

Fundinvest – Fundo
Imobiliário Fechado de
Subscrição Pública

Relatório & Contas 1º Semestre 2022





Relatório de Gestão do Conselho de Administração.....	2
Demonstrações Financeiras e Notas às Contas.....	12
Relatório de Auditoria.....	26



Relatório de Gestão



Nota Introdutória

O Fundinvest (“Fundo”) constitui-se como um Organismo de Investimento Colectivo Imobiliário fechado de subscrição pública.

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.



Património & 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 Fundo são expressos em Kwanzas.

Entidade Gestora, Banco Depositário e Auditor

O Fundinvest é gerido pela Eaglestone Capital -Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, S.A..

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.



Principais eventos e Actividade

SUBSCRIÇÃO

No dia 7 de Junho de 2022 foi concluída com sucesso a subscrição pública e, conseqüentemente, a constituição do Fundinvest.

Foram subscritas um total de 660.170 unidades de participações 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



Síntese de Evolução dos Mercados

Enquadramento Internacional

Os mercados bolsistas mundiais voltaram a registar ganhos de dois dígitos pelo terceiro ano consecutivo em 2021, impulsionados pela manutenção de uma política monetária acomodatória por parte dos principais bancos centrais e pelos estímulos fiscais implementados pelos diversos governos para atenuar o impacto da COVID-19 na actividade económica. Esta evolução francamente positiva deveu-se também aos avanços registados no processo de vacinação contra a COVID-19 e ao levantamento gradual de restrições relacionadas com a pandemia ao longo do ano.

O índice FTSE All-World Share subiu 16,7% (denominado em dólares) em 2021, acima do ganho de 14,1% alcançado no ano anterior. De facto, os investidores estavam bastante optimistas no início do ano, com o desenrolar favorável do processo de vacinação e uma melhoria da procura por parte dos agentes económicos (consumidores e empresas) a perspectivarem um ano positivo nos mercados. Contudo, esta evolução não foi tão forte como a valorização de 24% em 2019, o ano que antecedeu a pandemia.

De salientar a subida muito pronunciada dos índices cotados em Wall Street ao longo de 2021. Em particular, o índice S&P 500 valorizou quase 27% no período, beneficiando fundamentalmente da forte valorização de cerca de 50% dos títulos do sector energético. Este índice atingiu vários máximos ao longo de 2021 e fechou o ano perto de um novo recorde. A Europa registou ganhos um pouco mais modestos, mesmo assim ficando perto dos 20%, enquanto na Ásia o índice Topix no Japão subiu cerca de 10%.

Enquanto a COVID-19 continuou a dominar as atenções, surgiram também preocupações por parte dos investidores relacionadas com a subida da inflação ao longo do ano e o seu impacto potencial no resto da economia. Os preços subiram de forma bastante rápida em áreas como a alimentação e a energia um pouco por todo o mundo.

A possibilidade de alguns bancos centrais virem a retirar o apoio concedido até então aos mercados financeiros para combater a crise pandémica, juntamente com o aumento de casos de COVID-19 através da propagação da variante Omicron, ameaçou o sentimento positivo dos investidores perto do final de 2021. No entanto, as bolsas mundiais resistiram à crescente volatilidade que caracterizou os mercados nas últimas semanas do ano e a tendência positiva permaneceu intacta.

A possível retirada de estímulos monetários devido ao aumento das pressões inflacionistas levou a uma correcção no mercado da dívida e causou uma subida das *yields* da dívida nos principais blocos económicos. De um modo geral, as principais *yields* globais fecharam o ano num nível mais alto do que no início de 2021.

Por fim, de realçar a forte valorização do petróleo em 2021, com o preço médio do Brent a atingir os 70,6 dólares no ano, representando uma subida de quase 68% face ao ano anterior. A recuperação da actividade económica, a reabertura gradual das economias e a actual situação no mercado petrolífero onde a oferta se encontra algo limitada pela política seguida pela OPEP e seus parceiros foram apontadas como as principais razões para esta evolução.



ANGOLA – ENQUADRAMENTO MACROECONÓMICO

A actividade económica em Angola estabilizou em 2021 após cinco anos consecutivos de recessão entre os anos de 2016 e 2020. Segundo dados do Instituto Nacional de Estatística (INE), o PIB real chegou mesmo a registar um ligeiro crescimento de 0,7% no período, beneficiando de uma recuperação de 6,1% no sector não-petrolífero depois de uma contração de -5,0% registada no ano anterior. De salientar uma melhoria no crescimento dos sectores da agricultura e pescas (16,2%) e do retalho (13,5%), sendo este último o segundo sector mais relevante em termos do PIB angolano (ficando apenas atrás do sector petrolífero). Por outro lado, a actividade no sector da construção (o terceiro em termos do PIB angolano) voltou a cair (-6,7%) no seguimento de uma contração muito pronunciada de -25,8% em 2020. À semelhança do que ocorre desde 2016, a actividade no sector petrolífero voltou a contrair em 2021, uma queda que se acentuou no ano passado para os -11,5%.

