

Fundinvest – Fundo
Imobiliário Fechado de
Subscrição Pública





Relatório & Contas Anual 2023



Relatório de Gestão do Conselho de Administração.....	2
Demonstrações Financeiras e Notas às Contas.....	31
Relatório de Auditoria.....	50



Relatório de Gestão


2




Nota Introdutória

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

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

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

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

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


3




Síntese de Evolução dos Mercados

Enquadramento Macroeconómico Internacional

A recuperação da economia mundial após a pandemia da COVID-19, a invasão da Ucrânia pela Rússia e o aumento generalizado do custo de vida está a revelar-se surpreendentemente resiliente. Por outro lado, a inflação está a cair a um ritmo mais rápido do que o previsto face ao pico de 2022, com um impacto menor do que o esperado no emprego e na actividade económica. Esta evolução reflecte os desenvolvimentos favoráveis do lado da oferta, nomeadamente ao nível da normalização das cadeias de abastecimento, e o impacto da política monetária mais restritiva que tem vindo a ser seguida pelos bancos centrais, e que tem ajudado a manter contidas as expectativas de inflação.

Em particular, estima-se que o crescimento económico tenha sido mais forte do que o esperado no segundo semestre de 2023 nos EUA e em vários dos principais mercados emergentes e economias em desenvolvimento. Nalguns países, a despesa pública e os gastos do sector privado contribuíram para a retoma económica, com os ganhos em termos do rendimento disponível das famílias a suportarem o consumo privado.

Apesar das condições no mercado de trabalho ainda permanecerem estreitas, os consumidores aproveitaram também para gastar as poupanças acumuladas durante a pandemia. Este excesso de poupança acumulado diminuiu nas economias avançadas, em particular nos EUA, o que tem levado à existência de uma reserva mais reduzida para fazer face a eventuais choques, incluindo os que podem influenciar o custo de vida e os que podem resultar de uma maior restrição na disponibilidade de crédito.

Contudo, o maior dinamismo da actividade económica não se fez sentir da mesma maneira em toda a parte, com um crescimento bastante mais moderado na zona do euro a reflectir a fraca confiança dos consumidores, os efeitos duradouros dos preços elevados dos produtos energéticos e o impacto das taxas de juro mais altas no investimento de sectores mais sensíveis às taxas de juro tal como sejam os casos da indústria transformadora.

A política monetária mais restritiva seguida pelos principais bancos centrais em resposta à inflação elevou o custo dos empréstimos. Os bancos nas economias avançadas restringiram também significativamente os padrões de concessão de crédito, reduzindo a sua oferta. O impacto das taxas de juro mais altas estende-se às finanças públicas, em particular nos países mais pobres que se debatem com custos elevados da dívida, limitando a sua margem para investimentos prioritários.

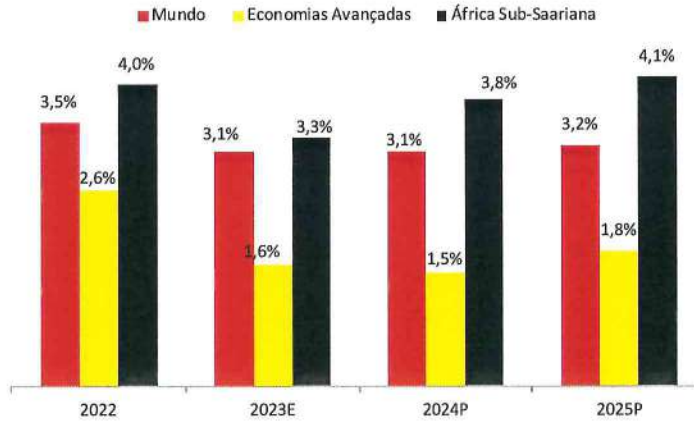
No geral, o FMI estima que o crescimento da economia mundial tenha abrandado para 3,1% em 2023 depois dos 3,5% registados no ano anterior. Esta estimativa compara com 3,0% previstos no relatório *World Economic Outlook* (WEO) de Outubro 2023. O FMI estima também que a actividade económica tenha desacelerado para 1,6% nas economias avançadas (face a 2,6% em 2022) e para 3,3% na África Subsaariana (após um crescimento de 4,0% em 2022). As economias avançadas sofreram também uma revisão em alta de 0,1% na previsão de crescimento para 2023 enquanto a África Subsaariana sofreu uma revisão em baixa de 0,2% face às previsões do WEO de Outubro 2023.

Para o período 2024-25, o Fundo não prevê uma melhoria muito significativa do crescimento do PIB real da economia mundial nem das economias avançadas. No entanto, as perspectivas económicas para a África Subsaariana deverão melhorar nos próximos dois anos.

4



Crescimento do PIB Real (2022-2025P)

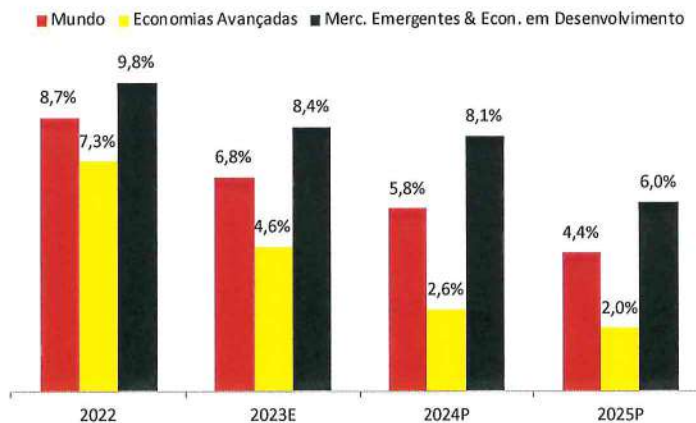


Fonte: FMI (WEO Janeiro 2024).

Entretanto, num contexto de evolução favorável da oferta mundial, a inflação tem vindo a cair mais rapidamente do que o esperado, com a inflação mensal registada nos últimos meses a estar próxima da média pré-pandemia tanto para a inflação total como para a inflação subjacente (que exclui as componentes mais voláteis da energia e alimentação). Estima-se que a inflação total a nível mundial registada no quarto trimestre de 2023 tenha ficado cerca de 0,3% abaixo da previsão no WEO de Outubro 2023. A diminuição da taxa de inflação reflecte o desaparecimento dos choques nos preços, nomeadamente os relativos aos produtos energéticos, e o impacto favorável na inflação subjacente que lhes está associada.

A queda da inflação também reflecte as condições menos restritivas no mercado de trabalho, com uma diminuição das vagas de emprego, um aumento modesto no desemprego e uma maior oferta de trabalho. O crescimento dos salários manteve-se, de um modo geral, contido, com as espirais salários-preços (em que os preços e os salários crescem em conjunto) a não se materializarem. No geral, as expectativas de inflação a curto prazo diminuíram nas principais economias, mantendo-se ancoradas as expectativas de longo prazo.

Taxa de Inflação (2022-2025P)



Fonte: FMI (WEO Janeiro 2024).

[Handwritten signature]
5
[Handwritten initials]



Entretanto, o sector imobiliário comercial tem estado especialmente sob pressão, com custos de empréstimos mais elevados a agravarem as mudanças estruturais pós-pandemia. No entanto, com a inflação a mostrar sinais de um algum abrandamento, as expectativas dos mercados em relação à trajectória futura das taxas directoras dos bancos centrais começou a inverter para o sentido de uma descida das taxas. Isto contribuiu para uma redução das taxas de juro dos prazos mais alargados e para o aumento dos mercados bolsistas na parte final de 2023.

Ainda assim, os custos dos empréstimos a longo prazo permanecem elevados tanto nos mercados avançados como nos mercados emergentes e nas economias em desenvolvimento, em parte porque a dívida pública tem vindo a aumentar. Além disso, o *timing* das decisões dos bancos centrais em matéria de taxas directoras está cada vez mais distinto um pouco por todo o mundo, com os bancos centrais de alguns países onde a inflação está já em queda a cortarem as suas taxas de juro directoras a partir do segundo semestre de 2023.

Enquadramento Macroeconómico Nacional

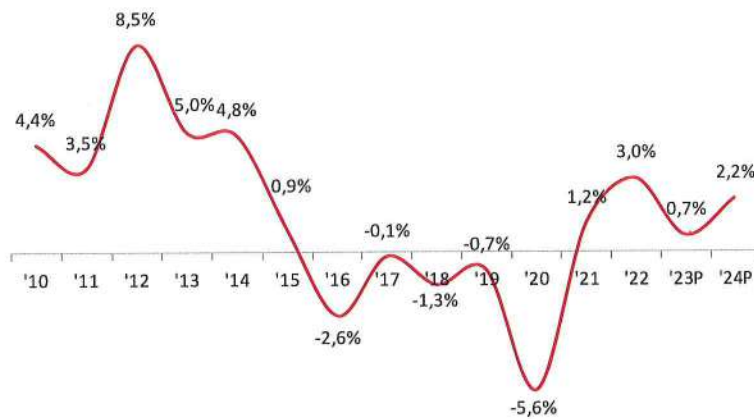
A actividade económica em Angola abrandou significativamente em 2023 quando comparada com o ano anterior. De acordo com os últimos dados disponíveis do INE, o crescimento do PIB real situou-se em apenas 0,6% em termos homólogos nos primeiros nove meses do ano (abaixo do crescimento de 3,0% em 2022), devido à queda continuada da actividade no sector petrolífero (-3,9%).

A produção de petróleo continuou a ser afectada por paragens para trabalhos de manutenção nalgumas plataformas petrolíferas, bem como avarias em determinados blocos petrolíferos, incluindo os Blocos 0, 14, 15, 15/06, 17 e 18. Por outro lado, a actividade no sector não petrolífero continuou a crescer no mesmo período (+2,3% em termos homólogos), graças ao contributo favorável de sectores como o retalho, transportes e comunicações, imobiliário e serviços financeiros.

A actividade foi também afectada pela forte depreciação do kwanza registada durante o período Maio-Junho 2023. Esta evolução do kwanza deveu-se à redução significativa do montante de dólares disponíveis no mercado cambial na sequência da venda errática de dólares pelo Tesouro, que é, de longe, o maior fornecedor de divisas estrangeiras ao mercado interno. De facto, a quebra dos níveis de produção petrolífera no primeiro semestre de 2023 levou à entrada de menores quantidades de moeda estrangeira no mercado angolano, enquanto a necessidade de cumprir os pagamentos do serviço da dívida no período significou que a oferta de moeda estrangeira foi significativamente reduzida.

O desempenho mais fraco do que o esperado levou as autoridades a reduzir significativamente as suas previsões de crescimento económico para todo o ano de 2023. O BNA revelou recentemente que estima agora um crescimento do PIB na ordem de 0,7% em 2023, impulsionado pelo sector não petrolífero que terá crescido 2,1%.

Para 2024, as previsões do banco central apontam para um crescimento de 2,2%, resultante dos impactos das medidas de estímulo ao sector não petrolífero esperadas pelo governo. Nesse sentido, o sector não petrolífero poderá crescer 4,2% e compensar uma nova redução da produção do sector petrolífero.

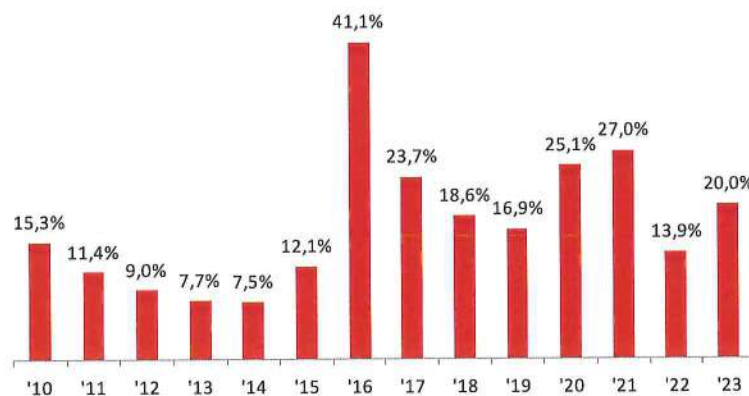


Fontes: INE e BNA.

