



Fundinvest – Fundo Imobiliário Fechado de Subscrição Pública

Relatório & Contas Semestral 2024



Índice

Relatório de Gestão	3
Nota Introdutória.....	3
Síntese de Evolução dos Mercados.....	4
Enquadramento Macroeconómico Internacional.....	4
Enquadramento Macroeconómico Nacional.....	5
Evolução do Mercado Imobiliário Nacional de Arrendamento e de Venda.....	7
Angola – Indústria dos Organismos de Investimento Colectivo.....	8
Enquadramento Organizacional.....	10
Política de Investimento do Fundo.....	10
Subscrição.....	11
Património do Fundo.....	12
Principais Eventos e Actividades.....	14
Valor do Fundo.....	18
Gestão de Risco.....	19
Demonstrações Financeiras	21
Notas anexas às Demonstrações Financeiras	24
1. Nota Introdutória.....	24
2. Bases de apresentação e resumo das principais políticas contabilísticas.....	25
3. Capital do Fundo.....	28
4. Disponibilidades.....	29
5. Créditos.....	30
6. Ativos Imobiliários.....	32
7. Outras Obrigações.....	33
8. Proveitos.....	35
9. Despesas.....	36
10. Desabamento do imóvel 41.....	37
11. Eventos Subsequentes.....	37
Relatório de Auditoria	38

2



Relatório de Gestão

Nota Introdutória

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

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

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

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

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

3



Síntese de Evolução dos Mercados

Enquadramento Macroeconómico Internacional

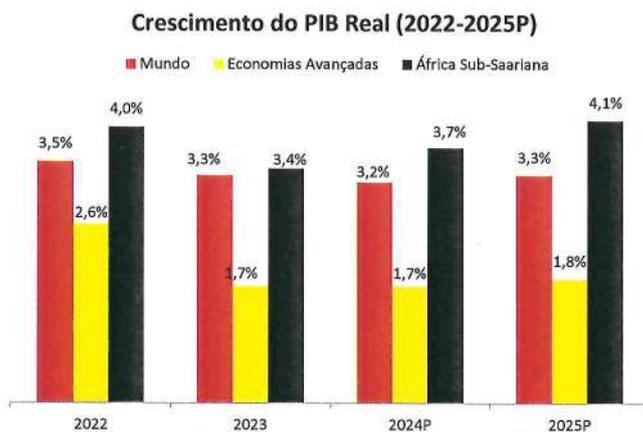
A actividade económica e o comércio mundial permaneceram sólidos nos primeiros meses de 2024, com o comércio a ser impulsionado pelas fortes exportações do continente asiático, em especial no sector tecnológico. Segundo o FMI, o crescimento do primeiro trimestre do ano surpreendeu em alta em muitos países, embora as surpresas negativas no Japão e nos EUA tenham sido notáveis.

Nos EUA, e após um período sustentado de forte desempenho da actividade económica, registou-se um abrandamento do crescimento mais acentuado do que o esperado, graças a uma desaceleração do consumo privado e um contributo negativo da balança comercial. No Japão, a surpresa negativa do crescimento decorreu de interrupções temporárias no fornecimento ligadas ao encerramento de uma grande fábrica de automóveis no primeiro trimestre. Em contrapartida, os sinais de recuperação económica materializaram-se na Europa, liderados por uma melhoria da actividade dos serviços.

Na China, o ressurgimento do consumo interno contribuiu favoravelmente para o crescimento no primeiro trimestre, ajudado pelo que pareceu ser um aumento temporário nas exportações ligado, apesar de tardiamente, ao aumento da procura global que se verificou no ano passado.

No geral, o FMI estima que o crescimento da economia mundial abrande ligeiramente para 3,2% em 2024 face aos 3,3% registados no ano anterior. Esta estimativa está ligeiramente acima da previsão de 3,1% incluída no World Economic Outlook (WEO) de Janeiro 2024.

O FMI estima que o crescimento nas economias avançadas permaneça estável em torno dos 1,7% em 2024 e que acelere ligeiramente para 1,8% em 2025. A actividade económica deverá também acelerar para 3,7% em 2024 na África Sub-Sahariana e para 4,1% no próximo ano.



Fonte: FMI (WEO Julho 2024).

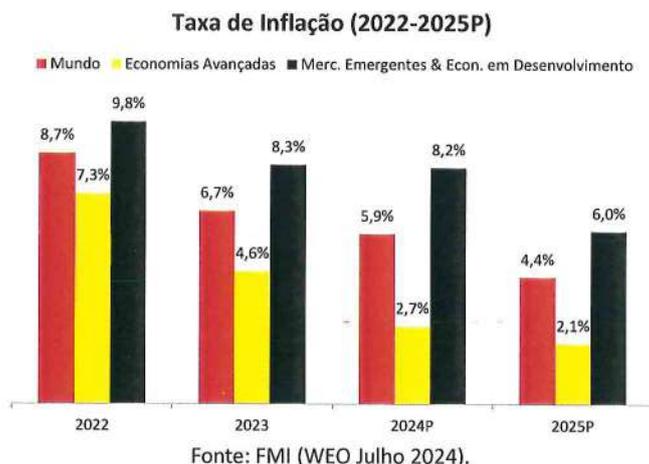
Entretanto, o ritmo de desinflação mundial abrandou nestes meses, evidenciando alguns sobressaltos ao longo da sua trajetória. Isto reflecte diferentes dinâmicas em termos sectoriais, nomeadamente a persistência de uma inflação ao nível dos serviços superior à média, atenuada, em certa medida, por uma desinflação mais forte dos preços dos bens.

De referir também que o crescimento dos salários nominais permanece dinâmico, e acima da inflação nalguns países, reflectindo em parte o resultado das negociações salariais no início de 2024 e as expectativas em relação à inflação a curto prazo que permanecem acima do objectivo.

O aumento da inflação nos EUA no primeiro trimestre atrasou a normalização da política monetária por parte da Fed. Tal colocou outras economias avançadas, tal como a zona euro, onde a inflação subjacente está a desacelerar mais em linha com as expectativas, à frente dos EUA em termos do ciclo de flexibilização da política monetária.



Ao mesmo tempo, vários bancos centrais das economias de mercados emergentes continuam algo cautelosos no que respeita à redução das suas taxas de juro directoras devido aos riscos externos desencadeados por alterações nos diferenciais das taxas de juro e pela depreciação associada das moedas dessas economias face ao dólar.



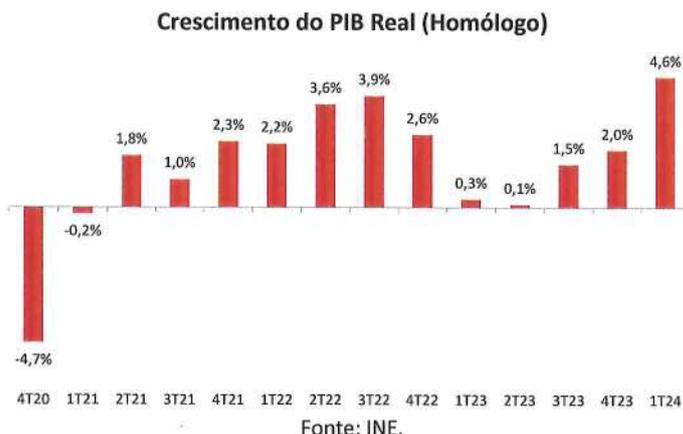
Dito isto, as condições financeiras mundiais permanecem acomodáticas. De facto, embora as taxas de juro da dívida de mais longo prazo tenham, de um modo geral, subido em resultado da reavaliação por parte dos investidores das trajetórias de política monetária a seguir pelos principais bancos centrais, as fortes valorizações das empresas em bolsa têm mantido as condições financeiras acomodáticas. No entanto, é provável que os aumentos das taxas de juro da dívida exerçam alguma pressão sobre a disciplina orçamental, que nalguns países já está sob alguma pressão devido à incapacidade das autoridades de controlar as despesas ou aumentar os impostos.

Enquadramento Macroeconómico Nacional

A economia angolana cresceu 4,6% no primeiro trimestre de 2024 face ao mesmo período do ano anterior. De acordo com os dados divulgados pelo INE, este crescimento foi suportado pelo desempenho favorável tanto do sector petrolífero (6,9%) como do sector não-petrolífero (3,9%) durante o período. O crescimento nos primeiros três meses do ano compara com os 2,0% registados no final de 2023.

Em particular, o crescimento do sector não-petrolífero beneficiou dos contributos bastante mais positivos de sectores chave para a economia angolana, tais como o retalho e os transportes e comunicações. Estes sectores representaram 19,0% e 5,0% do total do PIB nacional, respectivamente.

De referir que o governo angolano tem uma previsão de crescimento de 2,8% para o ano de 2024 (incluída no OGE) e que a mais recente estimativa do FMI (Abril 2024) aponta para um crescimento de 2,6%.



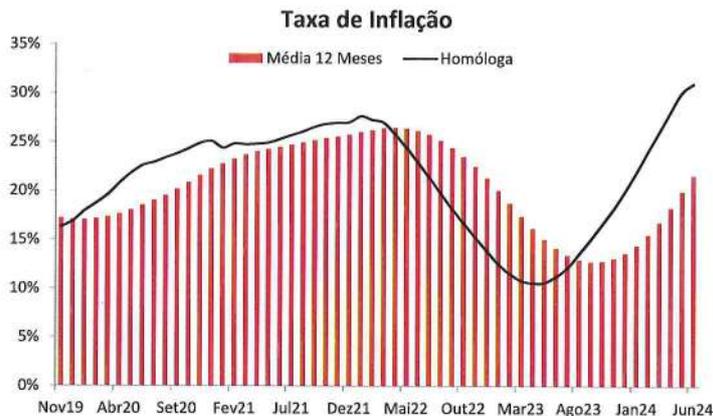
5



Em termos de inflação, esta manteve uma trajectória claramente ascendente no primeiro semestre de 2024. Os dados do INE mostram que a inflação mensal registou uma variação média de 2,46% nestes seis meses, colocando a inflação anual nos 31,00% em Junho de 2024. Este valor compara com 20,01% em Dezembro de 2023 e de 11,25% em Junho de 2023.

A inflação dos últimos 12 meses atingiu os 21,60% em Junho 2024, o que compara com 13,65% no final de 2023 e 14,16% no ano anterior.

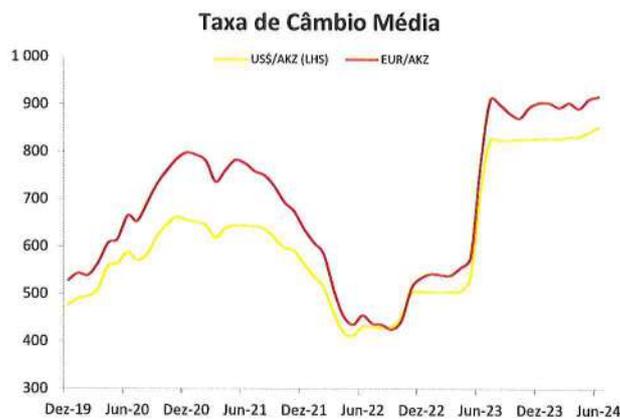
A classe Alimentação e Bebidas não Alcoólicas continuou a ser a principal responsável pela subida da taxa de inflação em Angola, contribuindo mais de dois terços para o aumento do nível de preços nos primeiros seis meses do ano.



Fonte: INE.

O primeiro semestre do ano ficou também marcado por uma ligeira depreciação da taxa de câmbio do kwanza face ao dólar americano depois da estabilidade cambial registada na segunda metade de 2023. De facto, a taxa de câmbio USD/AOA estava nos 853,6 no final de Junho de 2024, o que compara com 828,8 no final de 2023. Isto representa uma depreciação da moeda nacional de 2,9% durante o período.

De lembrar que o kwanza registou uma forte depreciação de quase 38% face ao dólar entre a segunda metade de Maio e o final de 2023 e que registou uma certa estabilidade durante a segunda metade do ano passado.



Fonte: BNA.

