

Fundinvest – Fundo
Imobiliário Fechado de
Subscrição Pública



Relatório & Contas Semestral 2023



Relatório de Gestão do Conselho de Administração.....	2
Demonstrações Financeiras e Notas às Contas.....	28
Relatório de Auditoria.....	46



Relatório de Gestão



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.



Síntese de Evolução dos Mercados

Enquadramento Macroeconómico Internacional

O último relatório *World Economic Outlook* (WEO) publicado pelo FMI em Julho 2023 sugere que a recuperação da economia mundial após a pandemia da Covid-19 e a invasão da Ucrânia pela Rússia está a abrandar, existindo hoje divergências crescentes entre os diversos sectores económicos e as várias regiões do globo.

As cadeias de abastecimento recuperaram quase na sua totalidade e os custos do fornecimento de bens e produtos bem como os prazos de entrega dos fornecedores regressaram aos níveis pré-pandemia. Contudo, os principais factores que penalizaram o crescimento da economia mundial em 2022 persistem. A inflação mantém-se elevada e continua a afectar o poder de compra das famílias. A política monetária mais restrictiva seguida pelos principais bancos centrais em resposta à inflação elevou o custo dos empréstimos e tem afectado a actividade económica. 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 elevadas 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.

Apesar destes factores adversos, alguns indicadores sugerem que a actividade económica mundial manteve-se resiliente no primeiro trimestre de 2023, sendo essa resiliência impulsionada principalmente pelo sector dos serviços. A rotação que ocorreu no período pós-pandemia com o consumo a regressar ao sector dos serviços está próximo da sua conclusão nas economias avançadas (incluindo nas economias dependentes do turismo tais como as do sul da Europa), e acelerou em vários mercados emergentes e economias em desenvolvimento no primeiro trimestre. No entanto, à medida que a mobilidade regressa aos níveis pré-pandemia, a margem para uma maior aceleração parece mais limitada.

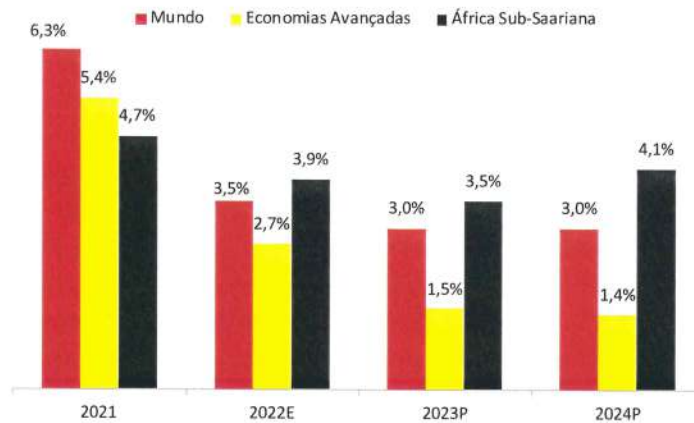
Ao mesmo tempo, os sectores de actividade não relacionados com os serviços, incluindo a indústria transformadora, mostraram alguns sinais de fraqueza tendo os últimos indicadores apontado para um abrandamento mais generalizado da actividade no segundo trimestre. Perante um cenário de desaceleração do consumo, às maiores incertezas em torno do cenário geoeconómico futuro, ao fraco crescimento da produtividade e a um ambiente financeiro mais desafiante, as empresas têm reduzido o investimento em capacidade produtiva. Com efeito, os níveis de investimento e produção industrial abrandaram acentuadamente ou contraíram-se nas principais economias avançadas, arrastando consigo o comércio internacional e a indústria transformadora nos mercados emergentes. Por outro lado, o excesso de poupança acumulado durante a pandemia está a diminuir 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.

No geral, o FMI estima que o crescimento da economia mundial abrande para 3,0% em 2023 depois dos 3,5% registados no ano anterior. Esta estimativa compara com 2,8% previstos no WEO de Abril 2023. O Fundo estima também que a actividade económica abrande para 1,5% nas economias avançadas (face a 2,7% em 2022) e para 3,5% na África Subsaariana (após um crescimento de 3,9% em 2022). As economias avançadas sofreram também uma revisão em alta de 0,2% na previsão de



crescimento para este ano enquanto a África Subsaariana sofreu uma revisão em baixa de 0,1% face às previsões do WEO de Abril 2023.

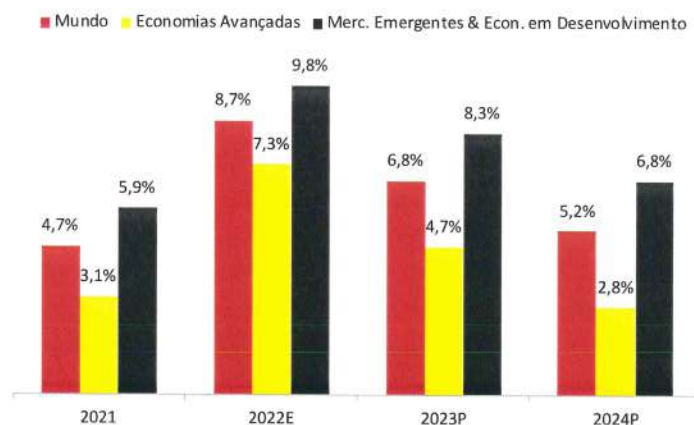
Crescimento do PIB Real (2021-2024P)



Fonte: FMI (WEO Julho 2023).

No que concerne a inflação, importa realçar que esta tem diminuído na maioria dos países em 2023. No entanto, a inflação mantém-se elevada, existindo divergências entre as várias economias. Os preços da energia e dos alimentos caíram substancialmente em relação aos picos de 2022 graças ao acumular de reservas de gás na Europa e à procura mais fraca do que o inicialmente esperada na China. Mesmo assim, os preços dos alimentos permaneceram elevados.

Taxa de Inflação (2019-2022)



Fonte: FMI (WEO Julho 2023).

Juntamente com a normalização das cadeias de abastecimento, esta evolução contribuiu para uma rápida descida da inflação global na maioria dos países. No entanto, a inflação subjacente (que exclui as componentes mais voláteis da energia e alimentação) diminuiu, em média, de forma mais gradual, permanecendo muito acima dos objetivos da maioria dos bancos centrais. Esta persistência reflecte, dependendo da economia, da repercussão que a inflação global teve na inflação subjacente de cada país, do facto dos lucros das empresas manterem-se elevados e dos mercados de trabalho ainda



continuarem “apertados” (levando a um forte aumento dos salários, especialmente no contexto de fraco crescimento da produtividade que eleva os custos unitários do trabalho).

Os riscos para a estabilidade financeira aumentaram significativamente nos primeiros meses do ano depois da resiliência do sistema financeiro mundial ter sido posta à prova em vários casos que ocorreram durante este período. De facto, no rescaldo da crise financeira global, e num contexto de taxas de juro extremamente baixas, menor volatilidade e ampla liquidez, os investidores aumentaram as suas exposições à liquidez, duração e risco de crédito, usando por vezes instrumentos de alavancagem financeira para aumentar os retornos. As falências repentinas de alguns bancos regionais nos EUA e a perda de confiança do mercado no Credit Suisse, um banco de importância sistémica global, voltaram a trazer à memória dos operadores de mercado os desafios colocados pela interação entre condições monetárias e financeiras mais restritivas e a acumulação de vulnerabilidades. A rápida e energética resposta das autoridades para conter os riscos sistémicos ajudou a reduzir a ansiedade nos mercados, mas o sentimento dos agentes económicos permaneceu fragilizado.

Entretanto, os mercados financeiros parecem agora mais optimistas e as condições financeiras têm, de um modo geral, continuado a aliviar. Os bancos centrais continuaram a dar sinais aos mercados ao longo do primeiro semestre sobre a necessidade de manter uma trajectória de subida de taxas de juro de modo a tentar reduzir a inflação para níveis mais em linha com os seus objectivos. O rali que ocorreu no sector tecnológico e os preços das acções mais altos ajudaram também a aliviar as condições financeiras nos mercados.

Em termos do mercado de dívida, os principais mercados emergentes permaneceram, de um modo geral, resilientes neste contexto de incerteza e, em grande medida, evitaram a turbulência no sector bancário no primeiro trimestre. No entanto, países com *rating* soberano mais baixo nos mercados emergentes tiveram (e continuam a ter) alguma dificuldade em manter o acesso aos mercados de dívida internacionais. No segundo trimestre, os *spreads* da dívida soberana dos países com grau de investimento mantiveram-se em torno dos níveis médios históricos enquanto os *spreads* dos que se encontram abaixo do grau de investimento permaneceram muito acima do intervalo histórico das emissões (880 pontos base).

