficiações de montante significativo que aumentam o período estimado de utilização dos respectivos bens, são capitalizadas e amortizadas de acordo com a vida útil remanescente dos correspondentes bens.

Os activos tangíveis em curso representam imobilizado ainda em fase de construção ou desenvolvimento, encontrando-se as mesmas registadas ao custo de aquisição. Estas imobilizações são amortizadas a partir do momento em que os activos subjacentes estejam concluídos ou em estado de uso.

Periodicamente são efectuadas análises no sentido de identificar evidências de imparidade em activos tangíveis. Sempre que o valor líquido contabilístico dos activos tangíveis exceda o seu valor recuperável, é reconhecida uma perda por imparidade com reflexo nos resultados do exercício. A entidade procede à reversão das perdas por imparidade nos resultados do período caso, subsequentemente, se verifique um aumento no valor recuperável do activo.

O valor recuperável é determinado como o mais elevado entre o preço de venda líquido e o valor de uso, sendo este calculado com base nos fluxos de caixa estimados que se esperam a vir obter do uso continuado do activo e da sua alienação no final da vida útil.

Um item do activo tangível deixa de ser reconhecido aquando da sua alienação ou quando não se esperam benefícios económicos futuros decorrentes da sua utilização ou alienação. Qualquer ganho ou perda decorrente da anulação do reconhecimento do activo (calculado como a diferença entre o rendimento da venda e a quantia escriturada do activo) é reconhecido em resultados do período aquando da sua anulação do reconhecimento.

2.2 *Activos tangíveis de investimento*

Os activos tangíveis de investimentos compreendem 3 edifícios geminados de construção própria detidos para obtenção de rendas, os quais estão contabilizados pelo seu custo de construção, incluindo os custos de transacção à data em que a sua construção ficou concluída, líquido de amortizações. Os custos subsequentes são reconhecidos separadamente como um activo se for provável que deles fluirão benefícios económicos futuros e se esses custos podem ser mensurados com fiabilidade. As despesas com a manutenção e reparação dos activos tangíveis de investimentos são reconhecidos como gastos quando incorridos.

As amortizações foram calculadas através da aplicação do método das quotas constantes, à taxa anual de 2%, a qual corresponde à vida útil estimada dos referidos activos tangíveis de investimentos de 50 anos.

Quando existe indicação de que um activo pode estar em imparidade, a sua quantia recuperável é estimada, devendo ser reconhecida uma perda por imparidade sempre que a quantia recuperável de um activo seja inferior que à sua quantia líquida registada. As perdas por imparidade são reconhecidas na rubrica “Outros ganhos e perdas operacionais”.

2.3 *Activos intangíveis*

Os valores pagos de indemnização a determinados inquilinos para desocuparem os seus apartamentos no Prédio “33 Andares”, onde a DOMUS, S.A. é gestora, sobre os quais existem expectativas que venham a gerar benefícios futuros para além de um período, são reconhecidos como activos intangíveis.

Os custos incorridos com a aquisição e instalação de um software integrado (PHC Software), são também, reconhecidos como activos intangíveis.

Os activos intangíveis estão contabilizados pelo seu custo de aquisição, líquido de amortizações.

As despesas com a manutenção e reparação ou, com a assistência técnica dos activos intangíveis são reconhecidos como gastos quando incorridos.

As amortizações foram calculadas através da aplicação do método das quotas constantes, com base nas seguintes taxas anuais, as quais correspondem à vida útil estimada dos bens:

Activos intangíveis	Taxas anuais de amortização
Indemnização pela desocupação de apartamentos	33%
Software	33%

Quando existe indicação de que um activo pode estar em imparidade, a sua quantia recuperável é estimada, devendo ser reconhecida uma perda por imparidade sempre que a quantia recuperável de um activo seja inferior que à sua quantia líquida registada. As perdas por imparidade são reconhecidas na rubrica “Outros ganhos e perdas operacionais”.

2.4 Inventário

Os inventários na DOMUS, S.A., compreendem os materiais adquiridos para a manutenção e reparação dos imóveis sob sua gestão e das facturações emitidas pelos empreiteiros na construção de casas para venda, no projecto Triunfo Village, e são mensurados pelo seu custo de aquisição.

Os inventários dos materiais são reconhecidos como gastos do período quando saem do armazém ao custo médio ponderado para a sua devida aplicação. Sempre que o valor realizável líquido seja inferior ao custo de aquisição, procede-se à redução do valor dos inventários e, a quantia de redução no valor dos inventários bem como as perdas de inventários são reconhecidas como um gasto no período em que a redução ou perda ocorra.

As perdas por imparidade de inventários reflectem a quantia de redução no valor dos inventários.

2.5 Clientes e dívidas de terceiros

São reconhecidos inicialmente pelo justo valor e subsequentemente pelo custo amortizado, deduzido de provisão para imparidade de modo a reflectir o seu valor realizável.

2.6 Caixa e bancos

Os montantes incluídos na rubrica de "*Caixa e bancos*" correspondem aos valores de caixa, depósitos bancários à ordem e a prazo e outras aplicações de tesouraria com vencimento a menos de três meses e para os quais o risco de alteração de valor não é significativo.

2.7 Provisões

As provisões são reconhecidas quando, e somente quando, a entidade tem uma obrigação presente (legal ou implícita) resultante dum evento passado e é provável que, para a resolução dessa obrigação, ocorra uma saída de recursos e que o montante da obrigação possa ser razoavelmente estimado. As provisões são revistas na data de cada balanço e são ajustadas de modo a reflectir a melhor estimativa a essa data.

2.8 Imposto sobre o rendimento

O imposto corrente é o imposto que se espera pagar sobre as receitas tributáveis do ano, utilizando as taxas de impostos estipuladas por lei ou substancialmente estipuladas por lei à data do balanço e qualquer ajustamento ao imposto a pagar respeitante a anos anteriores.

Os impostos diferidos são calculados com base no método da responsabilidade de balanço e reflectem as diferenças temporárias entre o montante dos activos e passivos para

efeitos de reporte contabilístico e os seus respectivos montantes para efeitos de tributação.

Os impostos diferidos activos são reconhecidos unicamente quando existem expectativas razoáveis de lucros fiscais futuros suficientes para utilizar esses impostos diferidos activos. No final de cada exercício é efectuada uma revisão dos impostos diferidos registados, bem como dos não reconhecidos, sendo os mesmos reduzidos sempre que deixe de ser provável a sua utilização futura ou registados, desde que, e até ao ponto em que, se torne provável a geração de lucros tributáveis no futuro que permitam a sua recuperação.