Em termos de inflação, Angola registou também pressões inflacionistas, acompanhando a tendência que se tem vindo a verificar no resto do mundo. O aumento do nível geral dos preços tem sido impulsionado maioritariamente pela subida no custo dos alimentos, que representa em média perto de 70% da inflação total do país. No final do ano, a inflação homóloga encontrava-se nos 27% enquanto a média dos últimos 12 meses estava nos 25,7%. Estes valores comparam com 25,1% e 22,3%, respectivamente, no final de 2020 e ficaram bastante acima dos registados no final de 2019 (16,9% e 17,1%, respectivamente).

O Banco Nacional de Angola (BNA) manteve sua taxa de juro directora nos 15,5% desde Maio 2019, enquanto o coeficiente de reservas obrigatórias em moeda local manteve-se inalterado em 22,0% desde Outubro 2019. Contudo, as pressões inflacionistas registadas no país levaram a que o banco central aumentasse a Taxa BNA para 20,0% em Junho 2021 e o rácio de reservas obrigatórias em moeda estrangeira para também 22,0% em Maio 2021.

Entretanto, dados do BNA mostraram que a taxa de câmbio média do kwanza registou uma certa estabilidade no primeiro semestre de 2021 face ao dólar norte-americano e até apreciou-se face ao euro. O kwanza chegou mesmo a apreciar-se face a estas duas moedas na segunda metade do ano, beneficiando da melhoria dos fundamentos económicos de Angola e também da subida no preço do crude. A taxa de câmbio média do USD/AOA foi de 624,2 e a do EUR/AOA foi de 739,1 em 2021. Em termos de cotações do final do ano, o kwanza apreciou-se 17,0% face ao dólar norte-americano e 26,9% face ao euro.

Também, segundo o BNA, as reservas líquidas internacionais no banco central ficaram em USD 9.861 milhões em Dezembro 2021, enquanto as reservas brutas atingiram USD 15.508 milhões, cobrindo cerca de 12 meses de importações. Esses números comparam com USD 8.767 milhões e USD 14.879 milhões, respectivamente, no final de 2020.

Por fim, a *yield* dos Bilhetes do Tesouro (BTs) a 6 meses estava em torno dos 14,5% no final de 2021 depois de ter atingido os 20,5% no primeiro trimestre do ano. Estes valores comparam com uma *yield* de 20,0% no final do ano anterior. Também a taxa dos BTs a 12 meses registou uma tendência descendente a partir de Abril 2021 e fechou o ano nos 17,1% (a *yield* a 12 meses estava em torno dos 20,8% em Dezembro 2020 e 21,0% em Março 2021).



ANGOLA – MERCADO DE GESTORAS DE ORGANISMOS INVESTIMENTO COLECTIVO

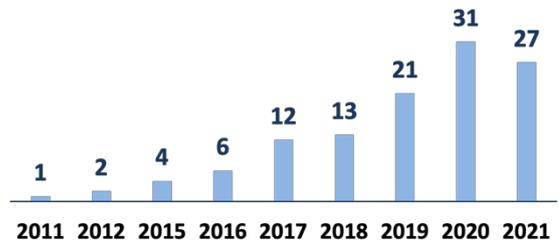
Em Angola, encontram-se registadas na Comissão de Mercado de Capitais: **10 Sociedades Gestoras de Organismos de Investimento Colectivo (SGOIC)** e **27 Fundos de Investimento (OIC)**

SGOIC Registadas

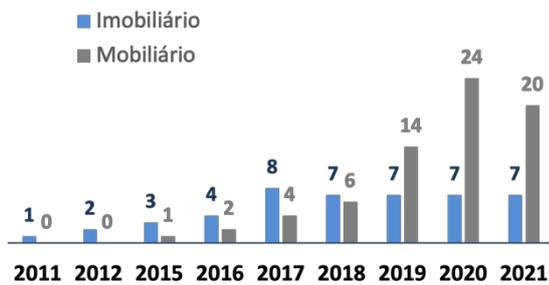


Finmanagement

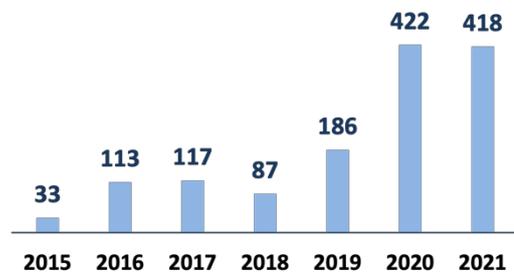
Nº de OIC Registados



Nº de OIC Mobiliários e Imobiliários Registados



Valo Líquido Global sob gestão (Mil Milhões AOA)



Também se encontram registados na Comissão de Mercado de Capitais: **38 Peritos Avaliadores de Imóveis de Organismos de Investimento Colectivo (PAIOIC)** e **9 Auditores Externos de Investimento (OIC)**.