Entretanto, a inflação em Angola aumentou no final de 2023, depois de ter atingido um mínimo de 10,6% em Abril 2023, que marcou o nível mais baixo registado desde Janeiro 2019. Os últimos dados do INE mostram que a inflação homóloga atingiu 20,0% em Dezembro 2023. Este valor ficou muito acima da previsão do governo de 17,8% e compara com os 13,9% registados em 2022.

A inflação voltou a estar sob alguma pressão, em grande parte devido ao impacto da depreciação do kwanza durante o primeiro semestre de 2023 nos preços de determinados bens e serviços. De notar que mais de metade do aumento da inflação deveu-se ao custo mais elevado dos bens alimentares e das bebidas não alcoólicas. A inflação reflectiu também (1) os ajustamentos dos preços da gasolina em Junho, (2) o encerramento de armazéns comerciais pelo Governo Provincial de Luanda (também em Junho), (3) o aumento dos custos de transporte (nomeadamente nos preços dos bilhetes nas viagens aéreas) e (4) o aumento dos custos com a educação e os serviços de saúde.

Taxa de Inflação (2010-2023)



Fonte: INE.

De referir que, em termos de política monetária, o Comité de Política Monetária (CPM) do banco central baixou a Taxa BNA em duas ocasiões no primeiro semestre de 2023, nomeadamente em 150 pb em Janeiro e 100 pb em Março, colocando a Taxa BNA nos 17,0%. As reservas mínimas em moeda nacional e em moeda estrangeira mantiveram-se inalteradas em 17,0% e 22,0%, respectivamente. Contudo, perante a subida da inflação na segunda metade do ano, o BNA subiu a sua taxa directora em 100 pb (para os 18,0%) na reunião de Novembro 2023. O coeficiente de reservas mínimas em moeda nacional também foi revisto em alta de 100 pb, fechando o ano nos 18,0%.



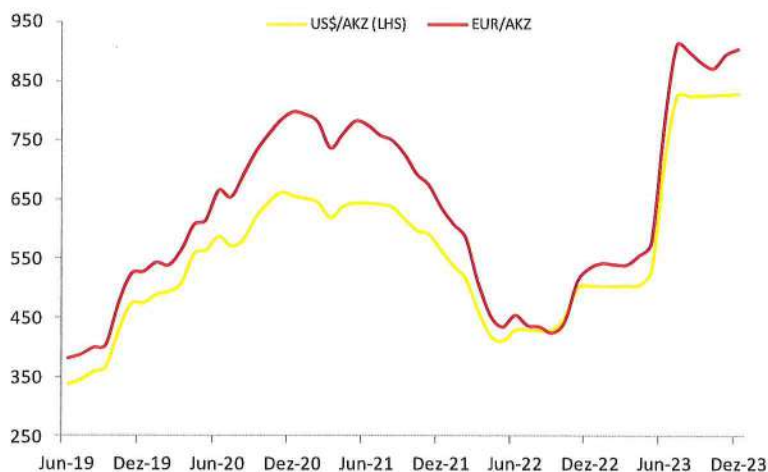
Em termos das contas públicas, o orçamento de 2023 foi elaborado assumindo que os preços do petróleo seriam em média de 75 dólares por barril e que a produção diária de crude atingiria 1,18 milhões de barris. Estes pressupostos levaram o governo a prever um superávit orçamental equivalente a 0,9% do PIB, um excedente primário de 4,9% do PIB e um défice primário não petrolífero de 6,5% do PIB.

A queda na produção de petróleo registada durante o primeiro semestre de 2023 levou a que as exportações e receitas de petróleo ficassem abaixo do esperado. Além disso, o crescimento do PIB mais lento do que o anteriormente previsto teve também um impacto nas receitas do sector não petrolífero, estimando-se que estas fiquem agora mais de 10% abaixo do nível previsto pelo governo para todo o ano.

Esta evolução obrigou o governo a adoptar medidas de redução das despesas para conter estes impactos na sua situação orçamental. Uma dessas medidas foi a redução significativa dos níveis de investimento público previstos para 2023, que sofreram um corte de 22,2% face ao valor estimado inicialmente e que se projecta que tenham ficado quase 30% abaixo do nível registado em 2022. Prevê-se agora que o investimento público represente apenas 3,9% do PIB, o que representa uma descida significativa face aos 6,7% do PIB registados em 2022 (e aos 5,1% do PIB previstos na proposta orçamental).

As contas públicas de 2023 também foram bastante afectadas pelas novas pressões das despesas com juros (devido à exposição da dívida à taxa de câmbio) e dos subsídios aos combustíveis, uma vez que, no actual modelo de subsídio, as mudanças nas variáveis de mercado que determinam o preço da gasolina e do diesel são transmitidas para os gastos públicos com subsídios e para os preços dos combustíveis nos postos.

Evolução da Taxa de Câmbio Média do Kwanza



Fonte: BNA.

A depreciação cambial registada no segundo trimestre de 2023 também limitou o potencial ganho fiscal da reforma dos subsídios aos combustíveis anunciada a 1 de Junho, e que começou com o ajuste do preço da gasolina em cerca de 87,5%, passando de 160 kwanzas para 300 kwanzas por

8
F



litro. O governo prevê continuar o processo de eliminação gradual dos restantes subsídios à gasolina e ao gasóleo e ao petróleo ao longo de 2024-25.

No geral, o governo prevê que o saldo orçamental se situe ligeiramente deficitário (em -0,1% do PIB) em 2023. Este valor compara com um excedente orçamental de 0,9% do PIB previsto no orçamento inicial (e um excedente de 1,0% do PIB em 2022). Esta revisão em baixa do saldo orçamental global deve-se, em grande medida, ao abrandamento da actividade económica prevista para o ano e ao seu impacto nas receitas públicas, nomeadamente do sector não petrolífero. De facto, as receitas do sector petrolífero foram revistas ligeiramente em alta graças ao impacto favorável que a depreciação do kwanza teve nas receitas petrolíferas, uma vez que mais do que compensou o efeito negativo da menor produção de petróleo no período. Por outro lado, a depreciação do kwanza teve um impacto negativo no pagamento de juros, especialmente na dívida externa (46,8%), uma vez que mais de 70% da dívida pública de Angola está denominada em moeda estrangeira.

No sector externo, os últimos dados disponíveis do BNA mostram que o excedente da balança corrente diminuiu 72,9% em termos homólogos nos primeiros nove meses de 2023, atingindo 3.087 milhões de dólares no período. Esta evolução deveu-se às quedas acentuadas do excedente da balança comercial (-42,7%) e da balança financeira (-58,6%). Em particular, a balança comercial foi bastante afectada pela contribuição muito inferior em termos de exportações do sector petrolífero (-33,0%), enquanto o menor excedente da balança financeira deveu-se à queda acentuada do investimento directo estrangeiro líquido (-74,6%) no período. No total, a balança corrente representou 4,4% do PIB nos primeiros nove meses de 2023, o que compara com 13,1% no período homólogo.

Por fim, importa salientar que o stock de reservas internacionais no banco central fixou-se em 14,73 mil milhões de dólares em Dezembro 2023, sensivelmente o mesmo valor registado no ano anterior (14,66 mil milhões de dólares). Este nível corresponde a um grau de cobertura de 8,39 meses de importações de bens e serviços.

ANGOLA – Sector Imobiliário Nacional

O foco de desenvolvimento do sector imobiliário angolano continua essencialmente centrado na Província de Luanda. Contudo, à semelhança dos últimos anos, o sector mantém-se actualmente praticamente parado, algo que tem sido transversal a todos os segmentos imobiliários. Com efeito, num cenário de retracção da procura e de redução de preços, os promotores imobiliários têm optado por aguardar por uma mudança conjuntural que lhes permita avançar com os seus projectos de forma mais segura. Isto tem-se reflectido num reduzido índice de nova construção e no desenvolvimento de projectos a um ritmo moderado/lento, continuando a nova oferta a caracterizar-se na sua maioria pela qualidade e competitividade.

Dito isto, mais recentemente, os sinais de inversão para um ciclo de maior crescimento da actividade económica em Angola começam a gerar reacções no mercado imobiliário nacional, ainda que pouco expressivas.

9



Mercado Residencial

O segmento residencial foi afectado pela contracção económica registada em Angola desde 2014, com uma descida do número de transacções no mercado, o atraso na conclusão dos projectos em construção, o adiamento do início da construção de projectos que estavam em *pipeline* e o incremento da taxa de disponibilidade. O desenvolvimento de projectos nos últimos anos esteve muito orientado para acompanhar a procura por parte de empresas que queriam colocar os seus quadros expatriados, essencialmente no centro da cidade e em Talatona.

A realidade neste mercado mudou nos últimos dois anos. Actualmente, atendendo à menor procura, são esporádicas ou residuais as situações de procura em grande escala por uma única entidade. Mantém-se a falta de unidades residenciais orientadas para a maioria da população (de baixo e médio rendimento). A solução até agora implementada pelas autoridades angolanas para fazer face ao desafio de possibilitar o acesso a este tipo de habitação foi o do investimento intensivo e com a “receita” comprometida por incumprimento de um dos pressupostos associados ao modelo de renda resolúvel, ou seja, incumprimento de pagamento por parte dos “proprietários” sem que o Estado tenha até ao momento accionado a cláusula de recuperação de imóveis.

O forte crescimento da população e a necessidade de habitação significa que se mantém o forte desejo da classe média na aquisição de habitação própria. Contudo, esta procura continua a ser limitada pela actual situação económica do país e pela política de concessão de crédito, tendo em conta também as graves situações de incumprimento que são do conhecimento público.

Mercado de Serviços

O segmento de serviços continua a concentrar a maior parte da sua actividade na cidade de Luanda, onde a oferta é caracterizada por duas realidades: uma de construção antiga e outra de construção recente. A construção antiga inclui edifícios e casas originalmente construídos para habitação que, entretanto, foram adoptados para o uso de escritórios. A construção recente inclui edifícios mistos ou de escritórios que atendem às actuais necessidades da procura.

Temos assistido nos últimos anos a uma transição das empresas de edifícios antigos, ou adaptados, para edifícios recentes. Esta é uma tendência que se espera que se mantenha nos próximos anos devido ao aumento da oferta de novos edifícios.

Perante a conjuntura económica dos últimos anos, temos assistido a uma tendência onde cada vez mais empresas têm optado por otimizar os seus espaços em função das suas reais necessidades, como forma de maximizar a eficiência na gestão dos seus custos operacionais. Normalmente, a escolha das empresas recai em escritórios mais modernos, com uma área mais pequena, rendas mais reduzidas e menores custos operacionais. Esta tendência poderá inverter-se com o crescimento económico do país.

A procura por imóveis arrendados tem sido tradicionalmente associada tanto a empresas nacionais como empresas internacionais enquanto, no que diz respeito à compra, as entidades nacionais têm representado a maioria da aquisição de imóveis. Contudo, recentemente, também se tem assistido à compra de imóveis por parte de empresas internacionais, que vêm na aquisição uma forma de investimento seguro a médio prazo relativamente a outras formas tradicionais de investimento.



As empresas a operarem nos sectores da energia, finanças e os organismos públicos continuam a registar procura por grandes escritórios em edifícios. Para além destes sectores, actividades como a consultoria, a navegação, os escritórios de advocacia e a indústria de serviços têm também mostrado algum dinamismo em termos de procura.

Mercado de Retalho

O segmento de retalho foi afectado nos últimos anos por uma forte redução dos níveis de consumo (consequência da recessão económica que o país atravessou) e por uma diminuição da variedade de produtos disponíveis, associado à subida da inflação e às restrições de acesso a divisas e inerentes dificuldades de importação. No entanto, este cenário registou uma evolução mais positiva em 2022.