As crescentes pressões inflacionistas registadas desde a segunda metade de 2023 levaram o BNA a manter uma política monetária restrictiva nos primeiros meses deste ano. Isto resultou em novas subidas de taxas de juro por parte do banco

6

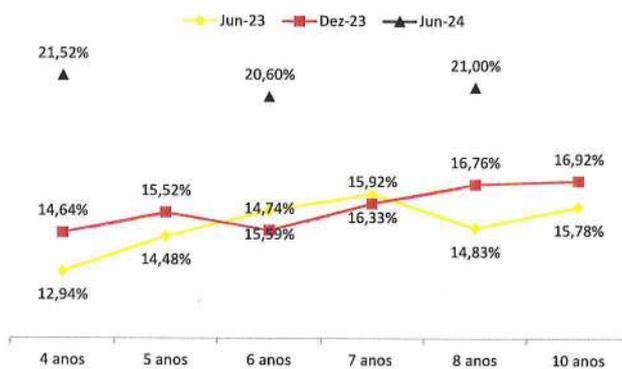


central, nomeadamente em 100pb e em 50pb nas reuniões de Março e Maio, respectivamente. Isto colocou a Taxa BNA nos 19,5% no final de Junho de 2024, o que compara com 18,0% no final do ano. O coeficiente de reservas obrigatórias em moeda nacional foi também aumentado, desta vez em 300pb na reunião de Março e 100pb na reunião de Maio, colocando este coeficiente actualmente nos 21%. O coeficiente em moeda estrangeira permaneceu inalterado nos 22%.

Entretanto, as taxas de juro da dívida pública angolana também subiram na primeira metade de 2024 depois de alguma estabilidade registada na generalidade dos prazos ao longo do segundo semestre do ano passado. Segundo dados do BNA, a taxa de juro dos BTs a 3 meses estava nos 17,50% em Junho 2024, o que compara com 10,71% em Dezembro 2023 e com 10,50% em Junho 2023. Já a taxa de juro das OTs a 10 anos subiu para os 23,00% nos primeiros meses de 2024 e depois ficou-se nos 16,53% no final de Junho. Estes valores comparam com os 17,00% registados ao longo da segunda metade de 2023.

Se analisarmos a curva de rendimentos (*yield curve*) da dívida pública angolana em 2024 e compararmos com a *yield curve* de Junho e Dezembro de 2023 (para os mesmos prazos da dívida), podemos ver que as taxas de juro aumentaram nos prazos disponíveis para o corrente ano (a 4, 6 e 8 anos), conforme descrito no gráfico abaixo.

Curva de Rendimentos (Junho 2023, Dezembro 2023 e Junho 2024)



Fonte: Ministério das Finanças.

Evolução do Mercado Imobiliário Nacional de Arrendamento e de Venda

O mercado imobiliário de arrendamento em Luanda, quer no segmento residencial quer no segmento não residencial, não cresceu em termos reais, podendo a evolução dos preços das rendas compreender-se no intervalo de comportamento registado pela taxa de inflação do kwanza durante o 1º semestre de 2024 (entre 15% a 25% como apresentado no ponto anterior). Actualmente, tem sido esse o esforço dos senhorios que procuram actualizar os valores de renda à taxa de variação homóloga da inflação, na data de aniversário contratual.

Essa tem sido também a estratégia da equipa de gestão do Fundinvest, que tem procurado actualizar anualmente os contratos em vigor da carteira do Fundo à taxa de inflação da economia angolana que, apesar da resistência, tem sido possível materializar.

Por exemplo, nos contratos residenciais cujas rendas foram actualizadas no período entre Janeiro e Junho de 2024, a variação média foi de 12,48%. Já nos contratos não residenciais, a variação média foi de 16,97% (ver tabela em anexo). Na globalidade dos contratos que foram actualizados durante este período, a actualização foi de 13,74%.

No que concerne ao mercado de venda, verificou-se neste período a conclusão da transacção imobiliária do imóvel 32, ex-sede do Banco Desenvolvimento Angolano. Refira-se que o preço de venda deste imóvel acabou por representar uma mais-valia de cerca de 33% face ao respectivo valor contabilístico a que se encontrava registado. Consideramos que tal mais valia acabou por ser possível com os esforços da equipa de gestão e da equipa de intermediação em maximizar o valor do imóvel, através da potencialização e fomento do interesse de várias entidades no imóvel. Este interesse permitiu maximizar o valor do imóvel e o valor alcançado não resulta na nossa opinião de alterações estruturais do mercado imobiliário em Luanda.

Adicionalmente, neste período foi assinado o outro CPCV relativo ao imóvel 74, cujo preço resultou de uma mais-valia mais reduzida de cerca de 7%, ou seja, um valor em linha com o asking price estabelecido. Tal como referido no exercício

[Handwritten signature and initials]



anterior, existem um conjunto de activos listados para alienação desde o início do ano de 2023, cujos processos estão a ser mediados por empresas especializadas e não fomos, até agora, aconselhados a alterar os respectivos asking prices pelo que não cremos que tenha havido flutuações materiais neste mercado.

Aliás, sobre o mercado em geral solicitámos a opinião de um dos nossos mediadores especializados, o qual corrobora o cenário acima descrito, e que passamos a transcrever em baixo:

- i. não houve alterações no preço de venda dos imóveis,
- ii. houve um aumento de 20-25% no valor de arrendamento das propriedades residenciais, localizadas no centro, em edifícios novos, com estacionamento. Já em Talatona, verificamos aumento de apenas 15%
- iii. ocorreu um aumento de 15% no valor de arrendamento, das propriedades comerciais (lojas), localizadas no centro da cidade e em Talatona, novas ou em bom estado, e com facilidade de estacionamento.

Angola – Indústria dos Organismos de Investimento Colectivo

A 30 de Junho de 2024, encontravam-se registadas na Comissão de Mercado de Capitais (CMC) um total de 11 Sociedades Gestoras de Organismos de Investimento Colectivo (SGOIC):

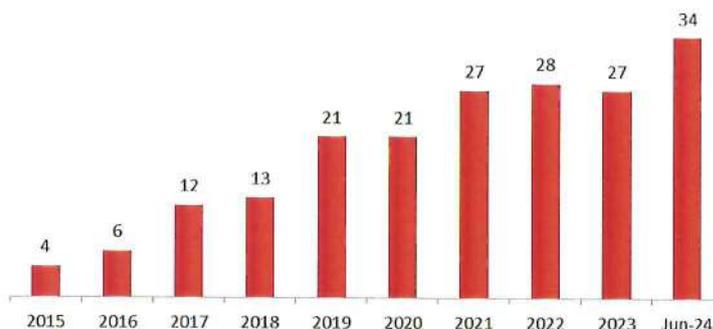
SGOIC Registadas na CMC (Junho 2024)



Fonte: CMC.

O número total de Organismos de Investimento Colectivo (OIC) registados na CMC à mesma data era de 34, o que compara com 27 no final de 2023.

Número de OIC Registados



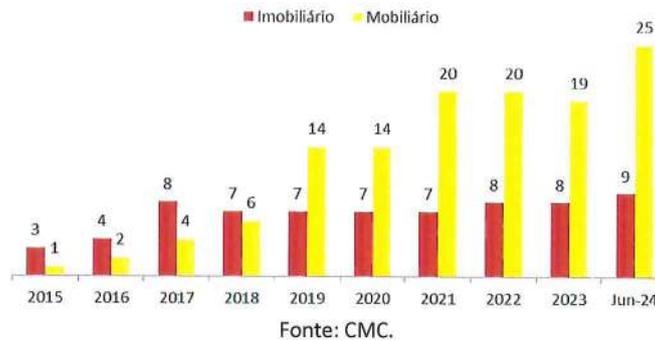
Fonte: CMC.



Entre estes 34 OIC, o número de OIC Mobiliários registados na CMC era 25 e de OIC Imobiliários era 9 no mesmo período. Em particular, 19 correspondiam a Fundos de Investimento Mobiliário (FIM), 6 a Fundos de Investimento Imobiliário (FII), 3 correspondiam a Sociedades de Investimento Imobiliárias (SII) de capital fixo, 5 a Fundos de Capital de Risco (FCR) e 1 Sociedade de Capital de Risco (SCR).

Estes valores comparam com 16 FIM, 5 FII, 3 SII e 3 FCR no final de 2023.

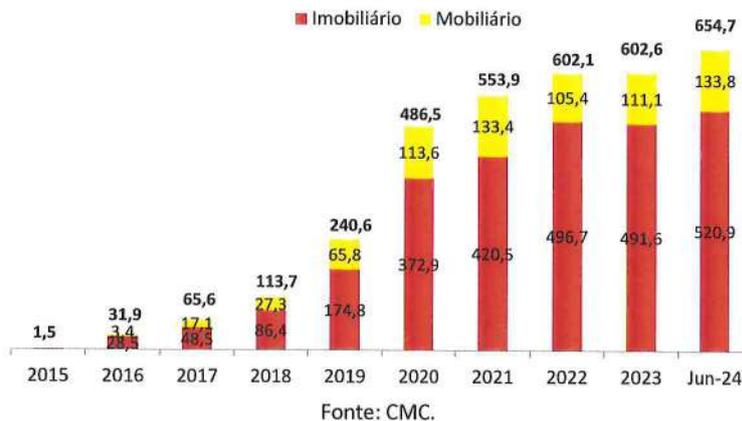
Número de OIC Mobiliários e Imobiliários Registados



Também, segundo os últimos dados disponíveis pela CMC, o Valor Líquido Global sob gestão atingiu os 654,7 mil milhões de kwanzas no final do primeiro semestre de 2024. Este valor compara com 602,6 mil milhões de kwanzas em Dezembro de 2023, o que corresponde a um aumento de 8,6% no período.

De referir que o Valor Líquido Global do sector Imobiliário cresceu 6,0% para os 520,9 mil milhões de kwanzas enquanto o do sector Mobiliário cresceu 20,5% para os 133,8 mil milhões de kwanzas em Junho de 2024.

Valor Líquido Global Sob Gestão Por Tipologia (Mil Milhões AOA)



Para além do Fundinvest, os outros cinco FII actualmente existentes são o Eaglestone Real Estate I, o BIC Capital Prime I, o Omega, o Gama e o Pactual Property sendo que todos são fundos fechados e de subscrição particular.

O Eaglestone Real Estate I, foi registado junto da CMC em Dezembro de 2023, é gerido pela Eaglestone Capital e está autorizado a emitir 50 000 unidades de participação com o valor de subscrição inicial de Kz 1 000 000,00 cada uma, correspondente ao valor global do fundo de Kz 50 000 000 000,00.

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

9



O Omega foi constituído a 27 de Outubro de 2020 e iniciou a sua actividade a 3 de Dezembro do mesmo ano. Este fundo foca-se na aquisição de activos imobiliários, nomeadamente a aquisição de imóveis ou fracções autónomas destinados à habitação, comércio, serviços e edifícios industriais, bem como direitos de superfície, com o objectivo de promover o loteamento, construção e desenvolvimento de empreendimentos imobiliários. A entidade gestora do fundo é a Independent Finance Advisors – SGOIC, S.A. e a entidade depositária é o Banco de Negócios Internacional. À data de 27 de Junho de 2024, o Valor Líquido Global do fundo era de 61,8 mil milhões de kwanzas.

O Gama foi constituído a 3 de Outubro de 2017 e iniciou a sua actividade a 15 de Março de 2018. Este fundo dirige o seu investimento para a aquisição de activos imobiliários, sendo efectuado preferencialmente nas seguintes áreas: aquisição de imóveis ou fracções destinadas a retalho/comércio, escritórios, armazéns ou indústria. Também poderão ser incluídos a construção e desenvolvimentos imobiliários, respectiva promoção e colocação no mercado. A entidade gestora do fundo é a Independent Finance Advisors – SGOIC, S.A. e a entidade depositária é o Banco Millennium Atlântico. À data de 27 de Junho de 2024, o Valor Líquido Global do fundo era de cerca de 24,6 mil milhões de kwanzas.

O Pactual Property foi incorporado em Dezembro de 2015. Foi o primeiro fundo imobiliário lançado em Angola e resulta de uma parceria entre a Hemera Capital Partners e o Banco Millennium Atlântico. O fundo tem uma estratégia de investimento mista, mas procura predominantemente activos maduros com contratos de arrendamento de longo termo com arrendatários de elevado *rating* de crédito. A entidade gestora do fundo é a SG Hemera Capital Partners – SGOIC, S.A. e a entidade depositária é o Banco Millennium Atlântico. No final de Dezembro de 2023, o Valor Líquido Global do fundo estava em torno dos 293 mil milhões de kwanzas.