Enquadramento Macroeconómico Nacional

Os últimos dados divulgados pelo Instituto Nacional de Estatística (INE) indicam que a actividade económica em Angola abrandou significativamente no primeiro trimestre de 2023 face aos últimos três meses do ano passado. De facto, o crescimento do PIB real desacelerou para 0,3% em termos homólogos no primeiro trimestre, muito abaixo dos 2,6% no final de 2022. No global, importa realçar que o crescimento do PIB real alcançou os 3,0% para o total do ano de 2022, o que compara com os 1,2% registados no ano anterior.

A forte desaceleração económica verificada no início de 2023 deveu-se à queda muito acentuada na actividade petrolífera (-8,0% em termos homólogos) tendo o sector não-petrolífero registado um crescimento de 3,1%. A evolução do sector não-petrolífero foi maioritariamente suportada pelos contributos dos sectores dos transportes e comunicações e, também, do retalho.



Perante o desempenho abaixo do esperado nos primeiros três meses do ano, o Governo Angolano reviu recentemente em baixa a sua previsão de crescimento para 1,1% em 2023. Esta previsão compara com um crescimento de 3,3% estimado no Orçamento Geral do Estado para este ano.



Fontes: INE e Ministério das Finanças.

A nível da inflação anual, esta manteve uma trajectória descendente nos primeiros meses de 2023, pese embora a subida verificada em Junho para os 11,25% e, mais recentemente, para 12,12% em Julho. Isto compara com os 13,86% registados no final de 2022. Em termos de contribuições, a classe de “Alimentação e Bebidas Não Alcoólicas” continua a ser a mais representativa e a que mais justifica a evolução da inflação. Em termos de perspectivas, importa salientar que o BNA reviu recentemente em alta as suas previsões para a taxa de inflação anual para o intervalo entre os 12% e os 14% devido, essencialmente, ao efeito da depreciação recente do kwanza. Estas previsões comparam com um intervalo de 9% e 11% estimados anteriormente.



Fonte: INE.

De referir que 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.

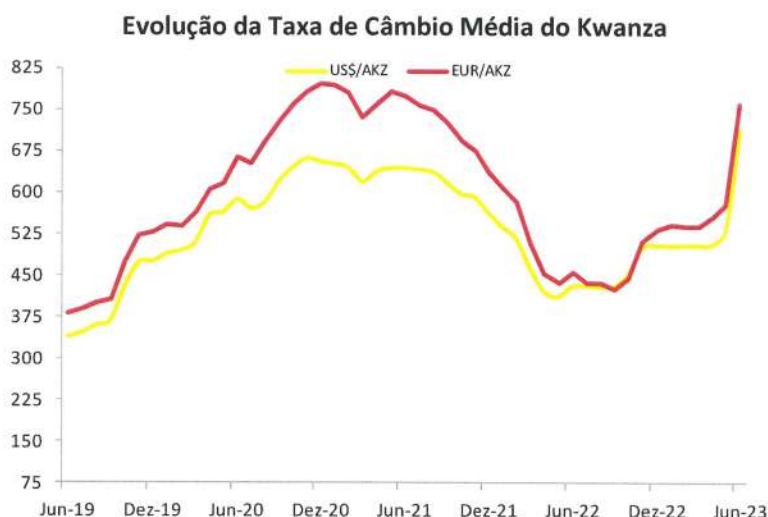


Isto significa que a Taxa BNA está actualmente nos 17,0%. As reservas mínimas em moeda nacional e em moeda estrangeira mantiveram-se inalteradas em 17,0% e 22,0%, respectivamente.

No sector externo, e segundo dados do BNA, assistiu-se à deterioração dos termos de troca, o que contribuiu para a redução do saldo superavitário da conta de bens no primeiro semestre em 52,89% em relação ao período homólogo. Isto reflecte uma quebra nas receitas de exportação de 38,16% no período, que surge em resultado da redução dos preços do petróleo nos mercados internacionais (fruto da menor procura) e da menor produção petrolífera a nível nacional. Em termos absolutos, o saldo da conta de bens passou de 18,34 mil milhões de dólares no primeiro semestre de 2022 para 8,64 mil milhões de dólares nos primeiros seis meses deste ano.

Importa também salientar que o stock de reservas internacionais no banco central fixou-se em 13,68 mil milhões de dólares no final de Junho, o que representou um grau de cobertura de seis meses de importações de bens e serviços. Este valor compara com 14,66 mil milhões de dólares no final de 2022.

Por fim, de referir que, após um período de alguma estabilidade do kwanza em termos nominais desde o final de 2020, a moeda nacional tem registado uma forte depreciação face ao dólar e o euro desde meados de Maio 2023. Segundo os dados do BNA, a cotação US\$/AKZ encontrava-se em torno dos 822 no final de Junho 2023 enquanto a cotação EUR/AKZ estava perto dos 900. Estes valores comparam com 504 e 537, respectivamente, no final de 2022. Ou seja, o kwanza depreciou-se 38,7% em relação ao dólar e 40,3% em relação ao euro no primeiro semestre deste ano.



Fonte: BNA.

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.

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 trajectória 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.



ANGOLA – Indústria dos Organismos de Investimento Colectivo

No final do primeiro semestre de 2023, encontravam-se registadas na Comissão de Mercado de Capitais (CMC) um total de 9 Sociedades Gestoras de Organismos de Investimento Colectivo (SGOIC):

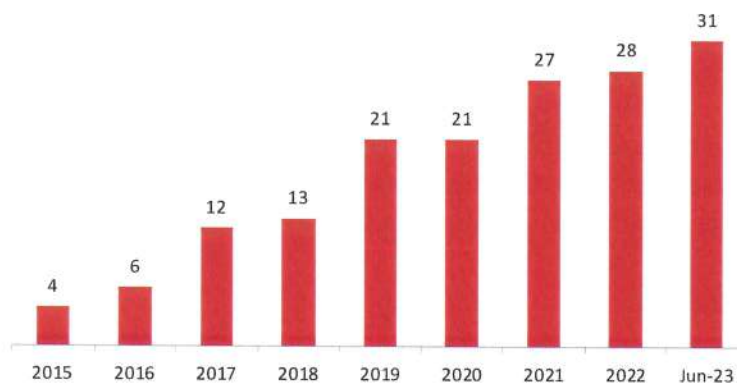
SGOIC Registadas na CMC (Junho 2023)



Finmanagement

O número total de Organismos de Investimento Colectivo (OIC) registados na CMC à mesma data era de 31, o que compara com 28 registados no final de 2022.

Número de OIC Registados



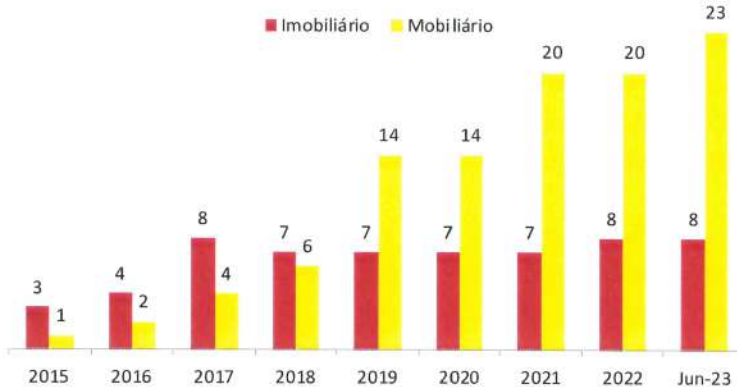
Fonte: CMC.

Entre estes 31 OIC, o número de OIC Mobiliários registados na CMC era 23 e de OIC Imobiliários era 8 no mesmo período. Em particular, 19 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 4 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.



Número de OIC Mobiliários e Imobiliários Registrados

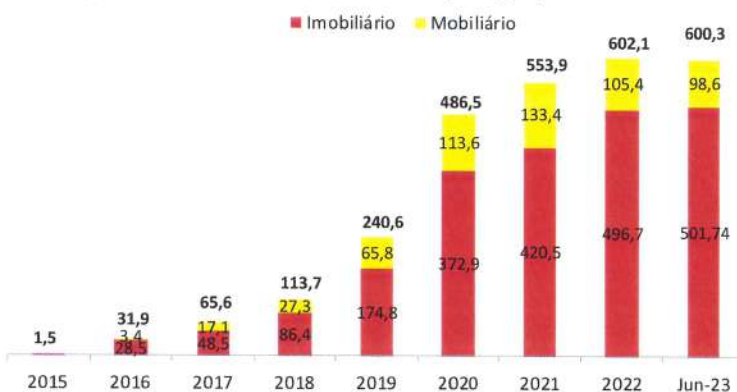


Fonte: CMC.

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.



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 destinadas 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 contractos 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 elegera 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.



