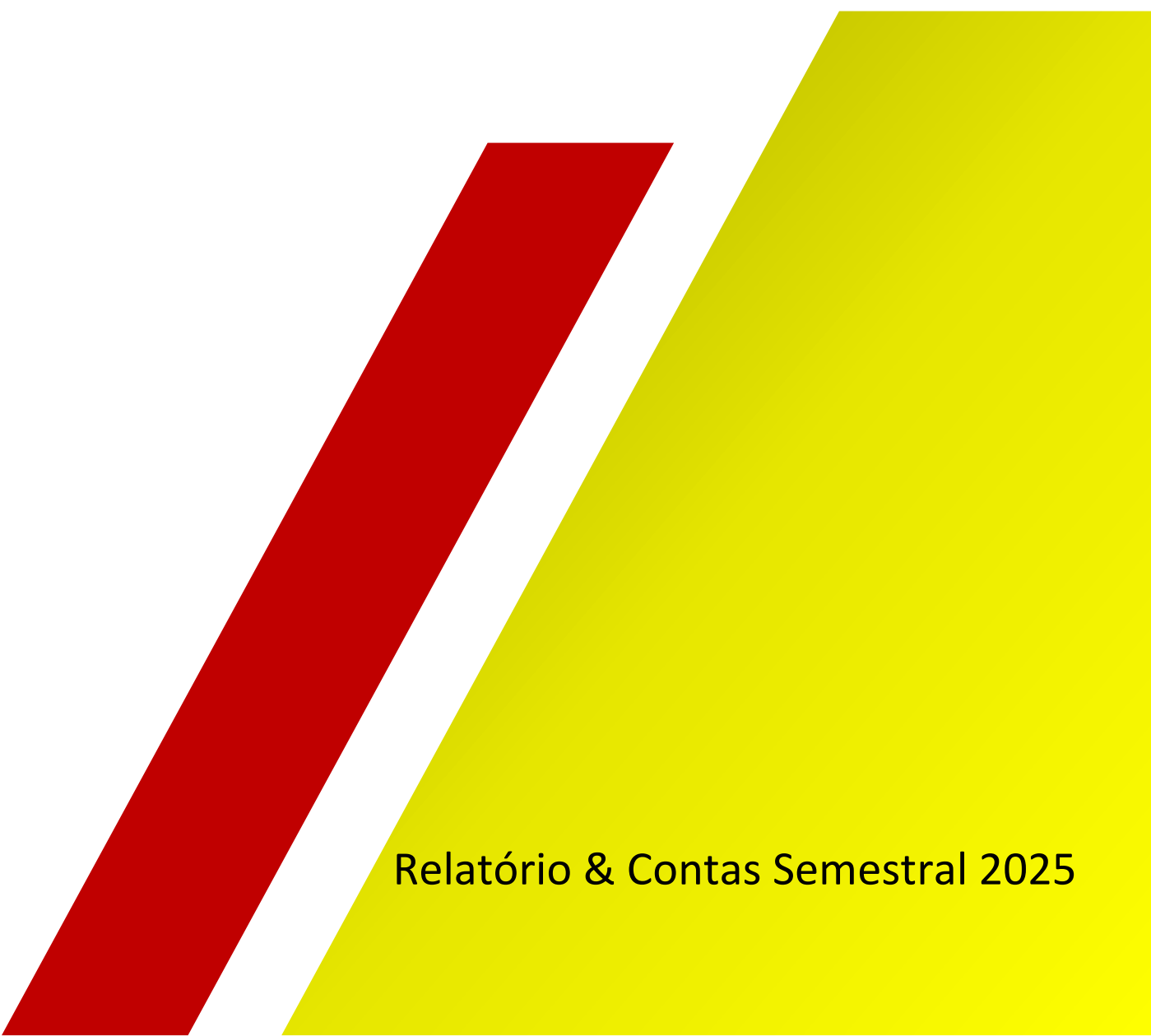


Fundinvest – Fundo Imobiliário Fechado de Subscrição Pública



Relatório & Contas Semestral 2025



Índice

Relatório de Gestão	3
1. Nota Introdutória	3
2. Síntese de Evolução dos Mercados	4
Enquadramento Macroeconómico Internacional	4
Enquadramento Macroeconómico Nacional	6
Angola – Indústria dos Organismos de Investimento Colectivo	8
Evolução do Mercado Imobiliário Nacional de Arrendamento e de Venda	10
3. Enquadramento Organizacional	10
4. Política de Investimento do Fundo	11
5. Subscrição	11
6. Património do Fundo	12
7. Principais Eventos e Actividades	14
8. Valor do Fundo	18
9. 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	33
7. Outras Obrigações	34
8. Proveitos	36
9. Despesas	36
10. Desabamento do imóvel 41	37
11. Eventos Subsequentes	37
Relatório de Auditoria	38



Relatório de Gestão

1. Nota Introdutória

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

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

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

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

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





2. Síntese de Evolução dos Mercados

Enquadramento Macroeconómico Internacional

O primeiro semestre de 2025 ficou marcado por um crescimento económico global relativamente fraco e desigual, fortemente influenciado por tensões comerciais, uma política monetária restritiva nas economias avançadas e a persistente incerteza geopolítica. Diversas instituições internacionais reviram em baixa as suas projecções de crescimento, destacando a desaceleração nalgumas das principais economias e nos mercados emergentes.

Segundo as estimativas mais recentes do Banco Mundial, FMI e OCDE, o crescimento da economia mundial deverá situar-se entre 2,3 % e 3,0 % em 2025, um dos níveis mais baixos desde 2008 (excluindo os anos de crise).

O Banco Mundial reviu a sua previsão de crescimento para a economia mundial para 2,3 % este ano, reflectindo o fraco investimento, o aumento de barreiras comerciais e a queda na confiança das empresas. Mais recentemente, no World Economic Outlook de Julho 2025, o FMI, que inicialmente previa 3,3 % de crescimento, ajustou a sua projecção para 3,0 % este ano, após os resultados mistos no primeiro trimestre e alguns sinais de recuperação nos segundos três meses do ano.

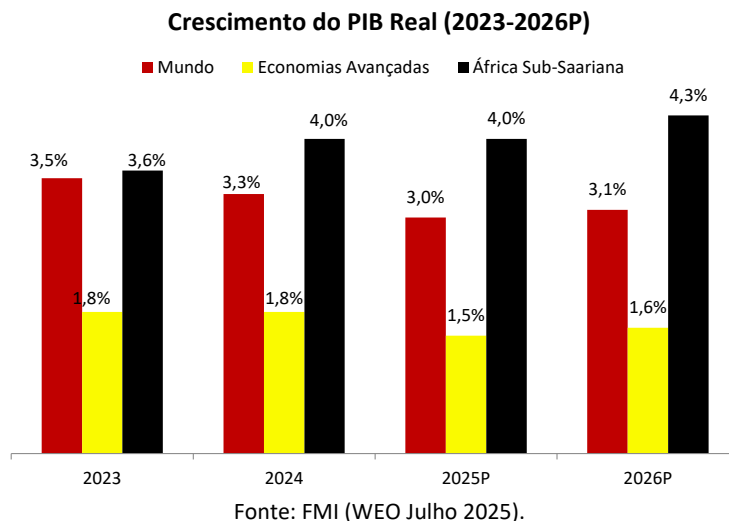
Em termos de regiões, de salientar que a economia norte-americana teve um início lento este ano, com um crescimento quase nulo no primeiro trimestre devido a choques tarifários e correcções de inventários. No entanto, o segundo trimestre registou uma recuperação, estimando-se que o crescimento anualizado atinga os 2,3 %, impulsionado pelo consumo interno, um mercado de trabalho resiliente e um abrandamento da inflação.

Na zona Euro, a actividade económica manteve-se fraca, com as últimas previsões a apontarem para um crescimento entre 0,9 % e 1,0 % para o ano. A inflação ainda foi elevada no início do ano, mas começou a abrandar a meio do ano graças à política monetária mais restritiva.

A economia chinesa enfrentou obstáculos crescentes, com as projecções de crescimento para o ano a caírem para 4,0–4,8 %. As restrições comerciais, a crise no sector imobiliário e a queda nas exportações contribuíram para o desempenho mais fraco da segunda maior economia mundial.

Na África Sub-Saariana, o crescimento no primeiro semestre manteve-se acima da média mundial, com as últimas projecções a apontarem para um crescimento em torno dos 4,0% em 2025. Contudo, os custos de financiamento externo e os elevados níveis de endividamento continuam a limitar a expansão em várias economias.

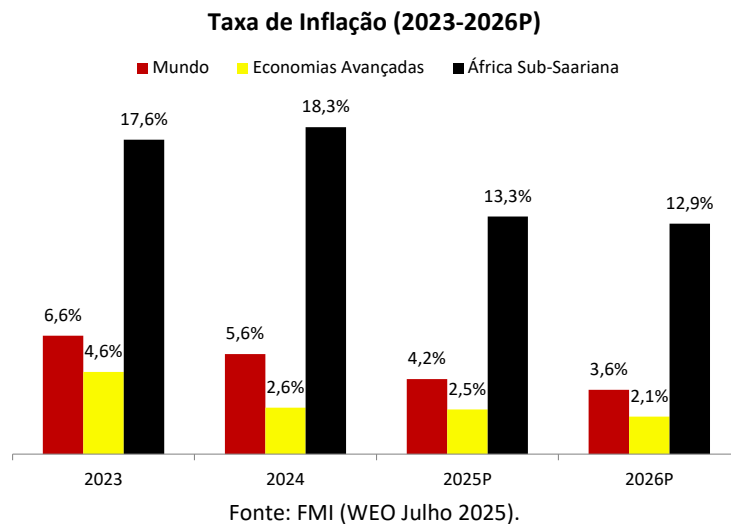
Para 2026, o Fundo prevê uma ligeira melhoria do crescimento do PIB real da economia mundial e das economias avançadas. As perspectivas económicas para a África Sub-Saariana são melhores, com um crescimento estimado de 4,3%.





Entretanto, a inflação mundial continuou a desacelerar gradualmente, embora ainda permaneça acima das metas estabelecidas pelos bancos centrais em muitas economias. Os bancos centrais mantiveram políticas monetárias restritivas durante o primeiro semestre, com o objetivo de conter as expectativas inflacionistas. A inflação deverá situar-se em torno de 4,2 % em 2025, com a expectativa de uma nova desaceleração em 2026.

O FMI prevê que a inflação mundial atinga os 3,6% em 2026, com a taxa de inflação das economias avançadas a regressar a níveis muito próximos das suas metas no próximo ano. A inflação na África Subsaariana deverá registar uma descida mais expressiva em 2025 e 2026, mas mesmo assim deverá continuar claramente em dois dígitos.