2.9 Especialização de exercícios e rédito

Os Gastos e os Rendimentos são contabilizados no exercício a que dizem respeito, independentemente da data do seu pagamento ou recebimento. Os Gastos e os Rendimentos cujo valor real não seja conhecido são contabilizados por estimativa.

Nas rubricas de "Outros activos correntes" e "Outros passivos correntes" são registados os Gastos e os Rendimentos imputáveis ao exercício corrente e cujos custos e proveitos apenas ocorrerão em exercícios futuros, bem como as despesas e as receitas que já ocorreram, mas que respeitam a exercícios futuros e que serão imputadas aos resultados de cada um desses exercícios, pelo valor que lhes corresponde.

A receita é reconhecida na medida em que é provável que os benefícios económicos fluirão para a empresa e a receita pode ser mensurada com fiabilidade. Rédito é mensurado pelo justo valor da retribuição recebida ou a receber e representa valores a receber de venda de bens e serviços prestados no curso normal dos negócios, líquido de descontos e impostos sobre o valor acrescentado.

Os réditos da sociedade são provenientes da prestação de serviços de arrendamento de apartamentos, espaços para escritórios e lojas e para estacionamento de viaturas em edifícios de terceiros e próprios por ela construídos. Também são provenientes da venda de casas por ela construídas.

Os réditos pelo arrendamento são reconhecidos a partir da data em que o locatário assina o respectivo contrato e, a facturação destes serviços é efectuada numa base mensal. Os réditos provenientes da venda de casas são reconhecidos quando os riscos e vantagens significativos da propriedade das casas são transferidos para o comprador e o seu montante possa ser razoavelmente quantificado. Entretanto, os adiantamentos recebidos para a compra de casas são diferidos em rendimentos após conclusão na sua construção e também mediante a informação submetida pelo Departamento de Fiscalização para se auferir do seu grau de acabamento e transferido para o proveito.

2.10 Locações

A classificação das locações financeiras ou operacionais é realizada em função da substância dos contratos em causa e não da sua forma.

Os contratos de locação são classificados como: (i) locações financeiras se através deles forem transferidos substancialmente todos os riscos e vantagens inerentes à posse, ou como (ii) locações operacionais se através deles não forem transferidos substancialmente todos os riscos e vantagens inerentes à posse.

Nas locações consideradas como operacionais, as rendas devidas referentes a bens adquiridos neste regime são reconhecidas como custo na demonstração dos resultados do exercício a que respeitam.

2.11 Saldos e transacções expressos em moeda estrangeira

Todos os activos e passivos expressos em moeda estrangeira (diferente da moeda funcional) foram convertidos para Meticais, utilizando as taxas de câmbio vigentes na data dos balanços.

As diferenças de câmbio, favoráveis e desfavoráveis, originadas pelas diferenças entre as taxas de câmbio em vigor na data das transacções e as vigentes na data das cobranças, pagamentos ou à data do balanço, são registados como Rendimentos e Gastos na demonstração de resultados do exercício.

Moeda		31dez25	31dez24
Rands (Africa do Sul)	ZAR	3,85	3,46
Dólar americano	USD	63,89	63,89
Euro	EUR	74,98	70,70

2.12 Benefícios dos empregados

As contribuições definidas para o Sistema de Segurança Social são geralmente financiadas pelos empregados (em 3% do salário bruto) e pela empresa (em 4% do salário bruto). A entidade não tem obrigações adicionais sempre que as contribuições tenham sido pagas. As contribuições são reconhecidas como despesas com benefícios dos empregados quando são devidos.

2.13 Imparidades de activos

É efectuada uma avaliação de imparidade à data do balanço e sempre que seja identificado um evento ou alteração nas circunstâncias que indique que o montante pelo qual um activo se encontra registado possa não ser recuperado. Sempre que o montante pelo qual um activo se encontra registado é superior à sua quantia recuperável, é reconhecida uma perda de imparidade, registada na demonstração de resultados na rubrica de "Outros custos operacionais". A quantia recuperável, é a mais alta do preço de venda líquido e do valor de uso. O preço de venda líquido é o montante que se obteria com a alienação do activo numa transacção ao alcance das partes envolvidas, deduzido

dos custos directamente atribuíveis à alienação. O valor de uso é o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados que são esperados que surjam do uso continuado do activo e da sua alienação no final da sua vida útil. A quantia recuperável é estimada para cada activo, individualmente ou, no caso de não ser possível, para a unidade geradora de caixa à qual o activo pertence.

A reversão de perdas de imparidade reconhecidas em exercícios anteriores é registada quando existem indícios de que as perdas de imparidade reconhecidas já não existem ou diminuíram. A reversão das perdas de imparidade é reconhecida na demonstração de resultados como resultados operacionais. Contudo, a reversão de uma perda de imparidade é efectuada até ao limite da quantia que estaria reconhecida (líquida de amortização ou depreciação) caso a perda de imparidade não se tivesse registado em exercícios anteriores.

2.14 Contingências

As responsabilidades contingentes não são reconhecidas nas demonstrações financeiras, sendo as mesmas divulgadas no anexo, a menos que a possibilidade de uma saída de fundos afectando benefícios económicos futuros seja remota. Um activo contingente não é reconhecido nas demonstrações financeiras, mas divulgado no anexo quando é provável a existência de um benefício económico futuro.

2.15 Eventos subsequentes

Os eventos ocorridos após a data do balanço que proporcionem informação adicional sobre condições que existiam à data do balanço ("*adjusting events*") são reflectidos nas demonstrações financeiras. Os eventos após a data do balanço que proporcionem informação sobre condições que ocorram após a data do balanço ("*non adjusting events*"), se materiais, são divulgados no anexo às demonstrações financeiras.

