



Fundinvest – Fundo  
Imobiliário Fechado de  
Subscrição Pública



Relatório & Contas Anual 2022



Relatório de Gestão do Conselho de Administração.....	2
Demonstrações Financeiras e Notas às Contas.....	29
Relatório de Auditoria.....	45



# 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 Mercado 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 356 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 % no montante de resultado num valor de capitalização inicial de 66,017 mil milhões AOA e agregando um portfolio de 55 activos.

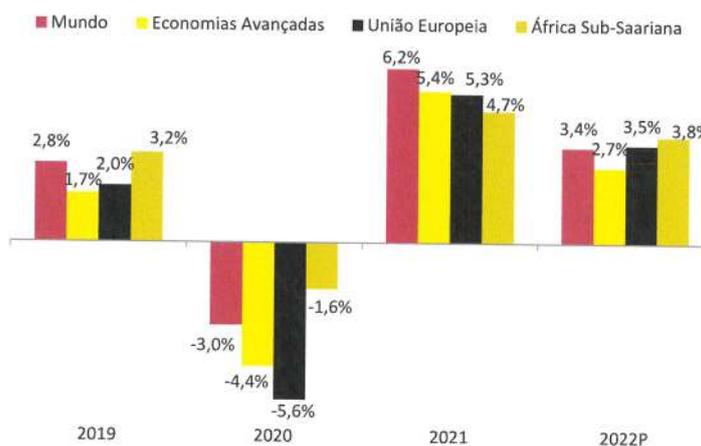


## Síntese de Evolução dos Mercados

### Enquadramento Macroeconómico Internacional

O FMI estima que a economia mundial tenha crescido 3,4% em 2022, registando uma desaceleração relativamente aos 6,2% alcançados no ano anterior. As economias avançadas terão crescido 2,7% no mesmo período enquanto as economias dos mercados emergentes e em desenvolvimento cresceram 3,9% e da África Subsaariana cresceram 3,8%.

Crescimento do PIB Real (2019-2022P)



Fonte: FMI.

Este desempenho da economia mundial deveu-se a três factores principais: (1) a política monetária restritiva seguida pelos principais bancos centrais com vista a combater a escalada da inflação; (2) a guerra na Ucrânia; e (3) o ressurgimento da Covid-19 na China. Apesar destes factores adversos, o crescimento do PIB real foi mais forte do que o esperado em várias economias nos primeiros nove meses do ano, nomeadamente nos EUA, na zona euro e nas principais economias emergentes e em desenvolvimento.

Em muitos casos, as razões desta evolução mais favorável vieram de factores domésticos: um consumo privado e investimento mais fortes do que o esperado num contexto de alguma rigidez no mercado de trabalho e um suporte a nível de política fiscal maior do que o antecipado. As famílias também aumentaram os seus níveis de despesa para satisfazer uma procura que estava deprimida, em especial em serviços. Este aumento do consumo deveu-se graças à redução das suas poupanças à medida que as economias reabriram. O investimento das empresas aumentou também para satisfazer essa maior procura.

Do lado da oferta, o alívio dos apertos no fornecimento de alguns bens e os menores custos de transporte reduziram as pressões sobre os preços dos inputs e permitiram uma recuperação em sectores que antes apresentavam limitações, como é o caso dos automóveis. De referir também que os mercados energéticos se ajustaram mais rapidamente do que o esperado ao choque da guerra na Ucrânia.



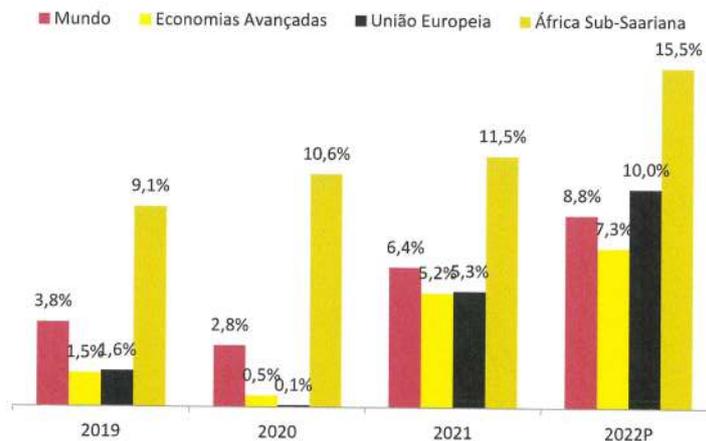
Dito isto, esta melhoria da actividade económica desapareceu na maioria – embora não em todas – as principais economias durante o quarto trimestre de 2022. O crescimento dos EUA manteve-se mais forte do que o antecipado, com os consumidores a continuarem a gastar as suas poupanças e o desemprego a manter-se perto de mínimos históricos graças à resiliência do mercado de trabalho. Contudo, noutros países, os indicadores de actividade (como sejam os índices de confiança das empresas e dos consumidores e os inquéritos à actividade empresarial) apontavam para um abrandamento generalizado.

Em particular, a actividade económica na China desacelerou no final do ano devido aos novos surtos de Covid-19 em Pequim e noutras zonas densamente povoadas. Estes novos surtos levaram ao ressurgimento dos confinamentos durante parte de 2022 e até ao relaxamento destas restrições no final do ano, levando depois a uma reabertura completa da economia. Por outro lado, o sector imobiliário chinês continuou a contrair e manteve-se em crise.

Na Europa, o crescimento económico foi mais resiliente do que o esperado face ao grande choque negativo dos termos de troca causado pela guerra na Ucrânia. Esta resiliência reflecte, em parte, o apoio dos governos dos diversos países da União Europeia às famílias e às empresas afectadas pela crise energética, bem como o dinamismo da reabertura das economias.

Os preços do gás diminuíram mais do que o esperado graças aos maiores fluxos nos gasodutos e de gás natural liquefeito não-russos, à menor procura de gás e a um inverno mais quente do que o normal. Contudo, a inflação manteve-se em torno dos 10% (ou mais) em vários países da zona euro, levando o BCE apertar as condições financeiras das famílias e das empresas e a arrefecer a procura no sector da habitação e não só.

### Taxa de Inflação (2019-2022)



Fonte: FMI.

Em termos da África Subsariana, a recuperação que se verificou em 2021 foi abruptamente interrompida em 2022. De facto, a actividade económica tinha finalmente recuperado dos efeitos adversos da pandemia da Covid-19 e o crescimento do PIB real atingiu os 4,7% em 2021. No entanto, o crescimento económico na região voltou a desacelerar em 2022 e deverá ter atingido os 3,6% maioritariamente devido (1) ao abrandamento da economia mundial, (2) às condições financeiras globais mais apertadas e (3) à forte subida da inflação a nível global. O aumento dos preços dos



alimentos e da energia afectam os mais vulneráveis da região, e a dívida pública e a inflação estão em níveis não vistos há décadas.