O primeiro semestre de 2025 foi um período marcado por uma forte volatilidade nos mercados financeiros, por choques inesperados de política comercial, uma recuperação surpreendente dos activos de risco e uma significativa rotação nos fluxos de investimento globais. Apesar de um início conturbado, os principais índices de acções fecharam o semestre com ganhos sólidos, impulsionados por estímulos de curto prazo, a desvalorização do dólar e o forte desempenho dos sectores tecnológico e defesa.

Em Abril, os mercados globais sofreram uma queda abrupta após o anúncio de tarifas comerciais por parte dos EUA. Em apenas quatro dias, o S&P 500 caiu cerca de 12%, entrando quase num bear market. O impacto foi sentido globalmente, com perdas significativas nas bolsas da Europa e Ásia. No entanto, a suspensão das tarifas logo em seguida permitiu uma rápida recuperação. A partir de Maio, os principais índices recuperaram e, no final de Junho, o S&P 500 atingiu novos máximos históricos, fechando o semestre com uma valorização positiva.

Em termos do mercado de dívida, o anúncio de novas tarifas pelos EUA desencadeou uma fuga para activos considerados seguros, provocando uma queda nas yields das Treasuries americanas e na dívida pública das principais economias. Contudo, registou-se uma reversão abrupta logo a seguir com as taxas de juro a dispararem, principalmente nos prazos mais longos.

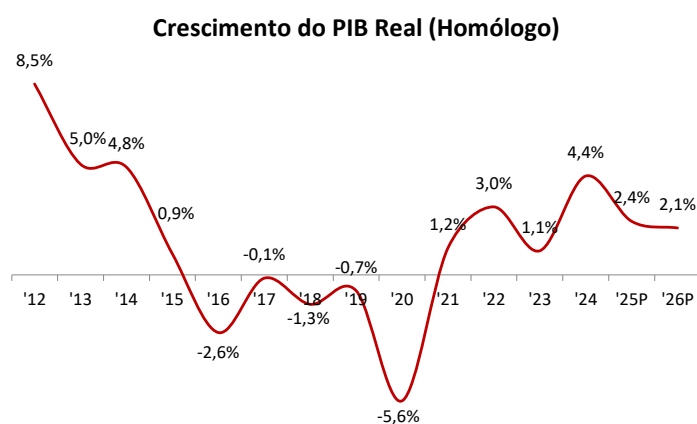
Entretanto, a expectativa é de que a Fed e o BCE mantenham as suas taxas directoras inalteradas até ao final de 2025, com possíveis alterações desta postura a acontecerem apenas se houverem grandes alterações à actual conjuntura económica. A inflação está actualmente próxima ou ligeiramente acima da meta de 2% e o crescimento económico algo modesto, mas não a ponto de exigir estímulos adicionais no curto prazo.



Enquadramento Macroeconómico Nacional

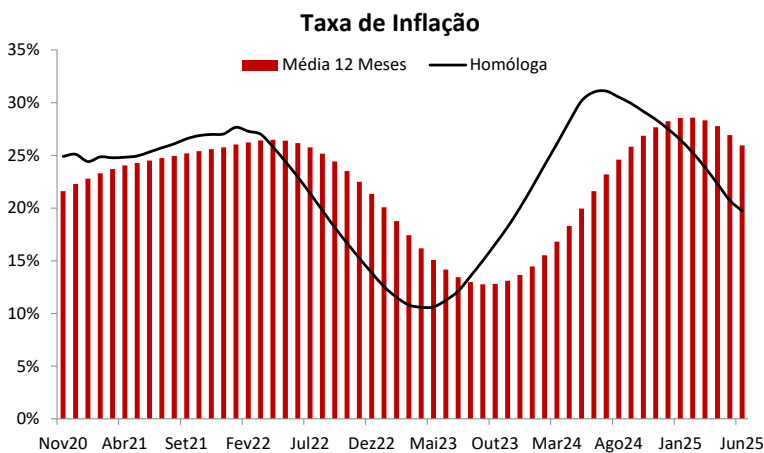
Os dados mais recentes publicados pelo Instituto Nacional de Estatística (INE) mostraram que a actividade económica em Angola continuou a crescer a um ritmo relativamente acelerado nos primeiros meses de 2025. O crescimento do PIB real atingiu 3,5% em termos homólogos no primeiro trimestre de 2025, graças a um desempenho bastante forte do sector não petrolífero (+5,7%), que mais do que compensou a contribuição negativa do sector petrolífero (-4,4%). O sector dos diamantes foi, mais uma vez, o sector de crescimento mais rápido no período, com um aumento de 51,4% em termos homólogos, contribuindo com quase um terço para o crescimento total.

A actividade económica deverá continuar a ser sustentada por uma contribuição robusta do sector não petrolífero. No entanto, é provável que o sector petrolífero continue a representar um entrave ao crescimento económico global do país e o principal risco para as perspectivas de 2025 e anos seguintes. As últimas previsões divulgadas pelo Fundo Monetário Internacional (Abril 2025) apontam para um crescimento do PIB real de 2,4% este ano enquanto as do Banco Mundial (Junho 2025) são ligeiramente mais optimistas ao sugerirem um crescimento de 2,7%. Para 2026, as projecções destas duas instituições são de 2,1% e 2,6%, respectivamente.



Fonte: INE e FMI

Entretanto, os últimos dados publicados pelo INE mostraram que a inflação anual tem caído em 2025, atingindo 19,3% em termos homólogos em Junho. Espera-se que a inflação apresente uma tendência de queda ao longo deste ano, em grande parte devido à política monetária restritiva mantida pelo banco central. No entanto, prevê-se que a inflação se mantenha elevada (e em dois dígitos), com o banco central a projectar recentemente que a inflação deverá fechar o ano em 17,5%. O FMI é menos optimista, prevendo que a inflação anual alcance 20,5% em Dezembro de 2025.

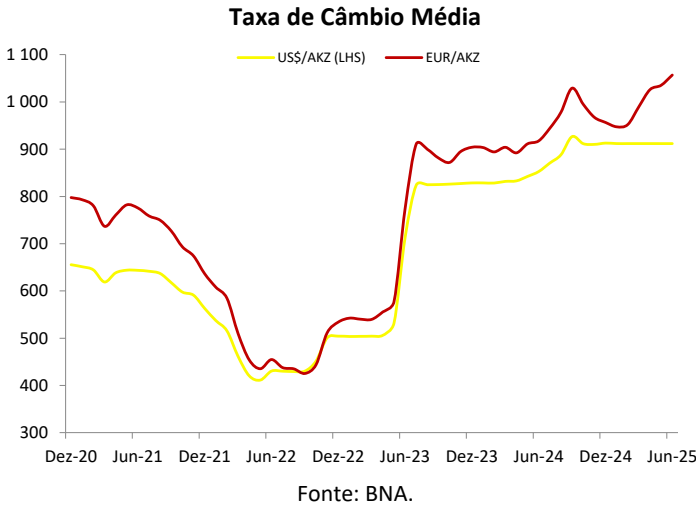


Fonte: INE.



O kwanza manteve-se estável em relação ao dólar no primeiro semestre de 2025, com a taxa de câmbio USD/AOA em torno dos 912,0. Esta é uma tendência que se tem verificado desde o último trimestre de 2024. Relembre-se que, mesmo assim, a moeda nacional registou uma depreciação de 9,1% face ao dólar em 2024 quando comparada com o período anterior.

Por outro lado, o kwanza continuou a depreciar-se face ao euro nos primeiros seis meses do ano com a cotação média do EUR/AOA a registar uma depreciação de 6,0% face ao valor médio de 2024. Em termos de final de período, a depreciação da moeda nacional face ao euro foi de 12,1% no final de Junho de 2025.



O BNA tem mantido inalteradas as suas taxas de política monetária em 2025. Isto significa que a Taxa BNA continua nos 19,5%, a Taxa de Juro da Facilidade Permanente de Cedência de Liquidez nos 20,5% e a Taxa de Juro da Facilidade Permanente de Absorção de Liquidez em 17,5%. Segundo o banco central, a manutenção das taxas tem em consideração o ambiente de incertezas que se mantém no cenário internacional e as expectativas geradas pelo ajustamento dos preços administrados na economia nacional.

Por outro lado, o BNA decidiu reduzir em três ocasiões o coeficiente de reservas obrigatórias em moeda nacional. O banco central reduziu este coeficiente de 21% para 20% em Janeiro, depois para 19% em Maio e, mais recentemente, para 18% em Julho. A redução deste coeficiente visa influenciar a redução das taxas de juro no mercado interbancário e estimular o financiamento ao sector real da economia. O rácio de reservas obrigatórias em moeda estrangeira manteve-se nos 22%.

Entretanto, as taxas de juro médias dos títulos da dívida pública angolana emitidos no mercado primário aumentaram durante o primeiro semestre nos prazos mais curtos (até um ano) quando comparadas com 2024. As taxas médias dos BT a 182 dias e 364 dias atingiram 15,00% e 15,51%, respectivamente, enquanto as das OT em moeda nacional a 4 anos caíram para 16,75%.

TAXAS DE JURO MÉDIAS					
	2021	2022	2023	2024	Jun25
Bilhetes do Tesouro - 182 dias	18,21%	11,02%	11,11%	12,05%	15,00%
Bilhetes do Tesouro - 364 dias	18,15%	13,46%	12,48%	14,72%	15,51%
Obrigações do Tesouro (MN) - 2 anos	24,39%	15,92%	13,75%	15,67%	-
Obrigações do Tesouro (MN) - 4 anos	24,75%	17,61%	16,18%	17,78%	16,75%

Fonte: BNA,

Handwritten signature and initials in blue ink, with a small number '7' written below.



Angola – Indústria dos Organismos de Investimento Colectivo

A 30 de Junho de 2025, encontravam-se registadas na Comissão de Mercado de Capitais (CMC) um total de 12 Sociedades Gestoras de Organismos de Investimento Colectivo (“SGOIC”):

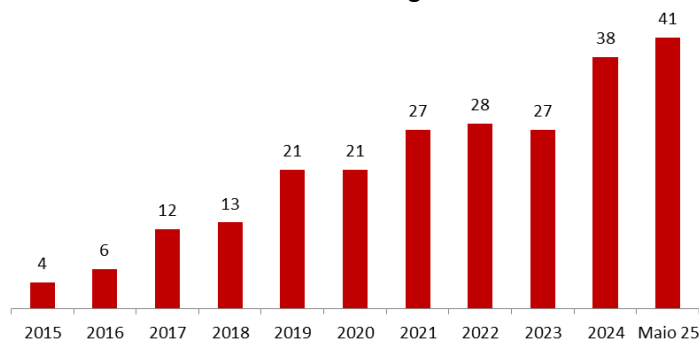
SGOIC Registadas na CMC (Junho 2025)



Fonte: CMC.

O número total de Organismos de Investimento Colectivo (OIC) registados na CMC à mesma data era de 38, o que compara com 27 no final de 2023.