3 Principais julgamentos, estimativas e pressupostos contabilísticos

A preparação das demonstrações financeiras da DOMUS, SA exige que a Administração efectue julgamentos, estimativas e pressupostos no âmbito da tomada de decisão sobre alguns tratamentos contabilísticos com impactos nos valores reportados no total de activo, passivo, capital próprio, gastos e rendimentos. Os efeitos reais podem diferir das estimativas e julgamentos efectuados, nomeadamente no que concerne ao efeito dos gastos e rendimentos reais. As principais estimativas contabilísticas utilizadas pela DOMUS, SA são as que se seguem:

(i). Imparidade de contas a receber

A entidade reavalia periodicamente a evidência de imparidade de forma a aferir da necessidade de reconhecer perdas por imparidade adicionais. Nomeadamente, para a determinação do nível de perda potencial, são usadas estimativas da Administração nos cálculos dos montantes relacionados com os fluxos de caixa futuros. Tais estimativas são baseadas em pressupostos de diversos factores, podendo os resultados efectivos alterar

no futuro, resultando em alterações dos montantes constituídos para fazer face a perdas efectivas.

Adicionalmente à análise de imparidade individual, a entidade efectua uma análise de imparidade colectiva das contas a receber para fazer face a situações de perda de valor que, embora não especificamente identificáveis, incorporam um grande risco de incumprimento face à situação inicial, no momento em que foram reconhecidos.

A Administração considera que a imparidade determinada com base na metodologia apresentada permite reflectir de forma adequada o risco associado à sua carteira de clientes.

(i) Justo valor dos activos biológicos

A entidade não possui activos biológicos.

(ii). Vidas úteis dos activos tangíveis e intangíveis

A entidade reavalia continuamente as suas estimativas sobre a vida útil dos activos tangíveis e intangíveis. As estimativas de vida útil remanescente são baseadas na experiência, estado e condição de funcionamento do activo. Caso se entenda necessário, estas estimativas são sustentadas em pareceres técnicos emitidos por peritos independentes.

Imparidade de activos tangíveis, intangíveis e tangíveis de investimentos

Os activos tangíveis, intangíveis e tangíveis de investimentos são revistos para efeitos de imparidade sempre que existam factos ou circunstâncias que indiquem que a sua quantia registada exceda a recuperável.

Considerando as incertezas quanto à quantia recuperável destes activos, pelo facto das análises se basearem na melhor informação à data, as alterações de pressupostos podem resultar em impactos na determinação do nível de imparidade e, conseqüentemente, nos resultados da empresa.

(iii). Provisões

As provisões constituídas para fazer face a perdas prováveis em processos judiciais em que a entidade é parte interessada são constituídas, atendendo à expectativa de perda da Administração, sustentada na informação prestada pelos seus assessores jurídicos, sendo objecto de revisão anual.

(iv). Impostos

Os impostos sobre o rendimento (correntes e diferidos) são determinados pela entidade com base nas regras definidas pelo enquadramento fiscal. No entanto, em algumas situações, a legislação fiscal não é suficientemente clara e objectiva e poderá dar origem a diferentes interpretações. Nestes casos, os valores registados resultam

do melhor entendimento da entidade quanto ao adequado enquadramento das suas operações, o qual é susceptível de ser questionado pelas Autoridades Fiscais.

Por outro lado, as Autoridades Fiscais dispõem de faculdade de rever a posição fiscal da entidade durante um período de 10 anos, podendo, devido às diferentes interpretações e/ou ao incumprimento da legislação fiscal, nomeadamente em sede de IRPC e IVA, resultar eventuais correcções.

A Administração acredita ter cumprido todas as obrigações fiscais a que a entidade se encontra sujeita, pelo que eventuais correcções à matéria colectável declarada, decorrentes destas revisões, não se espera que tenham efeito significativo nas demonstrações financeiras.

As estimativas foram determinadas com base na melhor informação disponível à data da preparação das demonstrações financeiras e no melhor conhecimento e na experiência com eventos passados e/ou correntes. No entanto, poderão ocorrer situações em períodos subsequentes que, não sendo previsíveis à data, não foram consideradas nessas estimativas. As alterações a essas estimativas, que ocorreram posteriormente à data das demonstrações financeiras, serão corrigidas na demonstração de resultados de forma prospectiva, conforme disposto na *NCRF 4 - Políticas Contabilísticas, Alterações nas Estimativas Contabilísticas e Erros*.

4 Alterações de políticas contabilísticas, de estimativas e erros

Nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2025 e 2024, não ocorreram alterações de políticas contabilísticas nem erros, mas existem alterações em estimativas contabilísticas com efeito no período corrente que se espera que tenham efeitos em futuros períodos, conforme descrito abaixo.

5 Activos tangíveis

Esta rúbrica apresenta a seguinte decomposição:

Descrição	31dez25	Adições	Ajustamentos	Abate	31dez24
Custo					
Construções	1 860 611,00	0,00	0,00	0,00	1 860 611,00
Equipamento básico	42 751 273,00	0,00	0,00	0,00	42 751 273,00
Mob. e Equip. Ad. Social	10 690 585,00	67 125,00	0,00	(74 643,00)	10 698 103,00
Equipamento de transporte	847 350,00	0,00	0,00	0,00	847 350,00
Ferramentas e utensílios	26 201,00	0,00	0,00	0,00	26 201,00
Outros activos tangíveis	1 323 062,00	0,00	0,00	0,00	1 323 062,00
Investimento em curso	34 616 373,00	0,00	0,00	0,00	34 616 373,00
	92 115 455,00	67 125,00	0,00	(74 643,00)	92 122 973,00
Amortizações acumuladas					
Construções	1 799 401,00	1 570,00	0,00	0,00	1 797 831,00
Equipamento básico	42 751 273,00	268 989,00	0,00	0,00	42 482 284,00
Mob. e Equip. Ad. Social	10 017 825,00	878 819,00	0,00	(74 643,00)	9 213 649,00
Equipamento de transporte	847 350,00	0,00	0,00	0,00	847 350,00
Ferramentas e utensílios	26 199,00	0,00	0,00	0,00	26 201,00
Outros activos tangíveis	1 323 064,00	0,00	0,00	0,00	1 323 064,00
	56 765 112,00	1 149 378,00	0,00	(74 643,00)	55 690 379,00
Activos tangíveis líquidos	35 350 343,00				36 432 595,00

As adições na rubrica “*Mobiliário e equipamento*” referem-se à aquisição de Micro Onda, Aparelho de Ar Condicionado, Geleira e Impressora.