As condições financeiras mundiais tornaram-se bastante mais restritivas em 2022, com o apetite dos investidores pelo risco a ser afectado pelo abrandamento do crescimento económico mundial, pela inflação persistentemente elevada e pela política monetária mais restritiva do que o esperado seguida pelos principais bancos centrais. As yields dos títulos da dívida pública de longo prazo nos EUA e na Alemanha aumentaram ao ritmo mais rápido em quase três décadas em 2022, atingindo os seus níveis mais altos desde 2007 e 2011, respectivamente, em Outubro.

Os mercados de acções em todo o mundo viram quedas substanciais. Em particular, o índice de acções MSCI World caiu quase 20% desde o início do ano, com os índices do mercado de acções (denominados em dólares) a cair mais de 15% em quase metade dos países do mundo.

Tal como no ano anterior, uma política monetária mais restritiva nas economias avançadas pesou sobre os fluxos de capital nos mercados emergentes e em desenvolvimento. A China registou saídas assinaláveis do mercado de dívida em 2022, enquanto outros mercados emergentes e em desenvolvimento mantiveram o período prolongado de fracos fluxos de dívida e capital que teve início em 2021.

O dólar também se apreciou acentuadamente em 2022, antes de moderar um pouco no final do ano. A maioria das moedas dos países emergentes e em desenvolvimento desvalorizou-se face ao dólar. Contudo, as moedas das economias com défices orçamentais superiores a 3% do PIB registaram, em média, uma depreciação oito vezes superior à das outras economias emergentes e em desenvolvimento.

### **Enquadramento Macroeconómico Nacional**

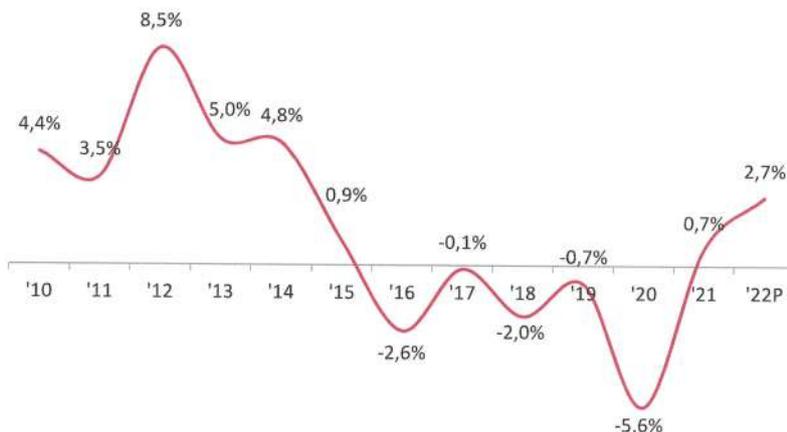
A economia angolana continuou a melhorar em 2022, depois de já ter dado sinais de estabilização no ano anterior. Recorde-se que 2021 marcou o fim de uma prolongada recessão de cinco anos no país, com o PIB real a crescer 0,7% no período. Apesar do crescimento modesto, este ficou acima dos 0,2% inicialmente previstos pelo Governo.

A evolução mais favorável da actividade económica deveu-se a um contributo positivo dos sectores petrolífero e não-petrolífero e levou o Governo a rever em alta a sua previsão de crescimento do PIB real para o total do ano para 2,7% face ao 2,4% previstos na proposta orçamental para 2022.

Esta melhoria é justificada pelo aumento da produção de petróleo prevista para o ano (2%) e o crescimento ligeiramente melhor do sector não-petrolífero (3,2% vs. 3,1% anteriormente previsto). Este último foi impulsionado maioritariamente por um crescimento mais rápido em sectores como a pesca (10,0%), a indústria extractiva (10,0%), a energia (8,3%), os transportes e armazenamento (8,0%), a indústria transformadora (5,0%) e a agricultura (4,9%).



### Crescimento do PIB Real (2010-2022P)

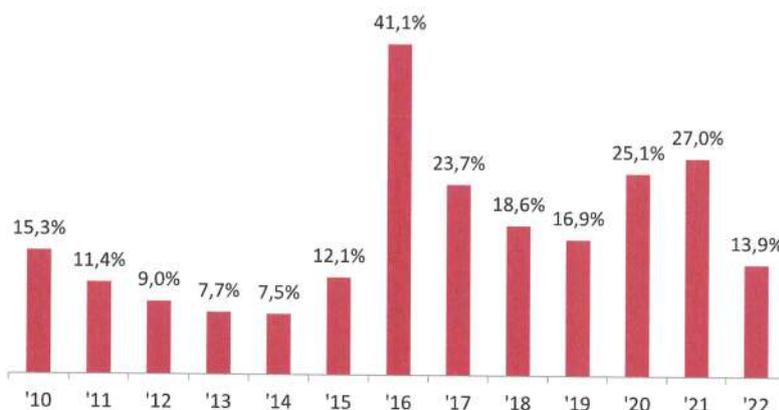


Fontes: INE e Ministério das Finanças.

Em termos de inflação, o nível de preços do consumidor foi principalmente afectado pelo custo mais elevado dos bens alimentares nos mercados internacionais. Recorde-se que as importações de bens alimentares ainda representam uma grande parte do fornecimento destes bens essenciais ao mercado doméstico.

Todavia, ao contrário do que aconteceu na maioria dos outros países do resto do mundo, a inflação em Angola seguiu uma trajectória descendente ao longo de 2022, depois de ter estado sob pressão nos dois anos anteriores. A taxa de inflação anual atingiu um nível abaixo da meta do Governo de 18,0% para 2022 em Outubro (16,7%) e terminou o ano nos 13,9%. Isto compara com uma taxa de inflação anual de 27,0% em 2021.

### Taxa de Inflação (2010-2022)



Fonte: INE.

De referir que o Comité de Política Monetária (CPM) do BNA reuniu-se em seis ocasiões ao longo de 2022 e que a evolução favorável da taxa de inflação permitiu ao CPM cortar a sua taxa directora em



50bp (de 20,0% para 19,5%) na reunião de Setembro. Antes disso, o CPM já tinha decidido reduzir o coeficiente de reservas obrigatórias em moeda nacional que os bancos comerciais têm que colocar no BNA na reunião de Maio (de 22% para 19%) e na reunião de Julho (de 19% para 17%). O coeficiente de reservas obrigatórias em moeda estrangeira manteve-se inalterado nos 22%.

Entretanto, as contas públicas foram bastante afectadas pela conjuntura internacional ao longo de 2022, nomeadamente um preço do petróleo significativamente mais elevado do que inicialmente previsto para o período. Com efeito, o Governo assumiu inicialmente na sua proposta orçamental para 2022 que o preço médio do crude atingisse os 59 US\$ por barril durante o ano. Acontece que esta média ficou perto dos 100 US\$, o que obviamente teve um impacto muito favorável nas receitas petrolíferas. Contudo, isto significou também que o Governo teve de gastar um montante bastante mais alto do que o esperado em subsídios aos combustíveis para ajudar a compensar o impacto destes preços mais elevados do petróleo na população.