Enquadramento Organizacional

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

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

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

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

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

Política de Investimento do Fundo

O património do Fundo pode ser investido em:

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

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

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



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

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

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

Subscrição

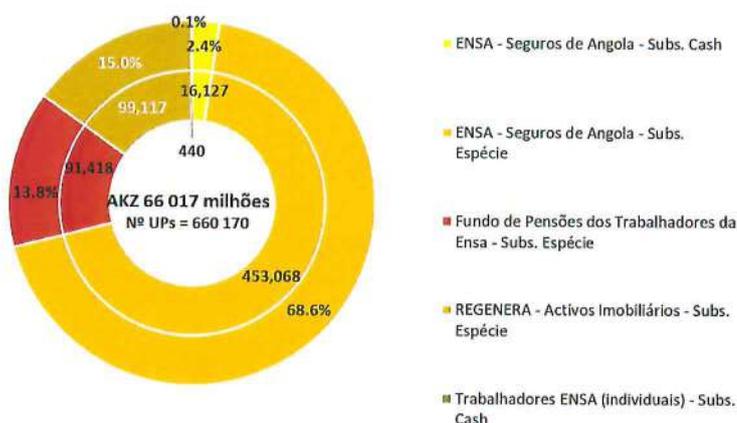
O processo de subscrição pública do Fundinvest decorreu de 6 de Maio à 6 de Junho de 2022, tendo o Banco BAI sido a entidade comercializadora através da sua rede e no dia 7 de Junho de 2022 foi concluída com sucesso a subscrição pública e, conseqüentemente, a constituição do Fundinvest.

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

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

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

Subscrição Realizada



❖ Subscrição em Espécie - 55 imóveis (45 – ENSA; 3 FP ENSA; 7 REGENERA)

❖ 357 Subscritores - 3 institucionais (ENSA, FP ENSA, REGENERA); + 354 particulares



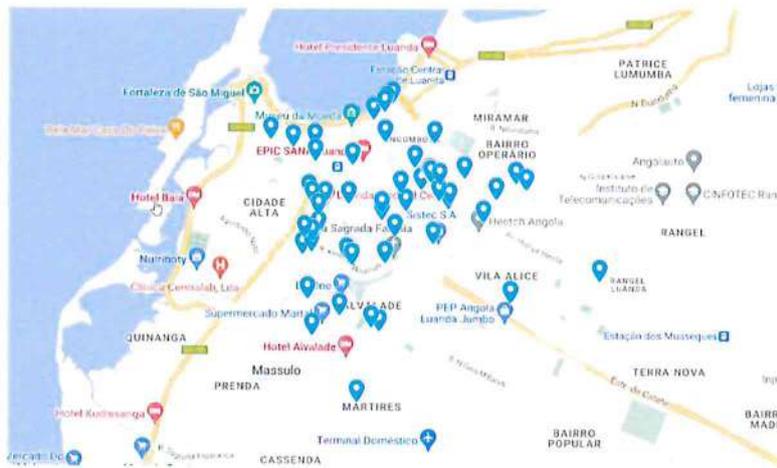
Património do Fundo

À data de subscrição, a carteira do Fundinvest era composta de 55 imóveis avaliados em 64,36 mil milhões de kwanzas agrupando uma variedade de segmentos como: Habitações (apartamentos e moradias), lojas para comércio local, escritórios, armazéns e terrenos aptos para desenvolvimento imobiliário.

O valor da subscrição em espécie por entrada na carteira imobiliária do activo do Fundinvest, resultou da média da avaliação de três peritos independentes, devidamente registados na CMC, nomeadamente a Zenki – Real Estate, Lda, a Arlington Consultoria Imobiliária Lda. (Abacus Angola) e a Altys Real Estate Advisors, Lda.

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

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



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

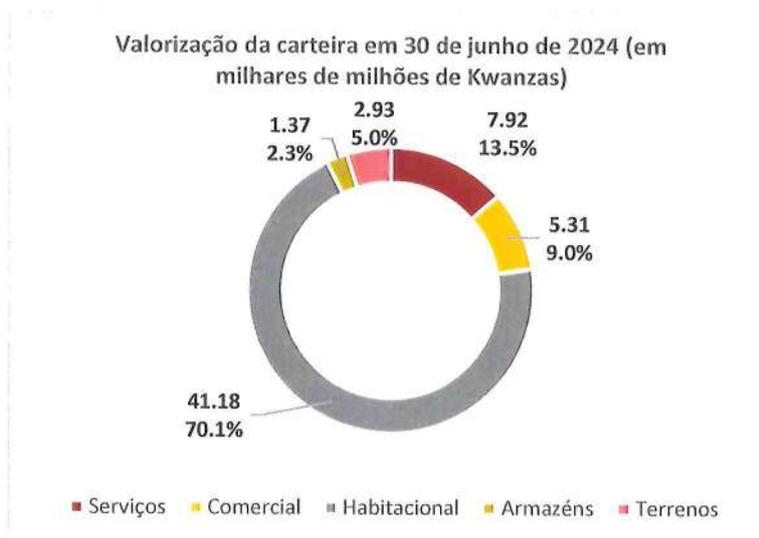




Adicionalmente, o Fundinvest inclui também na sua carteira um edifício com uso misto (habitacional, comercial e serviços) na cidade do Lobito, na província de Benguela.



À data de 30 de Junho de 2024, a valorização da carteira imobiliária do Fundinvest estava segmentada maioritariamente com 70,1% em uso habitacional (41,18 milhões de kwanzas), 13,5% em serviços (7,92 milhões de kwanzas), 9,0% em uso comercial (5,31 milhões de kwanzas), 5,0% em terrenos (2,93 milhões de kwanzas), e finalmente 2,3% em uso de armazéns (1,37 milhões de kwanzas).





No que diz respeito à geração de rendimento da carteira durante o período em referência de 1 de Janeiro 2024 até 30 de Junho de 2024, a segmentação é caracterizada por um maior peso dos contratos de arrendamento para uso habitacional com 52% (344,29 milhões de kwanzas), seguindo o uso comercial com 31% (204.69 milhões de kwanzas), assim como o uso de serviços 13% (83,06 milhões de kwanzas), e finalmente, com menor peso, o uso de armazéns com 4% (28,31 milhões de kwanzas).



Principais Eventos e Actividades

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

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

Consequentemente, após os primeiros 24 meses de actividade do fundo e para este período em referência, em prol do bom despenho do Fundo, é importante mencionar os seguintes acontecimentos e as principais actividades desenvolvidas:

- **Evolução das Cobranças e Facturação**

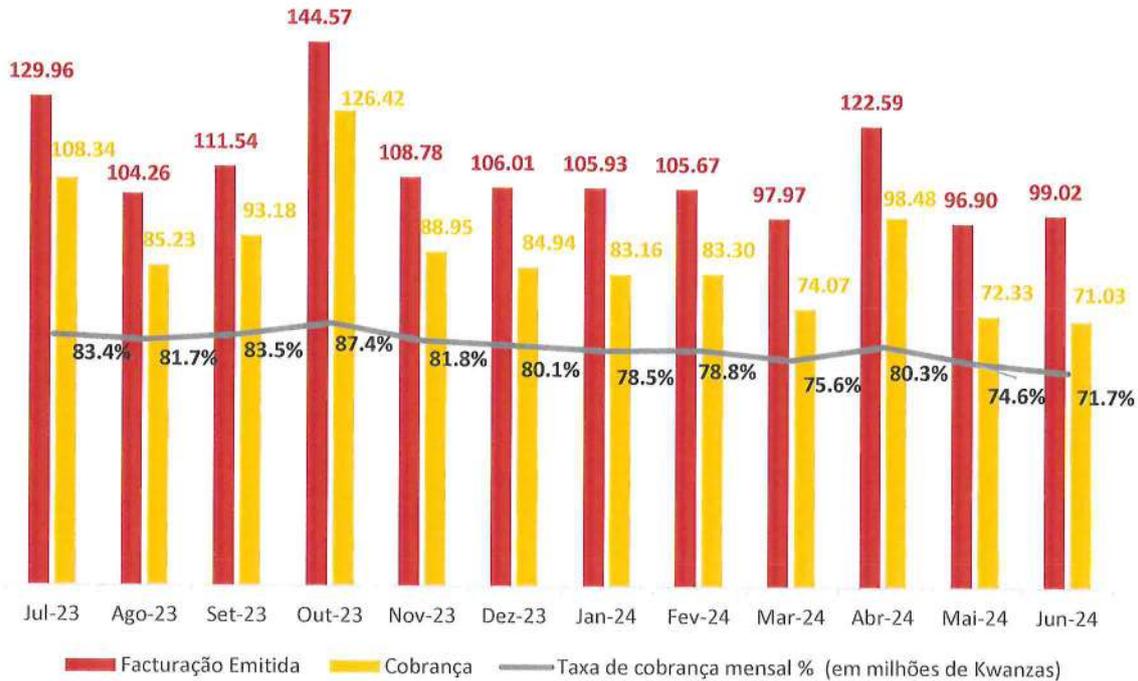
No período de início de actividade do fundo, o perfil de cobrança de rendas da carteira rondou os 40% a 45% devido a dificuldades operacionais verificadas no passado em alocar valores depositados na conta do senhorio ao inquilino, por falta de informação. Não obstante, o crescente conhecimento da equipa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

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

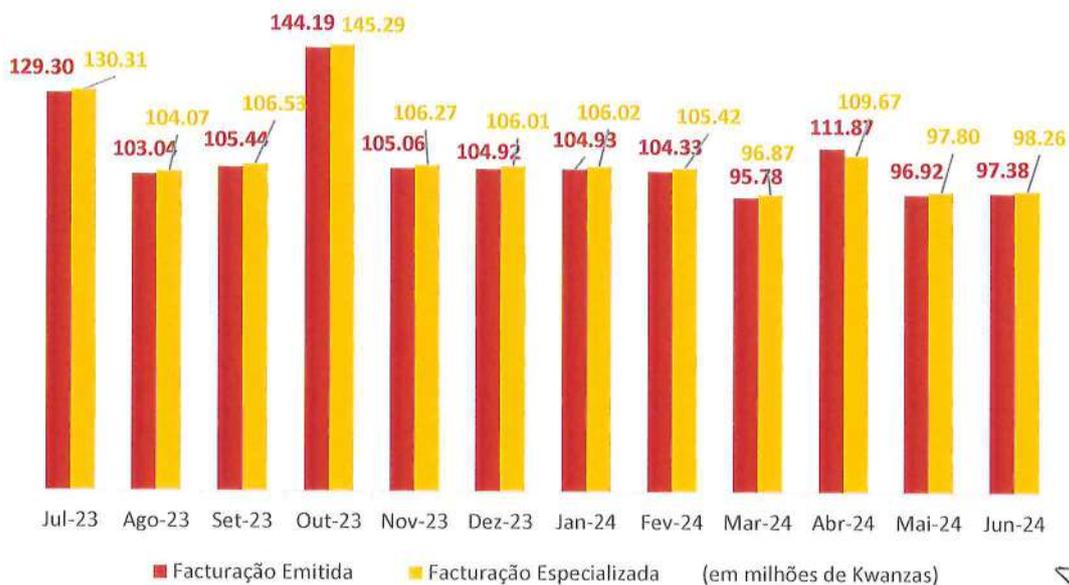


Com esta otimização o Fundo concede uma experiência mais eficiente aos inquilinos em termos de pagamento das rendas atempadamente, e que complementada com uma acção introduzida de contacto semanal aos inquilinos incumpridores, constata-se que se reflectiu num aumento da taxa de cobrança mensal para cerca de 81% a 87%, sendo que este nível de cobrança se atinge após três meses da respectiva facturação.

Relativamente a facturação emitida durante o período em referência, a taxa de cobrança ronda os 71% a 80%. Tal como é possível verificar no gráfico, foi possível alcançar durante o período de referência, níveis mais altos de cobrança (acima de 80%) para facturação emitida até Dezembro de 2023.