SUBSCRIÇÃO

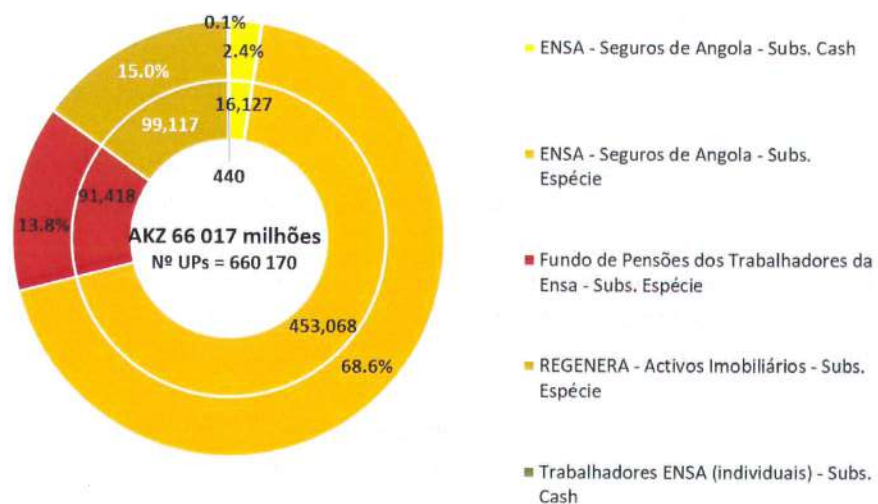
O processo de subscrição pública do Fundinvest decorreu de 6 de Maio à 6 de Junho de 2022, tendo o Banco BAI sido a entidade comercializadora através da sua rede e no dia 7 de Junho de 2022 foi concluída com sucesso a subscrição pública e, conseqüentemente, a constituição do Fundinvest.

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

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.



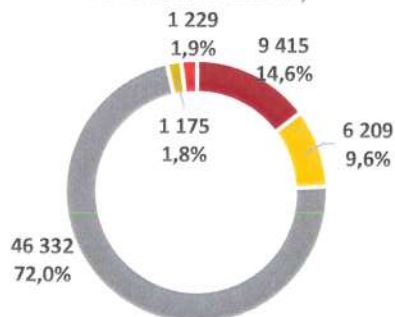


Adicionalmente, o Fundinvest inclui também na sua carteira um edifício com uso misto (habitacional, comercial e serviços) na cidade do Lobito, na província de Benguela.



Importa referir que, à data da subscrição, a valorização da carteira imobiliária do Fundinvest estava segmentada maioritariamente com 72% em uso habitacional (46.332 milhões de kwanzas), 14,6% em serviços (9.415 milhões de kwanzas), 9,6% em uso comercial (6.209 milhões de kwanzas), 1,9% em terrenos (1.229 milhões de kwanzas), e finalmente 1,8% em uso industrial (1.175 milhões de kwanzas).

Valorização da carteira a data de subscrição (em Milhões de Kwanzas)

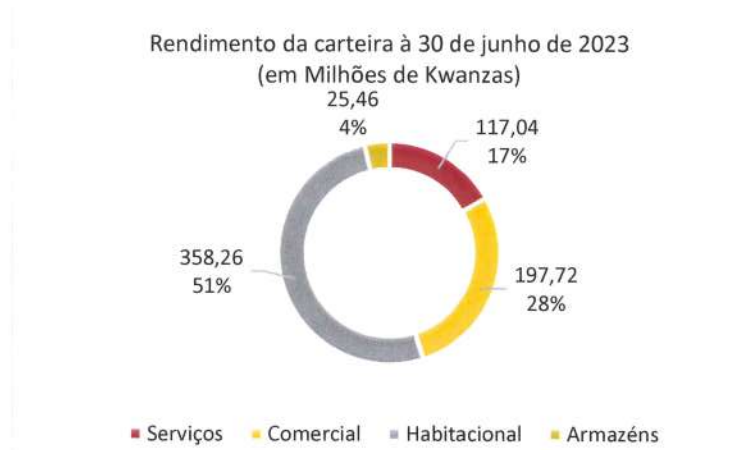


■ Serviços ■ Comercial ■ Habitacional ■ Industrial ■ Terrenos

No que diz respeito à geração de rendimento da carteira durante o período que compreendeu a subscrição do Fundo e a data de referência de 30 de Junho de 2023, a segmentação é caracterizada por um maior peso dos contratos de arrendamento para uso habitacional com 51% (358,26 milhões de kwanzas), seguindo o uso comercial com 28% (197,72 milhões de kwanzas), assim como o uso de



serviços 17% (117,04 milhões de kwanzas), e finalmente, com menor peso, o uso de armazéns com 4% (25,46 milhões de kwanzas).



Principais Eventos e Actividades

Com o início de atividade do fundo e 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 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. Actualmente, os trabalhos de remoção de escombros estão concluídos encontrando-se a decorrer 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, bem como as negociações com os anteriores inquilinos com vista ao apuramento das eventuais responsabilidades a pagar pelo Fundo. Encontra-se actualmente a ser realizada uma nova avaliação do imóvel, para aferir o seu valor actual.



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.

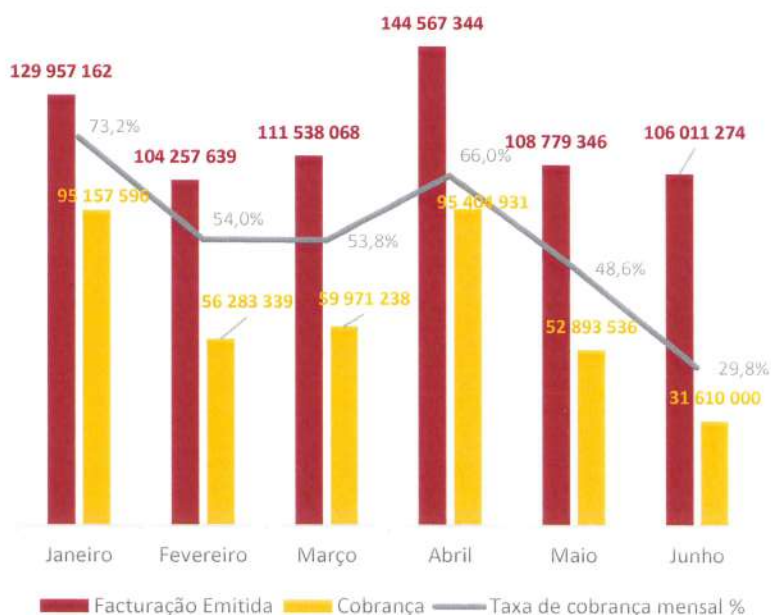
- **Evolução das Cobranças e Facturação**

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 verificou a melhoria da experiência dos inquilinos em termos de pagamento das rendas atempadamente, e que complementada com uma acção introduzida de contacto semanal aos inquilinos incumpridores, constatamos 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.

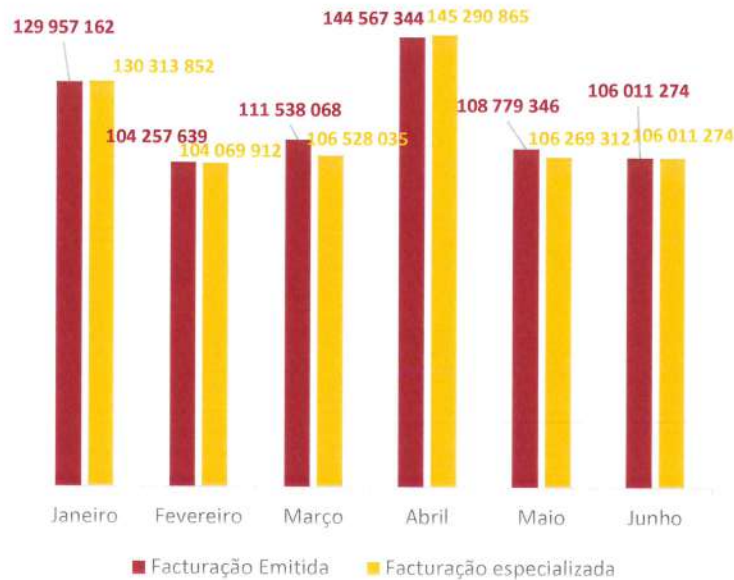
Para o período em referência, conforme se pode observar no gráfico abaixo, a taxa de cobrança mensal para Janeiro de 2023 atingiu os 73.2% cifrando-se na média de taxa de cobrança até agora atingida no semestre de atividade anterior. Para os meses subsequentes do período, a taxa de cobrança mensal é afetada pelo incumprimento de um dos principais inquilinos da carteira, situação que se encontra a ser dirimida.



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.



- **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.

Seis novos contratos tiveram data de início neste período, dos quais três foram fracções comerciais e três 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 Imovalves, Remax, Proimoveis e Imoliveira, trazendo assim o conhecimento e um alcance comercial através de suas redes. O propósito será a concretização de contratos de arrendamento para alguns dos imóveis mais críticos para a rentabilidade da carteira, assim como executar, a curto prazo e caso as condições estejam reunidas, uma estratégia de alienação de imóveis devolutos já identificados.

Neste período, foram igualmente cessados 2 contratos de fracções comerciais relevantes, que significaram uma redução de facturação mensal de AKZ 1 692 893.