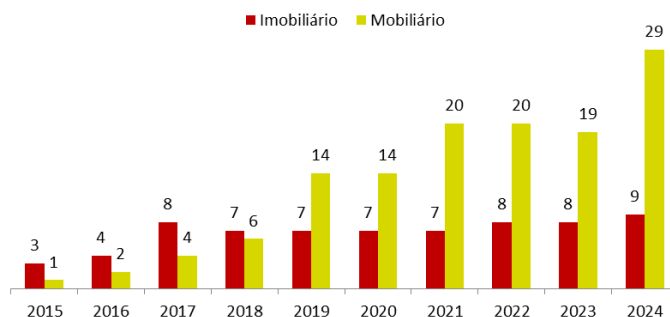
Número de OIC Registados



Fonte: CMC.

Entre estes 41 OIC, o número de OIC Mobiliários registados na CMC era 27 e de OIC Imobiliários era 14 no mesmo período. Em particular, 19 correspondiam a Fundos de Investimento Mobiliário (FIM), 11 a Fundos de Investimento Imobiliário (FII), 3 correspondiam a Sociedades de Investimento Imobiliárias (SII) de capital fixo, 7 a Fundos de Capital de Risco (FCR) e 1 Sociedade de Capital de Risco (SCR). Estes valores comparam com 19 FIM, 6 FII, 3 SII e 5 FCR a 30 de junho de 2024 e 22 FIM, 6 FII, 3 SII e 6 FCR a 31 de Dezembro 2024.

Número de OIC Mobiliários e Imobiliários Registados

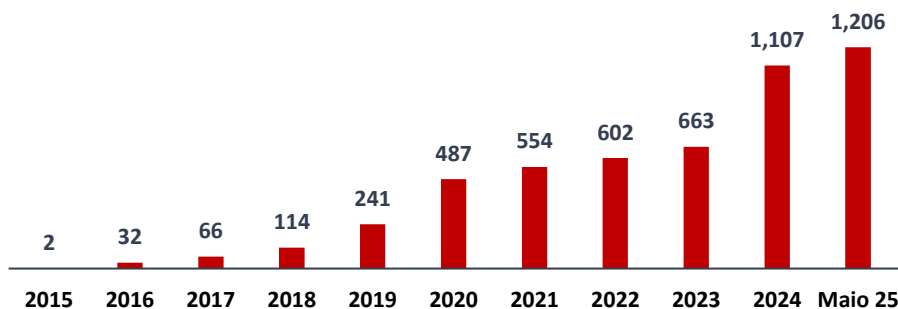


Fonte: CMC.



Também, segundo os últimos dados disponíveis pela CMC, o Valor Líquido Global sob gestão atingiu os 1.205,87 mil milhões de kwanzas em Maio de 2025. Este valor compara com 654,70 mil milhões de kwanzas em Junho de 2024 e 1.106,99 mil milhões de kwanzas em Dezembro 2024, o que corresponde a um aumento de 84,2% e 8,9% respectivamente.

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



Fonte: CMC.

De referir igualmente que os dados da CMC indicam que Valor Líquido Global em Maio de 2025 representava 91,5% do valor total do activo da indústria que se cifrava em 1.317,95 mil milhões de kwanzas. Comparativamente em Junho de 2024, o Valor Líquido Global da indústria representava 93,5% do valor total do activo da indústria de 766,96 mil milhões de kwanzas.

Indústria dos Organismos de Investimento Colectivo Imobiliários

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.

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

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

O Pactual Property foi incorporado em Dezembro de 2015. Foi o primeiro fundo imobiliário lançado em Angola e resulta de uma parceria entre a Hemera Capital Partners e o Banco Millennium Atlântico. O fundo tem uma estratégia de investimento mista, mas procura predominantemente activos maduros com contratos de arrendamento de longo



termo com arrendatários de elevado rating de crédito. A entidade gestora do fundo é a SG Hemera Capital Partners – SGOIC, S.A. e a entidade depositária é o Banco Millennium Atlântico. No final de Junho de 2024, o Valor Líquido Global do fundo estava em torno dos 293 mil milhões de kwanzas.

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

Evolução do Mercado Imobiliário Nacional de Arrendamento e de Venda

O mercado imobiliário de arrendamento em Luanda, quer no segmento residencial quer no segmento não residencial, não cresceu em termos reais, podendo a evolução dos preços das rendas compreender-se no intervalo de comportamento registado pela taxa de inflação homóloga do kwanza durante o 1º semestre de 2025 que, conforme apresentado no ponto anterior, baixou de 25% para 19,3% durante o período em referência.

O esforço dos senhorios mantém-se em procurar actualizar os valores de renda à taxa de variação homóloga da inflação, na data de aniversário contratual. Essa continua a ser a estratégia da equipa de gestão do Fundinvest, negociar anualmente uma actualização dos contratos em vigor da carteira do Fundo à taxa de inflação da economia angolana.

Para os contratos residenciais cujas rendas foram actualizadas no período entre Janeiro e Junho de 2025, a variação média foi de 32,41%. Já nos contratos não residenciais, a variação média foi de 27,02%. Na globalidade dos contratos que foram actualizados durante este período, a actualização foi de 29,41%.

Durante este período não ocorreu qualquer transacção imobiliária

3. Enquadramento Organizacional

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

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

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

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

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



4. Política de Investimento do Fundo

O património do Fundo pode ser investido em:

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

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

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

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

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

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

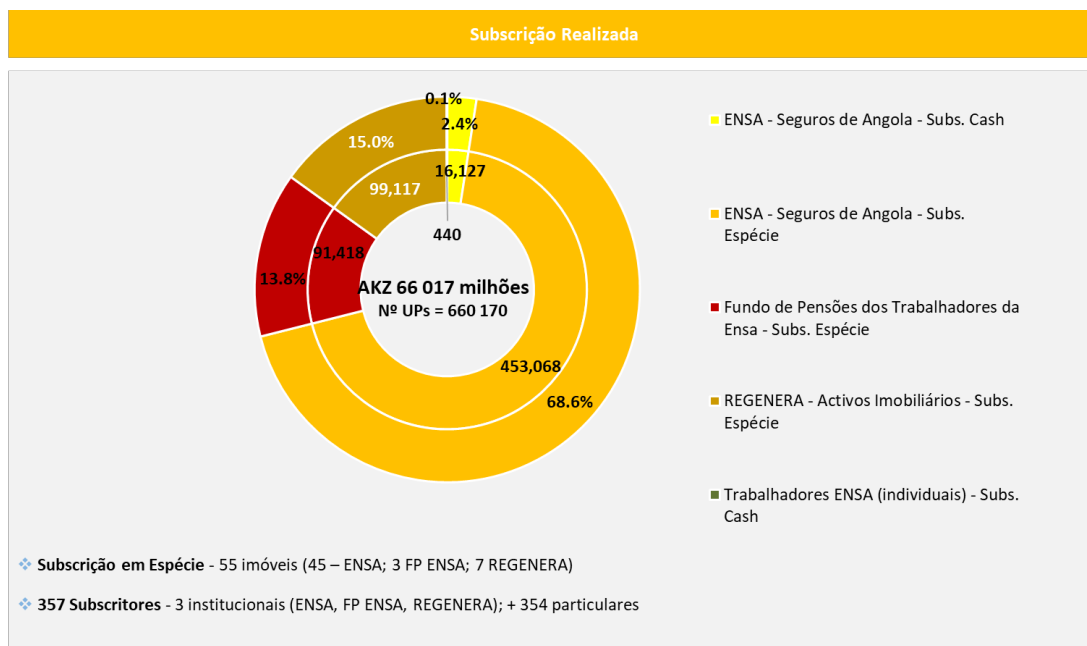
5. Subscrição

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

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

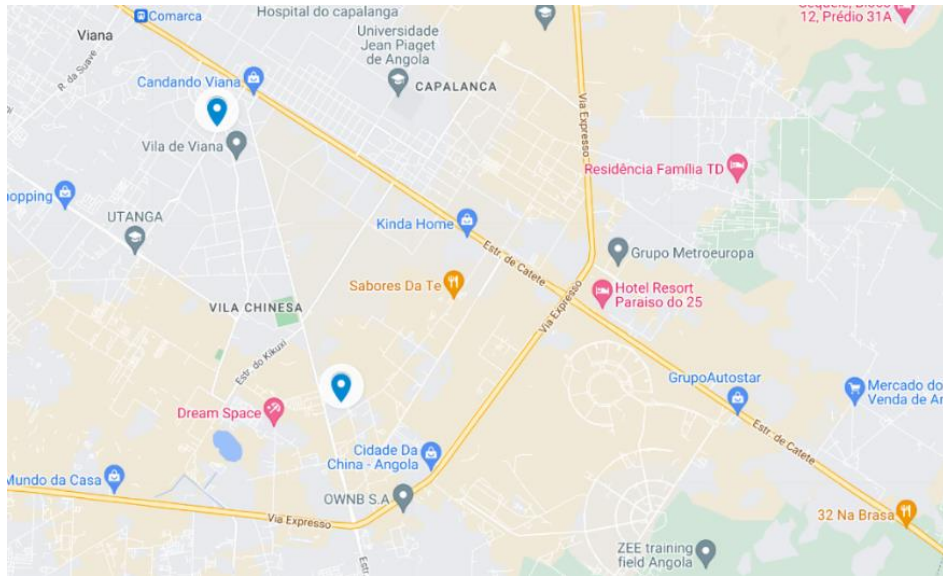
As tabelas seguintes apresentam o número total de subscrições, o número total de unidades de participação e o montante total subscrito, incluindo o detalhe entre os valores subscritos em numerário e em espécie.

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

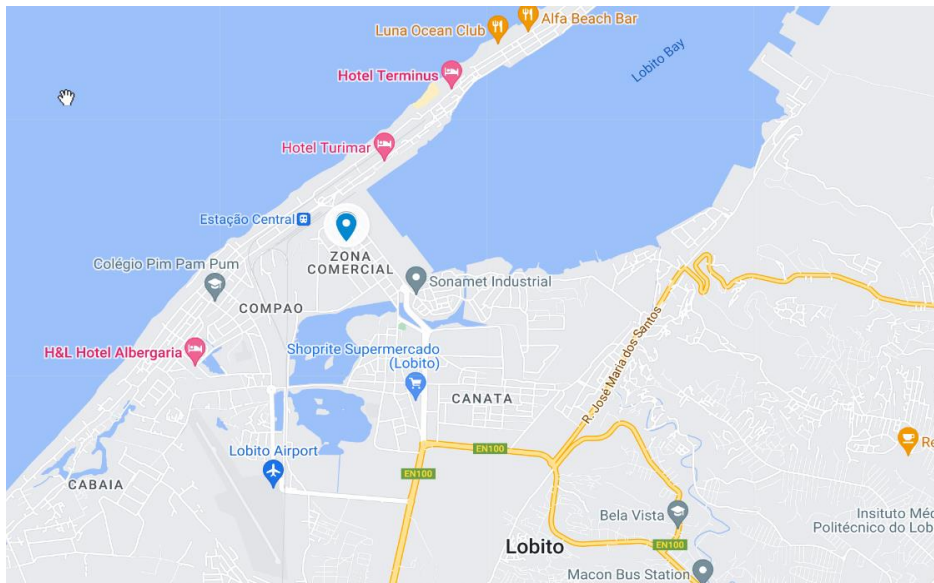




Existem igualmente dois imóveis que se localizam em Viana, uma área periférica à cidade de Luanda província de Luanda.