Na tabela abaixo, está detalhada a diferença entre a facturação emitida e a facturação especializada, esta última que durante o período em referência nunca se cifrou abaixo dos 98,85% da primeira.





- **Alienação dos Imóveis 32 e 74**

Nos dias 5 e 22 de Fevereiro, foram assinados os contratos de promessa de compra e venda dos imóveis 74 e 32 respectivamente iniciando assim a estratégia de venda no curto e médio prazo dos imóveis devolutos da carteira do fundo trazendo assim liquidez e rentabilidade.

A transação do imóvel 32, localizado na Av. 4 de Fevereiro (ex-sede do BDA) foi concluída através de celebração de escritura pública durante o mês de Junho de 2024. Relativamente ao imóvel 74, de acordo com o CPCV assinado, é expectável que a transacção seja concluída até ao dia 30 de Setembro de 2024.

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

No começo do período, a carteira de 55 imóveis era dividida em 961 fracções das quais 853 contavam com contratos de arrendamento. A tabela infra fornece alguns detalhes sobre a evolução da carteira ativa do fundo.

Para apoio da equipa comercial, foram firmados contratos com empresas de mediação imobiliária como a Imovalves, Remax, Proimoveis e Imoliveira, trazendo assim o conhecimento e um alcance comercial através de suas redes. O propósito será a concretização de contratos de arrendamento para alguns dos imóveis mais críticos para a rentabilidade da carteira, assim como executar, a curto prazo e a estratégia de alienação de imóveis devolutos já identificados.

Durante este período, foi dada a baixa para 3 fracções, das quais 2 contratos foram rescindidos para fracções habitacionais. O terceiro contrato fazia parte do imóvel 32 que foi alienado e possuía 3 fracções, 2 das quais já estavam devolutas e uma comercial que era arrendada.

Desta feita, o número total de fracções passa para 958 das quais 850 estão arrendadas, representando 88,7% das fracções disponíveis.

	Jul-23	Ago-23	Set-23	Out-23	Nov-23	Dez-23	Jan-24	Fev-24	Mar-24	Abr-24	Mai-24	Jun-24
Fracções activas fim do período	852	852	852	848	852	853	853	852	852	852	852	850
Proveito mensal da carteira (milhões de kwanzas)	106,02	105,42	96,87	109,67	97,8	98,26	100,47	127,68	103,84	112,34	108,77	107,27
Variação mensal da renda (milhões de kwanzas)	-	- 0,60	- 8,55	12,80	- 11,87	0,46	2,21	27,21	-23,84	8,50	-3,57	-1,50

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

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

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

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

16



Durante o período em referência foram registadas 460 ocorrências principais de comunicação com o “Pivô”, perfazendo uma média de 77 por mês e com as seguintes características mais relevantes:



Dos 850 contratos activos no fim do período, registou-se um aumento de inquilinos com endereço electrónico de 664 em 31 de Dezembro de 2023 para 705 a 30 de Junho de 2024. Adicionalmente, registou-se uma redução dos inquilinos sem número de identificação fiscal de 177 em 31 de Dezembro de 2023 para 113 a 30 de Junho de 2024.

- **Reabilitação da carteira**

Durante o período em referência, tendo em conta as necessidades de reabilitação e conservação do património imobiliário da carteira do Fundo, a equipa técnica do fundo analisou e comprovou a necessidade de adjudicar o seguinte leque de empreitadas, que agregadas as obras já em curso totalizaram aproximadamente 181,7 milhões de kwanzas:

- Imóvel 8 - Sucção, limpeza e desobstrução de caixas de esgoto, substituição de tampas de caixas e execução de nova rede de esgoto, substituição de tubos de descarga, revisão da coluna (prumada) de esgoto, substituição/reparação de pavimento cerâmico, e realização de pinturas em paredes e tectos.

Valor: 5.305.944,00 Kz

- Imóvel 24 - Substituição do circuito de abastecimento de água potável ao imóvel

Valor: 886.504,00 Kz

- Imóvel 29 - Regularização e impermeabilização de pavimentos, substituição de tubagens e acessórios hidráulicos em tubos galvanizados para PPR, fornecimento e aplicação de pavimento cerâmico, reparação e pintura de tectos.

Valor: 8.320.130,00 Kz

- Imóvel 31 - Impermeabilização de pavimentos, execução de betonilha e substituição de pavimentos em cerâmico, Reparação/substituição da prumada, e das tubagens dos WCs, reparação de vigas, paredes com fissuras, e tecto em pladur, e realização de pinturas em paredes e tectos.

Valor: 42.233.481,31 Kz

- Imóvel 34 – Reparação do terraço incluindo reconstituição da laje da cobertura e impermeabilização para estancamento de infiltrações nos pisos inferiores, revisão das instalações eléctricas



Valor inicial: 45.179.022,80 Kz
Trabalhos adicionais: 10 178 139,12 Kz
Trabalhos adicionais: 6.670.276,84 Kz

- Imóvel 43 – Reestruturação do sistema hidráulico incluindo abertura de prumadas, substituição de circuito hidráulico, sucção de águas com bombas submersíveis, reparação de cave e rés de chão

Valor do contrato: 31.191.996,00 Kz – sendo que já foi feito o pagamento de 60% no valor de 18.715.197,00 Kz

- Imóvel 58 - Reparação da junta de dilatação, reparação das canalizações dos WCs e cozinhas, impermeabilização de pavimentos, reparação de paredes e tectos afectados pela infiltração, e realização de pinturas em paredes e tectos.

Valor: 31.065.766,03 Kz

- **Processos Judiciais**

No dia 25 de Março e no dia 25 de Abril de 2024, o Fundinvest recebeu, respectivamente, uma citação feita pelo Tribunal da Comarca de Luanda no âmbito de uma acção movida pelos moradores do imóvel 41 contra a ENSA e o Fundo e uma acção judicial instaurada por uma inquilina do imóvel 23. Para ambos casos, o Fundinvest, e a ENSA, no caso aplicável, procederam a apresentação de contestações dentro dos prazos legais estipulados para o seguimento dos processos, aguardando até a data por um desenvolvimento dos mesmos.

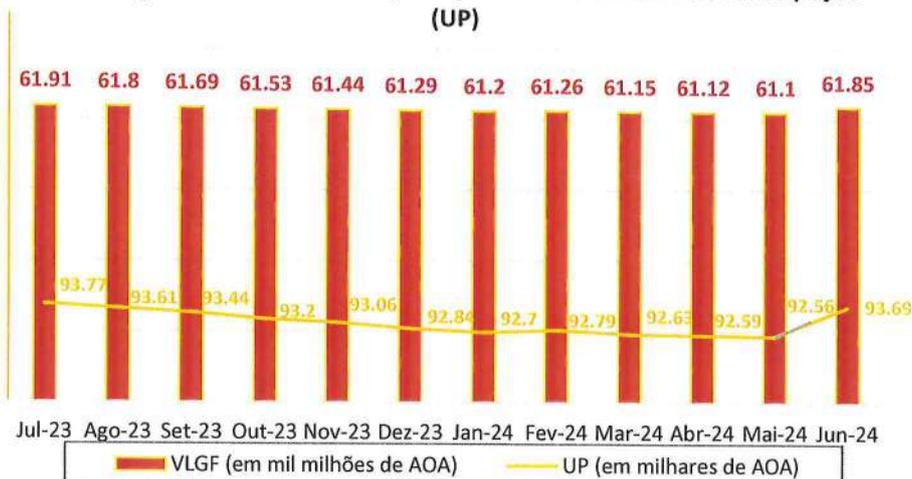
- **Propriedade Horizontal**

Durante o período em referência foi iniciado o processo de constituição de propriedade horizontal para todos os imóveis da carteira do Fundo. Desta feita, foi realizada uma auscultação ao mercado das Sociedades de Advogados com o objetivo de executar a regularização predial em propriedade horizontal.

Valor do Fundo

Como se pode conferir na tabela abaixo, desde a revalorização da carteira do fundo em Setembro de 2023 até o fim do período em referência, a variação de mês a mês do valor líquido global do fundo (VLGF) e do valor da unidade de participação (UP) estabilizou. No mês de Junho de 2024, o valor da UP teve o seu primeiro aumento desde o período de subscrição fruto das alienações dos imóveis durante o período em referência conforme já referido.

Valor Líquido Global do Fundo (VLGF) e Valor da Unidade de Participação (UP)





Gestão de Risco

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Luanda, 13 de Setembro de 2024

Pedro Ferreira Neto
Presidente do Conselho de Administração

Nuno de Sousa Gil
Vogal do Conselho de Administração

Fábio Kyanuche Campos
Vogal do Conselho de Administração

João Moita
Vogal do Conselho de Administração



Demonstrações Financeiras

FUNDINVEST – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO DE SUBSCRIÇÃO PÚBLICA
BALANÇOS EM 30 DE JUNHO DE 2024 E 31 DE DEZEMBRO DE 2023
(Montantes expressos em milhares de Kwanzas - mAOA)

ACTIVO	Notas	30-06-2024			31-12-2023	PASSIVO E FUNDOS PRÓPRIOS	Notas	30-06-2024	31-12-2023
		Valor Bruto	Provisões, Imparidades, Amortizações e Depreciações	Valor Líquido	Valor Líquido				
Disponibilidades						Outras Obrigações			
Disponibilidades em Instituições Financeiras	4	183 711	-	183 711	104 029	Adiantamento de Clientes	7	29 866	27 116
Certificados de depósito	4	3 228 144	-	3 228 144	-	Outras Obrigações de Natureza Fiscal	7	13 676	1 779
Créditos						Diversos	7	235 860	780 281
Rendas a Receber	5	663 948	(400 324)	263 624	205 878	Outros Credores	7	239 057	164 722
Devedores Diversos	5	-	-	-	1 034	Adiantamento para venda de Imóveis	7	34 000	-
Acréscimos e Diferimentos	5	12 308	-	12 308	1 530	TOTAL DO PASSIVO		552 459	973 898
Activos Imobiliários						Unidades de Participação	3	66 017 000	66 017 000
Terrenos	6	2 934 484	-	2 934 484	2 934 484	Lucros ou Prejuizos Acumulados	3	(4 716 156)	(907 897)
Construções	6	55 781 274	-	55 781 274	59 027 787	Resultado Líquido do Período/Exercício	3	550 242	(3 808 259)
TOTAL DO ACTIVO		62 803 869	(400 324)	62 403 545	62 274 742	TOTAL DE FUNDOS PRÓPRIOS		61 851 086	61 300 844
Número total de unidades de participação subscritas	3			660 170	660 170	TOTAL DO PASSIVO E FUNDOS PRÓPRIOS		62 403 545	62 274 742
						Valor unitário da unidade de participação	3	93,68963	92,85615

O anexo faz parte integrante destes balanços.



FUNDINVEST – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO DE SUBSCRIÇÃO PÚBLICA
 DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS PARA OS PERÍODOS DE SEIS MESES FINDOS EM
 30 DE JUNHO DE 2024 E 2023

(Montantes expressos em milhares de Kwanzas - mAOA)

Rúbricas	Notas	30-06-2024	30-06-2023
Proveitos			
Juros e Outros Rendimentos			
Disponibilidades	8	92 342	12 293
Ajuste positivo ao valor do Mercado	8	-	6 022 942
Rendimento de Activos Imobiliários			
Rendas	8	660 359	655 673
Alienações	8	1 056 541	-
Outros Rendimentos de Activos Imobiliários	8	-	2 240
Outros Rendimentos Não Operacionais			
Imposto predial	8	28 856	-
TOTAL DOS PROVEITOS		1 838 098	6 693 148
Despesas			
Juros e Outras Despesas			
Provisões para cobrança duvidosa liquidadas de reversões	9	(2 488)	196 083
Ajuste Negativo ao valor do Mercado	9	-	8 420 991
Comissões	9	798 594	873 595
Custos e Perdas Operacionais			
Prestação de Serviços	9	491 750	301 704
TOTAL DAS DESPESAS		1 287 856	9 792 373
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO		550 242	(3 099 225)



FUNDINVEST – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO DE SUBSCRIÇÃO PÚBLICA
 DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS PERÍODOS DE SEIS MESES FINDOS EM
 30 DE JUNHO DE 2024 E 2023

(Montantes expressos em milhares de Kwanzas - mAOA)

Rubricas	Notas	30-06-2024	30-06-2023
Fluxos de Caixa dos Juros e Outros Rendimentos			
Resgate de aplicações financeiras		-	600 000
Juros de aplicações financeiras		-	16 151
Recebimento de Proveitos de Disponibilidades		74 198	-
Recebimento de Proveitos de Outros Activos		4 337 054	-
Fluxos de Caixa de Rendimentos de Activos Imobiliários			
Fluxos de Caixa de Rendas		652 853	379 583
FLUXO DE CAIXA DE RECEBIMENTOS		5 064 105	995 734
Fluxos de Caixa dos Juros e Outras Despesas			
Pagamento de Custos de Disponibilidades	4	(3 210 000)	-
Fluxos de Caixa de Impostos			
Fluxos de Caixa de Impostos Pagos		(7 388)	(8 925)
Fluxos de Caixa de Comissões			
Pagamentos de Custos de Comissão de Gestão		(1 197 195)	(577 584)
Pagamentos de Custos de Outras Comissões		(145 820)	(4 567)
Fluxos de Caixa de Custos e Perdas Operacionais			
Fluxos de Caixa de Outras Despesas		(424 020)	(238 815)
FLUXO DE CAIXA DE PAGAMENTOS		(4 984 423)	(829 891)
SALDOS DOS FLUXOS MONETÁRIOS DO PERÍODO		79 682	165 843
Saldo em Disponibilidade no Início do Período		104 029	147 285
Saldo em Disponibilidade no Fim do Período		183 711	313 128

O anexo faz parte integrante destas demonstrações.