PAIOIC Registados



+ 23 Pessoas Singulares

Auditores Externos Registados





Gestão de Risco

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

Luanda, 22 de Dezembro de 2022

Pedro Ferreira Neto
Presidente do Conselho de Administração

Nuno de Sousa Gil
Vogal do Conselho de Administração

EAGLESTONE CAPITAL SGOIC, S.A.
Registada na Cons. do Reg. Com. de Luanda sob o n.º4258-18
NIF: 541 765 5872 - Capital Social: Kz 100.000.000,00
Loanda Towers, Rua Gamal Abdel Nasser, Torre B,
20º andar, escritório 1, Ingombota - Luanda

Fábio Kyanuche Campos
Vogal do Conselho de Administração



Demonstrações Financeiras e Notas às Contas



1. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Balço em 30 de Junho de 2022

(Valores em Akz)

ACTIVO	Notas	Período Corrente		
		Valor Bruto	Provisões Imparidades Amortizações Depreciações	Valor Líquido
Disponibilidades		1 311 016 591	0	1 311 016 591
Disponibilidades em Instituições Financeiras	4	1 311 016 591	0	1 311 016 591
Créditos		39 547 967	0	39 547 967
Rendas a Receber	5	-1 022 295	0	-1 022 295
Acréscimos e Diferimentos	5	40 570 262	0	40 570 262
Activos Imobiliários		64 360 320 005	0	64 360 320 005
Terrenos	6	1 229 204 323	0	1 229 204 323
Construções	6	63 131 115 681	0	63 131 115 681
Regularização		12 379 995	0	12 379 995
Outras Operações a Regularizar	6	12 379 995	0	12 379 995
TOTAL DO ACTIVO		65 723 264 558	0	65 723 264 558

(Valores em Akz)

PASSIVO E FUNDOS PRÓPRIOS	Notas	Período Corrente
Outras Obrigações		114 352 998
Outras Obrigações de Natureza Fiscal	7	107 900
Outros Credores	7	114 245 098
TOTAL DO PASSIVO		114 352 998
Unidades de Participação	1	66 017 000 000
Resultado Líquido do Período	1	-408 088 441
TOTAL DE FUNDOS PRÓPRIOS		65 608 911 559
TOTAL DO PASSIVO E FUNDOS PRÓPRIOS		65 723 264 558

O anexo faz parte integrante deste balanço.



Demonstração de Resultados em 30 de Junho de 2022

(Valores em Akz)

Rubricas	Notas	Período Corrente
Proveitos		
Outros Rendimentos Operacionais	5	40 570 262
TOTAL DOS PROVEITOS		40 570 262
Despesas		
Comissões	8	114 245 098
Custos e Perdas Operacionais	9	334 413 604
Prestação de Serviços		334 413 604
TOTAL DAS DESPESAS		448 658 702
APURAMENTO DO RESULTADO		-408 088 441

O anexo faz parte integrante desta demonstração.

Demonstração de Alterações no Capital Próprio em 30 de Junho de 2022

(Valores em Akz)

Rubricas	Período Corrente
Saldo em 07 de Junho de 2022	0
Efeitos da Subscrição de Unidades de Participação	66 017 000 000
Apropriação do Resultado Líquido do Período	-408 088 441
Saldo em 30 de Junho de 2022	65 608 911 559

O anexo faz parte integrante desta demonstração.

Demonstração de Fluxos de Caixa em 30 de Junho de 2022

(Valores em Akz)

Rubricas	Notas	Período Corrente
Fluxos de Caixa de Rendimentos de Activos Imobiliários		1 022 295
Fluxos de Caixa de Rendas	4	1 022 295
Fluxos de Caixa sobre as unidades de participação do Fundo		1 656 700 000
Recebimentos de Subscrição de Unidades de Participação	3	1 656 700 000
FLUXO DE CAIXA DE RECEBIMENTOS		1 657 722 295
Fluxos de Caixa de Custos e Perdas Operacionais		346 705 704
Fluxos de Caixa de Outras Despesas		346 705 704
FLUXO DE CAIXA DE PAGAMENTOS		346 705 704
SALDOS DOS FLUXOS MONETÁRIOS DO PERÍODO		1 311 016 591
Saldo em Disponibilidade no Início do Período		0
Saldo em Disponibilidade no Fim do Período		1 311 016 591

O anexo faz parte integrante desta demonstração.



2. NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

1. NOTA INTRODUTÓRIA

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

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

O Fundo é administrado pela Eaglestone Capital – SGOIC, S.A. (Entidade Gestora), entidade que está autorizada a prestar todos os serviços descritos no Código de Valores Mobiliários, no 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 Angolano de Investimentos”).

Conforme descrito no Regulamento de Gestão do Fundo, este 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.

2. BASES DE APRESENTAÇÃO E RESUMO DAS PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS

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



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

a. Especialização do Exercício

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

b. Juros das Aplicações

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

c. Comissões

Comissão de gestão:

De acordo com o regulamento de gestão do Fundo, pelo exercício da sua actividade, a Entidade Gestora cobra semestralmente e antecipadamente ao Fundo uma comissão de gestão anual de 2,15%, calculada diariamente sobre o valor líquido global do Fundo. A Entidade Gestora cobra igualmente uma comissão de gestão variável 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 “Outros Credores – Comissões” e “Comissões” (Notas 7 e 8).