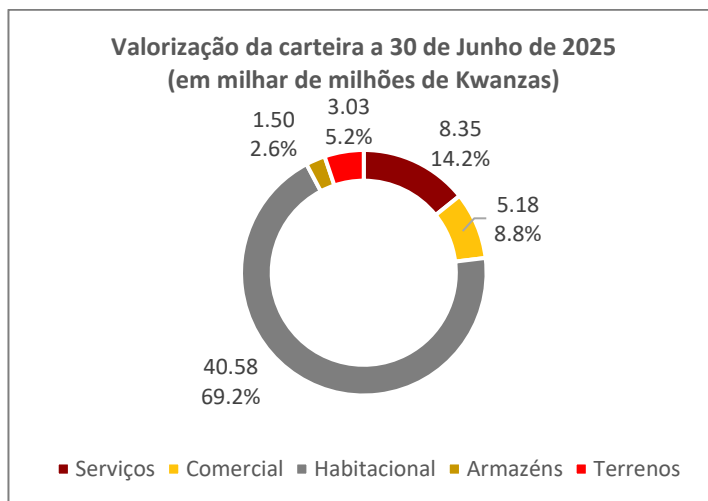


Adicionalmente, o Fundinvest inclui também na sua carteira um edifício com uso misto (habitacional, comercial e serviços) na cidade do Lobito, na província de Benguela.

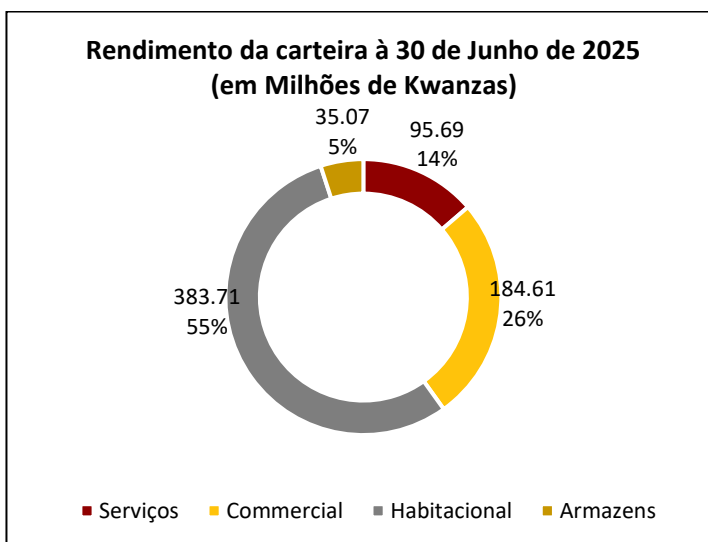




À data de 30 de junho de 2025, a valorização da carteira imobiliária do Fundinvest estava segmentada maioritariamente com 69,2% em uso habitacional (40,58 mil milhões de kwanzas), 14,2% em serviços (8,35 mil milhões de kwanzas), 8,8% em uso comercial (5,18 mil milhões de kwanzas), 5,2% em terrenos (3.03 mil milhões de kwanzas), e finalmente 2,6% em uso de armazéns (1,50 mil milhões de kwanzas).



No que diz respeito à geração de rendimento da carteira durante o primeiro semestre de 2025, a segmentação é caracterizada por um maior peso dos contratos de arrendamento para uso habitacional com 55% (383,71 milhões de kwanzas), seguindo o uso comercial com 26% (184,61 milhões de kwanzas), assim como o uso de serviços 14% (95,69 milhões de kwanzas), e finalmente, com menor peso, o uso de armazéns com 5% (35,07 milhões de kwanzas).



7. 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 contractos 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 36 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:

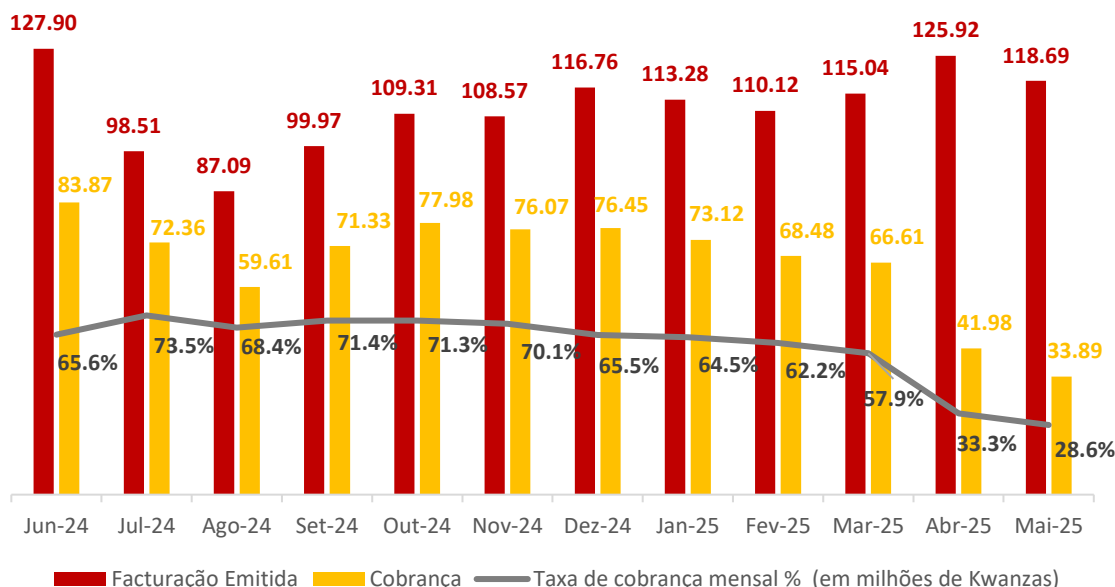
- **Evolução das Cobranças e Facturação**

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 refletiu numa taxa de cobrança mensal de cerca de 65% a 73% no segundo semestre de 2024, sendo que este nível de cobrança se atinge após três meses da respectiva facturação.

Para o período de Janeiro a Maio de 2025, conforme se pode observar no gráfico abaixo, a faturação continuou a sua trajectória crescente através de actualização de rendas em múltiplos contratos, assim como a regularização de situações duvidosas para certas fracções.





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

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

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

Durante o período de Janeiro a Maio de 2025, foram firmados 3 novos contratos, dos quais 2 foram mudanças de titularidade para fracções já arrendadas. Adicionalmente durante o mesmo período foram actualizados os valores da renda para 130 contratos.

Desta feita, as 849 fracções arrendadas representam 88,9% das 955 fracções disponíveis.

	Jun-24	Jul-24	Ago-24	Set-24	Out-24	Nov-24	Dez-24	Jan-25	Fev-25	Mar-25	Abr-25	Mai-25
Fracções activas fim do período	850	849	847	849	848	847	848	848	848	848	849	849
Proveito mensal da carteira (milhões de kwanzas)	107,27	103,32	103,93	104,58	111,53	109,91	121,07	112,06	112,49	116,57	119,15	120,12
Variação mensal da renda (milhões de kwanzas)	-1,50	-3,95	0,61	0,65	6,95	-1,62	11,6	-9,01	0,43	4,08	2,58	0,97

- **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 245,01 milhões de kwanzas:

Imóvel	TEMA	CUSTO DA EMPREITADA
1	Incêndio	2,500,000.00 Kz
4	Reparação de focos de infiltrações.	9,637,500.00 Kz
5	Criação de casa de banho	4,872,000.00 Kz
8	Infiltrações nos apartamentos 4 C, cave, centro médico e escritório	5,305,944.00 Kz
15	Infiltrações na cave, R/C e Entrepiso - 124/124-A	41,182,307.45 Kz
20	Infiltrações 2º, 1º e R/C	1,731,000.00 Kz
21	Reparações em apartamento	6,343,619.80 Kz
23	Limpeza, demolições e remoção de resíduos sólidos	2,980,000.00 Kz
27	Trabalhos de remodelação	26,442,597.00 Kz
28	Reposição de água potável nas fracções	3,532,275.60 Kz
29	Estancamento de infiltrações	8,320,130.00 Kz
31	Reparação de prumadas das cozinhas e casa de banho dos apartamentos do lado direito	33,886,111.69 Kz
34	Desabamento da lage do terraço	62,027,438.76 Kz
50	Infiltrações no 1º 12 e 3º 21	6,540,927.81 Kz
58	Graves focos de infiltrações com origens nos apartamentos do 9º andar, cobertura e junta de dilatação (juntamente com edifício vizinho)	29,711,505.33 Kz



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

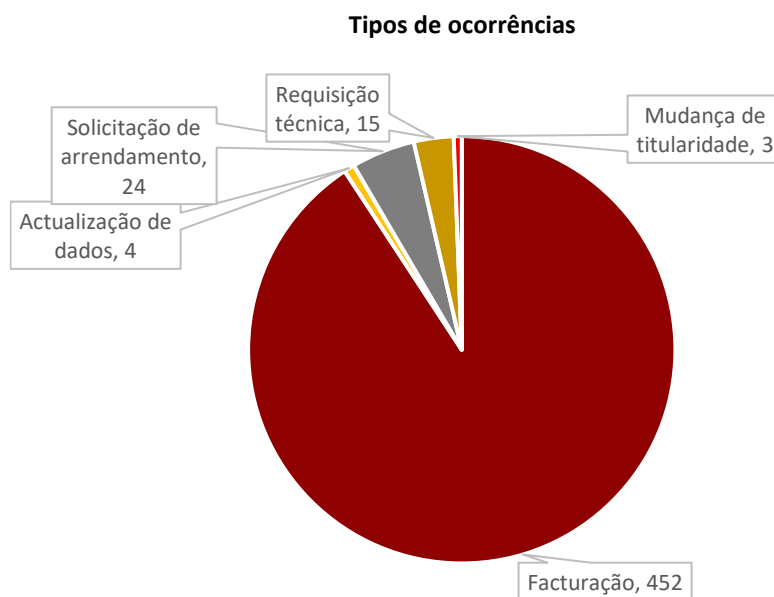
A comunicação com os inquilinos é um dos maiores desafios que se coloca, dado ser uma imposição neste sector quando se trata de questões de notificações de alteração de renda, falta de pagamento, rescisões de contrato, obras, embargos e outros.