Em geral, prevê-se que o Governo tenha atingido um superavit orçamental equivalente a 2,7% do PIB em 2022 e um superavit primário (excluindo juros da dívida) de 6,7% do PIB. Estes valores são superiores ao inicialmente estimados na proposta orçamental para o ano (0,0% e 5,7% do PIB, respectivamente). A dívida pública do país terá também continuado a sua trajectória descendente, estimando-se que possa ter fechado o ano de 2022 abaixo dos 60% do PIB.

<b>CONTAS PÚBLICAS</b>							
<b>Mil Milhões AKZ</b>		<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022P</b>
<b>Receitas</b>		<b>3 543</b>	<b>5 860</b>	<b>6 547</b>	<b>7 054</b>	<b>10 995</b>	<b>13 371</b>
% do PIB		17,5%	22,9%	21,4%	21,4%	23,3%	24,7%
Impostos (sector petrolífero)		2 009	3 715	3 953	3 612	6 615	7 973
Impostos (sector não-petrolífero)		1 194	1 693	2 122	2 993	3 709	4 382
Outras receitas		340	452	473	449	671	1 016
<b>Despesas</b>		<b>4 823</b>	<b>5 319</b>	<b>6 364</b>	<b>7 675</b>	<b>9 207</b>	<b>11 899</b>
% do PIB		23,8%	20,8%	20,8%	23,2%	19,5%	21,9%
Despesas Correntes		3 499	4 130	5 237	5 902	6 727	8 729
Despesas de Capital		1 323	1 189	1 127	1 772	2 480	3 171
<b>Saldo Orçamental</b>		<b>-1 280</b>	<b>541</b>	<b>183</b>	<b>-620</b>	<b>1 788</b>	<b>1 472</b>
% do PIB		-6,3%	2,1%	0,6%	-1,9%	3,8%	2,7%

Fonte: Ministério das Finanças.

De referir também que o desempenho do sector externo do país foi marcado pela recuperação do preço do barril de petróleo nos mercados internacionais durante o ano. Por outro lado, o reforço da consolidação da reforma cambial iniciada em janeiro 2018 permitiu também manter a trajectória superavitária da conta corrente que se verifica desde 2018.

Com o aumento da oferta de moeda estrangeira devido à recuperação dos preços do crude, bem como a gestão mais eficiente de liquidez por parte do BNA, o kwanza tem-se mantido bastante estável em termos nominais desde o final de 2020. A evolução do kwanza beneficiou também da melhoria dos fundamentos económicos de Angola.



## 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 Cacucaco. 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

Até ao final 2022, encontravam-se registadas na Comissão de Mercado de Capitais (CMC) um total de 10 Sociedades Gestoras de Organismos de Investimento Colectivo (SGOIC):

### SGOIC Registadas na CMC (Junho 2022)

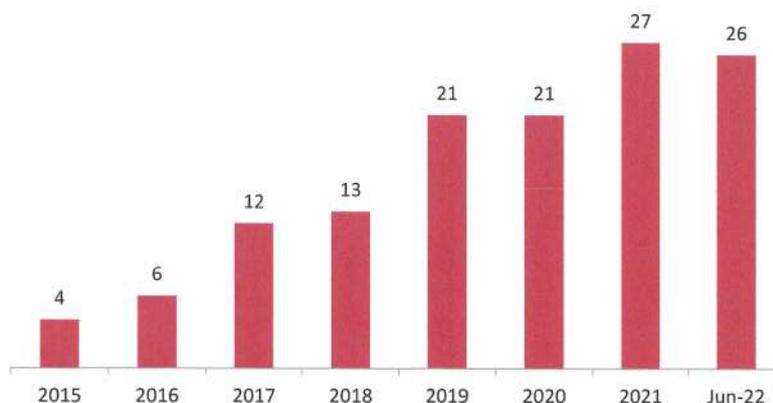


### Finmanagement

Fonte: CMC.

O número total de Organismos de Investimento Colectivo (OIC) registados na CMC à mesma data era de 26, o que compara com 27 registados no final de 2021.

### Número de OIC Registados



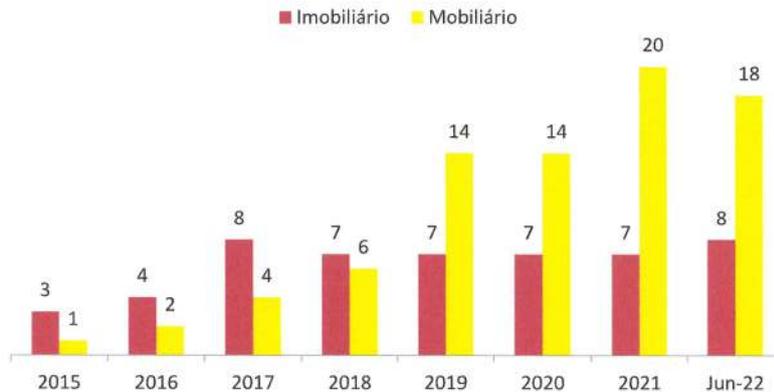
Fonte: CMC.



Entre estes 26 OIC, o número de OIC Mobiliários registados na CMC era 18 e de OIC Imobiliários era 8 no mesmo período. Em particular, 18 correspondiam a Fundos de Investimento Mobiliário (FIM), 4 a Fundos de Investimento Imobiliário (FII) e 4 correspondiam a Sociedades de Investimento Imobiliárias (SII) de capital fixo.

Estes valores comparam com 20 FIM, 3 FII e 4 SII de capital fixo no final de 2021.

### Número de OIC Mobiliários e Imobiliários Registados



Fonte: CMC.

Também, segundo os últimos dados disponíveis pela CMC, o Valor Líquido Global sob gestão atingiu os 543,5 mil milhões de kwanzas no final do primeiro semestre de 2022. Isto corresponde a uma redução de -1,9% face ao valor registado no final de 2021.

De referir que o Valor Líquido Global do sector Imobiliário cresceu 3,0% para os 433,3 mil milhões de kwanzas enquanto o do sector Mobiliário caiu -17,4% para os 110,2 mil milhões de kwanzas.

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



Fonte: CMC.



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

O Omega foi constituído a 27 de Outubro de 2020 e iniciou a sua actividade a 3 de Dezembro do mesmo ano. Este fundo foca-se na aquisição de activos imobiliários, nomeadamente a aquisição de imóveis ou fracções autónomas destinados à habitação, comércio, serviços e edifícios industriais, bem como direitos de superfície, com o objectivo de promover o loteamento, construção e desenvolvimento de empreendimentos imobiliários. A entidade gestora do fundo é a Independent Finance Advisors – SGOIC, S.A. e a entidade depositária é o Banco de Negócios Internacional. À data de 28 de Fevereiro de 2023, o Valor Líquido Global do fundo era de 47,7 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 28 de Fevereiro de 2023, o Valor Líquido Global do fundo era de cerca de 21,4 mil milhões de kwanzas.