Comissão de depósito:

De acordo com o regulamento de gestão do Fundo, pelo exercício da sua actividade, a entidade depositária cobrará uma comissão mensal de 0,50% no 1.º ano e 0,40% nos subsequentes, à taxa anual nominal.

A comissão de depósito é registada na rubrica “Outros Credores – Comissões” e “Comissões” (Notas 7 e 8).

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. A taxa semestral em vigor é de 0,0050%, à qual acresce uma componente semestral fixa de 540.000 AOA, até ao limite de 8.055.000 AOA (Notas 7 e 8).

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”.

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”.

A determinação das provisões associadas às rendas a receber corresponde a um julgamento do Conselho de Administração que está baseado num conjunto de factores, designadamente, se a antiguidade dos montantes em dívida é superior a 90 dias, e a percepção sobre a capacidade económica e financeira dos inquilinos.

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 corresponde ao somatório das rubricas de unidades de participação, lucros e prejuízos acumulados e resultado líquido do período, sendo deduzido dos resultados distribuídos.

g. Impostos

Impostos sobre os rendimentos:

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

As regras fiscais aplicáveis, prevêm que à matéria colectável sejam (i) deduzidas as valias potenciais obtidas com os activos detidos e (ii) acrescidas as valias realizadas no exercício, referentes a exercícios anteriores, nesses mesmos activos.

Neste sentido, o Fundo regista impostos diferidos associados a valias potenciais obtidas com a carteira de imóveis.

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



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

O Fundo 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; e
- Isenção do Imposto de Selo nos aumentos de capital.

Imposto sobre o Valor Acrescentado:

O Fundo enquadra-se no Regime Geral do Imposto sobre o Valor Acrescentado (“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.

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.

O Fundo encontra-se isento do pagamento de IVA sobre as comissões de gestão cobradas pela Sociedade Gestora, nos termos da alínea i) do n.º 1 do artigo 12.º constante do anexo III do CIVA, por força da circular n.º 31/DSIVA/AGT/2020 emitida pela Administração Geral Tributária no dia 9 de Abril de 2020.

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.

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 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 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 ao abrigo do n.º 4, do artigo 28.º da Lei que aprova os Benefícios Fiscais de 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 do disposto na alínea anterior, os rendimentos poderão ser distribuídos uma ou mais vezes de forma antecipada, em caso de deliberação da assembleia de participantes.

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

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

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

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



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

3. CAPITAL DO FUNDO

Em 7 de Junho de 2022, os participantes subscreveram em conjunto 660.170 unidades de participação pelo valor unitário de 100.000 AKZ.

Em 30 de Junho de 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 - 453.068 e Classe B – 16.127)	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 período compreendido entre 7 de Junho de 2022 e 30 de Junho de 2022 foi o seguinte:

Descrição	30-06-2022						
	07-06-2022	Subscrição em numerário	Subscrição em espécie (Nota 6)	Aplicação do Resultado	Distribuição de rendimentos	Resultado líquido do período	30-06-2022
Unidades de Participação	0	1 656 700 000	64 360 300 000				66 017 000 000
Resultado líquido do período	0					-408 088 441	-408 088 441
	0	1 656 700 000	64 360 300 000	0	0	-408 088 441	65 608 911 559
N.º de un. de participação	0	16 567	643 603				660 170
Valor das un. de participação	0	100.000,00	100.000,00				99 381,84



No período compreendido entre 7 de Junho de 2022 e 30 de Junho de 2022, o valor líquido global do Fundo, 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	65 608 911 559,11	99 381,84	660 170

4. DISPONIBILIDADES

Em 30 de Junho de 2022, esta rubrica tem a seguinte composição:

30-06-2022	
Depósitos à Ordem	1 311 016 591
Outros	0
Disponibilidades em Instituições Financeiras	1 311 016 591

5. CRÉDITOS

O Fundo iniciou a sua actividade no dia 7 de Junho de 2022, significando isso que os imóveis do Fundo apresentam duas entidades distintas como credoras do respectivo aluguer durante o mês de Junho de 2022. Assim, ficou decidido entre as partes que seria o antigo proprietário a emitir os recibos devidos pela totalidade do mês aos inquilinos.

Assim, o saldo da rubrica “Crédito – Acréscimos e Diferimentos”, no valor de 40.570.262 AKZ, diz respeito a rendas a receber do anterior proprietário referente ao período compreendido entre 7 de Junho de 2022 (data de início de actividade do Fundo) e 30 de Junho de 2022.

O saldo credor da rubrica “Créditos – Rendas a Receber”, no valor de 1.022.295 AKZ, refere-se a recebimentos de rendas que serão compensadas com o valor a receber acima.