Descrição	31dez24	Adições	Ajustamentos	Abate	31dez23
Custo					
Construções	1 860 611,00	0,00	0,00	0,00	1 860 611,00
Equipamento básico	42 751 273,00	0,00	0,00	0,00	42 751 273,00
Mob. e Equip. Ad. Social	10 698 103,00	342 607,00	0,00	0,00	10 355 496,00
Equipamento de transporte	847 350,00	0,00	0,00	0,00	847 350,00
Ferramentas e utensílios	26 201,00	0,00	0,00	0,00	26 201,00
Outros activos tangíveis	1 323 062,00	0,00	0,00	0,00	1 323 062,00
Investimento em curso	34 616 373,00	0,00	0,00	0,00	34 616.373,00
	92 122 973,00	342 607,00	0,00	0,00	91 780 366,00
Amortizações acumuladas					
Construções	1 797 831,00	1 570,00	0,00	0,00	1 797 261,00
Equipamento básico	42 482 284,00	268 234,00	0,00	0,00	42 214 050,00
Mob. e Equip. Ad. Social	9 213 649,00	1 053 508,00	0,00	0,00	8 160 141,00
Equipamento de transporte	847 350,00	0,00	0,00	0,00	847 350,00
Ferramentas e utensílios	26 201,00	0,00	0,00	0,00	26 201,00
Outros activos tangíveis	1 323 064,00	0,00	0,00	0,00	1 323 064,00
	55 690 379,00	1 323 312,00	0,00	0,00	54 367 067,00
Activos tangíveis líquidos	36 432 595,00				37 413 299,00

A rubrica de Investimentos em curso apresenta a seguinte decomposição:

Descrição	Ano de último movimento	31dez25	31dez24
Projecto Malhangalene	2021	9 055,00	9 055,00
Projecto Malhangalene	2021	21 645,00	21 645,00
Projecto Parque Novo	2015	853 070,00	853 070,00
Projecto Malhangalene	2014	531 650,00	531 650,00
Projecto Rua Tenente	2015	112 500,00	112 500,00
Projecto Silo Auto (Total)	2016	1 337 149,00	1 337 149,00
Projecto Muntanhana	2021	4 800 000,00	4 800 000,00
Projecto Muntanhana - 1	2021	18 956 467,00	18 956 467,00
Projecto Muntanhana - 2	2021	6 987 563,00	6 987 563,00
Ex-Aeródromo da Costa do Sol	2021	56 250,00	56 250,00
Projecto Muntanhana - 3	2021	305 241,00	305 241,00
Ex-Aeródromo da Costa do Sol	2021	35 300,00	35 300,00
Projecto Muntanhana - 4	2021	610 483,00	610 483,00
		34 616 373,00	34 616 373,00

6 Activos tangíveis de investimento

Esta rubrica apresenta a seguinte decomposição:

Descrição	31dez25	Adições	Ajustamentos	Abate	31dez24
Custo					
Construções - 3 Casas de tipo 3_Fase I	23 370 244,00	0,00	0,00	0,00	23 370 244,00
	23 370 244,00	0,00	0,00	0,00	23 370 244,00
Amortizações acumuladas					
Construções	6 543 683,00	467 406,00	0,00	0,00	6 076 278,00
	6 543 683,00	467 406,00	0,00	0,00	6 076 278,00
Activos tangíveis líquidos	16 826 561,00				17 293 966,00

Descrição	31dez24	Adições	Ajustamentos	Abate	31dez23
Custo					
Construções - 3 Casas de tipo 3_Fase I	23 370 244,00	0,00	0,00	0,00	23 370 244,00
	23 370 244,00	0,00	0,00	0,00	23 370 244,00
Amortizações acumuladas					
Construções	6 076 278,00	0,00	0,00	0,00	5 608 872,00
	6 076 278,00	467 406,00	0,00	0,00	5 608 872,00
Activos tangíveis líquidos	17 293 966,00				17 761 372,00

7 Inventário

Esta rubrica apresenta a seguinte decomposição:

Descrição	31dez25	31dez24
Materiais Diversos		
De Electricidade	399 514,00	447 247,00
De Canalização	956 346,00	869 837,00
De Pintura	237 895,00	267 993,00
De Serralharia	204 264,00	215 716,00
De Carpintaria	193 782,00	183 354,00
De Construção	119 384,00	224 255,00
	2 111 184,00	2 208 402,00

Demonstração de custos inventários vendidos ou consumidos:

Descrição	31dez25	31dez24
Saldo de abertura	2 208 402,00	1 908 840,00
Compras	4 659 098,00	2 736 356,00
Regularizações em compras	(42 205,00)	(62 053,00)
Saldo final	2 111 184,00	2 208 402,00
Custo das vendas	4 714 112,00	2 374 740,00

8 Clientes

Descrição	31dez25	31dez24
Agência de Promoção de Investimentos e Exportações - AP	1 241 229,00	1 147 304,00
Austral Consultoria, Lda	398 374,00	706 478,00
Hermenigildo Gamito & Associados	901 084,00	0,00
Tribunal Judicial da Cidade de Maputo	3 763 186,00	2 664 889,00
Direcção Nacional do Património do Estado	17 922 991,00	18 380 900,00
Banknet	1 321 959,00	1 321 959,00
Clínica 33 andares	971 142,00	971 142,00
Momade Aquil Rajahussen	617 452,00	617 452,00
Traçus - Arquitectura, Fiscalização, Gestão imobiliária, Lda	730 852,00	730 852,00
X - Media projectos, Lda	1 642 861,00	173 160,25
H & H, Lda	1 125 618,00	674 415,30
IZI Group, Lda	709 713,00	709 713,00
Procuradoria - Geral da República	597 604,00	597 604,00
Missello - Gestão e Desenvolvimento, Lda	1 517 717,00	1 517 716,00
Consulado das Filipinas	1 164 447,00	1 164 446,00
Outros clientes	23 089 725,00	25 716 542,00
	57 715 954,00	57 094 573,00

A imparidade das contas a receber apresenta a seguinte decomposição:

Descrição	31dez25	31dez24
Quantia registada bruta	57 715 954,00	57 094 573,00
<i>Ajustamentos:</i>		
Saldo inicial	25 034 797,00	22 860 144,00
Reforço	1 299 676,00	2 174 653,00
Redução	0,00	0,00
Saldo final	26 334 473,00	25 034 797,00
Quantia registada líquida	31 381 481,00	32 059 776,00
Recebimentos não alocados	(1 889 795,00)	(510 001,00)
Quantia registada líquida depois de deduções de depósitos	29 491 686,00	31 549 775,00