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 fracções 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	Janeiro	Fevereiro	Março	Abril	Maio	Junho
Fracções activas fim do período	851	867	869	849	850	851
Proveito mensal da carteira	130 313 852	104 069 912	106 528 035	145 290 865	106 269 312	106 011 274
Varição mensal da renda	-	- 26 243 940	2 458 123	38 762 830	- 39 021 553	- 258 038

Comunicação com os inquilinos e área de “Pivô”

A comunicação com os inquilinos continua a ser 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.

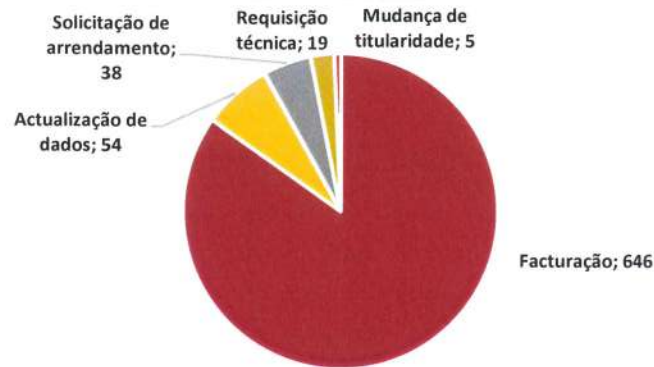
A contratação de prestadores de serviços de entrega continua a ser igualmente essencial para garantir a entrega das faturas e de comunicação oficial e relevante aos inquilinos. Este serviço também tem auxiliado a recolha de informação sobre a situação actual dos edifícios e inquilinos, pois a equipa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

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

Durante o período em referência foram registadas 761 ocorrências de comunicação com o “Pivô”, perfazendo uma média de 127 por mês e com as seguintes características mais relevantes:



Tipos de ocorrências



Dos 851 contratos ativos no fim do período, registou-se um aumento de inquilinos com endereço eletrónico de 501 em 31 de Dezembro de 2022 para 622 a 30 de Junho de 2023. Adicionalmente, registou-se uma redução dos inquilinos sem número de identificação fiscal de 290 em 31 de Dezembro de 2022 para 196 a 30 de Junho 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.

A equipa técnica analisou algumas situações e comprovou a necessidade de adjudicar o seguinte leque de empreitadas:

- Imóvel 5 - Drenagem de águas da cave

Valor pago: 922.800,00 Kz - sendo que este faz parte de uma adjudicação maior no valor 3.956.500,00 para a resolução completa a posterior do problema de inundações da cave do imóvel.

- Imóvel 15 - Reparação de pilares, vigas, estancamento de infiltrações e pintura

Valor do contrato: 23.742.807,74 Kz – sendo que durante este período foi feito o pagamento de 40% como pagamento inicial conforme estipulado no contrato no valor de 9.497.123,10 Kz



- Imóvel 23 - Infiltrações provenientes das prumadas

Valor do contrato: 6.561.920,00 Kz – sendo que durante este período foi feito o pagamento de 80% no valor de 5.204.036,00 Kz.

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

Valor do contrato: 9.454.048,00 Kz – sendo que durante este período foi feito o pagamento de 50% acrescidos do valor da mão de obra num valor de 4.727.024,00 Kz.

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

Valor: 1.075.550,00 Kz

- Auditoria e Inspeção Técnica da Carteira

A Eaglestone Capital iniciou o processo de contratação de duas empresas de engenharia (Soapro e Progest) para a execução de uma inspeção técnica da carteira completa do Fundo, que diagnostique as patologias. Até à data de referência deste relatório, o levantamento técnico ainda decorria e aguardava-se os respectivos relatórios.

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 consequentemente à emissão de novos relatórios de avaliação.

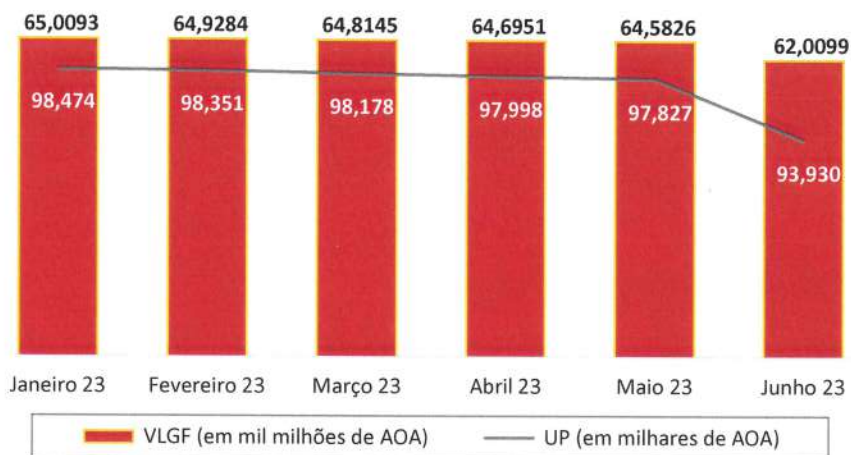
Como resultado deste trabalho de revalorização, a carteira do Fundinvest susteve uma desvalorização de 3,7% face ao valor que havia sido inicialmente registado.



VALOR DO FUNDO

O valor líquido global do fundo (VLGF) e o valor da unidade de participação (UP) passaram por um ligeiro declínio nos seis meses do período em referência como se pode conferir na tabela abaixo.

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 outubro de 2023

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

30 de Junho de 2023



BALANÇOS EM 30 DE JUNHO DE 2023 E 31 DE DEZEMBRO DE 2022
(Montantes expressos em Kwanzas - AOA)

ACTIVO	Notas	30-06-2023			31-12-2022	PASSIVO E FUNDOS PRÓPRIOS	Notas	30-06-2023	31-12-2022
		Valor Bruto	Provisões Imparidades Amortizações Depreciações	Valor Líquido					
Disponibilidades									
Disponibilidades em Instituições Financeiras	4	313.127.311	-	313.127.311	731.026.445		26.198.742	15.829.792	
Certificados de Depósitos	4	131.026.445	-	131.026.445	147.284.767		8.762.896	564.922	
Créditos									
Rendas a Receber	5	446.530.746	(253.269.456)	193.261.290	169.474.372		608.197.779	138.083.344	
Devedores Diversos	5	115.609.431	-	115.609.431	-		105.405.639	203.229.935	
Acréscimos e Diferimentos	5	43.149.380	-	43.149.380	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	(3.099.223.310)	(907.896.672)	
TOTAL DO ACTIVO		63.011.714.530	(253.269.456)	62.758.445.074	65.466.811.322		62.009.880.018	65.109.103.328	
Número total unidades de participação subscritas	3			660.170	660.170	3	62.758.445.074	65.466.811.322	
							93.930,17	98.624,75	

O anexo faz parte integrante deste balanço.



FUNDINVEST – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS DO PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023 E DO PERÍODO
COMPREENSIVO ENTRE 07 DE JUNHO DE 2022 (DATA DE INÍCIO DE ACTIVIDADE DO FUNDO) E 30 DE JUNHO DE 2022
 (Montantes expressos em Kwanzas - AOA)

Rúbricas	Notas	30-06-2023	30-06-2022
Proveitos			
Juros e Outros Rendimentos			
Disponibilidades	8	12.293.294	-
Ajuste Positivo ao Valor de Mercado	8	6.022.942.001	-
Rendimento de Activos Imobiliários			
Rendas	8	655.672.988	-
Outros Rendimentos de Activos Imobiliários	8	2.240.000	-
Outros Rendimentos Operacionais			
Acréscimo de Proveitos	8	-	40.570.262
TOTAL DOS PROVEITOS		6.693.148.283	40.570.262
Despesas			
Juros e Outras Despesas	9	196.082.500	-
Ajuste Negativo ao Valor de Mercado	9	8.420.990.790	-
Comissões	9	873.594.773	114.245.098
Custos e Perdas Operacionais			
Prestação de Serviços	9	301.703.530	334.413.604
TOTAL DAS DESPESAS		9.792.371.593	448.658.702
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO		(3.099.223.310)	(408.088.440)

O anexo faz parte integrante destas demonstrações.