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

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

Dos 849 contratos ativos no fim do período, registou-se um aumento de inquilinos com endereço eletrónico de 734 em 31 de Dezembro de 2024 para 743 em 31 de Maio de 2025. A 30 de junho de 2024, numero cifrava-se em 705, o que representa um aumento de 5,39%. Adicionalmente, registou-se uma redução dos inquilinos sem número de identificação fiscal de 102 em 31 de Dezembro de 2024 para 95 em 31 de Maio de 2025.

Durante o período em referência foram registadas 498 ocorrências mais relevantes de comunicação com o “Pivô”, perfazendo uma média de 83 por mês e com as seguintes características:



- **Processos Judiciais**

No dia 25 de Março e no dia 25 de Abril de 2024, o Fundinvest recebeu respetivamente 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, assim como 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.

Adicionalmente, em esforço conjunto com a ENSA e o Escritório de Advogados FBL, um levantamento de processos judiciais sobre litígios dos imóveis transitados da ENSA para o Fundo foi completado no 2º semestre do período em referência. Estes processos movidos, contra arrendatários e outros contra terceiros que ocuparam imóveis ilegalmente, visavam o despejo e eventualmente uma indemnização por danos causados. Em diligências adicionais e tentativas de resolução amigável, foi concluído que algumas fracções já estavam devolutas ou que os inquilinos passaram a pagar as



rendas ao fundo. Porém na conclusão do processo, entendeu-se que quatro processos demonstravam justificação na sua continuidade pelo Fundinvest pela falta de vontade dos réus em resolver de forma amigável o diferendo. Subsequentemente o Fundo comunicou oficialmente a ENSA que tinha o interesse em dar continuidade aos quatro processos referidos.

- **Propriedade Horizontal**

Durante o período em referência deu-se início ao 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. Não obstante, a equipa do fundo deu passos significativos para completar o registo de todos os imóveis da carteira nos órgãos estatais encontrando-se numa fase de instrução de elementos técnicos para a atribuição das propriedades horizontais.

- **Reavaliação do Património Imobiliário**

Em conformidade com o Regulamento de Organismos de Investimento Colectivo, após o prazo de 2 anos desde a sua última reavaliação, o Fundinvest procedeu a reavaliação da carteira imobiliária.

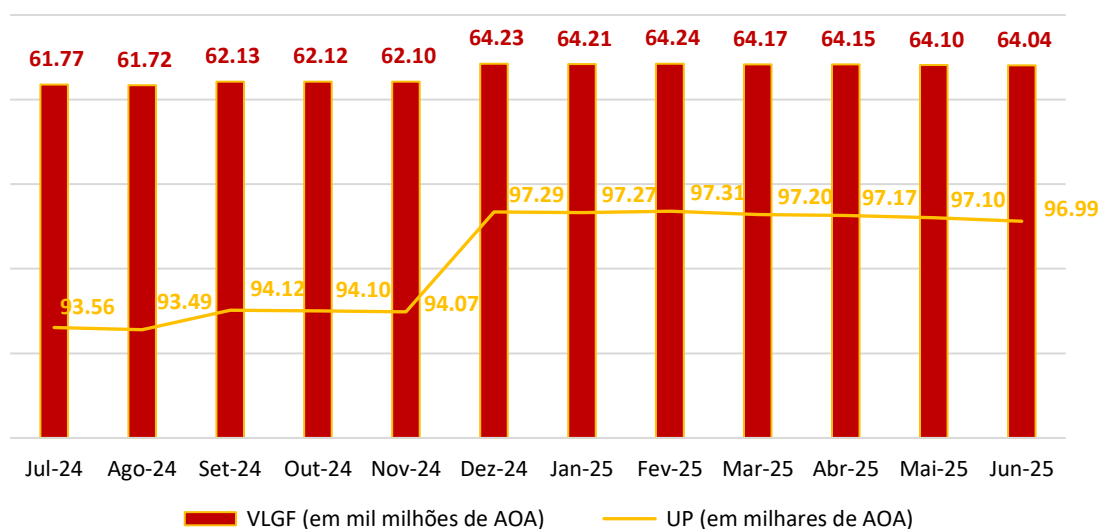
Os Peritos Avaliadores Altys, Zenki e Abacus, efetuaram a emissão de novos relatórios de avaliação para a carteira completa.

Resultado deste trabalho de reavaliação, a carteira do Fundinvest registou uma valorização de 4% face ao último valor de avaliação registado em 2023.

8. Valor do Fundo

Como se pode conferir na tabela abaixo, , após a reavaliação do património imobiliário em Dezembro de 2024, a UP registou um aumento significativo de 3,42%. durante o período em referência, a variação de mês a mês do valor líquido global do fundo (VLGF) e do valor da unidade de participação (UP) manteve-se estável.

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





9. Gestão de Risco

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

- 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, 8 de setembro de 2025

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

Rui Pires Gomes Pinto
Vogal do Conselho de Administração



Demonstrações Financeiras

FUNDINVEST – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO DE SUBSCRIÇÃO PÚBLICA
BALANÇOS EM 30 DE JUNHO DE 2025 E 31 DE DEZEMBRO DE 2024
(Montantes expressos em milhares de Kwanzas - mAOA)

ACTIVO	Notas	30-06-2025			31-12-2024	PASSIVO E FUNDOS PRÓPRIOS	Notas	30-06-2025	31-12-2024
		Valor Bruto	Imparidades, Amortizações e Depreciações	Valor Líquido	Valor Líquido				
Disponibilidades						Outras Obrigações			
Disponibilidades em Instituições Financeiras	4	876 789	-	876 789	63 830	Adiantamento de Clientes	7	35 139	30 831
Certificados de Depósito	4	4 654 112	-	4 654 112	5 902 343	Outras Obrigações de Natureza Fiscal	7	8 320	89 147
						Diversos	7	187 316	284 846
Créditos						Outros Credores	7	217 804	220 502
Rendas a Receber	5	930 434	(629 308)	301 126	229 227				
Devedores Diversos	5	-	-	-	17 873	TOTAL DO PASSIVO		448 579	625 326
Acréscimos e Diferimentos	5	14 740	-	14 740	5 144				
Activos Imobiliários						Unidades de Participação	3	66 017 000	66 017 000
Terrenos	6	3 028 529	-	3 028 529	3 028 529	Lucros ou Prejuízos Acumulados	3	(1 786 666)	(4 716 156)
Construções	6	55 608 714	-	55 608 714	55 608 714	Resultado Líquido do Período/ Exercício	3	(194 903)	2 929 490
TOTAL DO ACTIVO		65 113 318	(629 308)	64 484 010	64 855 660	TOTAL DE FUNDOS PRÓPRIOS		64 035 431	64 230 334
Número total de unidades de participação subscritas	3			660 170	660 170	TOTAL DO PASSIVO E FUNDOS PRÓPRIOS		64 484 010	64 855 660
						Valor unitário da unidade de participação	3	96,99840	97,29363

O anexo faz parte integrante destes balanços.

21



FUNDINVEST – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO DE SUBSCRIÇÃO PÚBLICA
DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS PARA OS PERÍODOS DE SEIS MESES FINDOS EM
30 DE JUNHO DE 2025 E 2024
(Montantes expressos em milhares de Kwanzas - mAOA)

Rúbricas	Notas	30-06-2025	30-06-2024
Proveitos			
Juros e Outros Rendimentos			
Disponibilidades	8	350 442	92 342
Rendimento de Activos Imobiliários			
Rendas	8	699 078	660 359
Alienações	8	-	1 056 541
Outros Rendimentos Não Operacionais			
Imposto Predial	8	-	28 856
TOTAL DOS PROVEITOS		1 049 520	1 838 098
Despesas			
Juros e Outras Despesas			
Provisões para Cobrança Duvidosa Liquidadas de Reversões	9	120 710	(2 488)
Comissões	9	780 235	798 594
Custos e Perdas Operacionais			
Prestação de Serviços	9	343 478	491 750
TOTAL DAS DESPESAS		1 244 423	1 287 856
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO		(194 903)	550 242

O anexo faz parte integrante destas demonstrações.



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 2025 E 2024
(Montantes expressos em milhares de Kwanzas - mAOA)

Rubricas	Notas	30-06-2025	30-06-2024
Fluxos de Caixa dos Juros e Outros Rendimentos			
Recebimento de Proveitos de Disponibilidades		3 668 673	74 198
Recebimento de Proveitos de Outros Activos		-	4 337 054
Fluxos de Caixa de Rendimentos de Activos Imobiliários			
Fluxos de Caixa de Rendas		548 196	652 853
FLUXO DE CAIXA DE RECEBIMENTOS		4 216 869	5 064 105
Fluxos de Caixa dos Juros e Outras Despesas			
Pagamento de Custos de Disponibilidades	4	(2 070 000)	(3 210 000)
Fluxos de Caixa de Impostos			
Fluxos de Caixa de Impostos Pagos		(14 085)	(7 388)
Fluxos de Caixa de Comissões			
Pagamentos de Custos de Comissão de Gestão		(685 011)	(1 197 195)
Pagamentos de Custos de Outras Comissões		(192 754)	(145 820)
Fluxos de Caixa de Custos e Perdas Operacionais			
Fluxos de Caixa de Outras Despesas		(442 060)	(424 020)
FLUXO DE CAIXA DE PAGAMENTOS		(3 403 910)	(4 984 423)
SALDOS DOS FLUXOS MONETÁRIOS DO PERÍODO		812 959	79 682
Saldo em Disponibilidade no Início do Período		63 830	104 029
Saldo em Disponibilidade no Fim do Período		876 789	183 711

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 (7 de Junho de 2022), renovável por períodos não superiores a 5 (cinco) anos.

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

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

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

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

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

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

O património do Fundo pode ser investido em:

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

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

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



2. Bases de apresentação e resumo das principais políticas contabilísticas

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

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

a. Especialização do exercício

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

b. Juros das Aplicações

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

c. Comissões

Comissão de gestão:

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

A comissão de gestão é registada nas rubricas “Diversos – Comissão de Gestão” e “Comissões - Comissão de gestão” (Notas 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 potencias 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, alterado pela Lei n.º 17/19, de 13 de Agosto, e pela Lei nº 14/23, de 28 de Dezembro, veio introduzir, na legislação angolana, um novo imposto sobre o consumo, o qual entrou em vigor a 1 de Outubro de 2019. Com efeito, o IVA revogou e substituiu o Imposto do Consumo que até então vigorava no ordenamento jurídico angolano.