O Pactual Property foi incorporado em Dezembro de 2015. Foi o primeiro fundo imobiliário lançado em Angola e resulta de uma parceria entre a Hemera Capital Partners e o Banco Millennium Atlântico. O fundo tem uma estratégia de investimento mista, mas procura predominantemente activos maduros com contratos de arrendamento de longo termo com arrendatários de elevado *rating* de crédito. A entidade gestora do fundo é a SG Hemera Capital Partners – SGOIC, S.A. e a entidade depositária é o Banco Millennium Atlântico. No final de 2022, o Valor Líquido Global do fundo era superior a 257 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.

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.



## Património do Fundo

À data de subscrição, a carteira do Fundinvest era composta de 55 imóveis avaliada 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 da 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.

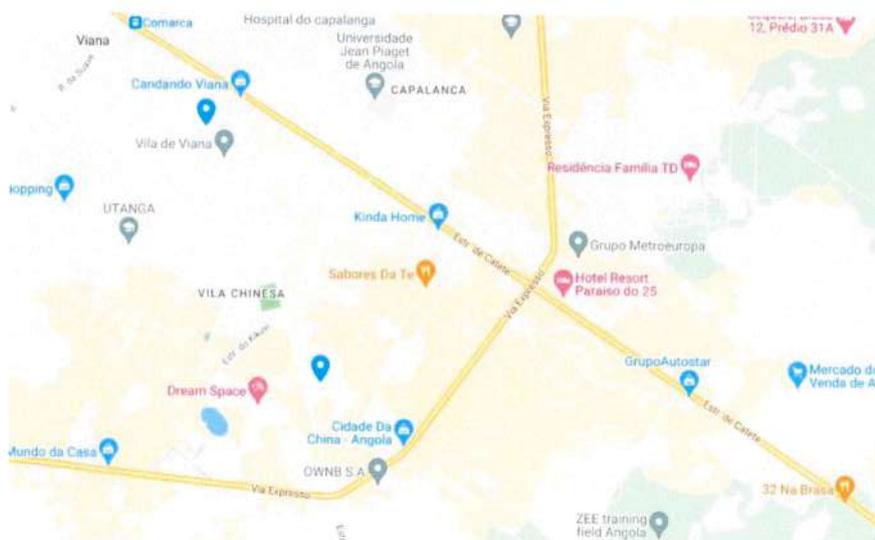
O património imobiliário transferido para o Fundinvest é caracterizado maioritariamente por edifícios construídos ainda durante a era colonial, com uma idade média superior a cinquenta anos.

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.





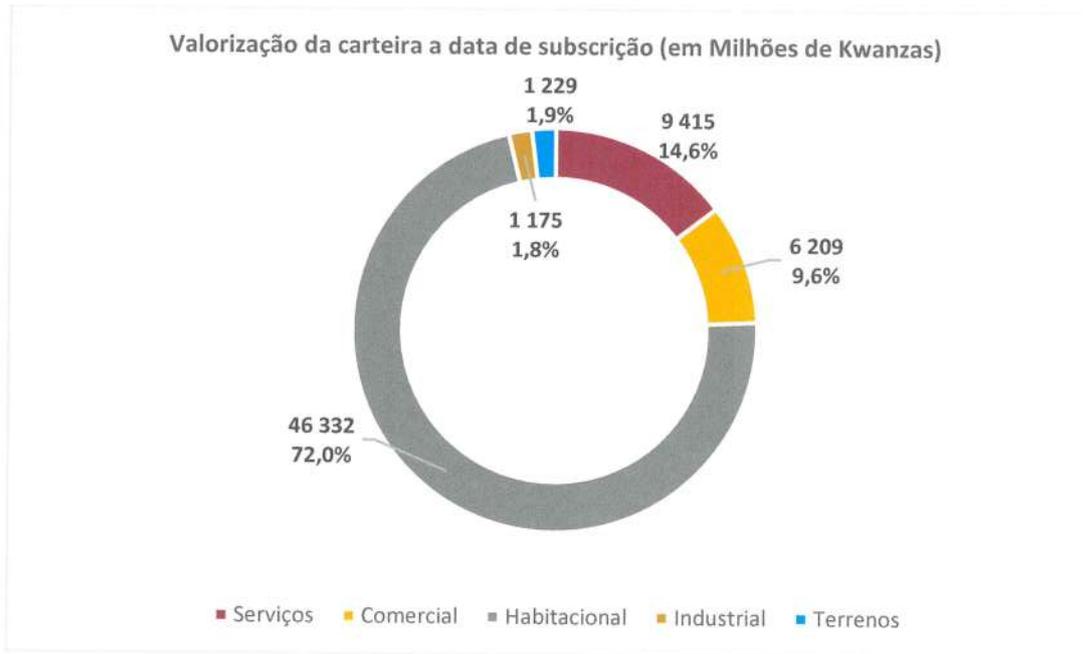
Existem igualmente dois imóveis que se localizam em Viana, uma área periférica à cidade de Luanda província de Luanda.



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).



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 31/12/2022, a segmentação é caracterizada por um maior peso dos contratos de arrendamento para uso habitacional com 51% (332,48 milhões de kwanzas), seguindo o uso comercial com 34% (220,63 milhões de kwanzas), assim como o uso de serviços 14% (90,60 milhões de kwanzas), e finalmente, com menor peso, o uso industrial/logístico com 1% (4,4 milhões de kwanzas).





## Principais Eventos e Actividades

### 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.

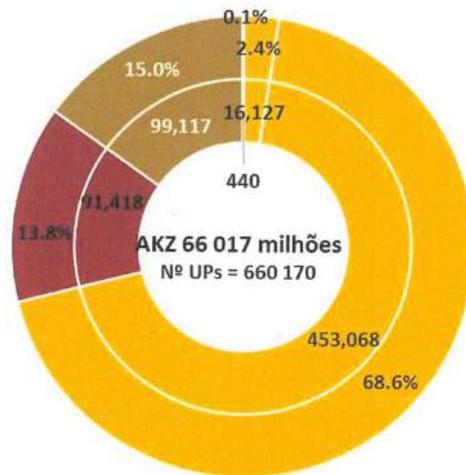
Foram subscritas um total de 660.170 unidades de participação com valor unitário de 100.000,00 KZ totalizando um valor global do fundo em 66.017 mil milhões de kwanzas.

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
<b>Total Subscrições (N+E)</b>	<b>357</b>
Unidades de Participação subscritas em Numerário	16.567
Unidades de Participação subscritas em Espécie	643.603
<b>Total Unidades Participação Subscritas (N+E)</b>	<b>660.170</b>
Montante de subscrição em Numerário	AOA 1.656.700.000,00
Montante de subscrição em Espécie	AOA 64.360.300.000,00
<b>Total Montante (N+E)</b>	<b>AOA 66.017.000.000,00</b>



## Subscrição Realizada



- ENSA - Seguros de Angola - Subs. Cash
- ENSA - Seguros de Angola - Subs. Espécie
- Fundo de Pensões dos Trabalhadores da Ensa - Subs. Espécie
- REGENERA - Activos Imobiliários - Subs. Espécie
- Trabalhadores ENSA (individuais) - Subs. Cash

- ❖ **Subscrição em Espécie** - 56 imóveis (45 – ENSA; 4 FP ENSA; 7 REGENERA)
- ❖ **356 Subscritores** - 3 institucionais (ENSA, FP ENSA, REGENERA); + 353 particulares



## ESTRATÉGIA DE GESTÃO COMERCIAL E OPERACIONAL DA CARTEIRA DO FUNDO

A gestão operacional dos fundos imobiliários geridos pela Eaglestone Capital está sustentada no sistema de gestão “Fund Manager”, software comprovado internacionalmente e usados pelas maiores gestoras de fundos imobiliários em Portugal, sendo uma plataforma que 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.