Ao mesmo tempo, assistimos nos últimos anos à expansão do tecido comercial nas zonas de Talatona, Kilamba, Morro Bento, e Cacuaco. Esta expansão está muito associada ao surgimento de novos conjuntos comerciais, o que tornou a periferia de Luanda numa zona de referência do segmento de retalho. De salientar que o crescimento destes conjuntos comerciais é impulsionado exclusivamente por operadores da grande distribuição.

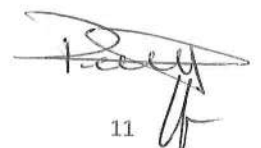

O esperado crescimento da população e do consumo, associados ao maior foco do governo angolano na diversificação económica do país, fazem com que as perspectivas para este segmento apontem para um crescimento nos próximos anos, em linha com a trajetória da economia nacional.

Mercado Industrial e Logístico

Este segmento continua concentrado nas zonas circundantes de Luanda, em áreas muito bem definidas. O governo angolano tem providenciado o apoio financeiro à criação de infraestruturas e disponibilizado outros apoios à construção e operacionalização dos polos industriais.

O crescente foco na indústria nacional deu origem a um aumento da procura de terrenos e armazéns industriais por empresas nacionais e internacionais. No que concerne a oferta, assistimos nos últimos anos a uma desaceleração, com atrasos em investimentos por parte de alguns *players*, sejam eles promotores ou ocupantes.

O dinamismo a que assistimos nos anos que antecederam a crise económica do país contribuiu, de forma preponderante, para a importante evolução quantitativa e qualitativa do segmento industrial e logístico.


11




ANGOLA – Indústria dos Organismos de Investimento Colectivo

No final de 2023, encontravam-se registadas na Comissão de Mercado de Capitais (CMC) um total de 11 Sociedades Gestoras de Organismos de Investimento Colectivo (SGOIC):

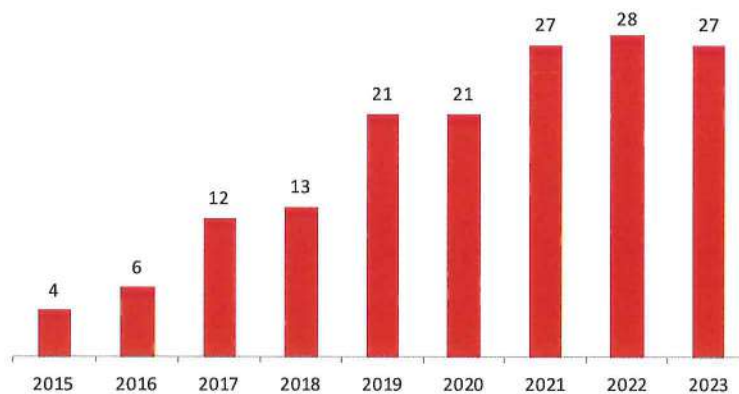
SGOIC Registadas na CMC (Dezembro 2023)



Fonte: CMC.

O número total de Organismos de Investimento Colectivo (OIC) registados na CMC à mesma data era de 27, o que compara com 28 registados no final de 2022.

Número de OIC Registados



Fonte: CMC.

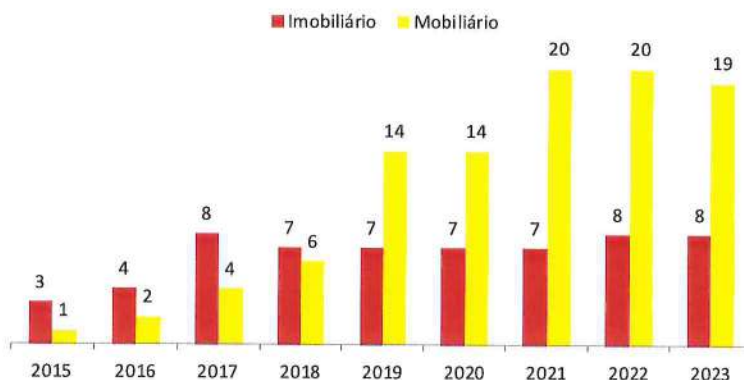
Entre estes 27 OIC, o número de OIC Mobiliários registados na CMC era 19 e de OIC Imobiliários era 8 no mesmo período. Em particular, 16 correspondiam a Fundos de Investimento Mobiliário (FIM), 5 a Fundos de Investimento Imobiliário (FII), 3 correspondiam a Sociedades de Investimento Imobiliárias (SII) de capital fixo e 3 a Fundos de Capital de Risco.

Estes valores comparam com 20 FIM (dos quais 4 de Capital de Risco), 5 FII e 3 SII de capital fixo no final de 2022.


12




Número de OIC Mobiliários e Imobiliários Registados

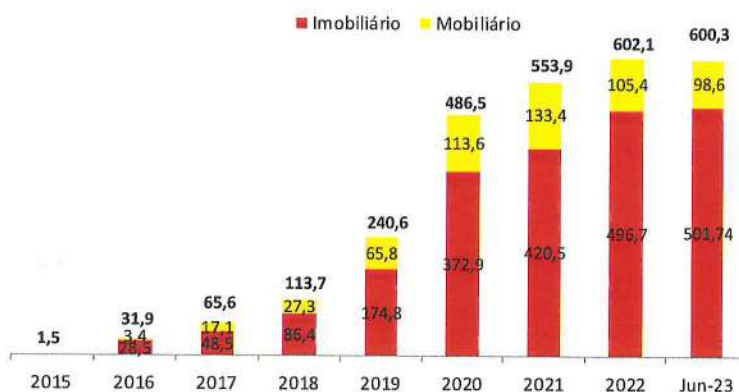


Fonte: CMC.

Também, segundo os últimos dados disponíveis pela CMC, o Valor Líquido Global sob gestão atingiu os 600,3 mil milhões de kwanzas no final do primeiro semestre de 2023. Este valor é praticamente idêntico aos 602,1 mil milhões de kwanzas registados no final de 2022.

De referir que o Valor Líquido Global do sector Imobiliário cresceu 1,0% para os 501,7 mil milhões de kwanzas enquanto o do sector Mobiliário caiu -6,4% para os 98,6 mil milhões de kwanzas em Junho 2023.

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



Fonte: CMC.

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

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.

13



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 28 de Junho de 2023, o Valor Líquido Global do fundo era de 47,6 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 29 de Junho de 2023, o Valor Líquido Global do fundo era de cerca de 21,5 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 2023, o Valor Líquido Global do fundo era superior a 260 mil milhões de kwanzas.



Enquadramento Organizacional

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

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

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

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

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

Política de Investimento do Fundo

O património do Fundo pode ser investido em:

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

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

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

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

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

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

15



SUBSCRIÇÃO

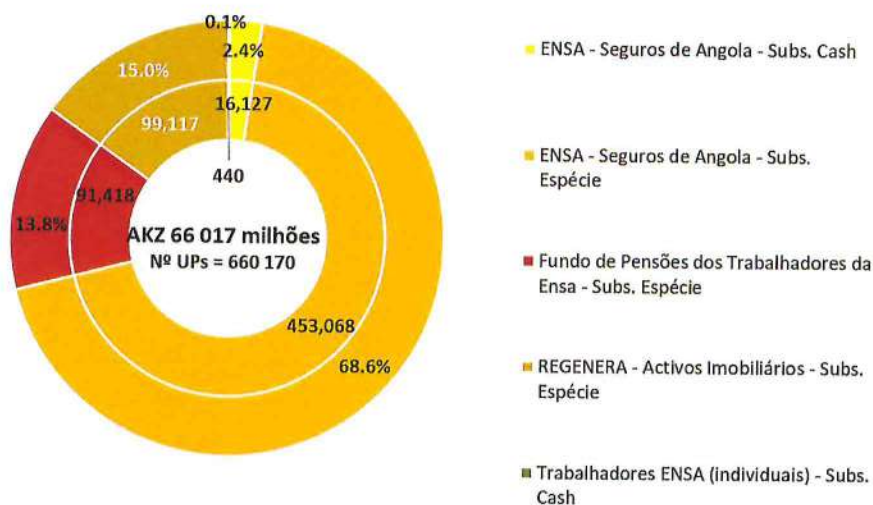
O processo de subscrição pública do Fundinvest decorreu de 6 de Maio à 6 de Junho de 2022, tendo o Banco BAI sido a entidade comercializadora através da sua rede e no dia 7 de Junho de 2022 foi concluída com sucesso a subscrição pública e, consequentemente, a constituição do Fundinvest.

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.

A tabela seguinte apresenta o número total de subscrições, o número total de unidades de participação e o montante total subscrito, incluindo o detalhe entre os valores subscritos em numerário e em espécie.

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

Subscrição Realizada



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

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

Património do Fundo



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

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

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

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



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



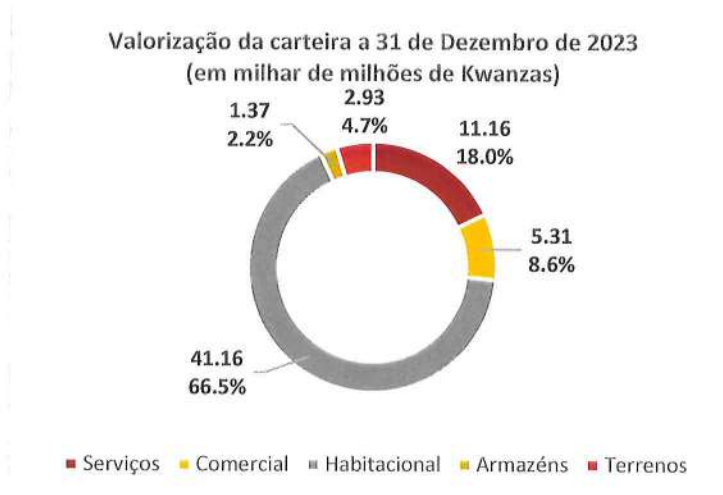

17



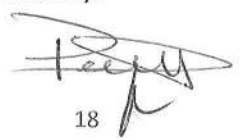


Adicionalmente, o Fundinvest inclui também na sua carteira um edifício com uso misto (habitacional, comercial e serviços) na cidade do Lobito, na província de Benguela.

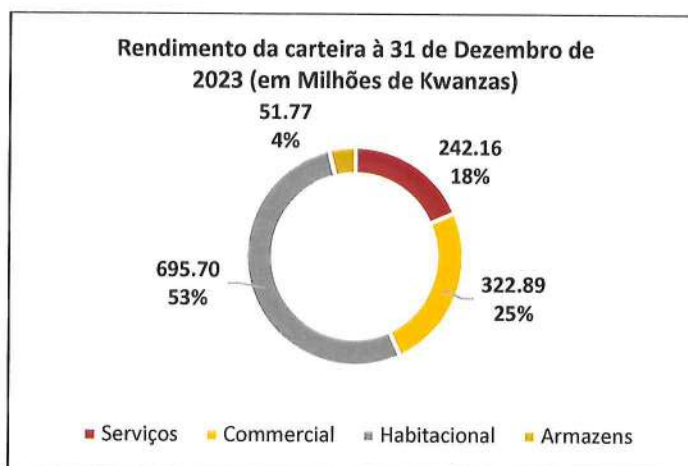


À data de 31 de Dezembro de 2023, a valorização da carteira imobiliária do Fundinvest estava segmentada maioritariamente com 66,5% em uso habitacional (41.161 milhões de kwanzas), 18% em serviços (11.163 milhões de kwanzas), 8,6% em uso comercial (5.313 milhões de kwanzas), 4,7% em terrenos (2.934 milhões de kwanzas), e finalmente 2,2% em uso de armazéns (1.367 milhões de kwanzas).



No que diz respeito à geração de rendimento da carteira durante o período em referência até 31 de Dezembro de 2023, a segmentação é caracterizada por um maior peso dos contratos de arrendamento para uso habitacional com 53% (695,70 milhões de kwanzas), seguindo o uso comercial com 25% (322.89 milhões de kwanzas), assim como o uso de serviços 18% (242,16 milhões de kwanzas), e finalmente, com menor peso, o uso de armazéns com 4% (51,77 milhões de kwanzas).