9 Outros activos correntes

Esta rubrica apresenta a seguinte decomposição:

Descrição	Notas	31dez25	31dez24
Devedor Estado	9.1	3 675 345,00	3 675 345,00
Gastos diferidos	9.2	6 064 361,00	3 935 103,00
Outros activos financeiros		104 147,00	86 811,00
		9 843 853,00	7 697 259,00

9.1 Devedor - Estado

Esta rubrica apresenta a seguinte decomposição:

Descrição	31dez25	31dez24
IRPC a recuperar - 2021	1 239 356,00	1 239 356,00
IRPC a recuperar - 2022	726 865,00	726 865,00
IRPC a recuperar - 2023	1 709 124,00	1 709 124,00
	3 675 345,00	3 675 345,00

9.2 Gastos diferidos

Esta rubrica apresenta a seguinte decomposição:

Descrição	31dez25	31dez24
Seguros	224 693,00	540 349,00
Jornais e publicações técnicas	32 152,00	32 852,00
Auditoria	191 916,00	19 388,00
Despesas pagas antecipadamente	124 999,00	515 137,00
Estação de serviço OK - Caução	8 000,00	8 000,00
Contrato Vodacom	6 000,00	6 000,00
Garantia na venda de casas	316 601,00	316 601,00
Modernização de elevadores	2 235 000,00	2 235 000,00
Obtenção do alvará construção da 6ª classe	2 925 000,00	261 776,00
	6 064 361,00	3 935 103,00

10 Caixa e bancos

Esta rubrica apresenta a seguinte decomposição:

Descrição	Moeda	31dez25	31dez24
Caixa			
<i>Moeda Nacional</i>			
Caixa	MZN	313 875,00	300 259,00
Caixa - Fundo de maneo	MZN	5 981,00	10 918,00
<i>Moeda estrangeira</i>			
Caixa - Fundo de maneo	USD	6 325,00	6 325,00
		326 181,00	317 502,00
Bancos			
<i>Moeda Nacional</i>			
Milleniumbim - 1929213	MZN	16 469 387,00	9 013 686,00
ABSA - 0047104000207	MZN	989 799,00	3 116 063,00
Access Bank - 00100627020018	MZN	399 752,00	427 400,00
BCI - 487095310001	MZN	4 988 152,00	5 190 988,00
Ecobank - 557500005100	MZN	183 861,00	261 302,00
UBA - 010040000588	MZN	139 505,00	1 703 805,00
FNB - 2859301010001	MZN	493 207,00	417 338,00
Moza Banco - 1089978910001	MZN	278 699,00	336 124,00
Standard Bank - 1256839161008	MZN	1 315 295,00	1 433 783,00
		25 257 657,00	21 900 489,00
<i>Moeda estrangeira</i>			
BCI - 487095310002	USD	204 116,00	204 116,00
		204 116,00	204 116,00
		25 787 954,00	22 422 107,00

11 Capital próprio

Esta rubrica apresenta a seguinte decomposição:

Descrição	Notas	31dez25	31dez24
Capital social	11.1	10 000 000,00	1 270 000,00
Reserva legal		254 000,00	254 000,00
Reservas livres		81 543 334,00	90 273 334,00
Resultados transitados		(3 598 155,00)	(6 486 914,00)
Resultado líquido do exercício		2 576 343,00	2 888 761,00
		90 775 522,00	88 199 181,00

11.1 Considerando a exigência de um capital social mínimo de MZN 5 000 000 para a obtenção do alvará da 6ª classe nas categorias I, II, III e IV, e tendo em vista que o capital social subscrito e realizado da DOMUS, no exercício de 2024 era de MZN 1 270 000, o Conselho de Administração propôs à apreciação e deliberação da Assembleia Geral, o

aumento do capital social para MZN 10 000 000, por meio da incorporação de reserva livre.

A nova estrutura accionista apresenta a seguinte decomposição:

Accionistas	Nota	31dez25		31dez24	
		Montante	%	Montante	%
IGEPE		8 000 000,00	80	1 016 000,00	80
Estado Moçambicano		1 400 000,00	14	177 800,00	14
Hermenegildo Alberto Saiete		400 000,00	4	50 800,00	4
António Xavier Matias Vaz Junior		200 000,00	2	25 400,00	2
	1	10 000 000,00	100%	1 270 000,00	100%

A referida proposta baseou-se no artigo 424, nº 1, e no artigo 181, nº 1, do Código Comercial, aprovado pelo Decreto-Lei nº 1/2022. Esta medida visa cumprir os requisitos legais necessários para a obtenção do alvará e possibilitar a execução dos projetos de revitalização da empresa.

O capital social encontra-se integralmente subscrito e realizado. De acordo com a legislação vigente, do lucro líquido do exercício, antes da constituição das reservas estatutárias ou de outras reservas reguladas por lei, são deduzidos cinco por cento do valor apurado para a constituição do fundo de reserva legal, que não deve exceder vinte por cento do capital social (artigo 429 do Código Comercial). Esta reserva destina-se a assegurar a integridade do capital social e somente pode ser utilizada para compensar prejuízos operacionais da entidade.

12 Passivos não correntes

Esta rubrica apresenta a seguinte decomposição:

Descrição	Notas	31dez25	31dez24
Cauções	(i)	9 235 046,00	11 883 601,00
		9 235 046,00	11 883 601,00

- (i) É constituída pelos clientes no acto do pagamento da primeira renda, para efeitos de benfeitorias e/ou outros encargos que a entidade tiver que incorrer findo o contrato ou denuncia do mesmo. Findo o arrendamento e não havendo necessidade de se recorrer à caução, a entidade efectua a devolução do valor ao inquilino.