Notas anexas às Demonstrações Financeiras

1. Nota Introdutória

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

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

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

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

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

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

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

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

O património do Fundo pode ser investido em:

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

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

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

24



2. Bases de apresentação e resumo das principais políticas contabilísticas

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

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora procedeu à avaliação da capacidade do Fundo operar em continuidade, tendo por base toda a informação relevante, factos e circunstâncias, de natureza financeira, comercial ou outra, incluindo os acontecimentos subsequentes à data de referência das demonstrações financeiras. Em concreto, o Conselho de Administração da Sociedade Gestora considera que apesar dos prejuízos gerados deste a constituição do Fundo, o Fundo dispõe de recursos adequados para manter as suas actividades, tendo em consideração a liquidez gerada pela venda de um imóvel no primeiro semestre de 2024 (Nota 6), as perspectivas futuras sobre a actividade do Fundo e dado o suporte dos seus participantes. Em resultado da avaliação efectuada, o Conselho de Administração da Sociedade Gestora concluiu que o Fundo dispõe de recursos adequados para manter as suas actividades, não existindo intenção de cessar as suas actividades no curto prazo, pelo que considerou adequado o uso do pressuposto da continuidade das operações na preparação das demonstrações financeiras.

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

a. Especialização do exercício

O Fundo regista os seus proveitos e custos de acordo com o princípio da especialização de exercícios, sendo reconhecidos à medida que são gerados, independentemente do momento do seu recebimento ou pagamento.

b. Juros das Aplicações

Os juros das aplicações são reconhecidos na demonstração dos resultados do período em que se vencem, independentemente do momento em que são recebidos. Os juros são registados na rubrica “Juros e outros rendimentos – Certificados de depósitos” (Nota 8).

c. Comissões

Comissão de gestão:

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

A comissão de gestão é registada nas rubricas “Diversos – Comissão de Gestão” e “Comissões - Comissão de gestão” (Notas 7 e 9 respectivamente).

Comissão de depósito:

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

A comissão de depósito é registada na rubrica “Diversos – Depositário” e “Comissões - Comissão de depósito” (Notas 7 e 9 respectivamente).



d. Taxa de Supervisão

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

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

e. Activos Imobiliários

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

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

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

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

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

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

f. Unidades de Participação

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

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

g. Impostos

Imposto sobre os rendimentos:

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

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



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

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

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

Imposto predial:

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

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

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

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

Imposto sobre o valor acrescentado:

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

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

Na sequência da publicação da Lei n.º 20/20, de 9 de Julho, que aprova o Código do Imposto Predial, passam a estar isentas de IVA as transmissões e locações de bens imóveis, independentemente de se destinarem a fins comerciais ou habitacionais.

Nesse sentido, o Fundo é um contribuinte que realiza de forma quase exclusiva operações isentas de IVA, pelo que tem restrições no direito à dedução do IVA pago a fornecedores, procedendo à dedução do imposto mediante a aplicação dos métodos previstos na legislação em vigor – com excepção do IVA das despesas expressamente excluídas do direito à dedução.

Regra geral, são tributadas em IVA, à taxa de 14%, despesas eventualmente cobradas ao Fundo. No entanto, certas operações de intermediação financeira estão isentas de IVA, às quais é aplicado o Imposto do Selo, quando devido.

h. Distribuição de Resultados

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

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



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

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

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

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

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

3. Capital do Fundo

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

Em 30 de Junho de 2024 e 31 de Dezembro de 2023, as 660 170 unidades de participação emitidas pelo Fundo encontram-se distribuídas da seguinte forma:

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

O movimento ocorrido no capital do Fundo no período de seis meses findo em 30 de Junho de 2024 e no exercício findo em 31 de Dezembro de 2023 foi o seguinte:

Descrição	31-12-2023	Aplicação do Resultado	Resultado líquido do período	30-06-2024
Unidades de Participação				
Numerário	1 656 700	-	-	1 656 700
Espécie	64 360 300	-	-	64 360 300
Lucros e prejuízos acumulados	(907 897)	(3 808 259)	-	(4 716 156)
Resultado líquido do período	<u>(3 808 259)</u>	<u>3 808 259</u>	<u>550 242</u>	<u>550 242</u>
	61 300 844	-	550 242	61 851 086
N.º de un. de participação	660 170			660 170
Valor das un. de participação	92,856149			93,68963



Descrição	31-12-2022	Aplicação do Resultado	Resultado líquido do exercício	31-12-2023
Unidades de Participação				
Numerário	1 656 700	-	-	1 656 700
Espécie	64 360 300	-	-	64 360 300
Lucros e prejuízos acumulados	-	(907 897)	-	(907 897)
Resultado líquido do exercício	(907 897)	907 897	(3 808 259)	(3 808 259)
	65 109 103	-	(3 808 259)	61 300 844
N.º de un. de participação	660 170			660 170
Valor das un. de participação	98,624753			92,85615

Desde Janeiro de 2023, o seu valor líquido global, o valor de cada unidade de participação e o número de unidades de participação em circulação, no final de cada mês, foram os seguintes:

meses	Valor líquido global do Fundo	Valor da unidade de participação	Número de unidades de participação em circulação
2023 Janeiro	65 009 264	98,47352	660 170
2023 Fevereiro	64 928 358	98,35097	660 170
2023 Março	64 814 488	98,17848	660 170
2023 Abril	64 695 074	97,99760	660 170
2023 Maio	64 582 595	97,82722	660 170
2023 Junho	62 009 880	93,93017	660 170
2023 Julho	61 905 297	93,77175	660 170
2023 Agosto	61 797 138	93,60792	660 170
2023 Setembro	61 685 207	93,43837	660 170
2023 Outubro	61 530 090	93,20340	660 170
2023 Novembro	61 441 595	93,06935	660 170
2023 Dezembro	61 300 844	92,85615	660 170
.....			
2024 Janeiro	61 201 892	92,70626	660 170
2024 Fevereiro	61 257 328	92,79023	660 170
2024 Março	61 151 467	92,62988	660 170
2024 Abril	61 123 406	92,58737	660 170
2024 Maio	61 102 452	92,55563	660 170
2024 Junho	61 851 086	93,68963	660 170

4. Disponibilidades

Em 30 de Junho de 2024 e 31 de Dezembro de 2023, esta rubrica tem a seguinte composição:

	30-06-2024	31-12-2023
Disponibilidades em instituições financeiras	183 711	104 029
Certificados de depósito		
Valor aplicado	3 210 000	-
Juros corridos	18 144	-
	<u>3 411 855</u>	<u>104 029</u>

Em 30 de Junho de 2024 e 31 de Dezembro de 2023 a rubrica “Disponibilidades em instituições financeiras” é integralmente constituída por depósitos à ordem, não remunerados.



No período de seis meses findo em 30 de Junho de 2024, a rubrica "Certificados de depósitos", registou os seguintes depósitos a prazo, apresentados cronologicamente, como segue:

N.º	Data de constituição	Data de vencimento	Estado na data de referência	Moeda	Taxa de juro anual	Montante de constituição	Juros em Balanço	Juros corridos e recebidos desde 01-01-2024 (Nota 8)
Banco Angolano de Investimentos, S.A.								
1	07-03-2024	07-03-2025	Vivo	AOA	16,25%	400 000	4 274	20 657
2	10-04-2024	10-04-2025	Vivo	AOA	16,25%	1 200 000	11 219	43 808
3	23-04-2024	23-04-2025	Vivo	AOA	16,25%	225 000	801	6 912
4	28-05-2024	28-05-2025	Vivo	AOA	16,25%	1 385 000	1 850	20 965
						3 210 000	18 144	92 342

Os depósitos a prazo constituídos durante o primeiro semestre de 2024, são remunerados mensalmente, pelo que o montante de juros corridos é inferior ao proveito obtido com os juros no período de seis meses findo em 30 de Junho de 2024.

5. Créditos

Em 30 de Junho de 2024 e 31 de Dezembro de 2023, esta rubrica tem a seguinte composição:

	30-06-2024	31-12-2023
Rendas a receber		
Valor bruto	663 948	608 691
Provisões acumuladas	(400 324)	(402 813)
Acréscimos e diferimentos	12 308	1 530
Devedores diversos	-	1 034
	<u>275 932</u>	<u>208 442</u>

Detalha-se abaixo o mapa respeitante à antiguidade dos saldos na rubrica "Rendas a Receber", à data de 30 de Junho de 2024:

Rúbricas	-30 Dias	+30 e 60 Dias	+60 e 90 Dias	+90 e 120 Dias	+120 Dias	Saldo final
Rendas a Receber - Valor Bruto	96 422	47 721	79 179	-	440 106	663 948

30



Os inquilinos com maiores saldos devedores no período de referência são detalhados na tabela seguinte:

Entidade	-30 Dias	+30 e -60 Dias	+60 e -90 Dias	+90 e -120 Dias	+120 Dias	Total
Tribunal Provincial de Luanda	2 983	2 983	2 983	-	62 634	71 581
Banco Sol	-	-	41 213	-	-	41 213
Unitel S.A.	25 310	-	-	-	-	25 310
AMIP - Comercio Misto, Lda	636	636	636	-	11 249	13 158
Cooperativa Nosso Zimbo	-	-	-	-	12 881	12 881
GERFENI-Comércio Geral, Prestação de Serviço e Representações, Lda	1 007	1 007	1 007	-	9 210	12 230
ANCAF - Associação Nacional de Clubes Angolanos de Futebol	750	750	750	-	9 000	11 250
SOCINTER - Sociedade de Comércio Internacional	464	464	464	-	9 748	11 140
STOKA - DISTRIBUICAO DE STOKS, S.A	11 041	-	-	-	-	11 041
B.D.A. - Banco de Desenvolvimento de Angola	5 239	5 239	-	-	-	10 477
Maria Emília Pinto Leiro Octávio	466	466	466	-	8 254	9 651
NET - ONE - Telecomunicações	400	400	400	-	8 190	9 390
LERUX, LDA	689	689	689	-	6 503	8 570
ITCIAR - PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS (SU), LDA	679	679	679	-	6 055	8 091
Rui Constantino C. Ferreira RGT Advogados	348	348	348	-	7 004	8 047
Welwitschia Eugénia de Aguiar Neto	460	460	460	-	6 291	7 670
Kátia Alexandra Mendes da Silva	309	309	309	-	6 497	7 425
Banco Fomento de Angola, S.A.	1 500	1 500	1 500	-	2 092	6 592
Alnepa, Lda	273	273	273	-	5 743	6 563
Metalúrgica Duarte Ferreira	692	692	692	-	3 459	5 534
António Francisco João	245	245	245	-	4 730	5 466
Sagrada Esperança - Farma, Lda.	603	603	603	-	3 618	5 427
Beta Comércio e Indústria Lda	-	265	265	-	4 572	5 103
Diversos	42 329	29 714	25 198	-	252 374	350 136
Total	96 422	47 721	79 179	-	440 106	663 948