18




Principais Eventos e Actividades

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

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

Consequentemente, após os primeiros 18 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:

- **Desabamento de um imóvel pertencente à carteira – Imóvel 41**

No dia 24 de Março de 2023 ocorreu o desabamento de um dos activos imobiliários pertencente à carteira do Fundinvest, nomeadamente o imóvel “41”, outrora sito na Avenida Comandante Valódia, n.º 76/76-A a 78/78-B. Deste trágico incidente não resultaram vítimas mortais, nem tão pouco danos à integridade física de qualquer cidadão, tendo sim resultado danos patrimoniais da edificação construída que ficou reduzida a escombros.

Os processos técnicos de averiguação de causas para o desabamento do edifício e de peritagem para aferição de eventuais compensações ao abrigo da apólice de seguro em vigor foram concluídos a, sendo que apenas falta o término do relatório de peritagem para a devida comunicação das conclusões do perito ao Fundo.

A conclusão do relatório de peritagem está dependente do desfecho da vertente de responsabilidade civil e que para o efeito falta ser certificado um conjunto de informações



respeitantes aos eventos ocorridos após o desabamento do imóvel 41, designadamente todos os encargos suportados pelo Fundo, bem como a situação actual dos ex inquilinos.

A ENSA procedeu ao pagamento de indemnizações a terceiros relativamente aos danos causados a seis viaturas, tendo sido atribuídas aos respectivos seis reclamantes.

Logo após o desabamento, juntamente com as autoridades públicas, o Fundo deparou-se com a necessidade de custear alojamento e alimentação de alguns moradores que se encontravam numa situação de carência. O Fundo, em articulação com as autoridades públicas, e sempre em comunicação regular com a Seguradora, assumiu os custos de hospedagem e alimentação num estabelecimento hoteleiro local, facto que perdurou até ao mês de Agosto.

A derrocada do imóvel teve também como efeito a verificação de instabilidade no imóvel adjacente, em vista disso, o Fundo, em resposta à solicitação da Administração Municipal e o Governo Provincial de Luanda, disponibilizou um dos seus imóveis, o Hotel Relaxe para alojar os moradores daquele imóvel. Tal alojamento teve de ser feito num imóvel de substituição (ex-Hotel Relaxe) com a inerente privação de uso e da sua rentabilização pelo Fundo até uma data recente.

Ainda durante o 1º semestre de 2023, os representantes da Comissão de moradores dos ex inquilinos apresentaram ao Fundo as suas reclamações de indemnização, informação que foi prontamente remetida à Seguradora.

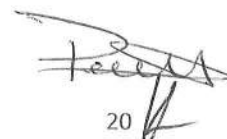

Atendendo à necessidade de estancar os custos relacionados com o alojamento e alimentação, bem como solucionar a curto prazo a problemática dos ex-inquilinos terem a sua própria habitação o Fundinvest celebrou, mais uma vez com a anuência e o conhecimento da Seguradora, acordos de compensação com todos os efectivos ex inquilinos (ou seja, que tinham uma relação contratual com o senhorio Fundinvest). Estes acordos atribuíram um valor igual para todos, a título de adiantamento e de apoio social.

Os acordos não tinham objectivo de fechar o valor de indemnização a ser atribuído pelo evento ocorrido uma vez que as causas do sinistro e a responsabilidade inerente ainda restam para. Os acordos estipularam apenas que, caso vier a ocorrer a atribuição de uma indemnização superior ao valor adiantado, a mesma seria deduzida desse adiantamento.

O pagamento dos valores correspondentes às compensações foi objecto de prévia concertação e acordo entre o Fundinvest e a ENSA, enquanto seguradora dos imóveis do Fundo e sua anterior proprietária, em virtude do que a Seguradora transferiu para o Fundo um montante correspondente ao total pago aos ex-inquilinos.

O ex-inquilino do espaço comercial do imóvel sinistrado manifestou como preocupação principal a reactivação da sua actividade comercial, tendo informado sobre o interesse no arrendamento de um espaço equivalente num dos demais imóveis do Fundinvest. Atento este facto, o Fundo e o ex-inquilino celebraram um novo contrato de arrendamento, respeitante a espaço de substituição sendo a compensação feita com um período de carência no pagamento de rendas, bem como um espaço desconto nas mesmas.

Até ao momento, o Fundo não tem conhecimento de qualquer acção judicial instaurada na sequência do evento ocorrido.


20




Foi iniciado o procedimento de alteração da matriz predial diante da Repartição Fiscal competente. Após a obtenção da confirmação da alteração da matriz predial, será feito o procedimento de averbamento à descrição, na certidão de registo do imóvel em questão, para registar o facto de que passou a ser um “terreno para construção”, em consequência do desabamento do edifício, assim como o novo valor venal definido.

- **Evolução das Cobranças e Facturação**

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

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

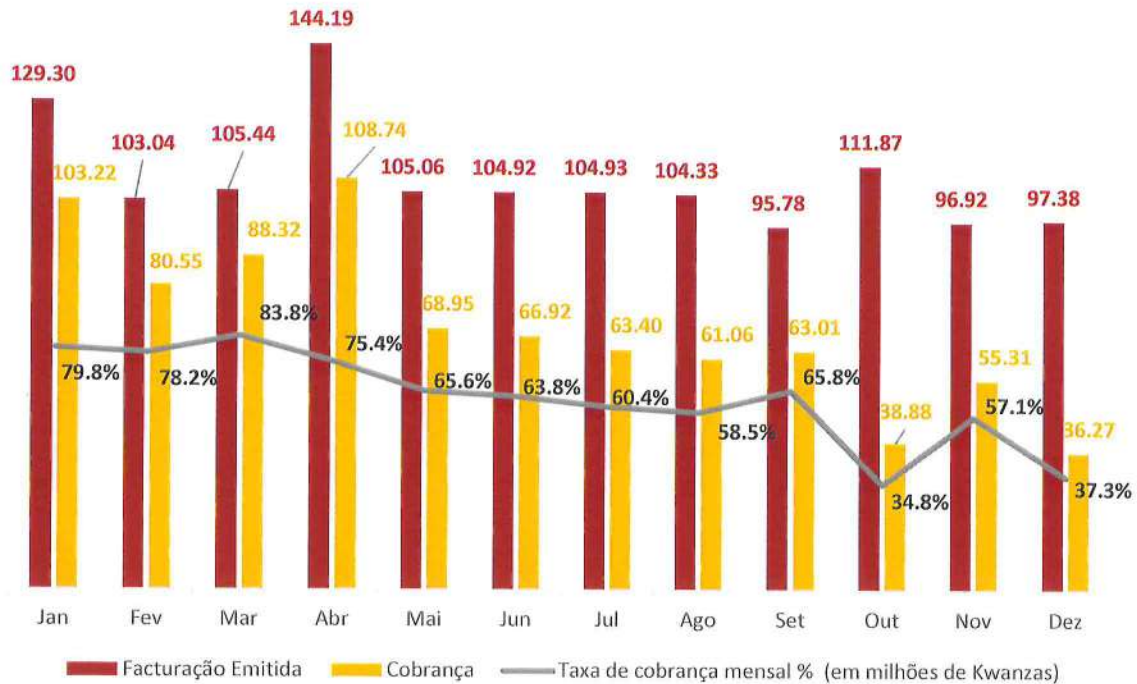
Com esta otimização o Fundo concede uma experiência mais eficiente aos inquilinos em termos de pagamento das rendas atempadamente, e que complementada com uma acção introduzida de contacto semanal aos inquilinos incumpridores, constata-se que se refletiu num aumento da taxa de cobrança mensal para cerca de 70% a 75%, sendo que este nível de cobrança se atinge após três meses da respectiva facturação.

Para o período em referência, conforme se pode observar no gráfico abaixo, a taxa de cobrança mensal mantém-se acima dos 75% no primeiro terço do ano. Para os meses subsequentes até Outubro, a taxa de cobrança ronda os 60% a 65% porque é afetada pelo incumprimento de um dos principais inquilinos da carteira, situação que se encontra a ser dirimida.



21



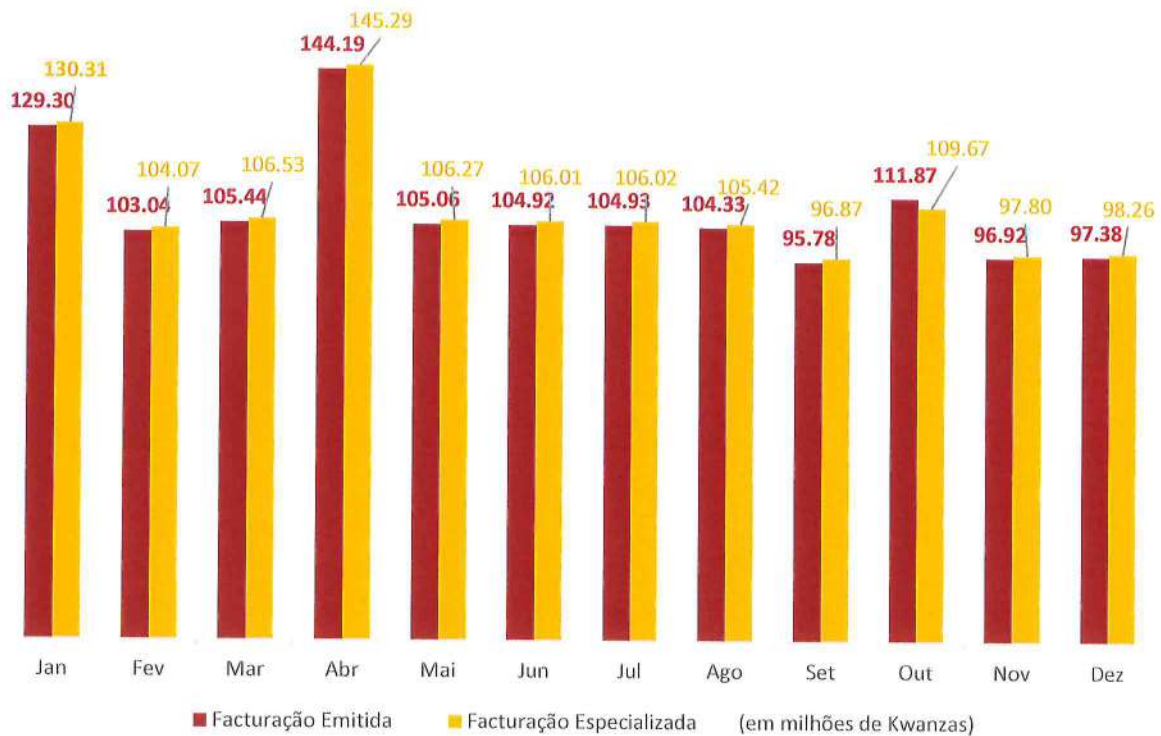


No que concerne à facturação, é importante salientar que foi registado e facturado em Abril de 2023 o valor das rendas de Junho de 2022 (mês de transferência do património imobiliário) que pertenciam ao FUNDINVEST e que tinham sido pagas pelos inquilinos à ENSA. De acordo com a disponibilidade financeira do anterior proprietário, foi feita a devolução destes montantes ao FUNDINVEST, que foram devidamente facturados e regularizado o acréscimo de proveito registado no exercício anterior.

Também é importante salientar, que na sequência do desabamento do imóvel 41, foi suspensa toda a facturação das rendas deste imóvel.

Na tabela abaixo, está detalhada a diferença entre a facturação emitida e a facturação especializada, esta ultima que durante o periodo em referência nunca se cifrou abaixo dos 95% da primeira.

22



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

No começo do período, a carteira de 55 imóveis era dividida em 958 fracções das quais 851 contavam com contratos de arrendamento. A tabela infra fornece alguns detalhes sobre a evolução da carteira ativa do fundo.

11 novos contratos tiveram data de início neste período, dos quais quatro foram fracções comerciais e sete fracções habitacionais.