6. ATIVOS IMOBILIÁRIOS

Com referência a 30 de Junho de 2022, esta rubrica tem a seguinte composição:

	Provincia	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Data da Avaliação 3	Valor da Avaliação 3	Média das Avaliações	Custo de Aquisição
Construções									
Terrenos									
R. Musseque Catambor, Lotes H1 a H9, Vista Alegre, Maianga	Luanda	31/12/2021	910 845 000	31/12/2021	840 652 771	31/12/2021	917 250 000	889 582 590	889 582 590
R. Rei Katyavala, Maculusso	Luanda	31/12/2021	282 656 000	31/12/2021	238 518 298	31/12/2021	275 890 000	265 688 099	265 688 099
Construções									
R. Vasco Fernandes, 2, e Cónego Manuel das Neves, 288-298, São Paulo	Luanda	31/12/2021	788 091 000	31/12/2021	967 389 600	31/12/2021	908 580 000	888 020 200	888 020 200
Av. Hoji-Ya-Henda, 27/29, São Paulo	Luanda	31/12/2021	383 263 000	31/12/2021	498 425 837	31/12/2021	466 390 000	449 359 612	449 359 612
R. Marechal Broz Tito, 83, Cruzeiro	Luanda	31/12/2021	1 331 931 000	31/12/2021	1 041 624 000	31/12/2021	1 166 100 000	1 179 885 000	1 179 885 000
R. Amílcar Cabral, 25-27/A/B, Maianga	Luanda	31/12/2021	4 250 023 000	31/12/2021	4 710 963 369	31/12/2021	4 482 630 000	4 481 205 456	4 481 205 456
Av. Comte. Che Guevara, 68, Maculusso	Luanda	31/12/2021	632 589 000	31/12/2021	697 965 943	31/12/2021	676 960 000	669 171 648	669 171 648
Av. Comte. Gika, 309, Maianga	Luanda	31/12/2021	365 265 000	31/12/2021	472 166 409	31/12/2021	434 720 000	424 049 803	424 049 803
R. Alexandre Peres, 29, Maianga	Luanda	31/12/2021	1 383 105 000	31/12/2021	1 391 481 771	31/12/2021	1 394 740 000	1 389 774 924	1 389 774 924
Av. Comte. Gika, 5, Viana	Luanda	31/12/2021	177 137 000	31/12/2021	105 769 080	31/12/2021	151 770 000	144 892 027	144 892 027
R. Feliciano de Castilho, 230 a 234, Vila Alice	Luanda	31/12/2021	188 589 000	31/12/2021	148 512 720	31/12/2021	212 460 000	183 187 240	183 187 240
R. Rei Katyavala, 118, Maculusso	Luanda	31/12/2021	6 912 415 000	31/12/2021	6 257 827 044	31/12/2021	5 964 970 000	6 378 404 015	6 378 404 015
R. Rei Katyavala, 91 a 93-A, Maculusso	Luanda	31/12/2021	1 088 589 000	31/12/2021	1 298 555 314	31/12/2021	1 222 890 000	1 203 344 771	1 203 344 771
R. Comte. Kwenha, 22-30, e Trv. Comte. Kwenha, 4, Maculusso	Luanda	31/12/2021	766 680 000	31/12/2021	933 008 229	31/12/2021	697 370 000	799 019 410	799 019 410
R. Friedrich Engels, 23 a 23-D, Coqueiros	Luanda	31/12/2021	514 046 000	31/12/2021	553 956 171	31/12/2021	544 340 000	537 447 390	537 447 390
Av. 1.º Congresso do MPLA, 11, Mutamba	Luanda	31/12/2021	1 315 337 000	31/12/2021	1 453 582 286	31/12/2021	1 403 580 000	1 390 833 095	1 390 833 095
R. Katekulu Mengo, 4, Alvalade	Luanda	31/12/2021	497 760 000	31/12/2021	539 193 600	31/12/2021	539 500 000	525 484 533	525 484 533
R. Fernando Brique, 39 a 45, Mutamba	Luanda	31/12/2021	1 900 834 000	31/12/2021	2 180 783 143	31/12/2021	2 007 680 000	2 029 765 714	2 029 765 714
R. Rainha Ginga, 84 a 86, Mutamba	Luanda	31/12/2021	3 622 937 000	31/12/2021	3 224 750 914	31/12/2021	3 591 530 000	3 479 739 305	3 479 739 305
R. Dr. Tomé Agostinho das Neves, 165, Maianga	Luanda	31/12/2021	155 486 000	31/12/2021	118 605 086	31/12/2021	157 770 000	143 953 695	143 953 695
Av. 4 de Fevereiro, 84 a 86, Marginal	Luanda	31/12/2021	1 986 583 000	31/12/2021	2 053 980 096	31/12/2021	1 924 290 000	1 988 284 365	1 988 284 365
R. Joaquim Kapango, 38 a 42, Maculusso	Luanda	31/12/2021	564 669 000	31/12/2021	781 273 200	31/12/2021	662 750 000	669 564 067	669 564 067
R. Gil Vicente, 40-42, e Av. Comte. Valódia, 173-179, São Paulo	Luanda	31/12/2021	1 051 183 000	31/12/2021	1 266 285 771	31/12/2021	1 219 720 000	1 179 062 924	1 179 062 924
Av. Comte. Valódia, 19/103, e Trv. Comte. Kinaxixi	Luanda	31/12/2021	497 503 000	31/12/2021	549 946 971	31/12/2021	525 220 000	524 223 324	524 223 324
Av. Comte. Valódia, 27, 29 e 31, Kinaxixi	Luanda	31/12/2021	1 461 480 000	31/12/2021	1 633 800 514	31/12/2021	1 578 640 000	1 557 973 505	1 557 973 505
Av. Comte. Valódia, 21, 23 e 25, Kinaxixi	Luanda	31/12/2021	741 617 000	31/12/2021	864 837 257	31/12/2021	813 290 000	806 581 419	806 581 419
Av. 4 de Fevereiro, 88, 89 e 89-A, Marginal	Luanda	31/12/2021	3 419 194 000	31/12/2021	4 144 152 240	31/12/2021	3 572 820 000	3 712 055 413	3 712 055 413