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

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

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

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

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

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

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

h. Distribuição de Resultados

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

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



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

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

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

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

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

3. Capital do Fundo

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

Em 30 de Junho de 2025 e 31 de Dezembro de 2024, as 660 170 unidades de participação emitidas pelo Fundo encontram-se distribuídas da seguinte forma:

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

O movimento ocorrido no capital do Fundo no período de seis meses findo em 30 de Junho de 2025 e no exercício findo em 31 de Dezembro de 2024 foi o seguinte:

Descrição	31-12-2024	Aplicação do Resultado	Resultado líquido do período	30-06-2025
Unidades de Participação				
Numerário	1 656 700	-	-	1 656 700
Espécie	64 360 300	-	-	64 360 300
Lucros e prejuízos acumulados	(4 716 156)	2 929 490	-	(1 786 666)
Resultado líquido do período	2 929 490	(2 929 490)	(194 903)	(194 903)
	64 230 334	-	(194 903)	64 035 431
N.º de un. de participação	660 170			660 170
Valor das un. de participação	97,29363			96,99840



Descrição	31-12-2023	Aplicação do Resultado	Resultado líquido do exercício	31-12-2024
Unidades de Participação				
Numerário	1.656.700	-	-	1.656.700
Espécie	64.360.300	-	-	64.360.300
Lucros e prejuízos acumulados	(907.897)	(3.808.259)	-	(4.716.156)
Resultado líquido do exercício	(3.808.259)	3.808.259	2.929.490	2.929.490
	61.300.844	-	2.929.490	64.230.334
N.º de un. de participação	660.170			660.170
Valor das un. de participação	92,85615			97,29363

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

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

4. Disponibilidades

Em 30 de Junho de 2025 e 31 de Dezembro de 2024, esta rubrica tem a seguinte composição:

	30-06-2025	31-12-2024
Disponibilidades em instituições financeiras	876 789	63 830
Certificados de depósito		
Valor aplicado	4 620 000	5 860 000
Juros corridos	34 112	42 343
	5 530 901	5 966 173

Em 30 de Junho de 2025 e 31 de Dezembro de 2024 a rubrica “Disponibilidades em instituições financeiras” é integralmente constituída por depósitos à ordem, não remunerados.



Em 30 de Junho de 2025, a rubrica “Certificados de depósitos”, tem registados 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
Banco Angolano de Investimentos, S.A.							
1	01-10-2024	01-10-2025	Vivo	AOA	10,50%	2 550 000	22 007
2	12-03-2025	12-03-2026	Vivo	AOA	10,50%	520 000	2 842
3	11-04-2025	11-04-2026	Vivo	AOA	10,50%	1 250 000	7 192
4	07-05-2025	07-07-2026	Vivo	AOA	10,50%	300 000	2 071
						4 620 000	34 112

Os depósitos a prazo constituídos em 2025, são remunerados mensalmente, pelo que o montante de juros corridos é inferior ao proveito obtido com os juros no período de seis meses findo em 30 de Junho de 2025 (Nota 8).

5. Créditos

Em 30 de Junho de 2025 e 31 de Dezembro de 2024, esta rubrica tem a seguinte composição:

	30-06-2025	31-12-2024
Rendas a receber		
Valor bruto	930 434	737 826
Provisões acumuladas	(629 308)	(508 599)
Acréscimos e diferimentos	14 740	5 144
Devedores diversos	-	17 873
	315 866	252 244

Detalha-se abaixo o mapa respeitante à antiguidade dos saldos na rubrica “Rendas a Receber”, à data de 30 de Junho de 2025 e 31 de Dezembro de 2024:

30-06-2025	-30 Dias	+30 e 60 Dias	+60 e 90 Dias	+90 e 120 Dias	+120 Dias	Saldo final
Rendas a Receber - Valor Bruto	85 627	74 934	62 292	37 046	707 545	930 434

31-12-2024	-30 Dias	+30 e 60 Dias	+60 e 90 Dias	+90 e 120 Dias	+120 Dias	Saldo final
Rendas a Receber - Valor Bruto	79 685	46 729	900	40 388	570 124	737 826



Os inquilinos com maiores saldos devedores são detalhados na tabela seguinte, à data de 30 de Junho de 2025:

Entidade	-30 Dias	+30 e -60 Dias	+60 e -90 Dias	+90 e -120 Dias	+120 Dias	Total
Tribunal Provincial de Luanda	2 983	2 983	2 983	-	98 424	107 373
STOKA - DISTRIBUICAO DE STOKS, S.A	18 571	18 571	202	-	-	37 344
Unitel S.A.	-	-	8 525	-	12 655	21 180
ANCAF - Associação Nacional de Clubes Angolanos de Futebol	750	750	750	-	18 000	20 250
GERFENI - Comércio Geral, Prestação de Serviço e Representação	1 293	1 293	1 293	-	15 289	19 168
AMIP - Comercio Misto, Lda	636	636	636	-	16 735	18 643
ITCIAR - PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS (SU), LDA	861	861	861	-	14 382	16 965
NET - ONE - Telecomunicações	400	400	400	-	12 990	14 190
SOCINTER - Sociedade de Comércio Internacional	240	240	-	-	13 461	13 941
Welwitschia Eugénia de Aguiar Neto	460	460	460	-	11 806	13 186
Cooperativa Nosso Zimbo	-	-	-	-	12 881	12 881
Maria Emília Pinto Leiro Octávio	466	466	466	-	10 991	12 389
Rui Constantino C. Ferreira RGT Advogados	348	348	348	-	11 079	12 123
LERUX, LDA	689	689	689	-	9 769	11 836
Yolanda Djamila Diogo de Almeida de Pina	675	675	675	-	8 370	10 395
Kátia Alexandra Mendes da Silva	116	116	116	-	9 380	9 728
Spoonfool, Lda	309	309	309	-	7 348	8 275
Ângela Maria M. G. Sebastião	354	354	354	-	7 189	8 251
Jardim das Orquídeas	355	355	355	-	6 816	7 881
António Francisco João	245	245	245	-	6 825	7 560
Grelha de Ouro	323	323	323	-	6 503	7 472
José Luís de Carvalho, LDA.	2 400	2 400	2 400	-	195	7 395
Tecnocozinhas -Tecnologias para casas	335	335	335	-	6 382	7 387
Alnepa, Lda	-	-	-	-	7 383	7 383
COTROL - Sociedade Agro-Pecuária Comércio, Lda.	600	600	600	-	4 555	6 355
ORTECOS - Consultores de Engenharia	711	711	711	-	4 152	6 285
Agência Angola Press - ANGOP	1 104	1 104	1 104	-	2 520	5 832
Artur Marques	-	-	-	-	5 807	5 807
Banco Fomento de Angola, S.A.	1 500	1 500	1 500	-	817	5 317
Banco Sol	-	-	-	-	5 273	5 273
B.D.A. - Banco de Desenvolvimento de Angola	-	-	-	-	5 239	5 239
Diversos	48 903	38 210	35 652	37 046	354 329	477 130
Total	85 627	74 934	62 292	37 046	707 545	930 434

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

Entidade	-30 Dias	+30 e -60 Dias	+60 e -90 Dias	+90 e -120 Dias	+120 Dias	Total
Tribunal Provincial de Luanda	2 983	2 983	-	2 983	80 529	89 477
GERFENI - Comércio Geral, Prestação de Serviço e Representação	1 007	1 007	-	1 007	15 249	18 269
AMIP - Comercio Misto, Lda	636	636	-	636	14 667	16 576
ANCAF - Associação Nacional de Clubes Angolanos de Futebol	750	750	-	750	13 500	15 750
STOKA - DISTRIBUICAO DE STOKS, S.A	14 531	-	-	-	-	14 531
SOCINTER - Sociedade de Comércio Internacional	-	464	-	464	12 533	13 461
Cooperativa Nosso Zimbo	-	-	-	-	12 881	12 881
Unitel S.A.	-	-	-	-	12 655	12 655
ITCIAR - PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS (SU), LDA	679	679	-	679	10 128	12 164
NET - ONE - Telecomunicações	400	400	-	400	10 590	11 790
Friends Travel & Aviaton - Prestação de Serviços, Lda	10 500	-	-	-	-	10 500
Welwitschia Eugénia de Aguiar Neto	460	460	-	460	9 048	10 427
Rui Constantino C. Ferreira RGT Advogados	348	348	-	348	9 090	10 133
LERUX, LDA	689	689	-	689	7 636	9 703
Maria Emília Pinto Leiro Octávio	466	466	-	466	8 198	9 594
Kátia Alexandra Mendes da Silva	309	309	-	309	8 353	9 281
Alnepa, Lda	-	-	-	-	7 383	7 383
Spoonfool, Lda	309	309	-	309	5 744	6 671
Yolanda Djamila Diogo de Almeida de Pina	523	523	-	523	5 083	6 650
António Francisco João	245	245	-	245	5 855	6 590
Ângela Maria M. G. Sebastião	354	354	-	354	5 417	6 480
Artur Marques	207	207	-	207	5 600	6 222
Diversos	44 291	35 901	900	29 561	310 004	420 657
Total	79 685	46 729	900	40 388	570 124	737 826



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

Detalhamos igualmente, abaixo, evolução das provisões, pelos inquilinos, à data de 30 de Junho de 2025:

Provisões	31-12-2024	Reversão (Nota 9)	Reforço (Nota 9)	30-06-2025
Tribunal Provincial de Luanda	80 529	-	17 895	98 424
ANCAF - Associação Nacional de Clubes Angolanos de Futebol	13 500	-	-	18 000
AMIP - Comércio Misto, Lda	14 667	-	-	16 735
GERFENI - Comércio Geral, Prestação de Serviço e Representações, Lda	15 249	(6 150)	6 190	15 289
ITCIAR - PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS (SU), LDA	10 128	-	12 881	14 382
SOCINTER - Sociedade de Comércio Internacional	12 533	-	13 461	13 461
NET - ONE - Telecomunicações	10 590	-	-	12 990
Cooperativa Nosso Zimbo	12 881	-	-	12 881
Welwitschia Eugénia de Aguiar Neto	9 048	-	-	11 806
Rui Constantino C. Ferreira RGT Advogados	9 090	(97)	-	11 079
Maria Emília Pinto Leiro Octávio	8 198	-	-	10 991
LERUX, LDA	7 636	(1 311)	-	9 769
Kátia Alexandra Mendes da Silva	8 353	(17)	-	9 380
Yolanda Djamilá Diogo de Almeida de Pina	5 083	-	7 383	8 370
Alnepa, Lda	7 383	-	35	7 383
Spoonfool, Lda	5 744	-	-	7 348
Ângela Maria M. G. Sebastião	5 417	-	-	7 189
António Francisco João	5 855	(255)	-	6 825
Jardim das Orquídeas	4 688	-	-	6 816
Grelha de Ouro	4 979	(92)	-	6 503
Tecnocozinhas -Tecnologias para casas	4 373	-	-	6 382
Artur Marques	5 600	(415)	-	5 807
Daniel Nguenda	4 860	-	-	5 040
Diversos	242 215	(50 137)	121 411	306 458
Total	508 599	(58 474)	179 256	629 308

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

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

Em 30 de Junho de 2025 e 31 de Dezembro de 2024, a rubrica “Acréscimos e diferimentos” refere-se a IVA a recuperar.