Estes contratos são fruto da estratégia e visão comercial definida pela equipa de gestão de propulsionar e colocar fracções livres que podiam ser imediatamente ocupadas após o trabalho de levantamento efetuado pela equipa durante o período anterior e o período em referência.

Para apoio da equipa comercial, iniciaram-se negociações com empresas de mediação imobiliária como a Imoalves, Remax, Proimoveis e Imoliveira, trazendo assim o conhecimento e um alcance comercial através de suas redes. O propósito será a concretização de contratos de arrendamento para alguns dos imóveis mais críticos para a rentabilidade da carteira, assim como executar, a curto prazo e caso as condições estejam reunidas, uma estratégia de alienação de imóveis devolutos já identificados.

Neste período, foram igualmente cessados 9 contratos de fracções comerciais relevantes, que totalizam uma redução de facturação mensal de 18,7 milhões de Kwanzas.

Fruto do resultado do levantamento técnico e arquitetónico à carteira do fundo finalizado em Janeiro de 2023, foram identificadas 16 fracções que se encontravam ocupadas e associadas a



contratos de arrendamento em vigor. Porém, estas frações estavam registadas indevidamente como devolutas e procedeu-se a respectiva regularização.

O desabamento do imóvel 41 significou uma redução de 20 contratos com uma renda mensal de AKZ 2 087 092 que se refletiu na faturação de Abril de 2023.

2023	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
Fracções activas fim do período	851	867	869	849	850	851	852	852	852	848	852	853
Proveito mensal da carteira (milhões de kwanzas)	130,32	104,07	106,53	145,29	106,27	106,01	106,02	105,42	96,87	109,67	97,8	98,26
Varição mensal da renda (milhões de kwanzas)	-	- 26,25	2,46	38,76	- 39,02	- 0,26	- 0,01	- 0,60	- 8,55	- 12,80	- 11,87	- 0,46

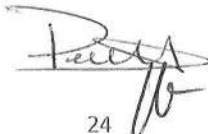

Comunicação com os inquilinos e área de “Pivô”

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.

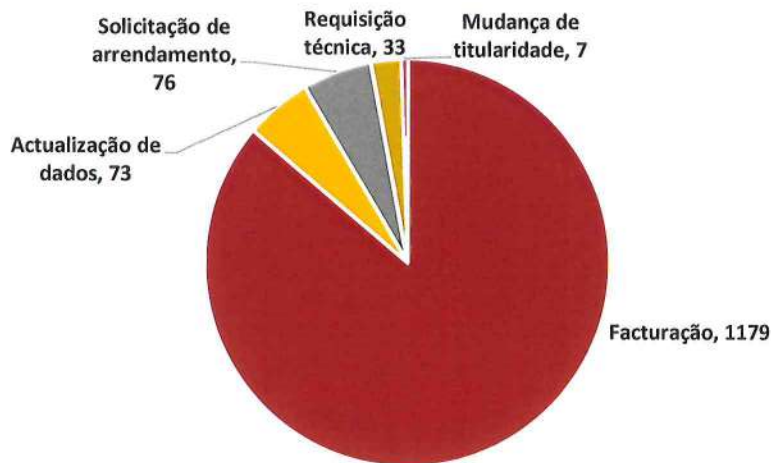
Adicionalmente, na estrutura organizacional da equipa de gestão do fundo, a posição denominada “Pivô” gere os contactos directos com os inquilinos. Este ponto de contacto garante uma comunicação pronta e constante, no sentido de direccionar de forma eficiente as questões para os outros membros da equipa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

Durante o período em referência foram registadas 1368 ocorrências principais de comunicação com o “Pivô”, perfazendo uma média de 114 por mês e com as seguintes características mais relevantes:


24




Tipos de ocorrências



Dos 853 contratos ativos no fim do período, registou-se um aumento de inquilinos com endereço eletrónico de 501 em 31 de Dezembro de 2022 para 664 a 31 de Dezembro de 2023. Adicionalmente, registou-se uma redução dos inquilinos sem número de identificação fiscal de 290 em 31 de Dezembro de 2022 para 177 a 31 de Dezembro de 2023.

- **Reabilitação da carteira**

No período de referência, aumentou o esforço financeiro na reabilitação técnica da carteira, respondendo assim o Fundo às situações mais críticas que exigiram uma resposta rápida de resolução eficaz.

Tendo em conta as necessidades de reabilitação e conservação do património imobiliário da carteira do Fundo, a equipa técnica analisou e comprovou a necessidade de adjudicar o seguinte leque de empreitadas, que totalizaram aproximadamente 166,7 milhões de kwanzas durante o período em referência:

- Imóvel 4 – Reparação do elevador

Valor: 802.560,00 Kz

- Imóvel 4 – Apartamento 54 – Reparação da casa de banho para estancamento de infiltrações e pintura geral

Valor: 3 397 000,00 Kz

- Imóvel 5 – Drenagem de águas da cave

Valor: 1.887.610,81 Kz


25




- Imóvel 15 – Reparação de pilares, vigas, estancamento de infiltrações, impermeabilização e pintura, reparação da rede de saneamento

Valor do contrato: 23.742.807,74 Kz

Trabalhos adicionais: 9.630.572,25 KZ

- Imóvel 23 - Infiltrações provenientes das prumadas

Valor: 6.561.920,00 Kz

- Imóvel 25 - Estancamento de infiltrações com implementação de cobertura metálica

Valor: 9.454.048,00 Kz

- Imóvel 27 – Estancamento de Infiltrações e Escoramento de laje incluindo

Valor: 1.664.400,00 Kz

- Imóveis 28 e 30 – Montagem de novo Portão e reforço da segurança

Valor: 1.075.550,00 Kz

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

Valor: 45.179.022,80 Kz

- Imóvel 39 – Desobstrução, limpeza de fossas e substituição de circuito hidráulico

Valor: 1.117.200,00 Kz

- Imóvel 40 – Reparação de lajes, vigas e pilares da cave, das instalações eléctricas e hidráulicas, reparação do terraço para estancamento de infiltrações nos pisos inferiores,

Valor: 34.985.960,00 Kz

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

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

- Imóvel 52 - Estancamento de Infiltração

Valor: 1.504.800,00 Kz


26




- Imóvel 73 - Tratamento de Capilaridade, Pintura e Estancamento de Infiltração

Valor: 7.893.034,00 Kz

- Auditoria e Inspeção Técnica da Carteira

A Eaglestone Capital contratou duas empresas de engenharia (Soapro e Progest) para a execução de uma inspeção técnica da carteira completa do Fundo incluindo diagnóstico às patologias. No mês de Setembro do ano em referência a este relatório, o levantamento técnico foi finalizado com a entrega dos respectivos relatórios.

Estes relatórios apoiaram ao levantamento de orçamento para a correção completa da carteira que foi iniciado em subsequência. A data de elaboração deste relatório a equipa técnica estava em fase final da orçamentação, incluindo o trabalho de comparação de propostas de vários empreiteiros.

REVALORIZAÇÃO DA CARTEIRA

A constituição do Fundinvest foi em conformidade com as disposições legais em vigor, sendo que foram utilizadas três avaliações de empresas especializadas registadas na CMC como Peritos Avaliadores, tendo sido neste caso a Altys, Zenki e Abacus.

Aquando da elaboração do relatório semestral referente a 30 de Junho de 2022, o primeiro relatório do fundo, e no âmbito do processo de auditoria pela Deloitte, durante um processo de análise presencial por amostragem de alguns dos imóveis verificaram-se possíveis discrepâncias entre as áreas constantes dos relatórios de avaliação respectivos e a situação real.

Na sequência, foi desencadeado o processo de revisão e actualização da totalidade das plantas e áreas dos imóveis da carteira. Neste sentido, os peritos avaliadores, munidos da informação mais recente disponível, procederam à reavaliação de todos os imóveis em carteira, e conseqüentemente à emissão de novos relatórios de avaliação.

Como resultado deste trabalho de revalorização, a carteira do Fundinvest susteve uma desvalorização de 3,7% face ao valor que havia sido inicialmente registado.

VALOR DO FUNDO

Como se pode conferir na tabela abaixo, 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) passaram por um ligeiro declínio. Em Setembro, após a revalorização supramencionada, ambos valores sofreram a redução da desvalorização de 3,7%.

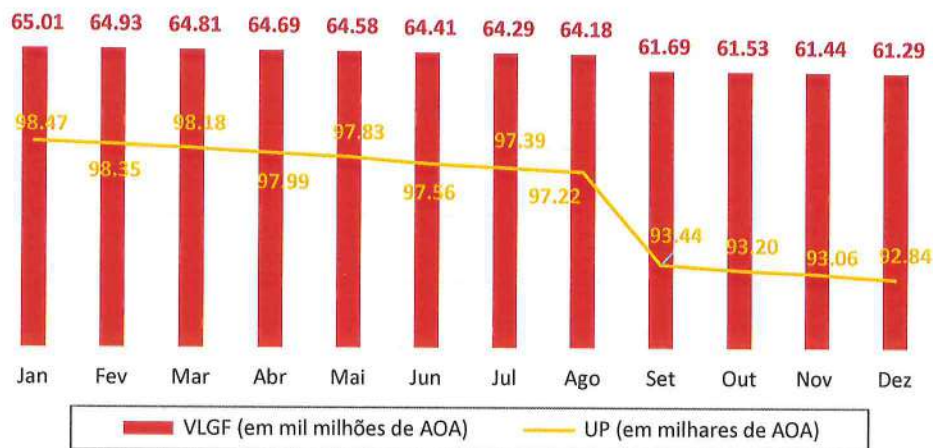


27





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



Gestão de Risco

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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



Luanda, 13 de março de 2024

Pedro Ferreira Neto
Presidente do Conselho de Administração

Nuno de Sousa Gil
Vogal do Conselho de Administração




Fábio Kyanuche Campos
Vogal do Conselho de Administração



Fundinvest – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

Demonstrações Financeiras e
Notas Anexas

31 de Dezembro de 2023



31 



FUNDINVEST - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO DE SUBSCRIÇÃO PÚBLICA
BALANÇOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022
(Montantes expressos em Kwanzas - AOA)

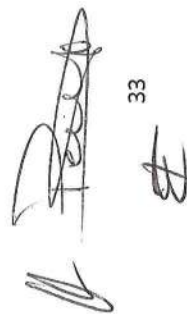
ACTIVO	Notas	31-12-2023			31-12-2022	PASSIVO E FUNDOS PRÓPRIOS	Notas	31-12-2023	31-12-2022
		Valor Bruto	Provisões Imparidades Amortizações Depreciações	Valor Líquido					
Disponibilidades									
Disponibilidades em Instituições Financeiras	4	104.028.638	-	104.028.638	147.284.767		27.115.533	15.829.792	
Certificados de Depósitos	4	-	-	-	731.026.445		1.778.653	564.922	
Créditos									
Rendas a Receber	5	608.690.573	(402.812.833)	205.877.740	169.474.372		803.999.854	138.083.344	
Devedores Diversos	5	1.033.672	-	1.033.672	-		141.003.276	203.229.936	
Acréscimos e Diferimentos	5	1.530.159	-	1.530.159	58.705.734				
Activos Imobiliários									
Terrenos	6	2.934.483.825	-	2.934.483.825	1.229.204.323	3	66.017.000.000	66.017.000.000	
Construções	6	59.027.787.391	-	59.027.787.391	63.131.115.681	3	(907.896.672)	(907.896.672)	
TOTAL DO ACTIVO		62.677.554.258	(402.812.833)	62.274.741.425	65.466.811.322		61.300.844.109	65.109.103.328	
Número total unidades de participação subscritas	3			660.170	660.170	3	62.274.741.425	65.466.811.322	
				660.170			92.856,15	98.624,75	

O anexo faz parte integrante destes balanços.