Av. Robert Shields, 112-114, e Av. 4 de Fevereiro, 1-5, Marginal	Luanda	31/12/2021	2 199 309 000	31/12/2021	1 540 079 356	31/12/2021	1 843 110 000	1 860 832 785	1 860 832 785
R. Rainha Ginga, 142-144, Mutamba	Luanda	31/12/2021	67 200 000	31/12/2021	72 430 901	31/12/2021	82 170 000	73 933 634	73 933 634
R. Samuel Bernardo, 28-32A, Ingombota	Luanda	31/12/2021	1 157 623 000	31/12/2021	1 038 576 171	31/12/2021	1 359 350 000	1 185 183 057	1 185 183 057
R. Manuel Fernandes Caldeira, 17, Friedrich Engels, Coqueiros	Luanda	31/12/2021	2 026 165 000	31/12/2021	1 707 388 731	31/12/2021	1 812 430 000	1 848 661 244	1 848 661 244
R. Frederico Welwitsch, 87, Maculusso	Luanda	31/12/2021	214 543 000	31/12/2021	375 392 057	31/12/2021	291 540 000	293 825 019	293 825 019
R. Damião de Góis, 73, Alvalade	Luanda	31/12/2021	154 783 000	31/12/2021	160 009 714	31/12/2021	178 900 000	164 564 238	164 564 238
R. Kwamme Nkrumah, 88 a 98, Maianga	Luanda	31/12/2021	270 806 000	31/12/2021	488 232 514	31/12/2021	391 931 000	383 656 505	383 656 505
R. Assalto de Moncada, 25-33, e Amílcar Cabral, 4-4/A, Mutamba	Luanda	31/12/2021	1 495 903 000	31/12/2021	1 670 648 229	31/12/2021	1 582 220 000	1 582 923 743	1 582 923 743
Av. Comte. Valódia, 76/76-A a 78/78-B, Kinaxixi	Luanda	31/12/2021	1 461 446 000	31/12/2021	1 665 964 629	31/12/2021	1 579 450 000	1 568 953 543	1 568 953 543
R. Moisés Cardoso, 10, Maianga	Luanda	31/12/2021	1 036 149 000	31/12/2021	1 259 233 543	31/12/2021	1 169 060 000	1 154 814 181	1 154 814 181
R. Marien Ngouabi, 4 a 6, Maianga	Luanda	31/12/2021	1 635 377 000	31/12/2021	1 805 816 743	31/12/2021	1 719 280 000	1 720 157 914	1 720 157 914
R. Kwamme Nkrumah, 36 a 42, Maianga	Luanda	31/12/2021	918 943 000	31/12/2021	1 044 651 943	31/12/2021	988 640 000	984 078 314	984 078 314
Lg. da Maianga, 10, Maianga	Luanda	31/12/2021	1 016 520 000	31/12/2021	1 154 149 200	31/12/2021	1 096 970 000	1 089 213 067	1 089 213 067
R. Joaquim Kapango, 11, Maculusso	Luanda	31/12/2021	680 331 000	31/12/2021	841 152 514	31/12/2021	771 720 000	764 401 171	764 401 171
R. 15 de Agosto e Lg. Patricie Lumumba, Lobito	Benguela	31/12/2021	2 119 983 000	31/12/2021	1 508 123 104	31/12/2021	1 862 950 000	1 830 352 035	1 830 352 035
R. Kwamme Nkrumah, 225, Sagrada Família	Luanda	31/12/2021	923 794 000	31/12/2021	1 149 222 317	31/12/2021	1 039 780 000	1 037 598 772	1 037 598 772
R. Joaquim Kapango, 4/A a 6/B, Maculusso	Luanda	31/12/2021	606 943 000	31/12/2021	717 786 857	31/12/2021	698 180 000	674 303 286	674 303 286
R. Cónego M. das Neves, 1 a 3-A, e Marechal Broz Tito, 8/10, Kinaxixi	Luanda	31/12/2021	1 274 640 000	31/12/2021	1 465 696 971	31/12/2021	1 376 430 000	1 372 255 657	1 372 255 657
R. Cónego Manuel das Neves, 176-182, São Paulo	Luanda	31/12/2021	904 783 000	31/12/2021	1 209 146 229	31/12/2021	1 095 780 000	1 069 903 076	1 069 903 076
R. Rainha Ginga, 152/154-A, R/C-A, 2-A, Mutamba	Luanda	31/12/2021	507 697 000	31/12/2021	435 214 529	31/12/2021	502 200 000	481 703 843	481 703 843
Av. 1.º Congresso do MPLA, 36, e R. Friedrich Engels, 11/11-A, Mutamba	Luanda	31/12/2021	1 877 023 000	31/12/2021	2 017 367 486	31/12/2021	2 001 930 000	1 965 440 162	1 965 440 162
Av. 4 de Fevereiro, 94-100, 2-C e 4-A-B, Marginal	Luanda	31/12/2021	377 879 000	31/12/2021	290 856 089	31/12/2021	342 870 000	337 201 830	337 201 830
Av. Hoji -Ya-Henda, 42, São Paulo	Luanda	31/12/2021	1 935 000 000	31/12/2021	1 050 063 771	31/12/2021	1 593 740 000	1 526 267 924	1 526 267 924
R. Gil Liberdade, 56, São Paulo	Luanda	31/12/2021	132 656 000	31/12/2021	122 353 952	31/12/2021	125 180 000	126 729 984	126 729 984
R. Kwamme Nkrumah, 13/15, R/C-C, Maianga	Luanda	31/12/2021	311 220 000	31/12/2021	299 220 558	31/12/2021	288 590 000	299 676 853	299 676 853
R. 16, 79, R/C, Zona 9, Bairro Mártires de Kifungondo	Luanda	31/12/2021	39 823 000	31/12/2021	35 053 980	31/12/2021	46 860 000	40 578 993	40 578 993
R. Rodrigo Miranda Henriques, 14/16, Maculusso	Luanda	31/12/2021	93 703 000	31/12/2021	105 487 886	31/12/2021	99 230 000	99 473 629	99 473 629
Estrada de Catete, Viana Park, Armazéns 509 e 609, Viana	Luanda	31/12/2021	880 000 000	31/12/2021	1 079 236 000	31/12/2021	840 010 000	933 082 000	933 082 000
TOTAL								64 360 320 002	64 360 320 002