A gestão do Fundinvest tem a si dedicada uma equipa técnica, uma equipa comercial e uma equipa operacional lideradas por um Director Senior responsável pela sua coordenação, suportadas pela equipa jurídica da Eaglestone Capital SGOIC e por consultores externos legais ou técnicos sempre que se mostra adequado.

O arranque do início da gestão da carteira teve como preocupações imediatas:

- **Diagnóstico da performance comercial da carteira**, onde se tratou 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;
- **Diagnósticos das situações técnicas a decorrer nos imóveis**, visou identificar as acções de mitigação que se encontravam em curso, identificar situações de obras a decorrer e conhecer a realidade actual de cada imóvel da carteira;

Dos diagnósticos acima referidos, é de realçar os seguintes resultados e desenvolvimentos:

- **Atividades Jurídicas desenvolvidas**

Após consulta ao mercado e obtenção de outras propostas, como as da Dentons-Lead e da MLGTS-ALC, foi contratada a sociedade CKA – Advogados para a prestação de serviços de apoio jurídico ao FUNDINVEST. Foi assim possível dar continuidade aos serviços que haviam sido contratados pela ENSA, nomeadamente para o registo da transacção e da obtenção dos documentos de titularidade em nome do Fundo, privilegiando o conhecimento que a CKA já detinha do património.

Estas foram as principais atividades jurídicas no período em referência:

- **Processo de Transferência dos Activos**

Após todas as escrituras de transferência dos activos da ENSA para o FUNDINVEST, iniciou o processo de actualização de documentos de titularidade (Certidão de Registo Predial e matrizes prediais) junto das repartições fiscais e conservatórias. Até á data foram averbadas todas as matrizes prediais em nome do FUNDINVEST e já foi possível obter todas as CRPs actualizadas junto das Conservatórias.

- **Revisão de Documentos Jurídicos**

Foi realizada uma revisão dos documentos jurídicos que obrigam o FUNDINVEST, nomeadamente os contratos de arrendamento para fins habitacionais e não habitacionais; e cartas de notificação de dívida aos inquilinos.



- **Contestação Transferência de Activos**

A equipa jurídica analisou 7 correspondências remetidas à ENSA que contestam a transferência dos activos da ENSA para o Fundo.

No seguimento das comunicações enviadas pela ENSA aos litigantes, a Eaglestone Capital reuniu com respetivos representantes dos inquilinos, informando que a continuação de prática de pagamento de rendas à ENSA e não ao Fundinvest constitui um incumprimento contratual. A Eaglestone Capital informou também que se encontra disponível a negociar a alienação dos imóveis como um todo ou fraccionado (após constituição de propriedade horizontal), tendo sempre como prioridade os objectivos de rentabilização do Fundo.

- **Tomada de Posse Contencioso**

A equipa jurídica encontra-se a analisar a informação remetida pela ENSA sobre os processos de contencioso que transitaram com os imóveis

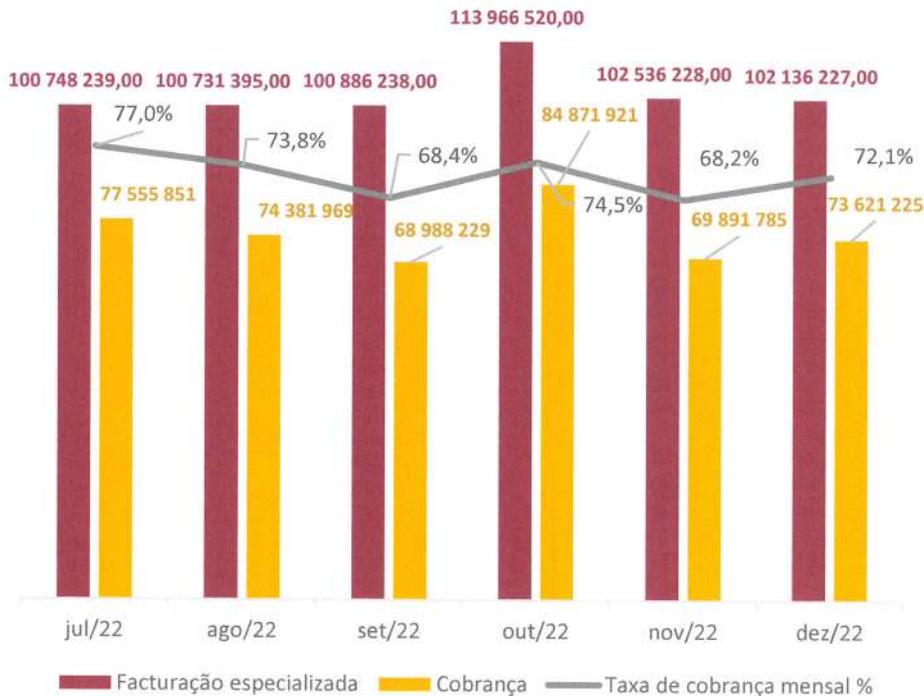
De acordo com a informação já disponibilizada, está a ser triado o contencioso que terá mais interesse em priorizar, de acordo com a estratégia de rentabilização dos activos.

- **Evolução das Cobranças e Faturação**

No momento de arranque do Fundinvest o perfil de cobrança de rendas da carteira era de cerca de 40% à 45%, agravado operacionalmente pela dificuldade no passado de alocar valores depositados na conta do senhorio ao inquilino, por falta de informação.

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 mensal aos não pagadores, constatamos que se refletiu num aumento da taxa de cobrança mensal a 31 de Dezembro para cerca de 70% a 75%, sendo que este nível de cobrança se atinge após cerca de quatro meses. conforme se pode observar no gráfico seguinte:



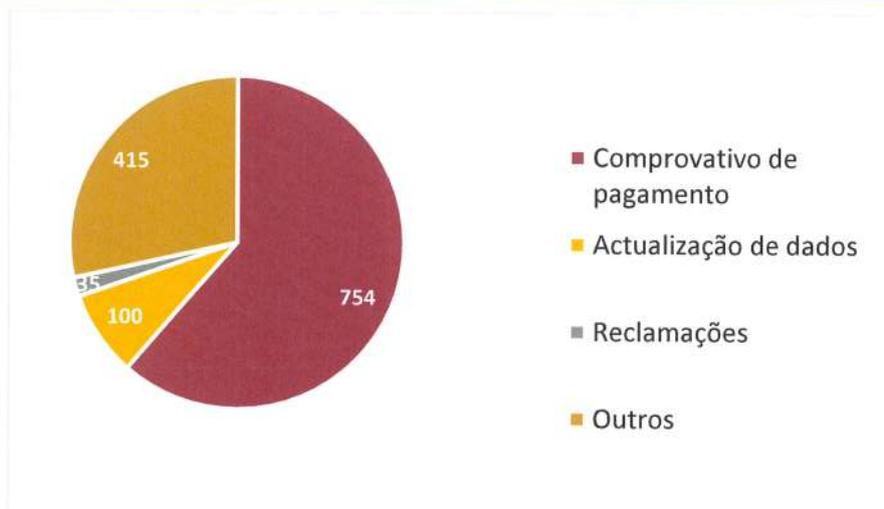
• **Introdução da figura de Pivot na estrutura organizacional**