13 Fornecedores

Esta rubrica apresenta a seguinte decomposição:

Descrição	31dez25	31dez24
O modelista	0,00	43 000,00
Agrifumap. Ei	22 800,00	21 800,00
	22 800,00	64 800,00

14 Imposto a pagar

Esta rubrica apresenta a seguinte decomposição:

Descrição	31dez25	31dez24
IRPC a pagar	134 371,00	0,00
IRPS - Trabalho dependente a pagar	3 736 311,00	2 424 318,00
IVA a pagar	990 592,00	943 755,00
Contribuições para INSS	756 307,00	612 855,00
Restantes Impostos (Correcção de Impostos)	555 556,00	555 556,00
	6 173 137,00	4 536 483,00

15 Outros passivos correntes

Esta rubrica apresenta a seguinte decomposição:

Descrição	Notas	31dez25	31dez24
IGEPE - Empréstimos obtidos	15.1	6 181 671,00	6 181 671,00
IGEPE - Pagamento adiantado de salários	15.2	3 105 640,00	3 105 640,00
Operações com trabalhadores		1 446 951,00	1 364 691,00
Credores diversos		344 430,00	854 998,00
Auditoria		548 420,00	246 675,00
Energia		156 055,00	151 944,00
Adiantamento de clientes		1 069 284,00	668 906,00
Outros		352 624,00	345 517,00
		13 205 076,00	12 920 042,00

15.1 IGEPE - Empréstimos obtidos

Este montante transita de períodos anteriores, e representa 50% do valor total de MZN 12 363 342, referente ao empréstimo concedido pelo IGEPE (accionista) à DOMUS. O empréstimo foi destinado a cobrir a situação devedora do IRPC relativo ao exercício de 2020, junto à Autoridade Tributária, devido à falta de pagamento provocada por dificuldades financeiras da empresa.

Em relação ao empréstimo não foi celebrado nenhum contrato/acta da assembleia geral e nem foram definidas as condições de reembolso.

15.2 Pagamento adiantado de salários

O montante em questão transita de períodos anteriores, e refere-se ao pagamento de salários que ao IGEPE efetuou ao DOMUS, com o objetivo de responder às dificuldades financeiras enfrentadas pela empresa no período, garantindo o cumprimento das suas obrigações com os colaboradores.

Em relação a este pagamento adiantado, não existe nenhum contrato/acta da assembleia geral e nem foram definidas as condições de reembolso.

16 Prestação de serviços

Esta rubrica é analisada como segue:

Descrição	2025	2024
Apartamentos	51 831 913,00	51 152 025,00
Escritórios	65 212 114,00	60 955 345,00
Lojas	11 654 589,00	10 789 039,00
Parques	2 929 493,00	2 854 306,00
Terraço	9 203 697,00	9 674 015,00
Armazém	2 297 963,00	2 485 786,00
Comparticipação na manutenção do prédio	1 444 500,00	1 101 479,00
Parque Novo	3 103 075,00	3 012 925,00
Parque Silo	2 019 551,00	2 037 248,00
Casas	1 443 333,00	1 220 000,00
Contas a receber	0,00	142 181,00
Gestão património imobiliário e de condomínios	3 384 300,00	1 299 402,00
	154 524 528,00	146 723 751,00

17 Custos com o pessoal

Esta rubrica é analisada como segue:

Descrição	Notas	2025	2024
Remuneração dos órgãos sociais	(i)	14 139 150,00	22 247 997,00
Remuneração dos trabalhadores	(ii)	56 380 374,00	45 557 351,00
Aperto de mão		654 523,00	0,00
Encargos sobre remunerações		2 154 073,00	1 738 128,00
Seguros de acidentes no trabalho e		698 049,00	675 733,00
Gastos de acção social		45 000,00	22 000,00
Fardamento		142 830,00	172 800,00
Alimentação		1 930 070,00	1 663 071,00
Presentes		21 000,00	14 000,00
Assistência médica/Medicamentosa		1 826 038,00	1 717 791,00
		77 991 107,00	73 808 871,00

- (i) A redução do saldo de 2024 para 2025 decorreu do pagamento, em 2024, do subsídio de transporte a dois administradores dos órgãos sociais da empresa.
- (ii) Em 2025, houve aumento do saldo devido ao pagamento de subsídios de transporte aos chefes de departamento, cujos valores foram pagos nesse mesmo ano.

O número médio de trabalhadores ao serviço da entidade (incluindo directores executivos) é de:

Descrição	2025	2024
Conselho de Administração	03	03
Operacional	64	73
	67	76

Pessoal chave da entidade são considerados os membros do Conselho de Administração. Foram pagas remunerações ao Conselho de Administração, tanto em 2025, como em 2024 e encontram-se divulgados na Nota 23 - partes relacionadas.

18 Fornecimento e serviços de terceiros

Esta rubrica apresenta a seguinte decomposição:

Descrição	Notas	2025	2024
Água		965 443,00	997 242,00
Electricidade		2 666 982,00	1 895 374,00
Gasóleo		400 920,00	474 488,00
Restantes combustíveis		189 536,00	187 794,00
Lubrificantes		14 520,00	0,00
Ferramentas e utensílios		78 548,00	48 381,00
Material de manut. e rep. de equipamento de transporte		253 375,00	447 800,00
Material de manut. e rep. do Prédio "33 Andares"	(i)	4 643 708,00	1 894 126,00
Material de manut. e rep. de moradias do Triunfo Village		131 172,00	39 112,00
Material de manut. e rep. do Prédio Maryah		432 689,00	135 816,00
Material de manut. e rep. de parques		0,00	88 237,00
Material de manutenção e reparação de equipamentos		151 955,00	413 692,00
Material de escritório		1 183 232,00	824 159,00
Manutenção e reparação de equipamento de transporte		734 408,00	922 686,00
Manutenção e reparação do Prédio "33 Andares"	(i)	3 549 432,00	2 451 771,00
Infraestruturas do Triunfo Village		480 144,00	1 443 924,00
Manutenção e reparação do Prédio Maryah		122 564,00	41 000,00
Manutenção e reparação de equip.básico e admin.		2 239 719,00	1 489 166,00
Manutenção e reparação de jardins do Prédio "33 Andares"		323 618,00	305 769,00
Serviços de limpeza		5 714 907,00	6 068 073,00
Transporte de pessoal		108 480,00	45 105,00
Comunicações		645 878,00	832 030
Honorários		1 723 420,00	722 303,00
Comissões a intermediários		6 545,00	108 865,00
Publicidade e propaganda		23 101,00	72 995,00
Despesas de representação		15 000,00	0,00
Seguros de viaturas		704 944,00	703 504,00
Seguros de equipamentos		127 432,00	346 766,00
Seguros de responsabilidade Civil		5 411,00	21 947,00

Limpeza, higiene e conforto		72 428,00	216 378,00
Serviços de vigilância e segurança de edifícios		6 789 408,00	6 701 689,00
Fotocópias		1 147,00	5 086,00
Fornecimento de material e produtos para Facim 2025		1 779 652,00	0,00
		36 279 721,00	29 945 277,00

(i) As rubricas incluem as despesas com a reparação e a manutenção dos elevadores, com o objetivo de garantir o funcionamento seguro e contínuo dos elevadores.