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

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



Neste contexto, em 30 de Junho de 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.

Dos 55 imóveis, 9 não estão arrendados e não geram qualquer rendimento (Nota 5).

A rubrica “Regularização – Outras Operações a Regularizar” refere-se ao montante pendente de liquidação referente à subscrição de unidades de participação, que foi recebido no mês de Julho de 2022.

7. OUTRAS OBRIGAÇÕES

Em 30 de Junho de 2022, a rubrica Outras Obrigações apresenta a seguinte composição:

	30-06-2022
Outras Obrigações de Natureza Fiscal	107 900
Impostos e Contribuições a Recolher	107 900
Retenção sobre Serviços de Terceiros	107 900
Outros Credores	114 245 098
Comissão de Gestão	90 023 287
Comissão de Depósito	20 935 648
Taxa de Supervisão	3 286 163
OUTRAS OBRIGAÇÕES	114 352 998

Em 30 de Junho de 2022, os saldos das rubricas “Outros Credores - Comissão de Gestão” e “Outros Credores - Comissão de Depósito” referem-se às comissões de gestão e de depósito a liquidar referentes ao período compreendido entre 7 de Junho de 2022 e 30 de Junho de 2022.

No período compreendido entre 7 de Junho de 2022 (data de início de actividade do Fundo) e 30 de Junho 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 goza 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.



8. COMISSÕES

Em 30 de Junho de 2022, a rubrica Outras Obrigações apresenta a seguinte composição:

	30-06-2022
Comissões	90 023 287,03
Comissão de Gestão	90 023 287,03
Outras Comissões	24 221 811,39
Comissão de Depósito	20 935 648,16
Taxa de Supervisão	3 286 163,23
Total de Comissões	114 245 098,42

9. CUSTOS E PERDAS OPERACIONAIS

Em 30 de Junho de 2022, esta rubrica apresenta a seguinte composição:

	30-06-2022
Prestação de Serviços	334 413 604
Escrituras	332 740 836
Serviço de Comunicações	1 660 000
Despesas Bancárias	12 768
PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS	334 413 604

A rubrica “Prestação de Serviços - Escrituras”, inclui, essencialmente, custos relacionados com notários e outros custos, inerentes ao processo de escritura dos imóveis transmitidos para o Fundo em 7 de Junho de 2022.

10. INVASÃO DA UCRÂNIA

Em Fevereiro de 2022 a Federação Russa invadiu a Ucrânia o que resultou na imposição de sanções, a nível internacional, dirigidas à Federação Russa e à Bielorrússia, bem como a determinadas entidades relacionadas com estes países. Não obstante o Fundo não ter exposição directa àqueles países, o Conselho de Administração da Sociedade Gestora entende que existe o risco dos potenciais efeitos negativos futuros na economia e no sistema financeiro decorrentes deste conflito poderem conduzir à revisão das principais estimativas contabilísticas consideradas na preparação das demonstrações financeiras do Fundo.

11. EVENTOS SUBSEQUENTES

Não ocorreram quaisquer factos subsequentemente a 30 de Junho de 2022 que requeiram registo ou divulgação nas demonstrações financeiras.