FUNDINVEST – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA DO PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023 E DO PERÍODO
COMPREENSIVO ENTRE 07 DE JUNHO DE 2022 (DATA DE INÍCIO DA ACTIVIDADE DO FUNDO) E 30 DE JUNHO DE 2022
 (Montantes expressos em Kwanzas - AOA)

Rubricas	Notas	30-06-2023	30-06-2022
Fluxos de Caixa dos Juros e Outros Rendimentos			
Resgates de Aplicações Financeiras	4	600.000.000	-
Juros de Aplicações Financeiras		16.150.920	-
Fluxos de Caixa sobre as unidades de participação do Fundo			
Recebimentos de Subscrição de Unidades de Participação	3	-	1.656.700.000
Fluxos de Caixa de Rendimentos de Activos Imobiliários			
Fluxos de Caixa de Rendas	5	379.582.703	1.022.295
FLUXO DE CAIXA DE RECEBIMENTOS		995.733.623	1.657.722.295
Fluxos de Caixa de Impostos			
Fluxos de Caixa de Impostos Pagos		(8.925.175)	-
Fluxos de Caixa de Comissões			
Pagamentos de Custos de Comissão de Gestão		(577.583.954)	-
Pagamentos de Custos de Outras Comissões		(4.566.705)	-
Fluxos de Caixa de Custos e Perdas Operacionais			
Fluxos de Caixa de Outras Despesas		(238.815.244)	(346.705.704)
FLUXO DE CAIXA DE PAGAMENTOS		(829.891.078)	(346.705.704)
SALDOS DOS FLUXOS MONETÁRIOS DO PERÍODO			
Saldo em Disponibilidade no Início do Período		165.842.545	1.311.016.591
Saldo em Disponibilidade no Fim do Período		147.284.766	-
		313.127.311	1.311.016.591

O anexo faz parte integrante destas demonstrações.



1. ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 30 DE JUNHO 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 são denominadas em Kwanzas (AOA), excepto quando expressamente indicado.



2. BASES DE APRESENTAÇÃO E RESUMO DAS PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS

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

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

a. Especialização do Exercício

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

b. Juros das Aplicações

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

c. Comissões

Comissão de gestão:

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

A comissão de gestão é registada nas rubricas “Outras Obrigações – Comissão de gestão” e “Juros e outras despesas - Comissão de gestão” (Notas 7 e 9 respectivamente).

Comissão de depósito:

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

A comissão de depósito é registada na rubrica “Outras Obrigações – Depositário” e “Juros e outras despesas - 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.

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



g. Impostos

Imposto sobre os rendimentos:

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

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

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

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

O Fundo 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 atual 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.

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

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



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

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



3. CAPITAL DO FUNDO

A comercialização do Fundo encerrou no dia 6 de Junho de 2022, tendo, em 7 de Junho de 2022, sido subscritas 660.170 unidades de participação pelo valor unitário de 100.000 AOA, totalizando 66.017.000.000 AOA. O Fundo foi subscrito por 357 participantes.

Em 30 de Junho de 2023, as 660.170 unidades de participação emitidas pelo Fundo encontram-se distribuídas da seguinte forma:

Participante	Classe	Número de unidades de participação	% de unidades de participação
Ensa Seguros Angola, S.A.	A & B	469.195 (Classe A – 16.127 e Classe B - 453.068)	71,07%
Fundo Pensões Ensa Seguros Angola	B	91.418	13,85%
Regenera Activos Imobiliarios (SU), Lda	B	99.117	15,01%
Outros (particulares)	A	440	0,07%
		<u>660.170</u>	<u>100,00%</u>

O movimento ocorrido no capital do Fundo no período de seis meses findo em 30 de Junho de 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	31-12-2022	Resultado líquido do exercício	30-06-2023
Unidades de Participação			
Numerário	1.656.700.000	-	1.656.700.000
Espécie	64.360.300.000	-	64.360.300.000
Lucros e prejuízos acumulados	(907.896.672)	-	(907.896.672)
Resultado líquido do exercício	-	(3.099.223.310)	(3.099.223.310)
	<u>65.109.103.328</u>	<u>(3.099.223.310)</u>	<u>62.009.880.018</u>
N.º de un. de participação	660.170		-
Valor das un. de participação	98.624,75		93.930,17

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 exercício	-	(907.896.672)	(907.896.672)
	<u>66.017.000.000</u>	<u>(907.896.672)</u>	<u>65.109.103.328</u>
N.º de un. de participação	660.170		660.170
Valor das un. de participação	100.000,00		98.624,75



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	65 608 911 559,11	99 381,84	660 170
2022	Julho	65 545 753 322,96	99 286,17	660 170
2022	Agosto	65 481 208 026,41	99 188,40	660 170
2022	Setembro	65 427 779 507,34	99 107,47	660 170
2022	Outubro	65 334 607 640,49	98 966,34	660 170
2022	Novembro	65 275 651 690,12	98 877,03	660 170
2022	Dezembro	65 109 103 328,07	98 624,75	660 170
2023	Janeiro	65 009 264 344,74	98 473,52	660 170
2023	Fevereiro	64 928 357 962,41	98 350,97	660 170
2023	Março	64 814 488 029,23	98 178,48	660 170
2023	Abril	64 695 073 935,95	97 997,60	660 170
2023	Maio	64 582 595 136,26	97 827,22	660 170
2023	Junho	62 009 880 018,50	93 930,17	660 170

4. DISPONIBILIDADES

Em 30 de Junho de 2023 e 31 de Dezembro de 2022, esta rubrica tem a seguinte composição:

	30-06-2023	31-12-2022
Disponibilidades em Instituições Financeiras	313.127.311	147.284.767
Certificados de Depósitos	131.026.445	731.026.445
	<u>444.153.756</u>	<u>878.311.212</u>

Os “Certificados de depósito” consistem num depósito a prazo contratado no banco depositário BAI com maturidade de 1 ano, renovável, com possibilidade de mobilização antecipada de capital e sem penalização de juros, que vencem mensalmente a uma taxa de 13%. Este depósito inicialmente constituído no montante de 631.026.445 AOA, e reforçado em 100.000.000 AOA com referência a 31 de Dezembro de 2022, foi desmobilizado em 19 de Janeiro de 2023, no valor de 600.000.000 AOA.

5. CRÉDITOS

Em 30 de Junho de 2023 e 31 de Dezembro de 2022, esta rubrica tem a seguinte composição:

	30-06-2023	31-12-2022
Rendas a Receber		
Valor Bruto	446.530.746	226.661.327
Provisões Acumuladas	(253.269.456)	(57.186.956)
Devedores diversos	115.609.431	-
Acréscimos e Diferimentos	43.149.380	58.705.734
	<u>352.020.101</u>	<u>228.180.105</u>



Detalhamos abaixo, um mapa respeitante à antiguidade dos saldos na rubrica “Rendas a Receber”, à data de 30 de Junho 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	74.430.524	55.882.105	49.187.843	-	267.030.274	446.530.746

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	12.104.010	12.104.010	12.104.010	-	24.208.020	60.520.050
Tribunal Provincial de Luanda	2.982.550	2.982.550	2.982.550	-	26.842.950	35.790.600
Banco Sol	3.167.204	3.167.204	3.167.204	-	6.334.407	15.836.018
Cooperativa Nosso Zimbo	984.982	984.982	984.982	-	7.956.545	10.911.491
STOKA - DISTRIBUICAO DE STOKS, S.A	10.157.295	-	-	-	-	10.157.295
Banco Fomento de Angola, S.A.	986.670	986.670	986.670	-	5.525.352	8.485.362
Metalúrgica Duarte Ferreira	691.757	691.757	691.757	-	6.225.813	8.301.084
AMIP - Comercio Misto, Lda	553.320	553.320	553.320	-	4.359.960	6.019.920
SOCINTER - Sociedade de Comércio Internacional	464.184	464.184	464.184	-	4.177.656	5.570.208
Agencia de Viagens Zepa Angola Lda	447.267	447.267	447.267	-	4.025.403	5.367.204
NET - ONE - Telecomunicações	386.919	386.919	386.919	-	3.482.271	4.643.028
ITCIAR - PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS (SU), LDA	678.750	2.036.250	-	-	1.875.000	4.590.000
GERFENI-Comércio Geral, Prestação de Serviço e	915.000	915.000	915.000	-	1.830.000	4.575.000
Maria Emília Pinto Leiro Octávio	404.772	404.772	404.772	-	3.214.836	4.429.151
COTROL - Sociedade Agro-Pecuária Comércio, Lda.	399.370	399.370	399.370	-	3.198.631	4.396.743
Rui Constantino C. Ferreira RGT Advogados	347.616	347.616	347.616	-	2.833.070	3.875.918
Kátia Alexandra Mendes da Silva	309.378	309.378	309.378	-	2.784.402	3.712.536
C & Y - Comércio e Empreendimentos, Lda	1.809.879	1.809.879	-	-	-	3.619.758
LERUX, LDA	598.917	598.917	598.917	-	1.796.750	3.593.501
Ângela Maria M. G. Sebastião	327.240	327.240	327.240	-	2.427.240	3.408.960
Diversos	35.713.444	25.964.820	23.116.687	-	153.931.967	238.726.918
Total	74.430.524	55.882.105	49.187.843	-	267.030.274	446.530.746

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

Provisões	31-12-2022	Reversão	Reforço	30-06-2023
Tribunal Provincial de Luanda	-	-	26.842.950	26.842.950
B.D.A. - Banco de Desenvolvimento de Angola	-	-	24.208.020	24.208.020
Cooperativa Nosso Zimbo	2.500.800	-	5.455.745	7.956.545
Metalúrgica Duarte Ferreira	2.075.271	-	4.150.542	6.225.813
AMIP - Comercio Misto, Lda	1.350.000	-	3.009.960	4.359.960
SOCINVEST - S.A.R.L.	208.569	-	3.969.087	4.177.656
Agencia de Viagens Zepa Angola Lda	1.341.801	-	2.683.602	4.025.403
NET - ONE - Telecomunicações	1.160.757	-	2.321.514	3.482.271
Alnepa, Lda	1.640.748	-	1.640.748	3.281.496
AGRAN-Agroquímica de Angola, SARL	2.433.318	-	811.105	3.244.423
Maria Emília Pinto Leiro Octávio	1.000.260	-	2.214.576	3.214.836
COTROL - Sociedade Agro-Pecuária Comércio, Ld	1.000.260	-	2.198.371	3.198.631
Diversos	42.475.172	(14.654.850)	131.231.129	159.051.451
Total	57.186.956	(14.654.850)	210.737.350	253.269.456

O saldo da rubrica de “Devedores diversos”, diz essencialmente respeito ao pagamento antecipado da comissão de gestão do Fundo à Sociedade Gestora, o montante de 115.609.431 AOA, o qual foi regularizado no mês de Julho de 2023, com a emissão da respectiva factura.