19 Outros ganhos e perdas operacionais

Esta rubrica apresenta a seguinte decomposição:

Descrição	Notas	2025	2024
<i>Rendimentos e ganhos operacionais</i>			
Caução	(i)	2 909 510,00	0,00
Comparticipação nas despesas elevador	(ii)	384 000,00	0,00
Apoio nas despesas de Facim 2025	(iii)	500 000,00	0,00
Indemnização		0,00	58 464,00
Benefícios de penalidades contratuais		0,00	65 426,00
Outros		0,00	222 211,94
		3 793 510,00	346 102,00
<i>Gastos e perdas operacionais</i>			
Impostos e taxas		2 806 939,00	2 368 414,00
Taxa de exploração do prédio "33 Andares"-“DNPE”		27 271 288,00	27 271 288,00
Outros gastos operacionais		64 065,00	411 532,00
		30 142 292,00	30 051 234,00
		(26 348 782,00)	(29 705 132,00)

- (i) A rubrica em questão engloba os montantes relativos à utilização de cauções como proveito, provenientes de clientes antigos que, embora já não se encontrem mais no edifício, possuíam cauções superiores aos valores devidos. Estes clientes não regularizaram as dívidas pendentes, e, por conseguinte, os valores das cauções retidas foram utilizados para compensar os débitos existentes, sendo reconhecidos como proveito pela empresa.
- (ii) Este montante também corresponde ao apoio à FACIM, destinado a cobrir os custos associados à participação da empresa no evento.
- (iii) O montante é relativo à participação dos inquilinos nas despesas operacionais dos elevadores, que são divididas entre os locatários para contribuir com os custos de manutenção e funcionamento do sistema de elevadores nos edifícios administrados pela entidade.

20 Rendimentos e gastos financeiros

Esta rubrica apresenta a seguinte decomposição:

Descrição	2025	2024
<i>Proveitos e ganhos financeiros</i>		
Juros obtidos	0,00	0,00
Diferenças de câmbio favoráveis	0,00	0,00
	0,00	0,00
<i>Gastos e perdas financeiros</i>		
Diferenças de câmbios desfavoráveis - realizadas	4 953,00	4 763,00
Despesas bancárias	228 839,00	204 969,00
	233 792,00	209 732,00
	(233 792,00)	(209 732,00)

21 Imposto sobre rendimento

Esta rubrica apresenta a seguinte decomposição:

Descrição	Nota	2025	2024
Imposto corrente	21.1	3 464 211,00	3 825 867,00
		3 464 211,00	3 825 867,00

21.1 Reconciliação da taxa efectiva de imposto

As diferenças entre o imposto efectivo e o imposto apurado utilizando a taxa normal encontra-se detalhada abaixo:

Descrição	2025	2024
Resultado antes de impostos	6 040 553,00	6 714 628,00
Imposto à taxa nominal (32%)	1 932 977,00	2 148 681,00
Efeito das despesas não dedutíveis	1 531 234,00	1 677 186,00
Prejuízos fiscais dedutíveis	0,00	0,00
Outros ajustamentos - Variações no capital próprio	0,00	0,00
Imposto sobre rendimento/ (Prejuízos fiscais)	3 464 211,00	3 825 867,00

Detalhe do imposto a recuperar/ (pagar):

Descrição	Nota	2025	2024
Saldo de abertura		0,00	0,00
Imposto sobre o rendimento do exercício anterior pago		0,00	0,00
Imposto de rendimento do exercício		(3 464 211,00)	(3 825 867,00)
Pagamentos por conta		1 783 812,00	3 938 889,00
Retenções na fonte		1 546 029,00	1 596 102,00
Ajustamento no PC e PEC		0,00	0,00
Pagamento especial por conta		0,00	0,00
	14	(134 370,00)	1 709 124,00

A entidade tem imposto a recuperar, composto por valores apurados em anos anteriores, especificamente nos anos de 2021, 2023 e 2024, nos montantes de MZN 1 239 356, 726 865 e 1 709 124, respectivamente, e a entidade pretende efectuar a submissão do pedido de reembolso às finanças, dos respectivos impostos (Nota 9).

22 Resultados por acção

22.1 Ganhos básicos e diluídos por acção

A entidade apresenta as informações sobre o resultado básico e diluído por acção (RPA) para suas acções ordinárias. O resultado básico por acção (RBA) é calculado através da divisão do lucro líquido atribuível aos accionistas ordinários da entidade pelo número de acções emitidas durante o período.

Descrição	2025	2024
Lucro líquido	2 576 342,00	2 888 761,00
Número de acções	127 000	127 000
Lucro por acção	20,29	22,75

23 Partes relacionadas

23.1 Foram identificadas as seguintes partes relacionadas durante o exercício Natureza da relação das partes relacionadas identificadas:

Descrição	2025	2024
IGEPE	Accionista	Accionista
IGEPE	Credor	Credor
Ministério da Economia e Finanças	Cliente	Cliente
Direcção Nacional do Património do Estado	Accionista	Accionista
Ministério da Economia e Finanças	Credor	Credor
Ana Isabel Senda Coanai	PCA	PCA
Pedro Issaca Magalo	Administrador	Administrador
Jeremias Xavier Arone Mutemba	Administrador	Administrador

23.2 Detalhe das transacções e saldos com as partes relacionadas no decurso dos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2025 e de 2024, são as seguintes:

Período findo: 31 Dezembro 2025

Descrição	Compras	Vendas	Saldo D/(C)
IGEPE	0,00	0,00	9 302 014,00
Ministério da Economia e Finanças	0,00	0,00	9 013 860,00
Direcção Nacional do Património do Estado	1 421 544,00	963 636,00	17 922 991,00
Ministério da Economia e Finanças	27 416 159,00	0,00	0,00
	28 837 703,00	963 636,00	26 951 554,00

Período findo: 31 Dezembro 2024

Descrição	Compras	Vendas	Saldo D/(C)
IGEPE	0,00	5 916,00	9 302 014,00
Ministério da Economia e Finanças	0,00	0,00	9 013 860,00
Direcção Nacional do Património do Estado	4 303 577,00	0,00	18 380 900,00
Ministério da Economia e Finanças	27 271 288,00	0,00	0,00
	7 30 865,00	5 916,00	27 409 463,00

Não foram pagos dividendos durante o período compreendido de 01 de Janeiro a 31 de Dezembro de 2025 (2025: nulo).