FUNDINVEST – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO DE SUBSCRIÇÃO PÚBLICA
 DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E PARA O PERÍODO
 COMPREENDIDO ENTRE 7 DE JUNHO DE 2022 (DATA DE INÍCIO DE ACTIVIDADE DO FUNDO) E 31 DE DEZEMBRO DE 2022
 (Montantes expressos em Kwanzas - AOA)

Rúbricas	Notas	31-12-2023	31-12-2022
Proveitos			
Juros e Outros Rendimentos			26.171.630
Disponibilidades	8	23.717.973	
Ajuste Positivo ao Valor de Mercado	8	6.022.942.001	-
Rendimento de Activos Imobiliários			
Rendas	8	1.267.380.666	600.130.091
Outros Rendimentos de Activos Imobiliários	8	4.580.000	1.020.000
Outros Rendimentos Operacionais			
Acréscimo de Proveitos	8	-	40.570.262
TOTAL DOS PROVEITOS		7.318.620.640	667.891.983
Despesas			
Juros e Outras Despesas	9	345.625.877	57.186.956
Ajuste Negativo ao Valor de Mercado	9	8.420.990.790	-
Comissões	9	1.688.734.188	1.019.314.506
Custos e Perdas Operacionais			
Prestação de Serviços	9	671.529.004	499.287.193
TOTAL DAS DESPESAS		11.126.879.859	1.575.788.655
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO		(3.808.259.219)	(907.896.672)

O anexo faz parte integrante destas demonstrações.





FUNDINVEST – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO DE SUBSCRIÇÃO PÚBLICA
 DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E PARA O PERÍODO
 COMPREENDIDO ENTRE 7 DE JUNHO DE 2022 (DATA DE INÍCIO DE ACTIVIDADE DO FUNDO) E 31 DE DEZEMBRO DE 2022
 (Montantes expressos em Kwanzas - AOA)

Rubricas	Notas	31-12-2023	31-12-2022
Fluxos de Caixa dos Juros e Outros Rendimentos			
Resgate de Aplicações Financeiras		759.395.382	-
Recebimentos de Subscrição de Unidades de Participação	3	-	1.656.700.000
Fluxos de Caixa de Activos Imobiliários			
Fluxos de Caixa de Rendas		963.763.929	373.468.764
FLUXO DE CAIXA DE RECEBIMENTOS		1.723.159.311	2.030.168.764
Fluxos de Caixa dos Juros e Outras Despesas			
Subscrições de Aplicações Financeiras		-	(721.905.780)
Fluxos de Caixa de Impostos			
Fluxos de Caixa de Impostos Pagos		(24.844.970)	(3.556.659)
Fluxos de Caixa de Comissões			
Pagamentos de Custos de Comissão de Gestão		(824.278.677)	(705.295.799)
Pagamentos de Custos de Outras Comissões		(394.906.683)	(3.286.163)
Fluxos de Caixa de Custos e Perdas Operacionais			
Fluxos de Caixa de Outras Despesas		(522.385.110)	(448.839.596)
FLUXO DE CAIXA DE PAGAMENTOS		(1.766.415.440)	(1.882.883.997)
SALDOS DOS FLUXOS MONETÁRIOS DO PERÍODO		(43.256.129)	147.284.767
Saldo em Disponibilidade no Início do Período		147.284.767	-
Saldo em Disponibilidade no Fim do Período		104.028.638	147.284.767

O anexo faz parte integrante destas demonstrações.



1. ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023

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 (7/06/2022), renovável por períodos não superiores a 5 (cinco) anos.

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

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

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

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

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

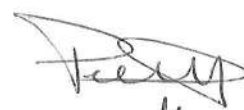


- i. Aquisição de prédios já construídos e prédios destinados ao desenvolvimento de projectos de construção de actividades comerciais ou habitacionais;
- ii. Arrendamento dos imóveis que façam parte do Fundo, com vista ao melhor aproveitamento das condições do mercado de arrendamento, bem como a sua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

O património do Fundo pode ser investido em:

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

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

As Demonstrações Financeiras e as Notas Anexas são denominadas em Kwanzas (AOA), excepto quando expressamente indicado.


35 




2. BASES DE APRESENTAÇÃO E RESUMO DAS PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS

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

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora procedeu à avaliação da capacidade do Fundo operar em continuidade, tendo por base toda a informação relevante, factos e circunstâncias, de natureza financeira, comercial ou outra, incluindo os acontecimentos subsequentes à data de referência das demonstrações financeiras. Em concreto, o Conselho de Administração da Sociedade Gestora considera que apesar dos prejuízos gerados deste a constituição do Fundo e do passivo de curto prazo ser superior ao activo de curto prazo, o Fundo dispõe de recursos adequados para manter as suas actividades, tendo em consideração os contratos de promessa de compra e venda de dois imóveis celebrados em Fevereiro de 2024, no montante global de cerca de 4.500.000 milhares de Kwanzas (Nota 11) e o suporte dos seus participantes. Em resultado da avaliação efetuada, o Conselho de Administração da Sociedade Gestora concluiu que o Fundo dispõe de recursos adequados para manter as suas actividades, não existindo intenção de cessar as suas actividades no curto prazo, pelo que considerou adequado o uso do pressuposto da continuidade das operações na preparação das demonstrações financeiras.

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

a. Especialização do Exercício

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

b. Juros das Aplicações

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

c. Comissões

Comissão de gestão:

De acordo com o regulamento de gestão do Fundo, pelo exercício da sua actividade, a entidade gestora cobra uma comissão de gestão anual fixa de 2,15% (taxa nominal) calculada diariamente sobre o valor líquido global do Fundo, antes do apuramento das comissões de gestão, de depósito e taxa de supervisão, 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 e Outros Credores – Comissão de gestão” e “Comissões - Comissão de gestão” (Notas 7 e 9, respectivamente).

36



Comissão de depósito:

De acordo com o regulamento de gestão do Fundo, pelo exercício da sua actividade, a entidade depositária cobra uma comissão anual 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 e Outros Credores – 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 AOA até ao limite de 13.000.770 AOA.

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.

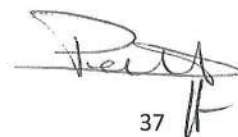

Os rendimentos resultantes dos activos imobiliários (rendas) são registados na demonstração dos resultados do período em que são gerados na rubrica “Rendimentos de activos imobiliários - Rendas” (Nota 8).

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.


37




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 procede ao registo de impostos diferidos activos e impostos diferidos passivos de forma compensada, quando os mesmos se relacionam com impostos sobre o rendimento lançados pela mesma autoridade fiscal e considerando que as diferenças temporárias tributáveis se esperam vir a reverter no mesmo período.

Os activos e passivos por impostos diferidos, incluindo os prejuízos fiscais, são registados à taxa de 15%.

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, de acordo com o n.º 3, do artigo 28.º da Lei que aprova os Benefícios Fiscais.

O Fundo goza também 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

Imposto sobre o valor acrescentado:

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

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

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



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

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

Impostos de SISA e Imposto Predial:

Nos termos do Diploma Legislativo n.º 230, de 18 de Maio de 1931 e, bem assim, das alterações introduzidas pela Lei n.º 15/92, de 3 de Julho, e pela Lei n.º 16/11, de 21 de Abril, a SISA incide sobre todos os actos que importem transmissão perpétua ou temporária de propriedade de qualquer valor, espécie ou natureza, qualquer que seja a denominação ou forma do título (v.g., actos que importam transmissão de benfeitorias em prédios rústicos ou urbanos, as transmissões de bens imobiliários por meio de doações com entradas ou pensões ou a transmissão de bens imobiliários por meio de doações), recaindo o encargo sobre o adquirente do bem. A taxa de Imposto SISA aplicável à transmissão de imóveis é de 2%.

A SISA vigorou até ao dia 8 de Agosto de 2020, tendo sido revogada, na parte respeitante à transmissão de bens imóveis, com a aprovação do Código do Imposto Predial ("CIP"), pela Lei n.º 20/20, de 9 de Julho. Nos termos do CIP, o Imposto Predial ("IP") incide à taxa de 2% sobre as transmissões onerosas ou gratuitas do património imobiliário, direito de propriedade ou figuras parcelares deste direito, nomeadamente o usufruto, o direito de superfície e a servidão, incluindo aquisições por usucapião, sobre bens imóveis.

O Fundo gozou de isenção do antigo SISA e actual Imposto Predial na subscrição em espécie, ainda ao abrigo da alínea a) do n.º 2 do artigo 15.º do Decreto Legislativo Presidencial n.º 1/14, de 13 de Outubro.

O Imposto Predial incide ainda sobre a detenção de prédios urbanos, excepto terrenos para construção, 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.

O Fundo encontra-se isento de Imposto Predial sobre imóveis que se encontram arrendados e goza também dos seguintes benefícios fiscais, de acordo com o n.º 4, do artigo 28.º da Lei que aprova os Benefícios Fiscais:

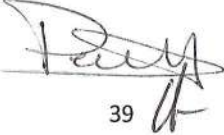

- Redução em 50% da taxa de Imposto Predial sobre a transmissão e sobre os imóveis detidos e não arrendados, neste último caso apenas por um período de um ano após a sua aquisição;

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.


39





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.



40





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 100.000 AOA, totalizando 66.017.000.000 AOA. O Fundo foi subscrito por 357 participantes.

Em 31 de Dezembro de 2023 e 2022, 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 Imobiliarios (SU), Lda	B	99.117	15,01%
Outros (particulares)	A	440	0,07%
		660.170	100,00%

O movimento ocorrido no capital do Fundo no exercício findo em 31 de Dezembro de 2023 e no período compreendido entre 7 de Junho de 2022 (data de início de actividade do Fundo) e 31 de Dezembro de 2022 foi o seguinte:

Descrição	07-06-2022	Resultado líquido do exercício	31-12-2022
Unidades de Participação			
Numerário	1.656.700.000	-	1.656.700.000
Espécie	64.360.300.000	-	64.360.300.000
Resultado líquido do período	-	(907.896.672)	(907.896.672)
	66.017.000.000	(907.896.672)	65.109.103.328
N.º de un. de participação	660.170		660.170
Valor das un. de participação	100.000,00		98.624,75


41 



No período de actividade do Fundo, 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
2022	Junho	65.608.911.559	99.381,84	660.170
2022	Julho	65.545.753.323	99.286,17	660.170
2022	Agosto	65.481.208.026	99.188,40	660.170
2022	Setembro	65.427.779.507	99.107,47	660.170
2022	Outubro	65.334.607.640	98.966,34	660.170
2022	Novembro	65.275.651.690	98.877,03	660.170
2022	Dezembro	65.109.103.328	98.624,75	660.170
2023	Janeiro	65.009.264.345	98.473,52	660.170
2023	Fevereiro	64.928.357.962	98.350,97	660.170
2023	Março	64.814.488.029	98.178,48	660.170
2023	Abril	64.695.073.936	97.997,60	660.170
2023	Maiο	64.582.595.136	97.827,22	660.170
2023	Junho	62.009.880.019	93.930,17	660.170
2023	Julho	61.905.296.980	93.771,75	660.170
2023	Agosto	61.797.137.726	93.607,92	660.170
2023	Setembro	61.685.207.134	93.438,37	660.170
2023	Outubro	61.530.090.457	93.203,40	660.170
2023	Novembro	61.441.595.124	93.069,35	660.170
2023	Dezembro	61.300.844.109	92.856,15	660.170

4. DISPONIBILIDADES

Em 31 de Dezembro de 2023 e 2022, esta rúbrica tem a seguinte composição:

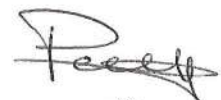

	31-12-2023	31-12-2022
Disponibilidades em Instituições Financeiras	104.028.638	147.284.767
Certificados de Depósitos	-	731.026.445
	104.028.638	878.311.212

Em 31 de Dezembro de 2022 a rubrica "Certificados de depósito" refere-se a um depósito a prazo contratado junto do Banco depositário com maturidade de 1 ano, renovável, com possibilidade de mobilização antecipada de capital e sem penalização de juros, que vence juros a taxa de juros anual de 13%.