A rubrica “Acréscimos e Diferimentos”, inclui montantes relativos a:

- Despesas com custo diferido relativas a (i) seguro multi-risco no montante de 19.714.439 AOA, e (ii) serviços de auditoria com referência a 31 de Dezembro de 2023 no montante de 29.538.805 AOA, totalizando 49.253.244 AOA;



- b. Juros especializados relativos ao Depósito a prazo vivos em 30 de Junho de 2023, no montante de 793.338 AOA;
- c. Valor de IVA a recuperar, no valor de 587.071 AOA; e
- d. Saldo de natureza credora de 7.484.273 AOA relativo a rendas liquidadas antecipadamente por inquilinos ainda não facturadas.

6. ATIVOS IMOBILIÁRIOS

Com referência a 30 de Junho de 2023, esta rubrica tem a seguinte composição:

Ref. Imóvel	Imóvel	Provincia	Data da Avaliação 1	Valor de Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor de Avaliação 2	Data da Avaliação 3	Valor de Avaliação 3	Média das avaliações	31-12-2022	Variação
Terenos											
33	R. Rainha Ginga, 142-144, Matamba	Luanda	30-06-2023	219.120.000	30-06-2023	218.322.632	30-06-2023	183.950.000	207.130.877	73.933.624	133.197.244
41	Av. Comte. Valódia, 76/76-A, 757/78-B, Kinaxai	Luanda	30-06-2023	604.707.000	30-06-2023	515.893.023	30-06-2023	511.600.000	545.400.008	1.568.953.543	11.023.553.535
56	R. Rei Katavala, Maculusso	Luanda	30-06-2023	375.657.000	30-06-2023	351.089.204	30-06-2023	340.170.000	355.298.735	265.688.099	90.610.635
61	R. Mussequete Catumbi, Lobos H1 a H9, Vista Alegre, Malanga	Luanda	30-06-2023	1.854.773.000	30-06-2023	1.817.809.510	30-06-2023	1.804.320.000	1.825.654.205	899.582.580	936.071.615
	Total			3.054.257.000		2.909.154.474		2.840.040.000	2.934.483.825	2.798.237.866	336.225.958
Construções											
1	R. Vasco Fernandes, 2, e Cônego Manuel das Neves, 288-298, São Paulo	Luanda	30-06-2023	822.497.075	30-06-2023	855.267.522	30-06-2023	838.000.000	838.558.199	888.020.200	148.823.021
2	Av. Hoji-Ya-Handa, 27/29, São Paulo	Luanda	30-06-2023	453.136.500	30-06-2023	451.407.560	30-06-2023	462.504.243	455.702.768	449.359.612	6.343.155
3	R. Marechal Broz Tito, 83, Cruzeiro	Luanda	30-06-2023	1.104.633.300	30-06-2023	1.007.582.151	30-06-2023	1.029.000.000	1.047.073.817	1.179.885.000	132.811.183
4	R. Amílcar Cabral, 25-27/A/B, Malanga	Luanda	30-06-2023	2.186.123.800	30-06-2023	2.611.154.804	30-06-2023	2.204.372.114	2.333.882.906	4.481.205.456	2.147.322.550
6	Av. Comte. Che Guvava, 68, Maculusso	Luanda	30-06-2023	572.861.700	30-06-2023	515.876.034	30-06-2023	483.242.020	513.736.578	609.173.648	134.935.070
7	Av. Comte. Gita, 305, Malanga	Luanda	30-06-2023	359.775.400	30-06-2023	308.599.045	30-06-2023	306.237.477	326.427.997	424.649.803	66.871.806
8	R. Alexandre Henri, 20, Malanga	Luanda	30-06-2023	1.512.641.800	30-06-2023	1.362.310.006	30-06-2023	1.318.000.000	1.397.657.165	1.389.774.924	7.882.242
11	Av. Comte. Gita, 5, Viana	Luanda	30-06-2023	187.186.000	30-06-2023	183.472.122	30-06-2023	172.367.496	184.275.203	164.892.027	19.383.176
13	R. Feliciano de Castilho, 230 e 234, Vila Alice	Luanda	30-06-2023	295.781.400	30-06-2023	333.390.149	30-06-2023	321.848.310	327.006.706	393.187.260	59.819.466
14	R. Rei Katavala, 118, Maculusso	Luanda	30-06-2023	6.092.153.800	30-06-2023	5.744.482.538	30-06-2023	5.571.132.381	6.302.589.579	6.378.004.015	675.514.442
16	R. Rei Katavala, 91 a 93-A, Maculusso	Luanda	30-06-2023	954.474.250	30-06-2023	921.061.510	30-06-2023	910.545.235	928.761.665	1.201.444.771	127.843.103
17	R. Comte. Kwenha, 22-30, e Tru. Comte. Kwenha, 4, Maculusso	Luanda	30-06-2023	1.159.778.300	30-06-2023	1.055.100.512	30-06-2023	1.037.338.311	1.084.071.200	799.019.420	285.052.298
19	R. Friedlich Engels, 23 a 23-D, Coquilhões	Luanda	30-06-2023	511.388.300	30-06-2023	505.441.130	30-06-2023	505.485.460	513.438.466	537.447.340	26.059.040
20	Av. 1.º Congresso do MPLA, 11, Mutamba	Luanda	30-06-2023	1.130.340.250	30-06-2023	1.185.202.454	30-06-2023	1.197.179.425	1.193.547.710	1.390.819.099	237.245.368
21	R. Katsukulu Menço, A, Alvalade	Luanda	30-06-2023	513.650.500	30-06-2023	534.788.509	30-06-2023	520.028.289	519.482.766	525.449.513	15.896.707
22	R. Fernando Bique, 39 a 45, Mutamba	Luanda	30-06-2023	1.536.238.500	30-06-2023	1.785.054.118	30-06-2023	1.512.840.000	1.611.573.573	2.029.765.714	618.138.142
23	R. Rainha Ginga, 88 a 88, Mutamba	Luanda	30-06-2023	4.568.179.500	30-06-2023	4.708.968.118	30-06-2023	4.520.050.372	4.699.055.997	799.019.420	1.119.326.402
24	R. Dr. Tomé Agostinho das Neves, 305, Malanga	Luanda	30-06-2023	161.256.600	30-06-2023	166.455.809	30-06-2023	158.514.480	162.175.814	143.993.895	18.221.919
25	Av. 4 de Fevereiro, 84 a 86, Marginal	Luanda	30-06-2023	1.962.169.950	30-06-2023	1.763.347.218	30-06-2023	1.408.979.154	1.465.198.774	1.989.284.395	142.005.591
26	R. Joaquim Kapango, 38 a 42, Maculusso	Luanda	30-06-2023	663.844.050	30-06-2023	664.020.232	30-06-2023	684.188.731	684.072.817	693.564.067	15.546.395
27	R. Gil Vicente, 80-82, e Av. Comte. Valódia, 173-179, São Paulo	Luanda	30-06-2023	908.855.700	30-06-2023	854.223.196	30-06-2023	830.958.890	864.679.363	1.179.062.924	234.583.661
28	Av. Comte. Valódia, 27, 29 e 31, Kinaxai	Luanda	30-06-2023	947.622.200	30-06-2023	823.103.167	30-06-2023	802.377.175	857.700.847	524.223.214	333.477.524
29	Av. Comte. Valódia, 27, 29 e 31, Kinaxai	Luanda	30-06-2023	1.621.826.320	30-06-2023	1.218.406.473	30-06-2023	1.224.198.705	1.286.477.299	1.557.973.505	371.096.200
30	Av. Comte. Valódia, 21, 23 e 25, Kinaxai	Luanda	30-06-2023	899.718.900	30-06-2023	779.584.205	30-06-2023	711.086.500	773.802.403	805.514.419	132.778.027
31	Av. 4 de Fevereiro, 88, 89 e 89-A, Marginal	Luanda	30-06-2023	3.177.727.725	30-06-2023	2.959.526.055	30-06-2023	2.973.095.661	3.036.984.480	3.722.055.413	675.068.934
32	Av. Robert Shields, 112-114, e Av. 4 de Fevereiro, 1-5, Marginal	Luanda	30-06-2023	3.210.148.175	30-06-2023	3.374.647.258	30-06-2023	3.154.744.281	3.246.513.238	1.860.872.785	1.385.680.453
34	R. Samuel Bernardo, 29-32A, Ingombote	Luanda	30-06-2023	1.318.895.300	30-06-2023	1.317.934.005	30-06-2023	1.103.610.762	1.184.346.709	1.185.193.027	87.348
35	R. Manuel Fernandes Caldeira, 27, Friedlich Engels, Coquilhões	Luanda	30-06-2023	2.192.082.210	30-06-2023	1.849.897.819	30-06-2023	2.045.600.000	2.083.758.504	1.848.641.244	185.095.261
36	R. Frederico Weltrich, 87, Maculusso	Luanda	30-06-2023	187.418.200	30-06-2023	214.650.662	30-06-2023	176.320.290	182.739.051	209.815.018	22.406.818
38	R. Damilão de Góti, 71, Alvalade	Luanda	30-06-2023	290.643.000	30-06-2023	295.897.479	30-06-2023	270.862.430	285.334.204	164.564.228	121.107.066
39	R. Kawame Nkrumah, 88 a 98, Malanga	Luanda	30-06-2023	325.670.000	30-06-2023	379.243.801	30-06-2023	371.918.495	359.277.632	385.556.505	60.886.005
40	R. Basílio de Mondim, 25-31, e Amílcar Cabral, 4-A/4, Mutamba	Luanda	30-06-2023	1.807.985.070	30-06-2023	1.987.145.511	30-06-2023	1.898.589.644	1.897.906.375	1.582.923.743	314.982.532
42	R. Morais Cardoso, 10, Malanga	Luanda	30-06-2023	1.044.656.715	30-06-2023	1.122.871.689	30-06-2023	941.599.692	1.029.709.365	1.154.814.181	112.125.980
43	R. Marlen NGouabi, 4 a 6, Malanga	Luanda	30-06-2023	1.155.905.850	30-06-2023	1.318.793.564	30-06-2023	1.268.908.720	1.234.869.874	1.730.517.914	640.288.548
45	R. Kawame Nkrumah, 36 a 42, Malanga	Luanda	30-06-2023	1.105.032.950	30-06-2023	1.109.491.747	30-06-2023	1.071.592.433	1.109.172.233	964.078.114	125.095.918
46	Lg. da Malanga, 10, Malanga	Luanda	30-06-2023	989.998.900	30-06-2023	1.042.859.062	30-06-2023	936.609.167	989.520.343	1.088.213.067	99.216.167
47	R. Joaquim Kapango, 11, Maculusso	Luanda	30-06-2023	359.886.900	30-06-2023	341.776.203	30-06-2023	789.082.966	790.109.200	764.401.371	25.708.139
48	R. 15 de Agosto e Lg. Patrício Lumumba, Lobito	Benguela	30-06-2023	1.693.975.970	30-06-2023	1.638.959.657	30-06-2023	1.631.644.822	1.654.420.883	1.802.932.085	137.551.552
50	R. Kawame Nkrumah, 225, Sagrada Família	Luanda	30-06-2023	1.008.192.900	30-06-2023	1.106.926.763	30-06-2023	859.609.739	1.024.908.801	1.071.598.772	112.688.972
51	R. Joaquim Kapango, A/A a G/B, Maculusso	Luanda	30-06-2023	700.817.100	30-06-2023	749.205.142	30-06-2023	683.929.430	713.117.257	674.301.286	37.013.972
52	R. Cônego M. das Neves, 1 a 3-A, e Marechal Broz Tito, 9/10, Kinaxai	Luanda	30-06-2023	1.743.757.250	30-06-2023	1.753.205.893	30-06-2023	1.750.659.346	1.748.474.163	1.727.255.657	376.218.506
55	R. Cônego Manuel das Neves, 176-182, São Paulo	Luanda	30-06-2023	1.074.310.900	30-06-2023	1.073.656.228	30-06-2023	1.026.945.095	1.087.877.981	1.089.893.076	111.225.980
56	R. Rainha Ginga, 152/154-A, R/C, 2-A, Mutamba	Luanda	30-06-2023	399.116.620	30-06-2023	379.505.622	30-06-2023	361.965.019	360.196.783	481.703.843	101.588.080
58	Av. 1.º Congresso do MPLA, 36, e R. Friedlich Engels, 11/11-A, Mutamba	Luanda	30-06-2023	1.639.581.555	30-06-2023	1.599.817.737	30-06-2023	1.550.200.000	1.596.519.764	1.965.400.162	368.900.390
70	Av. 4 de Fevereiro, 94-100, 2-C e 4-B, Marginal	Luanda	30-06-2023	358.473.400	30-06-2023	301.485.417	30-06-2023	302.385.668	321.067.495	317.201.810	16.114.335
71	Av. Hoji-Ya-Handa, 42, São Paulo	Luanda	30-06-2023	1.307.914.500	30-06-2023	1.150.466.990	30-06-2023	1.171.374.919	1.196.255.899	1.526.267.924	219.352.424
73	R. Gil Libânio de, 56, São Paulo	Luanda	30-06-2023	132.370.400	30-06-2023	118.542.144	30-06-2023	136.488.171	142.087.295	125.729.864	16.257.304
74	R. Kawame Nkrumah, 13/15, R/C, Malanga	Luanda	30-06-2023	322.708.750	30-06-2023	297.390.669	30-06-2023	329.577.015	316.558.811	299.676.853	15.881.959
85	R. 16, 79, R/C, Zona 9, Bairro Mártires de Kifangando	Luanda	30-06-2023	49.082.000	30-06-2023	47.054.232	30-06-2023	55.850.350	50.662.194	40.578.983	10.083.200
86	R. Rodrigo Miranda Henriques, 14/16, Maculusso	Luanda	30-06-2023	157.779.500	30-06-2023	188.405.272	30-06-2023	163.382.983	169.855.918	99.473.629	70.382.290
128	Estado de Cabete, Viana Park, Armazéns SDB e SDB, Viana	Luanda	30-06-2023	1.157.347.000	30-06-2023	1.141.356.441	30-06-2023	1.144.707.831	1.148.703.657	993.082.000	214.988.587
	Total			60.267.318.645		59.813.814.412		57.222.359.037	59.027.787.205	61.562.162.126	2.294.848.789
	Total Imóveis			63.301.435.645		62.522.978.926		60.062.399.037	61.967.271.216	64.360.320.002	2.398.048.178