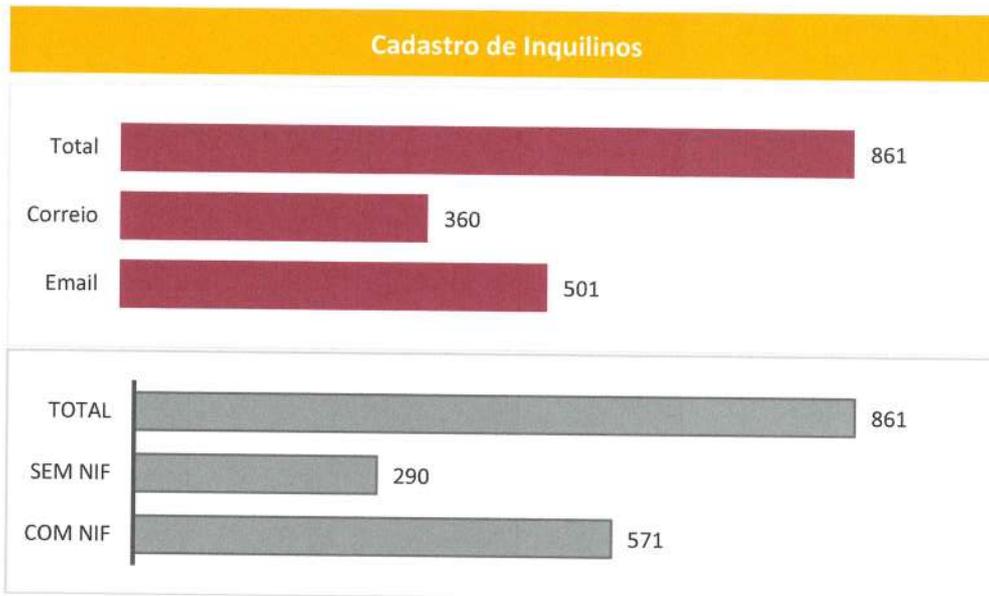
Para a estrutura organizacional da equipa que opera as atividades do fundo, foi criada uma posição central denominada “Pivô” que gere os contactos diretos com os inquilinos.

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.

Os seguintes quadros detalham algumas das actividades críticas do “Pivô” durante o período findo em 31 de Dezembro 2022:

**Detalhe de correspondência com o Pivô**





- **Actividade Comercial – novos contratos**

Neste período inicial houve o objectivo de rapidamente se realizar uma identificação, visita e diagnóstico das fracções / imóveis devolutos, por forma a explorar as possibilidades imediatas de realização de novos contratos de arrendamento ou alienações, bem como se iniciaram contactos com um conjunto de agentes de intermediação imobiliária no sentido de perceber o que eram as tendências de procura no mercado de Luanda nesse período.

Desse processo resultou que durante o período de 7 Junho à 31 de Dezembro 2022 o Fundinvest celebrou 4 novos contratos dos quais três foram fracções comerciais e uma habitacional.

Os três contratos comerciais foram firmados com um grupo angolano de distribuição e retalho que tem uma das maiores taxas de crescimento a nível de novos supermercados e lojas, permitindo um aumento das rendas médias. A concretização desta relação comercial foi importante para garantir uma dinamização inicial dos ativos do segmento de comércio da carteira do fundo.

- **Comunicação com os inquilinos**

A comunicação com os inquilinos é um dos maiores desafios que se coloca, dado ser uma imposição neste sector quando se trata de questões de notificações de alteração de renda, falta de pagamento, rescisões de contrato, obras, embargos, e outros, sendo que numa primeira fase se testou o conceito da carta registada com os Correios de Angola, mas as dificuldades e os resultados obtidos levaram a optarmos posteriormente por prestadores de serviços para garantir as entregas das faturas e comunicação pontual via carta registada.

A contratação de prestadores de serviços de entrega tem sido essencial para garantir a entrega de comunicação oficial e relevante aos inquilinos. Este serviço também tem auxiliado a recolha de



informação sobre a situação actual dos edifícios e inquilinos, pois a equipa consegue validar a presença ou não dos inquilinos que estavam nomeados nos contratos de arrendamento, ou no mínimo indicar quem estava a viver nas frações.

- **Levantamento da carteira**

Num primeiro momento realizou-se um levantamento inicial no sentido de identificar situações técnicas que requeriam maior atenção na carteira de imóveis e identificando a sua priorização.

Importa sublinhar que o património imobiliário transferido para o Fundinvest é maioritariamente antigo (mais de quarenta anos), com alguns edifícios a apresentarem patologias técnicas relevantes sendo as mais comuns em ordem de maior frequência:

- Infiltrações devido a deterioração de prumadas hidráulicas
- Degradação de prumadas eléctricas
- Inundações de caves (quando existentes) causadas pelas prumadas deterioradas

Num segundo momento, avançou-se com um levantamento que teve como objectivo identificar as fracções devolutas e realizar as análises que permitem avaliar e tomar decisões estratégicas para dinamizar fracções que não se encontravam a gerar receitas.

Num terceiro momento, e porque se constatou no seguimento dos pontos anteriores, que as plantas existentes na documentação dos imóveis da carteira apresentavam divergências com a realidade, iniciou-se um processo de levantamento individual da situação actual de cada edifício em termos de layout e plantas através de empresas especializadas, encontrando-se neste momento já terminado os trabalhos em 55 imóveis.

No que se refere às obras realizadas neste período, decorrentes da análise preliminar e imediata do portfolio recebido, foram realizadas um conjunto de 3 intervenções directas:

- Imóvel 20 – Estancamento das infiltrações e reabilitação de WC's

No âmbito do contacto com morador, foi verificada a quedas de águas negras no entrepiso e no rés do chão que se estendem à fracção arrendada, escorrendo nas canalizações eléctricas. A resolução foi imediata para permitir o usufruto digno da fracção, tendo o empreiteiro realizado serviços de diagnóstico, correção e estancamento das infiltrações. Os trabalhos tiveram uma duração de 20 (vinte) dias, envolvendo um total de 11 pessoas em obra, 9 técnicos permanentes, 1 encarregado de obra e 1 técnico do FUNDINVEST, que fiscalizou a execução do serviço.

- Imóvel 31 – Desobstrução e Reparação de Caixas

Após comunicação de parte de inquilinos sobre infiltrações no rés do chão, inundações do poço do elevador e inundações de uma parte das zonas húmidas do 1º andar, foi feita a reparação das caixas, limpeza e sucção das águas e após, intervenções paliativas.