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

Detalhamos igualmente, abaixo, evolução das provisões, pelos inquilinos, nomeadamente:

Provisões	31-12-2023	Reversão (Nota 9)	Reforço (Nota 9)	30-06-2024
Provisão em 30-06-2024				
Tribunal Provincial de Luanda	44 738	-	17 895	62 634
Cooperativa Nosso Zimbo	12 881	-	-	12 881
AMIP - Comercio Misto, Lda	7 680	-	3 569	11 249
SOCINTER - Sociedade de Comércio Internacional	6 963	-	2 785	9 748
GERFENI - Comércio Geral, Prestação de Serviço e Representações, Lda	3 720	-	5 490	9 210
ANCAF - Associação Nacional de Clubes Angolanos de Futebol	4 800	-	4 200	9 000
Maria Emília Pinto Leiro Octávio	5 643	-	2 611	8 254
NET - ONE - Telecomunicações	5 804	-	2 387	8 190
Rui Constantino C. Ferreira RGT Advogados	4 919	-	2 086	7 004
Alnepa, Lda	4 922	-	1 641	6 563
LERUX, LDA	3 390	-	3 113	6 503
Kátia Alexandra Mendes da Silva	4 641	-	1 856	6 497
Welwitschia Eugénia de Aguiar Neto	3 643	-	2 648	6 291
ITCIAR - PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS (SU), LDA	4 751	(1 411)	2 715	6 055
António Francisco João	3 240	-	1 490	4 730
Metalúrgica Duarte Ferreira	10 376	(9 711)	2 794	3 459
B.D.A. - Banco de Desenvolvimento de Angola	60 520	(60 520)	-	-
Diversos	210 181	(106 361)	118 235	222 055
Total	402 813	(178 004)	175 515	400 324



6. Ativos Imobiliários

Em 30 de Junho de 2024 e 31 de Dezembro de 2023, esta rubrica tem a seguinte composição:

Ref. Imóvel	Imóvel	Provincia	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Data da Avaliação 3	Valor da Avaliação 3	Média das avaliações 30-06-2024	Média das avaliações 31-12-2023	Variação
Terrenos											
54	R. Ref Katyavala, Maculusso	Luanda	30-06-2023	375 657	30-06-2023	353 069	30-06-2023	340 170	356 299	356 299	-
61	Rua Musseque Catambor, Lote 2 a 9, Vista Alegre, Malanga	Luanda	30-06-2023	1 854 773	30-06-2023	1 817 870	30-06-2023	1 804 320	1 825 654	1 825 654	-
33	R. Rainha Ginga, 142-144, Mutamba	Luanda	30-06-2023	219 120	30-06-2023	218 323	30-06-2023	183 950	207 131	207 131	-
41	Av. Comte. Valódia, 76/76-A a 78/78-B, Kinaxixi	Luanda	30-06-2023	604 707	30-06-2023	519 893	30-06-2023	511 600	545 400	545 400	-
Sub-total				3 054 257		2 909 154		2 840 040	2 934 484	2 934 484	
Construções											
2	Av. Hoji-Ya-Henda, 27/29, São Paulo	Luanda	30-06-2023	453 137	30-06-2023	451 408	30-06-2023	462 564	455 703	455 703	-
4	R. Marechal Broz Tito, 83, Cruzeiro	Luanda	30-06-2023	1 104 633	30-06-2023	1 007 582	30-06-2023	1 029 000	1 047 072	1 047 072	-
7	Av. Comte. Gika, 309, Malanga	Luanda	30-06-2023	359 776	30-06-2023	304 599	30-06-2023	306 237	323 537	323 537	-
11	Av. Comte. Gika, 5, Viana	Luanda	30-06-2023	197 186	30-06-2023	183 472	30-06-2023	172 167	184 275	184 275	-
21	R. Katekulu Mengo, 4, Alvalade	Luanda	30-06-2023	513 651	30-06-2023	534 789	30-06-2023	510 024	519 488	519 488	-
39	R. Kwamme Nkrumah, 88 a 98, Malanga	Luanda	30-06-2023	325 671	30-06-2023	379 244	30-06-2023	372 918	359 278	359 278	-
45	R. Kwamme Nkrumah, 36 a 42, Malanga	Luanda	30-06-2023	1 105 033	30-06-2023	1 150 892	30-06-2023	1 071 592	1 109 172	1 109 172	-
46	Lg. da Malanga, 10, Malanga	Luanda	30-06-2023	989 099	30-06-2023	1 042 859	30-06-2023	996 603	989 520	989 520	-
36	R. Frederico Welwitsch, 87, Maculusso	Luanda	30-06-2023	187 418	30-06-2023	214 651	30-06-2023	176 310	192 793	192 793	-
38	R. Damilão de Góis, 73, Alvalade	Luanda	30-06-2023	290 643	30-06-2023	295 697	30-06-2023	270 862	285 734	285 734	-
73	R. Gil Liberdade, 56, São Paulo	Luanda	30-06-2023	132 720	30-06-2023	118 043	30-06-2023	178 648	142 987	142 987	-
74	R. Kwamme Nkrumah, 13/15, R/C-C, Malanga	Luanda	30-06-2023	322 709	30-06-2023	297 391	30-06-2023	329 577	316 559	316 559	-
85	R. 16, 79, R/C, Zona 9, Bairro Mártires de Kifangondo	Luanda	30-06-2023	49 082	30-06-2023	47 054	30-06-2023	55 850	50 662	50 662	-
86	R. Rodrigo Miranda Henriques, 14/16, Maculusso	Luanda	30-06-2023	157 780	30-06-2023	188 405	30-06-2023	163 383	169 856	169 856	-
13	R. Feliciano de Castilho, 230 a 234, Vila Alice	Luanda	30-06-2023	255 782	30-06-2023	233 390	30-06-2023	221 848	237 007	237 007	-
24	R. Dr. Tomé Agostinho das Neves, 165, Malanga	Luanda	30-06-2023	161 557	30-06-2023	166 456	30-06-2023	158 514	162 176	162 176	-
32	Av. Robert Shields, 112-114, e Av. 4 de Fevereiro, 1-5, Marginal	Luanda	30-06-2023	3 210 148	30-06-2023	3 374 647	30-06-2023	3 154 744	-	3 246 513	(3 246 513)
35	R. Manuel Fernandes Caldeira, 17, Friedrich Engels, Coqueiros	Luanda	30-06-2023	2 192 082	30-06-2023	1 863 587	30-06-2023	2 045 600	2 033 757	2 033 757	-
50	R. Kwamme Nkrumah, 225, Sagrada Família	Luanda	30-06-2023	1 008 193	30-06-2023	1 106 927	30-06-2023	959 610	1 024 910	1 024 910	-
56	R. Rainha Ginga, 152/154-A, R/C-A, 2-A, Mutamba	Luanda	30-06-2023	399 117	30-06-2023	379 506	30-06-2023	361 965	380 196	380 196	-
71	Av. Hoji-Ya-Henda, 42, São Paulo	Luanda	30-06-2023	1 907 015	30-06-2023	1 110 467	30-06-2023	1 171 375	1 196 285	1 196 285	-
128	Estrada de Catete, Viana Park, Armazéns 509 e 609, Viana	Luanda	30-06-2023	1 157 147	30-06-2023	1 142 357	30-06-2023	1 144 708	1 148 070	1 148 070	-
1	R. Vasco Fernandes, 2, e Cónego Manuel das Neves, 288-298, São Paulo	Luanda	30-06-2023	822 497	30-06-2023	855 268	30-06-2023	838 000	838 588	838 588	-
5	R. Amílcar Cabral, 25-27/A/B, Malanga	Luanda	30-06-2023	2 186 122	30-06-2023	2 611 155	30-06-2023	2 204 372	2 333 883	2 333 883	-
6	Av. Comte. Che Guevara, 68, Maculusso	Luanda	30-06-2023	572 862	30-06-2023	515 876	30-06-2023	482 412	523 717	523 717	-
8	R. Alexandre Peres, 29, Malanga	Luanda	30-06-2023	1 512 641	30-06-2023	1 362 330	30-06-2023	1 318 000	1 397 657	1 397 657	-
15	R. Ref Katyavala, 118, Maculusso	Luanda	30-06-2023	6 092 154	30-06-2023	5 744 483	30-06-2023	5 571 132	5 802 590	5 802 590	-
16	R. Ref Katyavala, 91 a 93-A, Maculusso	Luanda	30-06-2023	954 674	30-06-2023	921 062	30-06-2023	910 549	928 762	928 762	-
17	R. Comte. Kwenha, 22-30, e Trv. Comte. Kwenha, 4, Maculusso	Luanda	30-06-2023	1 159 778	30-06-2023	1 055 101	30-06-2023	1 037 336	1 084 072	1 084 072	-
19	R. Friedrich Engels, 23 a 23-D, Coqueiros	Luanda	30-06-2023	531 388	30-06-2023	505 442	30-06-2023	503 485	513 438	513 438	-
20	Av. 1.º Congresso do MPLA, 11, Mutamba	Luanda	30-06-2023	1 120 380	30-06-2023	1 183 203	30-06-2023	1 157 179	1 153 988	1 153 988	-
22	R. Fernando Brique, 39 a 45, Mutamba	Luanda	30-06-2023	1 536 239	30-06-2023	1 785 654	30-06-2023	1 512 840	1 611 578	1 611 578	-
23	R. Rainha Ginga, 84 a 86, Mutamba	Luanda	30-06-2023	4 868 180	30-06-2023	4 708 968	30-06-2023	4 520 050	4 699 066	4 699 066	-
25	Av. 4 de Fevereiro, 84 a 86, Marginal	Luanda	30-06-2023	1 962 270	30-06-2023	1 763 347	30-06-2023	1 809 979	1 845 199	1 845 199	-
26	R. Joaquim Kapango, 38 a 42, Maculusso	Luanda	30-06-2023	663 844	30-06-2023	664 020	30-06-2023	634 189	654 018	654 018	-
27	R. Gil Vicente, 40-42, e Av. Comte. Valódia, 173-179, São Paulo	Luanda	30-06-2023	908 856	30-06-2023	854 223	30-06-2023	830 959	864 679	864 679	-
28	Av. Comte. Valódia, 19/19-A, e R. de Timor, Kinaxixi	Luanda	30-06-2023	947 622	30-06-2023	823 103	30-06-2023	802 377	857 701	857 701	-
29	Av. Comte. Valódia, 27, 29 e 31, Kinaxixi	Luanda	30-06-2023	1 421 626	30-06-2023	1 213 607	30-06-2023	1 224 199	1 286 477	1 286 477	-
30	Av. Comte. Valódia, 21, 23 e 25, Kinaxixi	Luanda	30-06-2023	830 737	30-06-2023	779 584	30-06-2023	711 087	773 802	773 802	-
31	Av. 4 de Fevereiro, 88, 89 e 89-A, Marginal	Luanda	30-06-2023	3 177 728	30-06-2023	2 959 536	30-06-2023	2 973 696	3 036 986	3 036 986	-
34	R. Samuel Bernardo, 28-32A, Ingombota	Luanda	30-06-2023	1 131 895	30-06-2023	1 317 534	30-06-2023	1 103 611	1 184 347	1 184 347	-
40	R. Assalto de Moncada, 25-33, e Amílcar Cabral, 4-4/A, Mutamba	Luanda	30-06-2023	1 807 986	30-06-2023	1 987 144	30-06-2023	1 898 590	1 897 906	1 897 906	-
42	R. Moisés Cardoso, 10, Malanga	Luanda	30-06-2023	1 034 657	30-06-2023	1 112 872	30-06-2023	941 600	1 029 709	1 029 709	-
43	R. Marien NGouabi, 4 a 6, Malanga	Luanda	30-06-2023	1 155 906	30-06-2023	1 338 794	30-06-2023	1 269 909	1 254 869	1 254 869	-
47	R. Joaquim Kapango, 11, Maculusso	Luanda	30-06-2023	759 487	30-06-2023	841 778	30-06-2023	769 063	790 109	790 109	-
48	R. 15 de Agosto e Lg. Patrício Lumumba, Lobito	Benguela	30-06-2023	1 693 576	30-06-2023	1 638 040	30-06-2023	1 631 645	1 654 420	1 654 420	-
51	R. Joaquim Kapango, 4/A a 6/B, Maculusso	Luanda	30-06-2023	700 817	30-06-2023	749 205	30-06-2023	683 929	711 317	711 317	-
52	R. Cónego M. das Neves, 1 a 3-A, e Marechal Broz Tito, 8/10, Kinaxixi	Luanda	30-06-2023	1 741 757	30-06-2023	1 753 206	30-06-2023	1 750 459	1 748 474	1 748 474	-
55	R. Cónego Manuel das Neves, 176-182, São Paulo	Luanda	30-06-2023	1 074 320	30-06-2023	1 073 666	30-06-2023	1 025 045	1 057 677	1 057 677	-
58	Av. 1.º Congresso do MPLA, 36, e R. Friedrich Engels, 11/11-A, Mutamba	Luanda	30-06-2023	1 639 582	30-06-2023	1 599 838	30-06-2023	1 550 200	1 596 540	1 596 540	-
70	Av. 4 de Fevereiro, 94-100, 2-C e 4-A-B, Marginal	Luanda	30-06-2023	358 473	30-06-2023	302 365	30-06-2023	302 364	321 067	321 067	-
Sub-total				60 247 179		59 613 824		57 222 359	55 781 274	59 027 787	(3 246 513)
Total				63 301 436		62 522 979		60 062 399	58 715 758	61 962 271	(3 246 513)