6. Ativos Imobiliários

Em 30 de Junho de 2025 e 31 de Dezembro de 2024, esta rubrica tem a seguinte composição:

Ref. Imóvel	Imóvel	Provincia	Data	Valor	Data	Valor	Data	Valor	Média das avaliações 30-06-2025	Média das avaliações 31-12-2024	
			da Avaliação 1	da Avaliação 1	da Avaliação 2	da Avaliação 2	da Avaliação 3	da Avaliação 3			
Terrenos											
33	Rua Rainha Ginga, 142-144, Mutamba	Luanda	31/12/2024	241 698	31/12/2024	252 120	31/12/2024	230 409	241 409	241 409	
41	Avenida Comandante Valódia n.º 76/76A a 78/78B	Luanda	31/12/2024	496 021	31/12/2024	593 275	31/12/2024	518 650	535 982	535 982	
54	Rua Rei Katyavala, Maculusso	Luanda	31/12/2024	374 594	31/12/2024	383 795	31/12/2024	352 180	370 190	370 190	
61	Rua Musseque Catambor, Lote 1, Vista Alegre, Maianga	Luanda	31/12/2024	1 878 358	31/12/2024	1 945 168	31/12/2024	1 819 320	1 880 949	1 880 949	
Sub-total				2 990 670		3 174 358		2 920 559		3 028 530	3 028 530
Construções											
1	Rua Vasco Fernandes n.º 2 e Cónego Manuel das Neves n.º 288/293	Luanda	31/12/2024	870 578	31/12/2024	952 005	31/12/2024	856 619	893 067	893 067	
2	Avenida Hoji-Ya-Henda n.º 27/29	Luanda	31/12/2024	459 675	31/12/2024	465 898	31/12/2024	470 222	465 265	465 265	
4	Rua Marechal Broz Tito, n.º 83	Luanda	31/12/2024	1 054 584	31/12/2024	1 142 825	31/12/2024	1 043 152	1 080 187	1 080 187	
5	Rua Amílcar Cabral n.º 25/27 A e B	Luanda	31/12/2024	2 642 876	31/12/2024	2 288 440	31/12/2024	2 263 964	2 398 427	2 398 427	
6	Avenida Comandante Che Guevara, n.º 68	Luanda	31/12/2024	537 961	31/12/2024	592 155	31/12/2024	498 260	542 792	542 792	
7	Avenida Comandante Jika, n.º 309	Luanda	31/12/2024	316 598	31/12/2024	370 732	31/12/2024	312 791	333 374	333 374	
8	Alexandre Peres, n.º 29	Luanda	31/12/2024	1 381 198	31/12/2024	1 542 802	31/12/2024	1 334 163	1 419 388	1 419 388	
11	Rua Norton de Matos, n.º 05	Luanda	31/12/2024	191 250	31/12/2024	201 451	31/12/2024	181 050	191 250	191 250	
13	Rua António Feliciano de Castilho, 230 a 234	Luanda	31/12/2024	239 646	31/12/2024	258 701	31/12/2024	217 800	238 716	238 716	
15	Rua Rei Katyavala n.112 a 124-A	Luanda	31/12/2024	5 957 300	31/12/2024	6 290 796	31/12/2024	5 557 000	5 935 032	5 935 032	
16	Rua Rei Katyavala, n.º 91, 91-A, 93,93-A	Luanda	31/12/2024	909 710	31/12/2024	1 026 582	31/12/2024	916 800	951 031	951 031	
17	Comandante Kwenha n.ºs 22 a 30 e Travessa Comandante Kwenha n.º 4	Luanda	31/12/2024	1 164 772	31/12/2024	1 210 230	31/12/2024	1 074 400	1 149 800	1 149 800	
19	Rua Frieddrich Engels 23 a 23 D	Luanda	31/12/2024	578 337	31/12/2024	543 960	31/12/2024	508 200	543 499	543 499	
20	Avenida 1.º Congresso do MPLA, n.º 11 a 15	Luanda	31/12/2024	1 206 892	31/12/2024	1 119 542	31/12/2024	1 175 100	1 167 178	1 167 178	
21	Rua de Cateculo, Mengo, n.º 4	Luanda	31/12/2024	545 777	31/12/2024	533 783	31/12/2024	509 500	529 686	529 686	
22	Rua Fernando Brique, 39 a 45	Luanda	31/12/2024	1 857 809	31/12/2024	1 631 007	31/12/2024	1 605 220	1 698 012	1 698 012	
23	Rua Rainha Ginga, n.ºs 9 a 13	Luanda	31/12/2024	4 900 933	31/12/2024	5 008 101	31/12/2024	4 726 600	4 878 545	4 878 545	
24	Rua Dr. Tomé Agostinho das Neves 165	Luanda	31/12/2024	167 613	31/12/2024	166 320	31/12/2024	151 600	161 844	161 844	
25	Avenida 4 de Fevereiro n.º 89 Esq. a 89 Dto.	Luanda	31/12/2024	2 242 094	31/12/2024	2 170 672	31/12/2024	1 882 407	2 098 391	2 098 391	
26	Rua Joaquim Kapango, n.ºs 38 e 42	Luanda	31/12/2024	682 782	31/12/2024	686 956	31/12/2024	656 000	675 246	675 246	
27	Rua Gil Vicente, 40-42, e Avenida Comandante Valódia, 173-179 São Paulo	Luanda	31/12/2024	829 568	31/12/2024	934 934	31/12/2024	858 670	874 391	874 391	
28	Avenida Comandante Valódia, 19 e 19/A e Rua de Timor, Kinaxixi	Luanda	31/12/2024	856 555	31/12/2024	948 337	31/12/2024	827 395	877 429	877 429	
29	Avenida Comandante Valódia, 27, 29 e 31, Kinaxixi	Luanda	31/12/2024	1 246 468	31/12/2024	1 484 133	31/12/2024	1 256 830	1 329 143	1 329 143	
30	Avenida Comandante Valódia n.º 21,23 e 25 Kinaxixi	Luanda	31/12/2024	809 580	31/12/2024	863 444	31/12/2024	772 409	815 144	815 144	
31	Avenida 4 de Fevereiro n.º 89	Luanda	31/12/2024	3 263 442	31/12/2024	3 313 446	31/12/2024	2 988 054	3 188 314	3 188 314	
34	Rua Samuel Bernardo n.ºs 26 e 32 A	Luanda	31/12/2024	1 389 120	31/12/2024	1 179 908	31/12/2024	1 222 000	1 263 676	1 263 676	
36	Rua Frieddrich Welwitsch com o n.º 87	Luanda	31/12/2024	224 003	31/12/2024	192 445	31/12/2024	195 500	203 983	203 983	
38	Rua Damião Gois, n.º 73	Luanda	31/12/2024	297 531	31/12/2024	298 766	31/12/2024	270 700	288 999	288 999	
39	Rua Kwamme Nkrumah, n.º 88 a 98	Luanda	31/12/2024	384 507	31/12/2024	335 543	31/12/2024	380 110	366 720	366 720	
40	Rua Assalto de Moncada, 25-33, e Rua Amílcar Cabral, 4 - 4A	Luanda	31/12/2024	2 089 796	31/12/2024	1 870 072	31/12/2024	1 956 450	1 972 106	1 972 106	
42	Rua Moisés Cardoso, n.º 10	Luanda	31/12/2024	1 138 051	31/12/2024	1 073 031	31/12/2024	1 005 900	1 072 327	1 072 327	
43	Rua Marien N' Gouabi, n.º 4 a 6	Luanda	31/12/2024	1 394 237	31/12/2024	1 257 175	31/12/2024	1 306 126	1 319 179	1 319 179	
45	Rua Kwamme Nkrumah, n.º 36 a 42	Luanda	31/12/2024	1 244 102	31/12/2024	1 147 307	31/12/2024	1 072 500	1 154 636	1 154 636	
46	Largo da Maianga n.º 10	Luanda	31/12/2024	1 071 640	31/12/2024	1 026 952	31/12/2024	966 794	1 021 795	1 021 795	
47	Rua Joaquim Kapango n.º 11, Maculusso	Luanda	31/12/2024	879 375	31/12/2024	779 875	31/12/2024	795 169	818 140	818 140	
48	Zona Comercial do Lobito, Rua 15 de Agosto e Largo Patrice Lumumba	Luanda	31/12/2024	1 838 117	31/12/2024	1 830 937	31/12/2024	1 588 100	1 752 385	1 752 385	
50	Rua Kwamme Nkrumah, n.º 225	Luanda	31/12/2024	1 156 849	31/12/2024	1 036 436	31/12/2024	1 008 363	1 067 216	1 067 216	
51	Rua Joaquim Kapango, n.º 4/A a 6/B	Luanda	31/12/2024	757 206	31/12/2024	717 889	31/12/2024	705 948	727 014	727 014	
52	Rua Cónego Manuel das Neves n.º 1 a 3 e Rua Marechal Brós Tito n.º 8 a 10	Luanda	31/12/2024	1 804 595	31/12/2024	1 794 076	31/12/2024	1 775 240	1 791 304	1 791 304	
55	Rua Cónego Manuel das Neves n.º 176-182, São Paulo	Luanda	31/12/2024	1 127 647	31/12/2024	1 108 110	31/12/2024	1 022 271	1 086 009	1 086 009	
56	Rua Rainha Ginga, 152/154-A	Luanda	31/12/2024	390 716	31/12/2024	399 222	31/12/2024	376 000	388 646	388 646	
58	Rua Frieddrich Engels n.º 11/11A	Luanda	31/12/2024	1 589 289	31/12/2024	1 704 872	31/12/2024	1 589 500	1 627 887	1 627 887	
70	Avenida 4 de Fevereiro, 94-100, Marginal	Luanda	31/12/2024	346 031	31/12/2024	361 291	31/12/2024	318 000	341 774	341 774	
71	Avenida Hoji - Ya - Henda, n.º 42	Benguela	31/12/2024	1 302 678	31/12/2024	1 347 767	31/12/2024	1 204 547	1 284 997	1 284 997	
73	Rua Gil Liberdade, n.º 56	Luanda	31/12/2024	111 551	31/12/2024	133 729	31/12/2024	118 396	121 225	121 225	
85	Rua 16, n.º 79 R/C, Zona 9, Bº Mártires de Kifangondo	Luanda	31/12/2024	46 344	31/12/2024	50 288	31/12/2024	55 970	50 867	50 867	
86	Rua Rodrigo Miranda Henriques, n.º14/16	Luanda	31/12/2024	198 392	31/12/2024	162 313	31/12/2024	166 551	175 752	175 752	
128	Viana Park. Pavilhão 609 - Estrada de Calumbo - Viana	Luanda	31/12/2024	1 264 527	31/12/2024	1 391 366	31/12/2024	1 174 887	1 276 927	1 276 927	
Sub-total				56 960 304		56 946 610		52 919 229		55 608 713	55 608 713
Total				59 950 973		60 120 968		55 839 788		58 637 243	58 637 243

- No 2º semestre de 2024, o Fundo registou uma mais-valia na demonstração dos resultados de, aproximadamente 2 271 800 milhares de Kwanzas, na sequência da reavaliação da carteira de imóveis. Durante o exercício findo em 31 de Dezembro de 2024 foram alienados 3 imóveis (Nota 8), nomeadamente: O imóvel n.º 32, registado em 31 de Dezembro de 2023 pelo montante de 3 246 513 milhares de Kwanzas, foi alienado pelo montante de 4 303 054 milhares de Kwanzas, tendo proporcionado uma mais-valia de 1 056 541 milhares de Kwanzas;
- O imóvel nº 35, registado em 31 de Dezembro de 2023 pelo montante de 2 033 757 milhares de Kwanzas, foi alienado pelo montante de 2 679 210 milhares de Kwanzas, tendo proporcionado uma mais-valia de 645 455 milhares de Kwanzas; e
- O imóvel nº 74, registado em 31 de Dezembro de 2023 pelo montante de 316 559 milhares de Kwanzas, foi alienado pelo montante de 340 000 milhares de Kwanzas, tendo proporcionado uma mais-valia de 23 441 milhares de Kwanzas.