- Imóvel 50 – Reparação de Prumada Hidráulica e das Zonas Húmidas R/C 1 & 2 e 1ºAndar 3, 7 e 13

Após reclamação de inquilinos e a constatação de infiltrações graves numa das prumadas do edifício, com início no apartamento do 1º andar direito, assim como entupimento das caixas de saneamento e falta de iluminação nas zonas comuns, foram concretizados serviços e melhorias das condições de habitabilidade dos inquilinos e utentes do edifício através da reparação de prumada, desobstrução de caixas de saneamento e reparação das zonas húmidas.

### Revalorização da Carteira de Imóveis

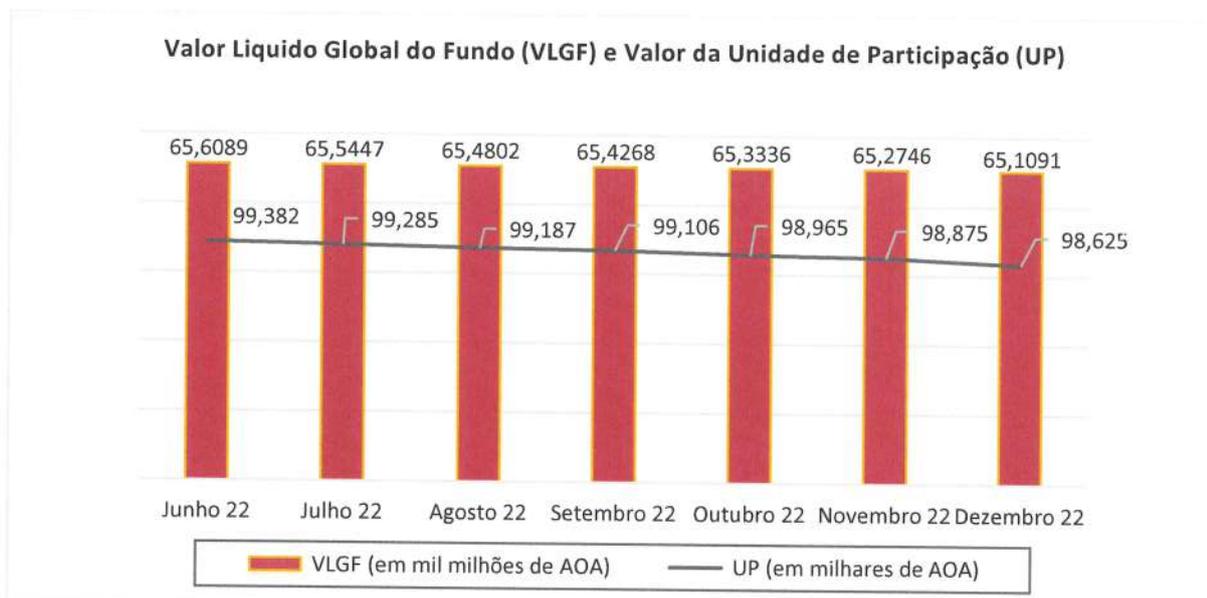
A constituição do Fundinvest foi em conformidade com as disposições legais em vigor, sendo que foram utilizadas três avaliações de empresas especializadas registadas na CMC como Peritos Avaliadores, tendo sido neste caso a Alty, Zenki e Abacus.

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.

Tendo em sequência desse processo se desencadeado o processo de revisão e actualização da totalidade das plantas e áreas dos imóveis da carteira, e que neste momento se encontra realizada em 85%, estando prevista a sua conclusão até final de Julho de 2023.

### Evolução do Valor do Fundo em 2022

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





## Gestão de Risco

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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



Luanda, 15 de junho 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 às  
Contas

31 de Dezembro de 2022

---





FUNDINVEST – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO  
DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PARA O PERÍODO COMPREENDIDO ENTRE  
7 DE JUNHO DE 2022 (DATA DE INÍCIO DA ACTIVIDADE DO FUNDO) E 31 DE DEZEMBRO DE 2022  
(Montantes expressos em Kwanzas - AOA)

Rúbricas	Notas	31/12/2022
<b>Proveitos</b>		
Juros e Outros Rendimentos		
Disponibilidades	8	26 171 629
<b>Rendimento de Activos Imobiliários</b>		
Rendas	8	600 130 091
Outros Rendimentos de Activos Imobiliários	8	1 020 000
<b>Outros Rendimentos Operacionais</b>		
Acréscimo de Proveitos	8	40 570 262
<b>TOTAL DOS PROVEITOS</b>		<b>667 891 983</b>
<b>Despesas</b>		
Juros e Outras Despesas	9	57 186 956
Comissões	9	1 019 314 506
<b>Custos e Perdas Operacionais</b>		
Prestação de Serviços	9	499 287 193
<b>TOTAL DAS DESPESAS</b>		<b>1 575 788 655</b>
<b>RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO</b>		<b>(907 896 672)</b>

O anexo faz parte integrante desta demonstração.



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

Rubricas	Notas	31-12-2022
<b>Fluxos de Caixa sobre as unidades de participação do Fundo</b>		
Recebimentos de Subscrição de Unidades de Participação	3	1.656.700.000
<b>Fluxos de Caixa de Rendimentos de Activos Imobiliários</b>		
Fluxos de Caixa de Rendas		373.468.764
<b>FLUXO DE CAIXA DE RECEBIMENTOS</b>		<b>2.030.168.764</b>
<b>Fluxos de Caixa dos Juros e Outras Despesas</b>		
Subscrição de Aplicação Financeira		(721.905.780)
<b>Fluxos de Caixa de Impostos</b>		
Fluxos de Caixa de Impostos Pagos		(3.556.659)
<b>Fluxos de Caixa de Comissões</b>		
Pagamentos de Custos de Comissão de Gestão		(705.295.799)
Pagamentos de Custos de Outras Comissões		(3.286.163)
<b>Fluxos de Caixa de Custos e Perdas Operacionais</b>		
Fluxos de Caixa de Outras Despesas		(448.839.596)
<b>FLUXO DE CAIXA DE PAGAMENTOS</b>		<b>(1.882.883.997)</b>
<b>SALDOS DOS FLUXOS MONETÁRIOS DO PERÍODO</b>		<b>147.284.767</b>
Saldo em Disponibilidade no Início do Período		-
Saldo em Disponibilidade no Fim do Período		<b>147.284.767</b>

O anexo faz parte integrante desta demonstração.



## 1. ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022

### 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 07 de Junho de 2022, com a realização da primeira subscrição de unidades de participação.

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

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

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

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

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

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

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

O património do Fundo pode ser investido em:

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

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

As Demonstrações Financeiras e as Notas são denominadas em 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”.

### 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 “Outros Credores – Comissão de Gestão” e “Comissões” (Notas 7 e 9).

#### **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 0,4% nos subsequentes, à taxa anual nominal.

A comissão de depósito é registada na rubrica “Outros Credores – Depositário” e “Comissões” (Notas 7 e 9).