Foram processadas remunerações aos órgãos do Conselho de Administração da entidade como abaixo indicado:

Descrição	2025	2024
Assembleia Geral	0,00	0,00
Conselho de Administração	14 139 150,00	22 247 997,00
Conselho Fiscal	0,00	0,00
	14 139 150,00	22 247 997,00

24 Responsabilidades e contingências

24.1. Compromissos decorrentes de Investimentos de Capital

Até 31 de Dezembro do ano em curso, a DOMUS,S.A. não assumiu compromissos decorrentes de investimentos de capital.

25 Gestão de riscos financeiros

A entidade encontra-se exposta essencialmente ao (a) risco de mercado, (c) risco de taxa de câmbio, (c) risco de liquidez e (d) risco de crédito. O principal objectivo da Administração, ao nível da gestão de risco, é reduzir estes riscos a um nível considerado aceitável para o desenvolvimento das actividades da entidade. As linhas orientadoras da política de gestão de risco são definidas pelo Conselho de Administração da entidade, que estabelece os limites aceitáveis de risco.

a) Risco de mercado

É de particular importância na gestão do risco de mercado o risco de taxa de juros e o risco de taxa de câmbio.

b) Risco de taxa de juro

O risco de taxa de juro do fluxo monetário é o risco de que fluxos monetários futuros de um instrumento financeiro irão flutuar devido a alterações nas taxas de juro de mercado. O risco do justo valor da taxa de juro é o risco de que um valor de um determinado instrumento financeiro irá flutuar devido a taxas de juro de mercado.

Os instrumentos financeiros com risco de taxa de juro incluem depósitos a prazo e empréstimos bancários.

A empresa não se encontrava exposta ao risco de taxa de juro a 31 de Dezembro de 2025.

c) Risco de taxa de câmbio

O risco de taxa de juro do fluxo monetário é o risco de que fluxos monetários futuros de um instrumento financeiro irão flutuar devido a alterações nas taxas de juro de mercado. O risco do justo valor da taxa de juro é o risco de que um valor de um determinado instrumento financeiro irá flutuar devido a taxas de juro de mercado.

Os instrumentos financeiros com risco de taxa de juro compreendem os depósitos a prazo e empréstimos bancários.

A empresa não se encontrava exposta ao risco de taxa de juro a 31 de Dezembro de 2025.

Descrição	USD		MZN		Total	
	Dez25	Dez24	Dez25	Dez24	Dez25	Dez24
Clientes	0,00	0,00	29 491 686,00	31 549 775,00	29 491 686,00	31 549 775,00
Outros activos correntes	0,00	0,00	9 843 853,00	7 697 259,00	9 843 853,00	7 697 259,00
Caixa e bancos	210 441,00	210 441,00	25 787 954,00	22 211 666,00	25 787 954,00	22 422 107,00
Total de activos financeiros	210 441,00	210 441,00	65 123 493,00	61 458 701,00	65 123 493,00	61 669 142,00
Fornecedores	0,00	0,00	22 800,00	64 800,00	22 800,00	64 800,00
Impostos a pagar	0,00	0,00	6 173 137,00	4 536 483,00	6 173 137,00	4 536 483,00
Outras contas a pagar	0,00	0,00	22 440 122,00	24 803 643,00	22 440 122,00	24 803 643,00
Total de passivos financeiros	0,00	0,00	28 636 059,00	29 404 926,00	28 636 059,00	29 404 926,00

O risco de taxa cambial é o risco que o justo valor ou fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro venha a flutuar devido a alterações nas taxas de câmbio. As demonstrações financeiras da DOMUS, S.A., não são afectadas pelas variações das taxas cambiais dado que as operações que a empresa faz em moeda estrangeira são poucas.

d) Risco de Crédito

O risco de crédito é o risco da Empresa incorrer numa perda pelo facto de as contrapartes e clientes não cumprirem com as suas obrigações. Para limitar este risco, a gestão recorre a diversas fontes gerindo os activos tendo por base a sua liquidez e monitoriza periodicamente os fluxos de caixa futuros e liquidez.

Descrição	31dez25	31dez24
Clientes	29 491 686,00	31 549 775,00
Outros activos correntes	9 843 853,00	7 697 259,00
Caixa e bancos	25 787 954,00	22 422 107,00
Total de activos financeiros	65 123 493,00	61 669 142,00

e) Risco de liquidez

O risco de liquidez é o risco de a DOMUS, S.A., não ter capacidade financeira para satisfazer os seus compromissos associados aos instrumentos financeiros quando estes se vencem. Para limitar este risco, a gestão recorre a diversas fontes gerindo os activos tendo por base a sua liquidez e monitoriza periodicamente os fluxos de caixa futuros e liquidez.

Descrição	31dez25	31dez24
Fornecedores	22 800,00	64 800,00
Impostos a pagar	6 173 137,00	4 536 483,00
Outras contas a pagar	22 440 122,00	24 803 643,00
Total de passivos financeiros	28 636 059,00	29 404 926,00

26 Outras informações

Em decorrência da decisão do Governo, tomada no exercício de 2020, de alienar a totalidade da participação estatal no capital social da empresa, equivalente a 94%, as actividades principais da DOMUS, que incluíam concepção, desenvolvimento e gestão de projetos imobiliários, bem como intermediação nos processos de compra e venda de propriedades, foram significativamente restritas. Com a alienação, a única fonte de rendimento restante para a empresa passou a ser a gestão do prédio 33 Andares. No entanto, essa actividade sozinha não tem sido suficiente para cobrir os custos operacionais da empresa, o que impacta a sustentabilidade financeira e a continuidade das operações no longo prazo.

27 Eventos subsequentes

Após a data do Balanço e até a data em que as Demonstrações Financeiras da DOMUS, S.A., foram autorizadas para sua emissão, não existiram factos ou circunstâncias de natureza material que teriam um efeito significativo nos resultados e na posição financeira da empresa.

28 Aprovação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração em ___ de _____ de 2026