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 pela 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 pelo Perito Contabilista (Wise Balance, Lda),



Em 2023, o Fundo conclui o processo de reavaliação da carteira de imóveis tendo registado uma menos-valia líquida na demonstração dos resultados do período de seis meses findo em 30 de Junho de 2023 de 2.398.049 mAOA, a qual é justificada, entre outras, pela correcção das situações acima descritas, as quais geraram uma menos-valia e a desvalorização significativa do kwanza e a inflação, que geraram uma mais-valia.

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

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

	30-06-2023	31-12-2022
Adiantamento de Clientes	26.198.742	15.829.792
Outras Obrigações de Natureza Fiscal	8.762.897	564.922
Diversos e Outros Credores		
Depositário	390.310.020	212.278.590
Comissão de Gestão	207.498.188	93.887.250
Credores p/ FSE	73.830.350	1.348.458
Credores p/ Cauções	23.463.310	18.120.000
Acréscimo de Custos	13.424.062	9.824.812
Taxa de Supervisão	4.368.450	4.566.704
Proveitos diferidos	709.037	1.287.466
	<u>748.565.056</u>	<u>357.707.994</u>

Em 30 de Junho de 2023 e 31 de Dezembro de 2022, o saldo da rubrica “Adiantamentos de Cliente” diz respeito aos valores já pagos pelos inquilinos relativamente a rendas futuras.

Em 30 de Junho de 2023, o saldo da rubrica “Outras Obrigações de Natureza Fiscal”, decompõem-se em:

- Retenção obrigatória sobre as prestações de serviços prestadas ao Fundo, as quais serão entregues à Autoridade Tributária no mês seguinte – 8.681.793 AOA
- Iva a entregar ao Estado – 293.006 AOA
- Retenções de Clientes – (211.903) AOA

O saldo da rubrica “Depositário” refere-se às comissões de depósito a liquidar referentes ao período entre 7 de Junho de 2022 (data de início de actividade do Fundo) e 30 de Junho de 2023.

O saldo da rubrica “Comissão de Gestão” refere-se à comissão em dívida referente ao mês de Junho de 2023, pendente da regularização do pagamento antecipado (Nota 5).