5. CRÉDITOS

Em 31 de Dezembro de 2023 e 2022, esta rúbrica tem a seguinte composição:

	31-12-2023	31-12-2022
Rendas a Receber		
Valor Bruto	608.690.573	226.661.328
Provisões Acumuladas	(402.812.833)	(57.186.956)
Acréscimos e Diferimentos	1.530.159	58.705.734
Devedores diversos	1.033.672	-
	208.441.571	228.180.106


 42




Detalhamos abaixo, um mapa respeitante à antiguidade dos saldos na rubrica “Rendas a Receber”, à data de 31 de Dezembro de 2023:

Rúbricas	-30 Dias	+30 e 60 Dias	+60 e 90 Dias	+90 e 120 Dias	+120 Dias	Saldo final
Rendas a Receber - Valor Bruto	62.776.658	41.625.272	24.000.000	60.096.304	420.192.339	608.690.573

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

Entidade	-30 Dias	+30 e -60 Dias	+60 e -90 Dias	+90 e -120 Dias	+120 Dias	Total
B.D.A. - Banco de Desenvolvimento de Angola	-	-	-	-	60.520.050	60.520.050
Tribunal Provincial de Luanda	2.982.550	2.982.550	-	2.982.550	44.738.250	53.685.900
Banco Fomento de Angola, S.A.	1.500.000	1.500.000	24.000.000	-	592.002	27.592.002
Unitel S.A.	-	-	-	20.400.000	-	20.400.000
Cooperativa Nosso Zimbo	-	-	-	-	12.881.454	12.881.454
Metalúrgica Duarte Ferreira	691.757	691.757	-	691.757	10.376.355	12.451.626
Banco Sol	3.523.514	3.523.514	-	3.523.514	-	10.570.542
STOKA - DISTRIBUICAO DE STOKS, S.A	10.144.332	-	-	-	-	10.144.332
AMIP - Comercio Misto, Lda	553.320	553.320	-	553.320	7.679.880	9.339.840
SOCINTER - Sociedade de Comércio Internacional	464.184	464.184	-	464.184	6.962.760	8.355.312
Agencia de Viagens Zepa Angola Lda	447.267	447.267	-	447.267	6.709.005	8.050.806
NET - ONE - Telecomunicações	399.955	399.955	-	386.919	5.803.785	6.990.614
Maria Emília Pinto Leiro Octávio	404.772	404.772	-	404.772	5.643.467	6.857.783
COTROL - Sociedade Agro-Pecuária Comércio, Lda.	399.370	399.370	-	399.370	5.594.854	6.792.964
ITCIAR - PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS (SU), LDA	678.750	678.750	-	678.750	4.751.250	6.787.500
ANCAF - Associação Nacional de Clubes Angolanos de Futebol	750.000	600.000	-	600.000	4.800.000	6.750.000
GERFENI - Comércio Geral, Prestação de Serviço e Representações, Lda	915.000	915.000	-	915.000	3.720.000	6.465.000
Rui Constantino C. Ferreira RGT Advogados	347.616	347.616	-	347.616	4.918.766	5.961.614
Kátia Alexandra Mendes da Silva	309.378	309.378	-	309.378	4.640.670	5.568.804
LERUX, LDA	598.917	598.917	-	598.917	3.390.251	5.187.002
Alnepa, Lda	273.458	273.458	-	273.458	4.101.870	4.922.244
Welwitschia Eugénia de Aguiar Neto	459.578	404.772	-	404.772	3.642.947	4.912.069
Beta Comércio e Indústria Lda	265.347	265.347	-	265.347	3.980.205	4.776.246
ECOMEX - Empresa de Comércio Geral Angola	241.014	241.014	-	241.014	3.615.210	4.338.252
Ângela Maria M. G. Sebastião	327.240	-	-	-	3.736.200	4.063.440
António Francisco João	245.079	245.079	-	245.079	3.239.875	3.975.112
Artur Marques	207.410	207.410	-	207.410	3.111.150	3.733.380
Caféina LDA	485.854	485.854	-	485.854	1.916.941	3.374.503
Grelha de Ouro	323.284	323.284	-	323.284	2.349.253	3.319.105
AGRAN-Agroquímica de Angola, SARL	-	-	-	-	3.244.423	3.244.423
Daniel Nguenda	180.000	180.000	-	180.000	2.700.000	3.240.000
Spoonfool, Lda	309.032	309.032	-	309.032	2.235.473	3.162.569
Madalena Manuel António de Brito	173.808	173.808	-	173.808	2.607.120	3.128.544
Lisauto Mecânica de Automóveis, Lda	172.808	172.808	-	172.808	2.592.120	3.110.544
Sagrada Esperança - Farma, Lda.	603.026	603.026	-	603.026	1.206.053	3.015.131
Diversos	33.399,038	22.924,030	-	22.508,098	182.190,700	261.021,866
Total	62.776.658	41.625.272	24.000.000	60.096.304	420.192.339	608.690.573

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

Provisões	31-12-2022	Reversão	Reforço	31-12-2023
B.D.A. - Banco de Desenvolvimento de Angola	-	-	60.520.050	60.520.050
Tribunal Provincial de Luanda	-	-	44.738.250	44.738.250
Cooperativa Nosso Zimbo	2.500.800	-	10.380.654	12.881.454
Metalúrgica Duarte Ferreira	2.075.271	-	8.301.084	10.376.355
AMIP - Comercio Misto, Lda	1.350.000	-	6.329.880	7.679.880
SOCINTER - Sociedade de Comércio Internaciona	1.392.552	-	5.570.208	6.962.760
Agencia de Viagens Zepa Angola Lda	1.341.801	-	5.367.204	6.709.005
NET - ONE - Telecomunicações	1.160.757	-	4.643.028	5.803.785
Maria Emília Pinto Leiro Octávio	1.000.260	-	4.643.207	5.643.467
COTROL - Sociedade Agro-Pecuária Comércio, Ld	1.000.260	(2.060.466)	6.655.060	5.594.854
Diversos	45.365.255	(91.152.455)	281.690.173	235.902.973
Total	57.186.956	(93.212.921)	438.838.798	402.812.833

O saldo da rubrica de “Devedores diversos”, diz respeito essencialmente a valores registados temporariamente e que são regularizados no mês seguinte no montante de 1.033.672 AOA. A rubrica “Acréscimos e Diferimentos”, inclui montantes relativos ao IVA a recuperar, no valor de 1.530.159 AOA.



Em 31 de Dezembro de 2023, o Conselho de Administração da Sociedade Gestora analisou a aderência dos pressupostos considerados nos relatórios de avaliação realizados com referência a 30 de Junho de 2023 e concluiu que as perspectivas de evolução macroeconómicas, com destaque para a evolução da inflação verificada no segundo semestre de 2023 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 31 de Dezembro de 2023.

Em 31 de Dezembro de 2023 e 2022, 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.

Naquelas datas, dos 55 imóveis, 9 não estão arrendados e não geram rendimento, pelo que cerca de 84% dos imóveis estão arrendados (Nota 5).

7. OUTRAS OBRIGAÇÕES

Em 31 de Dezembro de 2023 e 2022, a rubrica Outras Obrigações apresenta a seguinte composição:

	31-12-2023	31-12-2022
Adiantamento de Clientes	27.115.533	15.829.792
Outras Obrigações de Natureza Fiscal	1.778.653	564.922
Diversos e Outros Credores		
Comissão de Gestão	629.368.452	93.887.250
Depositário	141.328.271	212.278.590
Acréscimo de Custos	82.019.466	9.824.812
Credores p/ FSE	51.110.971	1.348.458
Credores p/ Cauções	29.098.310	18.120.000
Taxa de Supervisão	9.584.651	4.566.704
Credores Diversos	2.493.009	-
Proveitos diferidos	-	1.287.466
	<u>973.897.316</u>	<u>357.707.994</u>

Em 31 de Dezembro de 2023 e 2022, o saldo da rubrica “Adiantamentos de Clientes” diz respeito aos valores pagos pelos inquilinos relativamente a rendas futuras.

Em 31 de Dezembro de 2023, o saldo da rubrica “Outras Obrigações de Natureza Fiscal”, decompõem-se em:

- Retenção obrigatória sobre os serviços prestados ao Fundo, que será entregue à Autoridade Tributária no mês seguinte: 1.277.098 AOA
- IVA a entregar ao Estado: 865.558 AOA
- Retenções de Clientes: (364.003) AOA

O saldo da rubrica “Comissão de Gestão” refere-se à comissão em dívida referente ao 2º semestre de 2023, a liquidar no decurso do 1º semestre de 2024, conforme acordado com a Sociedade Gestora.

O saldo da rubrica “Depositário” refere-se às comissões de depósito a liquidar referentes ao último trimestre de 2023.

45



Em 31 de Dezembro de 2023, o saldo da rubrica "Acréscimos de Custos" decompõe-se com os seguintes itens:

- Imposto predial: 46.551.135 AOA – diz respeito a especialização do custo do imposto predial de 2023, que será liquidado até ao final do 1º trimestre de 2024;
- Comissão Fixa Supervisão: 871.560 AOA – diz respeito à especialização do custo da comissão fixa semestral da CMC, que é facturada em momento subsequente;
- Avença Contabilidade: 2.906.145 AOA – diz respeito à especialização da avença mensal de contabilidade, cujos serviços são facturados no mês subsequente;
- Consultoria Estratégica e Operacional: 15.000.000 AOA; e
- Proveitos diferidos de rendas: 16.690.626 AOA.

Nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2023 e no período compreendido entre 7 de Junho de 2022 (data de início de actividade do Fundo) e 31 de Dezembro de 2022, o Fundo apurou prejuízo fiscal em sede Imposto Industrial. 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.

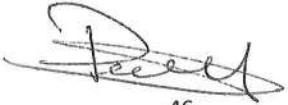

O Fundo goza de isenção do antigo SISA e actual Imposto Predial na subscrição em espécie, ainda ao abrigo da alínea a) do n.º 2 do artigo 15.º do Decreto Legislativo Presidencial n.º 1/14, de 13 de Outubro.

O Fundo encontra-se isento de Imposto Predial sobre imóveis que se encontram arrendados e gozou de uma redução temporária de 50% da taxa aplicável sobre os imóveis detidos e não arrendados, neste último caso apenas por um período de um ano após a sua aquisição.

Em 31 de Dezembro de 2023 e 2022, a rubrica Credores p/ FSE tem a seguinte composição:

	31-12-2023
EC-Inside	19.047.833
JLCA	11.135.440
Luniel	7.940.965
Progest	5.120.010
Warc	4.360.535
C-Galiano	1.887.611
Wise-Balance Lda	1.378.687
Lumiere	239.860
20 Buscar	30
	<u>51.110.971</u>

	31-12-2022
Warc-Prest.Serviços Lda	950.300
CKA & Associados	361.200
Portecos-Consultores de Engenha	30.958
Jagui Comercial Lda	6.000
	<u>1.348.458</u>


46




8. PROVEITOS

No exercício findo em 31 de Dezembro de 2023 e no período compreendido entre 7 de Junho de 2022 (data de início de actividade do Fundo) e 31 de Dezembro de 2022, as rubricas de “Proveitos” apresentam a seguinte composição:

	31-12-2023	31-12-2022
Juros e Outros Rendimentos		
Disponibilidades	23.717.973	26.171.630
Ajuste Positivo ao Valor de Mercado	6.022.942.001	-
Rendimentos de Activos Imobiliários		
Rendas	1.267.380.666	600.130.091
Outros rendimentos de activos imobiliários	4.580.000	1.020.000
Outros Rendimentos Operacionais		
Acréscimo de Proveitos	-	40.570.262
	<u>7.318.620.640</u>	<u>667.891.983</u>

A rubrica “Juros e outros rendimentos - Disponibilidades”, corresponde à especialização dos rendimentos referentes ao depósito a prazo constituído junto do Banco BAI, que venceu durante o exercício (Nota 4).

A rubrica “Ajuste Positivo ao Valor de Mercado” diz respeito à mais-valia potencial gerada sobre um conjunto de activos imobiliários, fruto da reavaliação realizada em 2023 (Nota 6).