Relatório de Auditoria



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 13 de Outubro, sobre o Regime Jurídico dos Organismos de Investimento Colectivo, auditámos as demonstrações financeiras anexas do Fundinvest – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado (adiante designado por “Fundo”), gerido pela Eaglestone Capital - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, S.A. (“Sociedade Gestora”), as quais compreendem o Balanço em 30 de Junho de 2022, que evidencia um total de 65 723 265 mAOA e fundos próprios do organismo de investimento colectivo (“OIC”) de 65 608 912 mAOA, incluindo um resultado líquido negativo de 408 088 mAOA, as demonstrações dos resultados, de alterações no capital próprio e dos fluxos de caixa do período compreendido entre 7 de Junho de 2022 (data de início de actividade do Fundo) e 30 de Junho de 2022 e o correspondente Anexo.

II. Responsabilidade do Órgão de Gestão e do Órgão de Fiscalização 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 e com as normas contabilísticas aplicáveis aos OIC, emitidas pela Comissão do Mercado de Capitais (“CMC”), em vigor em 30 de Junho de 2022;
 - (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;
 - (iv) Adopção de políticas e critérios contabilísticos adequados, tendo em conta as circunstâncias; e



“Deloitte” refere-se a uma ou mais firmas membro e respetivas entidades relacionadas da rede global da Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”). A DTTL (também referida como “Deloitte Global”) e cada uma das firmas membro são entidades legais separadas e independentes, que não se obrigam ou vinculam entre si relativamente a terceiros. A DTTL e cada firma membro da DTTL e entidades relacionadas são responsáveis apenas pelos seus próprios atos e omissões e não das restantes. A DTTL não presta serviços a clientes. Para mais informação aceda a www.deloitte.com/pt/about.

Tipo: Sociedade por quotas | NIPC: 5401022670 | Matrícula CRC de Luanda: 106-97 | Capital social: KZ 1.620.000 | Sede: Condomínio Cidade Financeira, Via S8, Bloco 4 - 5º, Talatona, Luanda

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

III. Responsabilidade do Auditor pela Auditoria das Demonstrações Financeiras

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

IV. Bases para Opinião com Reservas

10. Conforme divulgado nas Notas 1 e 3 do anexo às demonstrações financeiras, o Fundo foi autorizado 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, quando os respectivos participantes subscreveram 660.170 unidades de participação pelo valor unitário de 100.000 AKZ, mediante entradas em espécie de 55 imóveis, valorizados com base na média de avaliações realizadas com referência a 31 de Dezembro de 2021 por três peritos avaliadores registados na Comissão do Mercado de Capitais, e entradas em numerário, nos montantes de 64 360 300 mAOA e 1 656 700 mAOA, respectivamente. Conforme divulgado na Nota 6, em Agosto de 2022, o Conselho de Administração da Sociedade Gestora iniciou um processo de levantamento das plantas e áreas dos referidos imóveis, tendo identificado divergências relevantes face às áreas apresentadas nos relatórios de avaliação. Adicionalmente, constatou que uma parte relevante dos imóveis se encontram arrendados por valores inferiores aos de mercado, situação que não foi considerada nos relatórios de avaliação. Até à data, não obtivemos informação suficiente que nos permita concluir quanto aos eventuais efeitos destas situações nas rubricas de “Activos imobiliários”, “Unidades de Participação” e no valor das comissões e taxas cujo cálculo se encontra indexado ao valor líquido global do Fundo.

V. Opinião com Reservas

11. Em nossa opinião, excepto quanto aos possíveis efeitos do assunto descrito 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 30 de Junho de 2022, o seu desempenho financeiro e os seus fluxos de caixa relativos ao período compreendido entre 7 de Junho de 2022 (data de início de actividade do Fundo) e 30 de Junho de 2022, em conformidade com os princípios contabilísticos geralmente aceites e com as normas contabilísticas aplicáveis aos OIC, emitidas pela CMC, em vigor em 30 de Junho de 2022.

VI. Ênfase

12. Conforme divulgado na Nota 10 do anexo às demonstrações financeiras, em Fevereiro de 2022 a Federação Rússia invadiu a Ucrânia, o que resultou na imposição de sanções, a nível internacional, dirigidas à Federação Russa e Bielorrússia, bem como a determinadas entidades relacionadas com estes países. Não obstante o Fundo não ter exposição directa àqueles países, o Conselho de Administração da Sociedade Gestora entende que existe o risco dos potenciais efeitos negativos futuros na economia e no sistema financeiro decorrentes deste conflito poderem conduzir à revisão das principais estimativas contabilísticas consideradas na preparação das demonstrações financeiras do Fundo.

Relato sobre Outros Requisitos Legais e Regulamentares

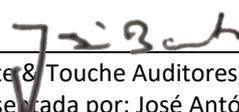
VII. Quanto ao Relatório de Gestão

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 13 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 da matéria relatada 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 13 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, 20 de Janeiro de 2023


Deloitte & Touche Auditores, Limitada
Representada por: José António Mendes Garcia Barata
Membro da OCPA n.º 20130163