Em 30 de Junho de 2023, o saldo da rubrica “Acréscimos de Custos” decompõe-se com os seguintes itens:

- Imposto predial: 6.427.539 AOA – diz respeito a especialização do custo do imposto predial de 2023, que apenas 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 apenas facturada em momento subsequente;
- Avença Contabilidade: 1.019.700 AOA – diz respeito à especialização da avença mensal de contabilidade associada ao Fundo, cujos serviços são facturados no mês subsequente; e
- Consultoria Estratégica e Operacional: 5.105.263.



No período de seis meses findo em 30 de Junho 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 de 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.

A 30 de Junho de 2023 e 31 de Dezembro de 2022, a rubrica Credores p/ FSE tem a seguinte composição:

	30-06-2023
Deloitte & Touche Auditores Lda	51.914.000
Soapro	10.344.993
Labiomed	9.424.077
Wise-Balance Lda	967.500
Dura Barato	857.250
CKA & Associados	322.500
Outros	30
	<u>73.830.350</u>

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

8. PROVEITOS

No período de seis meses findo em 30 de Junho de 2023, e no período compreendido entre 7 de Junho de 2022 (data de início de actividade do Fundo) e 30 de Junho de 2022, a rubrica Proveitos apresenta a seguinte composição:

	30-06-2023	30-06-2022
Juros e Outros Rendimentos		
Disponibilidades	12.293.294	-
Ajuste Positivo ao Valor de Mercado	6.022.942.001	-
Rendimentos de Activos Imobiliários		
Rendas	655.672.988	-
Outros rendimentos de activos imobiliários	2.240.000	-
Outros Rendimentos Operacionais		
Acréscimo de Proveitos	-	40.570.262
	<u>6.693.148.283</u>	<u>40.570.262</u>

A rubrica "Juros e outros rendimentos - Disponibilidades", corresponde à especialização dos rendimentos referentes ao depósito a prazo constituído junto do Banco BAI (Nota 4).



A rubrica “Ajuste Positivo ao Valor de Mercado” diz respeito à geração de uma mais-valia sobre um conjunto de activos imobiliários, fruto da reavaliação realizada durante o período de referência (Nota 6).

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

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 de actividade do Fundo) e 30 de Junho de 2022, liquidadas ao Fundo no mês de Abril de 2023.

9. DESPESAS

No período de seis meses findo em 30 de Junho de 2023, e no período compreendido entre 7 de Junho de 2022 (data de início de actividade do Fundo) e 30 de Junho de 2022, a rubrica Despesas apresenta a seguinte composição:

	30-06-2023	30-06-2022
Juros e Outras Despesas		
Provisão para riscos gerais de crédito	210.737.350	-
Reposição e anulação de provisões	(14.654.850)	-
Ajuste Negativo ao Valor de Mercado	8.420.990.790	-
Comissões		
Comissão de Gestão	691.194.893	90.023.287
Comissão de Depósito	178.031.431	20.935.648
Comissão de Supervisão	4.368.450	3.286.163
Custos e Perdas Operacionais		
Escrituras	10.898.484	332.740.836
Auditoria	29.057.195	-
Contabilidade	7.131.600	-
Conservação e Reparação	24.704.394	-
Imposto Predial	6.449.843	-
Taxa de Supervisão Fixa	871.560	-
Vigilância e Segurança	47.790.000	-
Seguro Incendio Multirisco	23.550.085	-
Consultoria de Engenharia Civil	42.988.760	-
Consultoria Estratégica e Operacional	25.105.263	-
Auditoria Técnica	10.903.142	-
Outros	72.253.203	1.672.768
	9.792.371.593	448.658.702

As rubricas “Provisões para riscos gerais de crédito” e “Reposição e anulação de provisões” dizem respeito à provisões sobre rendas (Nota 5).

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

A rubrica “Custos e Perdas Operacionais – 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.

A rubrica “Consultoria Estratégica e Operacional” diz respeito a assessoria estratégica e operacional prestada ao Fundo pelo consultor externo.



A rúbrica “Consultoria de Engenharia Civil” diz respeito a estudos de levantamento técnico sobre as áreas e estado dos restantes imóveis pertencentes à carteira do Fundo, trabalho que tinha sido iniciado no exercício anterior.

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

10. CONFLITO NA 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 Conselho de Administração da Sociedade Gestora entende que, uma vez que os acontecimentos estão a ter evoluções diárias, poderão vir a ocorrer impactos futuros negativos na economia e no sistema financeiro mundial, bem como na evolução da economia angolana e do seu sistema financeiro, em particular. Consequentemente, poderão ocorrer eventuais impactos futuros na evolução da economia angolana e no valor dos activos do Fundo, cujas avaliações elaboradas por peritos independentes registados na Comissão do Mercado de Capitais, têm implícitas um conjunto de pressupostos cuja verificação se reveste de incerteza face às actuais circunstâncias do mercado imobiliário. Desta forma, a realização dos activos do Fundo pelos valores constantes no Balanço em 30 de Junho de 2023 poderá ser influenciada pela evolução da economia angolana e pelo sucesso das suas operações futuras. Não obstante, com base na informação disponível à data, o Conselho de Administração da Sociedade Gestora considera que se mantém adequado o pressuposto da continuidade das operações utilizado na preparação das demonstrações financeiras do Fundo em 30 de Junho de 2023.

11. DESABAMENTO DO IMÓVEL 41

No dia 24 de Março de 2023 ocorreu o desabamento do imóvel 41 da carteira do Fundo, sito na Avenida Comandante Valódia, n.º 76/76-A a 78/78-B, registado na rubrica “Activos imobiliários” (Nota 6), em 30 de Junho de 2023, pelo montante de 545 400 milhares de kwanzas (1.568.953 milhares de kwanzas em 31 de Dezembro de 2022). Deste acontecimento resultaram danos patrimoniais, tendo o edifício sido reduzido a escombros. Actualmente, os trabalhos de remoção de escombros estão concluídos, tendo o referido imóvel sido objecto de avaliação para determinação do seu valor actual, com referência a 30 de Junho de 2023, encontrando-se a decorrer 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, bem como as negociações com os anteriores inquilinos com vista ao apuramento das eventuais responsabilidades a pagar pelo Fundo. É convicção do Conselho de Administração da Sociedade Gestora que não resultaram impactos materiais para as demonstrações financeiras do Fundo em 30 de Junho de 2023 relacionados com esta situação.

12. EVENTOS SUBSEQUENTES

Não ocorreram quaisquer factos subsequentemente a 30 de Junho de 2023 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 2023, que evidencia um total de 62 758 445 mAOA e fundos próprios do organismo de investimento colectivo (“OIC”) de 62 009 880 mAOA, incluindo um resultado líquido negativo de 3 099 223 mAOA, as demonstrações dos resultados, de alterações no capital próprio e dos fluxos de caixa do período de seis meses findo naquela data e o correspondente Anexo.

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

2. O Conselho de Administração da Sociedade Gestora é responsável pela:
 - (i) Preparação e apresentação das demonstrações financeiras, que apresentem, de modo apropriado, a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa do Fundo, de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites e com as normas contabilísticas aplicáveis aos OIC, emitidas pela Comissão do Mercado de Capitais (“CMC”), em vigor em 30 de Junho 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;
 - (iv) Adopção de políticas e critérios contabilísticos adequados, tendo em conta as circunstâncias; e



“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.

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 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 2º 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 período de seis meses findo em 30 de Junho 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 da inflação. Apesar não ter impacto no valor líquido global do Fundo em 30 de Junho de 2023, dado que não dispomos de informação suficiente que permita apurar o impacto isolado da correcção das situações acima descritas, os resultados do período de seis meses findo em 30 de Junho 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 30 de Junho de 2023, o seu desempenho financeiro e os seus fluxos de caixa relativos ao período de seis meses findo em 30 de Junho de 2023, 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 2023.

VI. Ênfase

12. Conforme descrito na Nota 11, no dia 24 de Março de 2023 ocorreu o desabamento do imóvel sito na Avenida Comandante Valódia, n.º 76/76-A a 78/78-B, registado na rubrica “Activos imobiliários”, em 30 de Junho de 2023, pelo montante de 545 400 mAOA (1.568.953 mAOA em 31 de Dezembro de 2022). Actualmente, os trabalhos de remoção de escombros estão concluídos, tendo o referido imóvel sido objecto de avaliação para determinação do seu valor actual, com referência a 30 de Junho de 2023, encontrando-se a decorrer 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, bem como as negociações com os anteriores inquilinos com vista ao apuramento das eventuais responsabilidades a pagar pelo Fundo. É convicção do Conselho de Administração da Sociedade Gestora que não resultaram impactos materiais para as demonstrações financeiras do Fundo em 30 de Junho de 2023 relacionados com esta situação.

Relato sobre Outros Requisitos Legais e Regulamentares

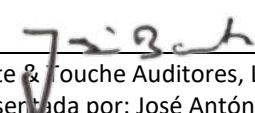
VII. Quanto ao Relatório de Gestão

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 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, 13 de Outubro de 2023


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