Em 7 de Junho de 2022, foi realizada uma entrada em espécie mediante a transmissão para o Fundo de um conjunto de 55 imóveis. A referida entrada em espécie foi antecedida da obtenção de três relatórios de avaliação por imóvel efectuados com referência a 31 de Dezembro de 2021, por três peritos avaliadores independentes registados na Comissão do Mercado de Capitais, correspondendo o valor médio dos mesmos ao valor das entradas em espécie. Adicionalmente, foi objecto de Relatório elaborado por Perito Contabilista (Wise Balance, Lda), datado de 3 de Junho de 2022, ao abrigo do disposto no n.º 4 do artigo 30.º da Lei n.º 1/04, de 13 de Fevereiro – Lei das Sociedades Comerciais (“LSC”), por força do previsto no n.º 1 do artigo 44.º do Regulamento n.º 4/14 de 30 de Outubro, da Comissão do Mercado de Capitais.

No 2º semestre de 2022, o Conselho de Administração da Sociedade Gestora iniciou um processo de levantamento das plantas e áreas dos referidos imóveis, tendo identificado divergências relevantes face às áreas apresentadas nos relatórios de avaliação. Adicionalmente, constatou que uma parte relevante dos imóveis se encontram arrendados por valores inferiores aos de mercado, situação que não foi considerada nos relatórios de avaliação.



Face ao exposto, o Conselho de Administração da Sociedade Gestora, concluiu a reavaliação da carteira de imóveis no início de 2º semestre de 2023. Na sequência do referido processo de reavaliação, o Fundo registou uma menos-valia na demonstração dos resultados de, aproximadamente 2 398 049 milhares de Kwanzas, a qual é justificada pela correcção dos pressupostos descritos, bem como com a evolução do contexto do mercado e pela depreciação significativa do Kwanza e o aumento da inflação.

Em 30 de Junho de 2024, o Conselho de Administração da Sociedade Gestora analisou a aderência dos pressupostos considerados nos relatórios de avaliação realizados com referência a 30 de Junho de 2023 e concluiu que as perspectivas de evolução macroeconómicas, com destaque para a evolução da inflação verificada no segundo semestre de 2023 e primeiro semestre de 2024 se mantêm consistentes com as previstas naqueles relatórios de avaliação. Adicionalmente, não ocorreram circunstâncias susceptíveis de induzir alterações significativas ao valor dos imóveis, pelo que não solicitou novas avaliações aos imóveis com referência a 30 de Junho de 2024.

Em 30 de Junho de 2024 e 31 de Dezembro de 2023 os imóveis do Fundo encontram-se registados ao justo valor, com base na média de três avaliações, efectuadas por três peritos avaliadores independentes registados na Comissão do Mercado de Capitais.

Durante o período de seis meses findo em 30 de Junho de 2024, o imóvel n.º 32, registado em 31 de Dezembro de 2023 pelo montante de 3 246 513 milhares de Kwanzas, cuja média de 3 avaliações obtidas no mês de Abril de 2024 foi de 3 115 110 milhares de kwanzas, foi alienado pelo montante de 4 303 054 milhares de Kwanzas, tendo proporcionado uma mais-valia global de 1 056 541 milhares de Kwanzas (Nota 8).

Adicionalmente, em Fevereiro de 2024, o Fundo celebrou um contracto de promessa de compra e venda sobre o imóvel 74, no montante global de cerca de 340 000 milhares de Kwanzas, registado na carteira do Fundo em 30 de Junho de 2024 por 316 559 milhares de Kwanzas. Com a celebração do contracto, o Fundo recebeu a título de sinal 34 000 milhares de Kwanzas (Nota 7), estando previsto o recebimento do montante remanescente até Setembro de 2024. O Conselho de Administração da Sociedade Gestora, considera que nesta data todos os riscos e benefícios inerentes à posse do imóvel ainda não transitaram para o comprador, mantendo o imóvel registado na carteira do Fundo, pelo seu valor de avaliação.

Dos 54 imóveis em carteira em 30 de Junho de 2024, 14 não estão arrendados e não geram rendimento, pelo que cerca de 74% dos imóveis estão arrendados (Nota 5).

7. Outras Obrigações

Em 30 de Junho de 2024 e 31 de Dezembro de 2023, a rubrica Outras Obrigações apresenta a seguinte composição:

	30-06-2024	31-12-2023
Adiantamento de Clientes	29 866	27 116
Outras Obrigações de Natureza Fiscal	13 676	1 779
Diversos		
Depositário	140 206	141 328
Comissão de Gestão	86 090	629 368
Taxa de Supervisão	9 564	9 585
Outros credores		
Acréscimo de Custos	110 927	82 019
Credores p/ FSE	36 037	51 112
Credores p/ Cauções	29 248	29 098
Credores Diversos	62 845	2 493
Adiantamento para Venda de Imóveis	34 000	-
	<u>552 459</u>	<u>973 899</u>

Em 30 de Junho de 2024 e 31 de Dezembro de 2023, o saldo da rubrica “Adiantamentos de Clientes” diz respeito aos valores pagos pelos inquilinos relativamente a rendas futuras.



Em 30 de Junho de 2024, o saldo da rubrica “Outras Obrigações de Natureza Fiscal”, diz essencialmente respeito a montantes de retenção obrigatória sobre as prestações de serviços prestados ao Fundo, os quais são entregues à Autoridade Geral Tributária (AGT) no mês seguinte.

O saldo da rubrica “Depositário” refere-se às comissões de depósito a liquidar referentes ao segundo trimestre de 2024.

Em 30 de Junho de 2024, o saldo da rubrica “Comissão de Gestão” refere-se ao remanescente da comissão em dívida relativa ao mês de Junho de 2024.

Em 30 de Junho de 2024, o saldo da rubrica “Acréscimos de custos”, inclui essencialmente os custos com mediação imobiliária e com auditoria, nos montantes de 50 001 milhares de Kwanzas e 38 740 milhares de Kwanzas, respectivamente.

Em 30 de Junho de 2024 e 31 de Dezembro de 2023, a rubrica “Credores p/ FSE” tem a seguinte composição:

	30-06-2024	31-12-2023
Labiomed	12 305	-
Luniel Serviços Lda	7 660	7 941
WARC Prestação de Serviços Lda	5 827	4 361
Luís Miguel dos Santos Nunes	4 675	-
Lumière Prestação de Serviços	3 476	240
LA Prestação de Serviços	673	-
EC Inside-Engineering & Consulting	-	19 048
JLCA-Construção Lda	-	11 135
C-Galiano	-	1 888
Wise-Balance Lda	-	1 379
Progest-Projectos Técnicos	-	5 120
Outros	1 421	-
	<u>36 037</u>	<u>51 112</u>

Em 30 de Junho de 2024, o saldo da rubrica “Credores Diversos”, inclui essencialmente proveitos diferidos de rendas facturadas antecipadamente aos clientes, no valor de 58 293 milhares de Kwanzas.

Em 30 de Junho de 2024 e 31 de Dezembro de 2023, o Fundo apurou prejuízo fiscal em sede de Imposto Industrial, como segue:

Descrição	30-06-2024	31-12-2023
Resultado antes de imposto	550 242	(3 808 259)
Correcções para efeitos fiscais:		
A acrescentar: Variações patrimoniais positivas		
Custos e perdas não aceites para efeitos fiscais		
Ajuste negativo ao valor de mercado	-	8 420 991
Imposto Predial	-	-
Multas e juros fiscais	1 901	826
A deduzir: Variações patrimoniais negativas		
Ajuste positivo ao valor de mercado	-	(6 022 942)
Proveitos sujeito a IAC	(92 342)	-
Lucro tributável (prejuízo fiscal)	459 801	(1 409 384)
Taxa nominal de imposto	15%	15%
Impostos apurado com base na taxa de imposto	68 970	-
Utilização de prejuízos fiscais	(459 801)	-
Imposto sobre os lucros a pagar	-	-

34



O Fundo não registou activos por impostos diferidos para prejuízos fiscais, uma vez que no entendimento do Conselho de Administração da Sociedade Gestora não existem evidências e expectativas de serem gerados resultados fiscais futuros suficientes para a sua utilização dentro do prazo previsto na lei fiscal (Nota 2, alínea g). Assim, em 30 de Junho de 2024 e 31 de Dezembro de 2023, o Fundo apresenta um montante de cerca de 1 857 480 milhares de kwanzas e 2 317 280 milhares de kwanzas de prejuízos fiscais reportáveis, sobre os quais não reconhece imposto diferido activo por não estar demonstrada nesta data a sua recuperabilidade.

8. Proveitos

Nos períodos de seis meses findos em 30 de Junho de 2024 e 2023, a rubrica Proveitos apresenta a seguinte composição:

	30-06-2024	30-06-2023
Juros e Outros Rendimentos		
Certificados de depósito	92 342	12 293
Ajuste positivo ao valor de mercado	-	6 022 942
Rendimentos de Activos Imobiliários		
Rendas	660 359	655 673
Alienações	1 056 541	-
Outros rendimentos de activos imobiliários	-	2 240
Outros Rendimentos Não Operacionais		
Imposto predial	28 856	-
	<u>1 838 098</u>	<u>6 693 148</u>

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

No período de seis meses findo em 30 de Junho de 2023, a rubrica “Juros e outros rendimentos - Ajuste Positivo ao Valor de Mercado” diz respeito à geração de mais-valias potenciais pela reavaliação da carteira de activos imobiliários (Nota 6).

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

A rubrica “Rendimentos de Activos Imobiliários – Alienação”, corresponde à mais-valia realizada referente a venda do imóvel 32, registado na carteira de activos imobiliários em 31 de Dezembro de 2023 por 3 246 513 milhares de Kwanzas, que foi alienado por 4 303 054 milhares de Kwanzas durante o primeiro semestre de 2024 (Nota 6).

Em 30 de Junho de 2024, o saldo da rubrica “Outros Rendimentos Não Operacionais – Imposto predial” diz respeito ao proveito obtido pelo Fundo, como resultado de ter pagado menos imposto industrial referente a 2023, do que havia inicialmente estimado em 31 de Dezembro de 2023.