A rubrica “Rendimentos de Activos Imobiliários – Rendas”, corresponde às rendas dos imóveis em carteira (Notas 5 e 6). As respectivas provisões constituídas para as rendas encontram-se registadas, na rubrica “Provisão para riscos gerais de crédito” (Nota 9).

Em 2022, a rubrica “Outros Rendimentos Operacionais – Acréscimo de Proveitos”, corresponde à especialização das rendas a receber do anterior proprietário referente ao período compreendido entre 7 de Junho de 2022 (data de início da actividade do Fundo) e 30 de Junho de 2022, as quais foram recebidas pelo Fundo no mês de Abril de 2023.

47



9. DESPESAS

No exercício findo em 31 de Dezembro de 2023 e no período compreendido entre 7 de Junho de 2022 (data de início de actividade do Fundo) e 31 de Dezembro de 2022, as rubricas de “Despesas” apresentam a seguinte composição:

	31-12-2023	31-12-2022
Juros e Outras Despesas		
Provisão para riscos gerais de crédito	345.625.877	57.186.956
Ajuste Negativo ao Valor de Mercado	8.420.990.790	-
Comissões		
Comissão de Gestão	1.359.759.878	799.183.049
Comissão de Depósito	319.389.659	212.278.590
Comissão de Supervisão	9.584.651	7.852.867
Custos e Perdas Operacionais		
Conservação e Reparação	129.500.899	8.070.231
Vigilância e Segurança	96.948.000	30.036.000
Auditoria	58.596.000	60.306.000
Consultoria Estratégica e Operacional	55.000.000	17.756.950
Consultoria de Engenharia Civil	49.968.352	-
Hospedagem e Alimentação	49.712.085	-
Imposto Predial	46.551.143	8.148.292
Seguro Incendio Multirisco	43.264.523	4.041.190
Conservação e Reparação (Serviços/Mão de Obra)	32.315.868	3.038.825
Avaliação	28.891.500	-
Auditoria Técnica	21.806.285	-
Contabilidade	16.869.735	7.182.000
Mediação processo de Arrendamento	11.783.200	-
Escrituras	10.898.484	355.628.410
Outros	19.422.930	5.079.295
	<u>11.126.879.859</u>	<u>1.575.788.655</u>

A rubrica “Provisão para riscos gerais de crédito” diz respeito às provisões sobre as rendas (Nota 5).

A rubrica “Ajuste Negativo ao Valor de Mercado” diz respeito à menos valia potencial gerada sobre um conjunto de activos imobiliários, fruto da reavaliação realizada em 2023 (Nota 6).

A rubrica “Custos e Perdas Operacionais – Escrituras” inclui, essencialmente, os custos relacionados com notários e outros custos, inerentes ao processo de escritura dos imóveis transmitidos para o Fundo em 7 de Junho de 2022.

A rubrica “Consultoria Estratégica e Operacional” diz respeito aos honorários de um consultor externo referentes a assessoria com rescisões, notificações, processos em sindicância dos imóveis pertencentes à carteira do Fundo.

A rubrica “Consultoria de Engenharia Civil” diz respeito a estudos de levantamento técnico sobre as áreas e estado dos imóveis pertencentes à carteira do Fundo.

A rubrica “Auditoria Técnica” diz respeito aos custos incorridos com uma auditoria técnica realizada de forma a identificar as eventuais patologias dos imóveis detidos pelo Fundo.

A rubrica “Conservação e Reparação” diz respeito aos custos incorridos com os materiais usados em trabalhos de manutenção e melhorias aos imóveis pertencentes à carteira do Fundo.


48







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 31 de Dezembro de 2023, pelo montante de 545.400 milhares de Kwanzas (1.568.953 milhares de Kwanzas em 31 de Dezembro de 2022). Deste incidente não resultaram vítimas mortais, nem tão pouco danos à integridade física de qualquer cidadão, tendo sim resultado em danos patrimoniais da edificação construída que ficou reduzida a escombros, tendo o referido imóvel sido objecto de avaliação para determinação do seu valor actual. Actualmente, os trabalhos de remoção de escombros estão concluídos, encontrando-se ainda a decorrer os respectivos processos técnicos de averiguação de causas para o desabamento do edifício, assim como de peritagem para aferição de eventuais compensações ao abrigo da apólice de seguro em vigor. Em Agosto de 2023, o Fundo concluiu o processo de negociação com os anteriores inquilinos do imóvel e celebrou acordos de compensação com vista a disponibilizar ajuda social. É convicção do Conselho de Administração da Sociedade Gestora que não resultaram impactos materiais para as demonstrações financeiras do Fundo em 31 de Dezembro de 2023, relacionados com esta situação.

11. EVENTOS SUBSEQUENTES




Em Fevereiro de 2024, o Fundo celebrou contractos de promessa de compra e venda sobre os imóveis 32 e 74, no montante global de cerca de 4.500.000 milhares de Kwanzas, registados na carteira do Fundo em 31 de Dezembro de 2023 por 3 563 072 milhares de Kwanzas (Nota 6). Com a celebração dos contractos, o Fundo recebeu a título de sinal cerca de 850.000 milhares de Kwanzas, estando previsto o recebimento do montante remanescente de forma faseada até Setembro de 2024.

Não ocorreram quaisquer outros factos subsequentemente a 31 de Dezembro de 2023 que requeiram registo ou divulgação nas demonstrações financeiras.


49 




Relatório de Auditoria


50 


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

(Montantes expressos em milhares de Kwanzas – mAOA)

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

Relato sobre a Auditoria das Demonstrações Financeiras

I. Introdução

1. Para efeitos do disposto na alínea c) do n.º 1 do artigo 8.º do Código dos Valores Mobiliários, aprovado pela Lei n.º 22/15, de 31 de Agosto (doravante designado por CódVM) e no n.º 2 do artigo 147.º do Decreto Legislativo Presidencial n.º 7/13, de 11 de Outubro, sobre o Regime Jurídico dos Organismos de Investimento Colectivo, auditámos as demonstrações financeiras anexas do Fundinvest – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado (adiante designado por “Fundo”), gerido pela Eaglestone Capital - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, S.A. (“Sociedade Gestora”), as quais compreendem o Balanço em 31 de Dezembro de 2023, que evidencia um total de 62.274.741 mAOA e fundos próprios do organismo de investimento colectivo (“OIC”) de 61.300.844 mAOA, incluindo um resultado líquido negativo de 3.808.259 mAOA, as demonstrações dos resultados, de alterações no capital próprio e dos fluxos de caixa do exercício findo naquela data e o correspondente Anexo.

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

2. O Conselho de Administração da Sociedade Gestora é responsável pela:
 - (i) Preparação e apresentação das demonstrações financeiras, que apresentem, de modo apropriado, a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa do Fundo, de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Angola e com as normas contabilísticas aplicáveis aos OIC, emitidas pela Comissão do Mercado de Capitais (“CMC”), em vigor em 31 de Dezembro de 2023;
 - (ii) Criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material, devido à fraude ou a erro;
 - (iii) Elaboração do Relatório de Gestão, nos termos legais e regulamentares;



“Deloitte”, “nós” e “nossos” refere-se a uma ou mais firmas-membro e entidades relacionadas da Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”). A DTTL (também referida como “Deloitte Global”) e cada uma das firmas-membro e entidades relacionadas são entidades legais separadas e independentes entre si e, 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, acesse a www.deloitte.com/pt/about.

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

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

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

III. Responsabilidade do Auditor pela Auditoria das Demonstrações Financeiras

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

IV. Bases para Opinião com Reserva

10. Conforme divulgado na Nota 6, no 2.º semestre de 2022, o Conselho de Administração da Sociedade Gestora iniciou um processo de levantamento das plantas e áreas dos imóveis detidos pelo Fundo, tendo identificado divergências relevantes face às áreas apresentadas nos relatórios de avaliação que suportavam os valores de Balanço dos imóveis. Adicionalmente, constatou que uma parte relevante dos imóveis se encontravam arrendados por valores inferiores aos de mercado, situação que não foi considerada nos referidos relatórios de avaliação. Em 2023, o Fundo concluiu o processo de reavaliação da carteira de imóveis tendo registado um ajuste negativo líquido na demonstração dos resultados do exercício findo em 31 de Dezembro de 2023 de 2.398.049 mAOA, o qual é, essencialmente, justificado pelo ajuste negativo da correcção das situações acima descritas, e pelo ajuste positivo da desvalorização significativa do kwanza e o aumento da inflação. Apesar não ter impacto no valor líquido global do Fundo em 31 de Dezembro de 2023, dado que não dispomos de informação suficiente que permita apurar o impacto isolado da correcção das situações acima descritas, os resultados do exercício findo em 31 de Dezembro de 2023 encontram-se subavaliados e os resultados transitados sobreavaliados, por um montante que não nos é possível quantificar.

V. Opinião com Reserva

11. Em nossa opinião, excepto quanto aos efeitos dos assuntos descritos no parágrafo 10 acima, as demonstrações financeiras referidas no parágrafo 1 acima apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspectos materialmente relevantes, a posição financeira do Fundinvest – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado em 31 de Dezembro de 2023, o seu desempenho financeiro e os seus fluxos de caixa relativos ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2023, em conformidade com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Angola e com as normas contabilísticas aplicáveis aos OIC, emitidas pela CMC, em vigor em 31 de Dezembro de 2023.

VI. Ênfase

12. Conforme descrito na Nota 2, as demonstrações financeiras anexas foram preparadas no pressuposto da continuidade das operações, uma vez que o Conselho de Administração da Sociedade Gestora considera que, apesar dos prejuízos gerados deste a constituição do Fundo e de o passivo de curto prazo ser superior ao activo de curto prazo, o Fundo dispõe de recursos adequados para manter as suas actividades, tendo em consideração os contratos de promessa de compra e venda de dois imóveis celebrados em Fevereiro de 2024, no montante global de cerca de 4.500.000 milhares de Kwanzas (Nota 11) e o suporte dos seus participantes.

A nossa opinião não é modificada em relação a esta matéria.

Relato sobre Outros Requisitos Legais e Regulamentares

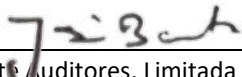
VII. Quanto ao Relatório de Gestão

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

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

14. Em nossa opinião, para além das matérias relatadas no parágrafo 10 acima, não identificámos situações materiais a relatar quanto às matérias previstas no n.º 4 do artigo 147.º do Decreto Legislativo Presidencial n.º 7/13, de 11 de Outubro, sobre o Regime Jurídico dos OIC, no n.º 2 do artigo 33.º do Regulamento n.º 4/14, de 30 de Outubro, sobre os OIC, bem como em demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, nomeadamente:
- (i) A adequada avaliação efectuada pela Sociedade Gestora dos valores do Fundo, em especial no que respeita aos valores mobiliários e instrumentos do mercado monetário não admitidos à negociação em mercado regulamentado e aos instrumentos derivados negociados fora de mercado regulamentado;
 - (ii) O cumprimento dos critérios de avaliação dos activos que integram o património do Fundo, definidos nos documentos constitutivos;
 - (iii) O registo e controlo dos movimentos de subscrição e de resgate das unidades de participação do Fundo;
 - (iv) O adequado cumprimento do Regulamento de Gestão do Fundo;
 - (v) A inscrição dos factos sujeitos a registo, relativos aos imóveis do Fundo;
 - (vi) A não realização de qualquer operação vedada (particularmente as transacções entre diferentes OIC administrados pela mesma Sociedade Gestora) e da realização de operações dependentes de autorização ou não oposição da CMC, nos termos e condições definidos na lei e respectiva regulamentação; e
 - (vii) O ressarcimento e divulgação dos prejuízos causados aos participantes por erros ocorridos no processo de valorização do património e divulgação do valor da unidade de participação ou na imputação das operações de subscrição e de resgate ao património do Fundo, nos termos e condições previstos na lei e respectiva regulamentação.

Luanda, 18 de Março de 2024


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