Em 30 de Junho de 2025, o Conselho de Administração da Sociedade Gestora analisou a aderência dos pressupostos considerados nos relatórios de avaliação realizados com referência a 31 de Dezembro de 2024 e concluiu que as perspectivas de evolução macroeconómicas, com destaque para a evolução da inflação verificada no primeiro semestre de 2025 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 2025.

Em 30 de Junho de 2025 e 31 de Dezembro de 2024 os imóveis do Fundo encontram-se registados ao justo valor, com base na média de três avaliações, efectuadas por três peritos avaliadores independentes registados na Comissão do Mercado de Capitais.

Dos 52 imóveis em carteira em 30 de Junho de 2025, 955 fracções, 106 não estão arrendadas e não geram rendimento.

7. Outras Obrigações

Em 30 de Junho de 2025 e 31 de Dezembro de 2024, a rubrica Outras Obrigações apresenta a seguinte composição:

	30-06-2025	31-12-2024
Adiantamento de Clientes	35 139	30 831
Outras Obrigações de Natureza Fiscal		
IVA	7 691	7 382
Retenção na fonte	629	618
Imposto Industrial	-	81 147
Diversos		
Depositário	91 343	188 110
Comissão de Gestão	90 612	91 345
Taxa de Supervisão	5 361	5 391
Outros Credores		
Acréscimo de Custos	131 187	164 853
Credores p/ Cauções	34 846	33 126
Credores p/ FSE	13 837	2 239
Credores Diversos	17 652	-
Proveitos diferidos	20 282	20 284
	448 579	625 326

Em 30 de Junho de 2025 e 31 de Dezembro de 2024, o saldo da rubrica “Adiantamentos de Clientes” diz respeito aos valores pagos pelos inquilinos relativamente a rendas futuras.

Em 31 de Dezembro de 2024, o saldo da rubrica “Outras Obrigações de Natureza Fiscal”, diz respeito essencialmente à (i) provisão para imposto industrial corrente referente ao exercício de 2024 e (ii) 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.

Em 30 de Junho de 2025, o saldo da rubrica “Depositário” refere-se às comissões de depósito a liquidar referentes ao primeiro semestre de 2025.

Em 30 de Junho de 2025, o saldo da rubrica “Comissão de Gestão” refere-se ao remanescente da comissão de gestão em dívida, referente ao período entre os dias 7 de Junho e 30 de Junho de 2025.



Em 30 de Junho de 2025 e 31 de Dezembro de 2024, o saldo da rubrica “Acréscimos de custos”, tem a seguinte composição:

Rúbricas	30-06-2025	31-12-2024
Imposto Predial	80 978	56 649
Auditoria	43 747	44 109
Consultoria Estratégica e Operacional	5 000	5 000
Avença de Contabilidade	1 462	2 921
Mediação Imobiliária	-	51 237
Seguros	-	4 937
	131 187	164 853

Em 30 de Junho de 2025 e 31 de Dezembro de 2024, o saldo da rubrica “Credores Diversos”, inclui essencialmente proveitos diferidos de rendas facturadas antecipadamente aos clientes.

Em 30 de Junho de 2025 e 31 de Dezembro de 2024, o apuramento do resultado fiscal é como segue:

	30-06-2025	31-12-2024
Resultado antes de imposto	(194 903)	3 010 637
Correcções para efeitos fiscais:		
A acrescentar:		
Valias realizadas de anos anteriores	-	1 587 658
Ajuste negativo ao valor de mercado	-	31 511
Custo decorrente de constituição de provisões	179 256	372 385
Imposto Predial	31 023	12 938
Multas e juros fiscais	-	2 080
A deduzir:		
Ajuste positivo ao valor de mercado	-	(2 303 312)
Proveitos decorrentes de reversões de provisões	(58 474)	(266 599)
Lucro tributável /Prejuízo fiscal	(43 098)	2 447 298
Utilização de prejuízos fiscais	-	(1 906 319)
Taxa de Imposto	15%	15%
Imposto sobre os lucros a pagar	-	81 147

Em 30 de Junho de 2025, o Fundo não registou activos por impostos diferidos no montante de (i) 257 086 milhares de kwanzas para as menos valias potenciais acumuladas e (ii) 6 476 milhares de kwanzas para prejuízos fiscais, uma vez que no entendimento do Conselho de Administração da Sociedade Gestora, não existem evidências e expectativas de serem gerados resultados fiscais futuros suficientes para a sua utilização dentro do prazo previsto na lei fiscal (Nota 2, alínea g).



8. Proveitos

Nos períodos de seis meses findos em 30 de Junho de 2025 e 2024, a rubrica Proveitos apresenta a seguinte composição:

	30-06-2025	30-06-2024
Juros e Outros Rendimentos		
Disponibilidades	350 442	92 342
Rendimentos de Activos Imobiliários		
Rendas	699 078	660 359
Alienações	-	1 056 541
Outros Rendimentos Operacionais		
Imposto predial	-	28 856
	1 049 520	1 838 098

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

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

Em 30 de Junho de 2024, a rubrica “Rendimentos de Activos Imobiliários – Alienações”, corresponde à mais-valia realizada com venda do imóvel 32 (Nota 6).

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

9. Despesas

Nos períodos de seis meses findos em 30 de Junho de 2025 e 2024, a rubrica “Despesas” apresenta a seguinte composição:

	30-06-2025	30-06-2024
Juros e Outras Despesas		
Provisões para cobrança duvidosa		
Provisão para riscos gerais de crédito	179 257	175 516
Resposição e anulação de provisões	(58 547)	(178 004)
Comissões		
Comissão de Gestão	684 279	653 917
Comissão de Depósito	90 595	139 458
Comissão de Supervisão	5 361	5 219
Custos e Perdas Operacionais		
Conservação e Reparação	138 065	64 253
Vigilância e Segurança	51 462	50 658
Auditoria	43 747	38 740
Imposto Predial	31 023	-
Consultoria Estratégica e Operacional	30 000	30 000
Seguro Incêndio Multirisco	28 313	34 041
Contabilidade	8 764	8 762
Auditoria Técnica	6 094	-
Mediação Imobiliária	2 277	244 973
Consultoria de Engenharia Civil	-	5 430
Outros	3 733	14 893
	1 244 423	1 287 856



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

Em 30 de Junho de 2025, o aumento do saldo registado na rubrica “Conservação e Reparação” diz respeito a obras de construção civil realizadas sobre os imóveis em carteira.

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

Em 30 de Junho de 2024, o saldo da rubrica “Mediação Imobiliária” diz respeito à prestação de serviços de intermediação imobiliária da Multitrust Alphago – Sociedade de Mediação Imobiliária pela alienação do imóvel n.º 32.

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 2025 e 31 de Dezembro de 2024 pelo montante de 535 982 milhares de Kwanzas. Deste incidente não resultaram vítimas mortais, nem danos à integridade física de pessoas, tendo resultado em danos patrimoniais da edificação construída que ficou reduzida a escombros.

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

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

Os advogados do Fundo entendem que existe uma probabilidade reduzida de um desfecho desfavorável para o Fundo. Consequentemente, é convicção do Conselho de Administração da Sociedade Gestora que não resultarão impactos materiais para as demonstrações financeiras do Fundo em 30 de Junho de 2025, relacionados com esta situação.

11. Eventos Subsequentes

Não ocorreram quaisquer factos subsequentemente a 30 de Junho de 2025 que requeiram registo ou divulgação nas demonstrações financeiras.



Relatório de Auditoria





38

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE

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

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Para efeitos do disposto na alínea c) do n.º 1 do artigo 8.º do Código dos Valores Mobiliários, aprovado pela Lei n.º 22/15, de 31 de Agosto (doravante designado por CódVM) e no n.º 2 do artigo 147.º do Decreto Legislativo Presidencial n.º 7/13, de 11 de Outubro, sobre o Regime Jurídico dos Organismos de Investimento Colectivo, auditámos as demonstrações financeiras anexas do Fundinvest – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado de Subscrição Pública (adiante designado por “Fundo”), gerido pela Eaglestone Capital - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, S.A. (“Sociedade Gestora”), as quais compreendem o Balanço em 30 de Junho de 2025, que evidencia um total de 64 484 010 milhares de kwanzas e um total dos fundos próprios de 64 035 431 milhares de kwanzas, incluindo um resultado líquido negativo de 194 903 milhares de kwanzas, as demonstrações dos resultados e dos fluxos de caixa relativas ao período findo naquela data e as notas anexas às demonstrações financeiras, que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma apropriada, em todos os aspectos materiais, a posição financeira do Fundinvest – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado de Subscrição Pública em 30 de Junho de 2025 e o seu desempenho financeiro e os fluxos de caixa relativos ao período de seis meses findo naquela data, de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Angola e com as normas contabilísticas aplicáveis aos Organismos de Investimento Colectivo (“OIC”), emitidas pela Comissão de Mercado de Capitais (“CMC”).



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

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

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

Bases para a opinião

A nossa auditoria foi efectuada de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria (ISA) e demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Contabilistas e Peritos Contabilistas de Angola. As nossas responsabilidades nos termos dessas normas estão descritas na secção “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras” abaixo. Somos independentes do Fundo nos termos da lei e cumprimos os demais requisitos éticos nos termos do código de ética da Ordem dos Contabilistas e Peritos Contabilistas de Angola.

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

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

O órgão de gestão é responsável pela:

- preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma apropriada 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 CMC, em vigor em 30 de Junho de 2025;
- elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis;
- criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material devido a fraude ou a erro;
- adopção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- avaliação da capacidade do Fundo de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das actividades.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o Relatório de Gestão

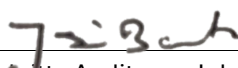
Em nossa opinião, para os aspectos materialmente relevantes, o Relatório de Gestão, foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis, a informação financeira nele constante é concordante com as demonstrações financeiras auditadas e, tendo em conta o conhecimento e apreciação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

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

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:

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

Luanda, 8 de Setembro de 2025


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