35



9. Despesas

Nos períodos de seis meses findos em 30 de Junho de 2024 e 2023, a rubrica Despesas apresenta a seguinte composição:

	30-06-2024	30-06-2023
Juros e Outras Despesas		
Provisões para cobrança duvidosa		
Provisão para riscos gerais de crédito	175 516	210 737
Reposição e anulação de provisões	(178 004)	(14 652)
Ajuste Negativo ao valor do Mercado	-	8 420 991
Comissões		
Comissão de Gestão	653 917	691 195
Comissão de Depósito	139 458	178 031
Comissão de Supervisão	5 219	4 368
Custos e Perdas Operacionais		
Mediação Imobiliária	244 973	-
Conservação e Reparação	64 253	24 704
Vigilância e Segurança	50 658	47 790
Auditoria	38 740	29 057
Seguro Incêndio Multirisco	34 041	23 550
Consultoria Estratégica e Operacional	30 000	25 105
Contabilidade	8 762	7 132
Consultoria de Engenharia Civil	5 430	42 989
Auditoria Técnica	-	10 903
Escrituras	-	10 898
Imposto Predial	-	6 450
Taxa de Supervisão Fixa	-	872
Outros	14 893	72 253
	1 287 856	9 792 373

A rubrica “Provisões para riscos gerais de crédito” diz respeito a provisões sobre rendas. Em 30 de Junho de 2024, o saldo da rubrica “Reposição e anulação de provisões”, diz respeito à reversão de provisões constituídas em períodos anteriores, como resultado de celebrações de acordos de pagamentos, bem como dos pagamentos efectuados pelos inquilinos (Nota 5).

Em 30 de Junho de 2023, a rubrica “Ajuste Negativo ao Valor de Mercado” diz respeito à geração de uma menos valia sobre um conjunto de activos imobiliários fruto da reavaliação realizada durante o período de referência (Nota 6).

O saldo registado na rubrica “Mediação Imobiliária” diz respeito à prestação de serviços de intermediação imobiliária associada à alienação do imóvel n.º 32, por parte da Multitrust Alphago – Sociedade de Mediação Imobiliária.

O aumento do saldo registado na rubrica “Conservação e Reparação” diz respeito a obras de construção civil realizadas sobre os imóveis em carteira.

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

A rubrica “Auditoria Técnica” diz respeito à especialização no período de referência dos custos relacionados com uma auditoria técnica especializada às patologias estruturais existentes nos imóveis da carteira do Fundo.



10. Desabamento do imóvel 41

No dia 24 de Março de 2023 ocorreu o desabamento do imóvel 41 da carteira do Fundo, sito na Avenida Comandante Valódia, n.º 76/76-A a 78/78-B, registado na rubrica "Activos imobiliários" (Nota 6), em 30 de Junho de 2024 e 31 de Dezembro de 2023, pelo montante de 545.400 milhares de Kwanzas. Deste incidente não resultaram vítimas mortais, nem tão pouco danos à integridade física de qualquer cidadão, tendo resultado em danos patrimoniais da edificação construída que ficou reduzida a escombros, tendo o referido imóvel sido objecto de avaliação para determinação do seu valor actual.

Em Agosto de 2023, o Fundo firmou acordos de compensação com antigos inquilinos com vista a disponibilizar ajuda social, tendo esta responsabilidade sido assumida pela ENSA. Está em curso um processo judicial para averiguação das causas para o desabamento do edifício, para aferição de eventuais compensações adicionais, encontrando-se o Fundo a aguardar pronunciamento no Tribunal de Luanda.

É convicção do Conselho de Administração da Sociedade Gestora que não resultarão impactos materiais para as demonstrações financeiras do Fundo em 30 de Junho de 2024, relacionados com esta situação.

11. Eventos Subsequentes

Não ocorreram quaisquer factos subsequentemente a 30 de Junho de 2024 que requeiram registo ou divulgação nas demonstrações financeiras.

37



Relatório de Auditoria

[Handwritten signature]

RELATÓRIO DO AUDITOR EXTERNO SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLECTIVO

(Montantes expressos em milhares de Kwanzas – mAOA)

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

Relato sobre a Auditoria das Demonstrações Financeiras

I. Introdução

1. Para efeitos do disposto na alínea c) do n.º 1 do artigo 8.º do Código dos Valores Mobiliários, aprovado pela Lei n.º 22/15, de 31 de Agosto (doravante designado por CódVM) e no n.º 2 do artigo 147.º do Decreto Legislativo Presidencial n.º 7/13, de 11 de Outubro, sobre o Regime Jurídico dos Organismos de Investimento Colectivo, auditámos as demonstrações financeiras anexas do Fundinvest – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado (adiante designado por “Fundo”), gerido pela Eaglestone Capital - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, S.A. (“Sociedade Gestora”), as quais compreendem o Balanço em 30 de Junho de 2024, que evidencia um total de 62 403 545 mAOA e fundos próprios do organismo de investimento colectivo (“OIC”) de 61 851 086 mAOA, incluindo um resultado líquido de 550 242 mAOA, as demonstrações dos resultados, de alterações no capital próprio e dos fluxos de caixa do período de seis meses findo naquela data e o correspondente Anexo.

II. Responsabilidade do Conselho de Administração da Sociedade Gestora pelas Demonstrações Financeiras

2. O Conselho de Administração da Sociedade Gestora é responsável pela:
 - (i) Preparação e apresentação das demonstrações financeiras, que apresentem, de modo apropriado, a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa do Fundo, de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Angola e com as normas contabilísticas aplicáveis aos OIC, emitidas pela Comissão do Mercado de Capitais (“CMC”), em vigor em 30 de Junho de 2024;
 - (ii) Criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material, devido à fraude ou a erro;
 - (iii) Elaboração do Relatório de Gestão, nos termos legais e regulamentares;



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

A Deloitte é líder global na prestação de serviços de Audit & Assurance, Tax & Legal, Consulting, Financial Advisory e Risk Advisory a quase 90% da Fortune Global 500® entre milhares de empresas privadas. Os nossos profissionais apresentam resultados duradouros e mensuráveis, o que reforça a confiança pública nos mercados de capital, permitindo o sucesso dos nossos clientes e direccionando a uma economia mais forte, a uma sociedade mais equitativa e a um mundo mais sustentável. Com mais de 175 anos de história, a Deloitte está presente em mais de 150 países e territórios. Saiba como as 415.000 pessoas da Deloitte criam um impacto relevante no mundo em www.deloitte.com.

Tipo: Sociedade por quotas | NIF + matrícula: 5401022670 | Matrícula CRC de Luanda: 106-97 | Capital social: KZ 1.000.000.000,00 | Sede: Condomínio Cidade Financeira, Via S8, Bloco 4 - 5º, Talatona, Luanda

- (iv) Adopção de políticas e critérios contabilísticos adequados, tendo em conta as circunstâncias; e
 - (v) Avaliação da capacidade do Fundo de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das actividades.
3. O órgão de fiscalização da Sociedade Gestora é responsável pela supervisão do processo de preparação e divulgação da informação financeira do Fundo.

III. Responsabilidade do Auditor pela Auditoria das Demonstrações Financeiras

4. A nossa responsabilidade consiste em expressar uma opinião independente sobre estas demonstrações financeiras com base na nossa auditoria, a qual foi efectuada de acordo com as Normas Técnicas da Ordem dos Contabilistas e Peritos Contabilistas de Angola (“OCPCA”) e as disposições da Instrução n.º 03/CMC/08-22, sobre os Modelos de Relatórios a Elaborar por Auditor Externo Registado na CMC, as quais exigem que a mesma seja planeada e executada com o objectivo de obter um grau de segurança aceitável sobre se as demonstrações financeiras estão isentas de distorções materialmente relevantes.
5. Uma auditoria envolve executar procedimentos para obter prova de auditoria acerca das quantias e divulgações constantes das demonstrações financeiras. Os procedimentos seleccionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção material das demonstrações financeiras devido à fraude ou a erro. Ao fazer essa avaliação dos riscos, o auditor considera o controlo interno relevante para a preparação e apresentação das demonstrações financeiras pela Sociedade Gestora a fim de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não com a finalidade de expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Sociedade Gestora. Uma auditoria inclui também avaliar a razoabilidade das estimativas contabilísticas feitas pelo Conselho de Administração da Sociedade Gestora e a apresentação global das demonstrações financeiras.
6. O exame a que procedemos incluiu:
- (i) A verificação, numa base de amostragem, do suporte das quantias e divulgações constantes das demonstrações financeiras e a avaliação das estimativas, baseadas em juízos e critérios definidos pelo Conselho de Administração da Sociedade Gestora, utilizadas na sua preparação;
 - (ii) A apreciação se as políticas contabilísticas adoptadas e a sua divulgação são adequadas, tendo em conta as circunstâncias;
 - (iii) A verificação da aplicabilidade do princípio da continuidade; e
 - (iv) A apreciação, em termos globais, se a apresentação das demonstrações financeiras é adequada.
7. O nosso exame abrangeu ainda a verificação da concordância da informação financeira constante do Relatório de Gestão com os restantes documentos de prestação de contas.
8. Declaramos ao órgão de fiscalização que cumprimos os requisitos éticos aplicáveis relativos à independência e comunicamos todos os relacionamentos e outras matérias que possam ser percebidas como ameaças à nossa independência e, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.
9. Estamos convictos que a prova de auditoria que obtivemos é suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião de auditoria com reserva.

IV. Opinião

10. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras referidas no parágrafo 1 acima apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspectos materialmente relevantes, a posição financeira do Fundinvest – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado em 30 de Junho de 2024, o seu desempenho financeiro e os seus fluxos de caixa relativos ao período de seis meses findo em 30 de Junho de 2024, em conformidade com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Angola e com as normas contabilísticas aplicáveis aos OIC, emitidas pela CMC, em vigor em 30 de Junho de 2024.

V. Outras matérias

11. As demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2023, apresentadas pelo Conselho de Administração da Sociedade Gestora para efeitos comparativos e de forma a dar cumprimento aos requisitos de publicação de contas, foram por nós examinadas e o nosso Relatório do Auditor Externo, datado de 18 de Março de 2024, continha uma opinião com uma reserva relacionada com a conclusão do processo de levantamento das plantas e áreas dos imóveis detidos pelo Fundo que conduziu a um ajuste negativo no justo valor dos imóveis, parte do qual seria referente a exercícios anteriores, que deixou de ser aplicável às demonstrações financeiras do período de seis meses findo em 30 de Junho de 2024. O nosso Relatório do Auditor Externo sobre as demonstrações financeiras em 30 de Junho de 2023, emitido em 13 de Outubro de 2023, continha igualmente uma reserva sobre o assunto descrito acima.

Relato sobre Outros Requisitos Legais e Regulamentares

VI. Quanto ao Relatório de Gestão

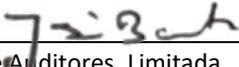
12. Em nossa opinião, para os aspectos materialmente relevantes, o Relatório de Gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis, a informação financeira nele constante é concordante com as demonstrações financeiras auditadas e, tendo em conta o conhecimento e apreciação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

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

13. Em nossa opinião, não identificámos situações materiais a relatar quanto às matérias previstas no n.º 4 do artigo 147.º do Decreto Legislativo Presidencial n.º 7/13, de 11 de Outubro, sobre o Regime Jurídico dos OIC, no n.º 2 do artigo 33.º do Regulamento n.º 4/14, de 30 de Outubro, sobre os OIC, bem como em demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, nomeadamente:
 - (i) A adequada avaliação efectuada pela Sociedade Gestora dos valores do Fundo, em especial no que respeita aos valores mobiliários e instrumentos do mercado monetário não admitidos à negociação em mercado regulamentado e aos instrumentos derivados negociados fora de mercado regulamentado;
 - (ii) O cumprimento dos critérios de avaliação dos activos que integram o património do Fundo, definidos nos documentos constitutivos;
 - (iii) O registo e controlo dos movimentos de subscrição e de resgate das unidades de participação do Fundo;
 - (iv) O adequado cumprimento do Regulamento de Gestão do Fundo;

- (v) A inscrição dos factos sujeitos a registo, relativos aos imóveis do Fundo;
- (vi) A não realização de qualquer operação vedada (particularmente as transacções entre diferentes OIC administrados pela mesma Sociedade Gestora) e da realização de operações dependentes de autorização ou não oposição da CMC, nos termos e condições definidos na lei e respectiva regulamentação; e
- (vii) O ressarcimento e divulgação dos prejuízos causados aos participantes por erros ocorridos no processo de valorização do património e divulgação do valor da unidade de participação ou na imputação das operações de subscrição e de resgate ao património do Fundo, nos termos e condições previstos na lei e respectiva regulamentação.

Luanda, 13 de Setembro de 2024



Deloitte Auditores, Limitada
Representada por: José António Mendes Garcia Barata
Membro da OCPCA nº 20130163