### d. Taxa de Supervisão

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

A taxa semestral em vigor até Outubro de 2022 foi de 0,0050%, à qual acrescia uma componente semestral fixa de 540.000 AOA, até ao limite de 8.055.000 AOA, de acordo com Decreto Presidencial 139/18, de 4 de Junho. Em Novembro de 2022 passou a vigorar o Decreto Presidencial 209/22, de 23 de Julho, que procedeu à actualização da taxa de supervisão aplicável aos OICs para 0,0070%, 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”.

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

**Impostos sobre os rendimentos:**

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

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

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



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

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

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

O Fundo encontra-se isento de qualquer outro imposto sobre o rendimento, nomeadamente o Imposto sobre a Aplicação de Capitais ("IAC") e o Imposto Predial sobre as rendas, de acordo com o n.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

#### **Impostos sobre o valor acrescentado:**

O Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado ("IVA"), aprovado pela Lei n.º 7/19 ("Lei 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 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 356 participantes.

Em 31 de Dezembro de 2022, as 660.170 unidades de participação emitidas pelo Fundo encontram-se distribuídas da seguinte forma:

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

O movimento ocorrido no capital do Fundo, no período compreendido entre 7 de Junho de 2022 e 31 de Dezembro de 2022 foi o seguinte:

Descrição	07/06/2022	Subscrição em numerário	Subscrição em espécie	Aplicação do Resultado	Distribuição de rendimentos	Resultado líquido do exercício	31/12/2022
Unidades de Participação	-	1 656 700 000	64 360 300 000	-	-	-	66 017 000 000
Resultado líquido do exercício	-	-	-	-	-	(907 896 672)	(907 896 672)
	-	1 656 700 000	64 360 300 000	-	-	(907 896 672)	65 109 103 328
N.º de un. de participação	-	16 567	643 603				660 170
Valor das un. de participação	-	98 624,75	98 624,75				98 624,75

No período compreendido entre 7 de Junho de 2022 e 31 de Dezembro de 2022, o valor líquido global do Fundo, o valor de cada unidade de participação e o número de unidades de participação em circulação, no final de cada mês, foram os seguintes:

Meses	Valor líquido global do Fundo	Valor da unidade de participação	Número de unidades de participação em circulação
Dezembro	65 109 103 328,07	98 624,75	660 170
Novembro	65 274 625 690,14	98 875,48	660 170
Outubro	65 333 581 640,51	98 964,78	660 170
Setembro	65 426 753 507,35	99 105,92	660 170
Agosto	65 480 182 026,42	99 186,85	660 170
Julho	65 544 727 322,97	99 284,62	660 170
Junho	65 608 911 559,11	99 381,84	660 170



#### 4. DISPONIBILIDADES

Em 31 de Dezembro de 2022, esta rubrica tem a seguinte composição:

	31-12-2022
Disponibilidades em Instituições Financeiras	147.284.767
Certificados de depósito	<u>731.026.445</u>
	<u>878.311.212</u>

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

#### 5. CRÉDITOS

Em 31 de Dezembro de 2022, esta rubrica tem a seguinte composição:

	31/12/2022
Rendas a Receber	
Valor Bruto	226 661 327
Provisões Acumuladas	(57 186 956)
Acréscimos e Diferimentos	<u>58 705 734</u>
	<u>228 180 105</u>

Detalhamos igualmente, abaixo, um mapa de antiguidade respeitante à rubrica Rendas a Receber, à data de 31 de Dezembro de 2022:

Rúbricas	-30 Dias	+30 e 60 Dias	+60 e 90 Dias	+90 e 120 Dias	+120 Dias	Saldo final
Rendas a Receber - Valor Bruto	73 425 547	36 920 032	330 628	44 212 583	71 772 537	226 661 328

Detalhamos igualmente, abaixo, detalhe referente à evolução das provisões:

Provisões	07-06-2022	(Reforço)/Reversão	31-12-2022
Provisões Acumuladas	-	(57 186 956)	(57 186 956)
	-	<u>(57 186 956)</u>	<u>(57 186 956)</u>

A rubrica “Acréscimos e Diferimentos”, inclui os seguintes montantes:

- Parte das rendas do mês de Junho de 2022 a receber do anterior proprietário, no montante de 40.570.262 AOA, liquidadas ao Fundo no mês de Abril de 2023;
- Prémio de seguro anual facturado e pago antecipadamente, no valor de 19.684.508 AOA;
- Saldo de natureza credora de 6.200.000 AOA relativo a rendas facturadas antecipadamente;
- Juros especializados, no montante de AOA 4.650.964 AOA.



## 6. ATIVOS IMOBILIÁRIOS

Com referência a 31 de Dezembro de 2022, esta rubrica tem a seguinte composição:

Imóvel	Provincia	Data de Avaliação	Valor da Avaliação	Data de Avaliação	Valor da Avaliação	Data de Avaliação	Valor da Avaliação	Média das Avaliações	Custo de Aquisição
		1	1	2	2	3	3		
<b>Terrenos</b>									
R. Rainha Ginga, 142-144, Mutamba	Luanda	31-12-2021	67.200.000	31-12-2021	72.430.901	31-12-2021	82.170.000	73.933.634	73.933.634
R. Rei Katyavala, Maculusso	Luanda	31-12-2021	282.656.000	31-12-2021	238.518.298	31-12-2021	275.890.000	265.688.099	265.688.099
R. Mussequê Catambor, Lotes H1 a H9, Vista Alegre, Maíanga	Luanda	31-12-2021	910.845.000	31-12-2021	840.652.771	31-12-2021	917.250.000	889.582.590	889.582.590
<b>Total</b>								<b>1.229.204.323</b>	<b>1.229.204.323</b>
<b>Construções</b>									
R. Vasco Fernandes, 2, e Cônego Manuel das Neves, 288-298, São Paulo	Luanda	31-12-2021	788.091.000	31-12-2021	967.389.600	31-12-2021	908.580.000	888.020.200	888.020.200
Av. Hoji-Ya-Henda, 27/29, São Paulo	Luanda	31-12-2021	383.263.000	31-12-2021	498.425.837	31-12-2021	466.390.000	449.359.612	449.359.612
R. Marechal Broz Tito, 83, Cruzeiro	Luanda	31-12-2021	1.331.931.000	31-12-2021	1.041.624.000	31-12-2021	1.166.100.000	1.179.885.000	1.179.885.000
R. Amílcar Cabral, 25-27/A/B, Maíanga	Luanda	31-12-2021	4.250.023.000	31-12-2021	4.710.963.369	31-12-2021	4.482.630.000	4.481.205.456	4.481.205.456
Av. Comte. Che Guevara, 68, Maculusso	Luanda	31-12-2021	632.589.000	31-12-2021	697.965.943	31-12-2021	676.960.000	669.171.648	669.171.648
Av. Comte. Gika, 309, Maíanga	Luanda	31-12-2021	365.263.000	31-12-2021	472.166.409	31-12-2021	434.720.000	424.049.803	424.049.803
R. Alexandre Peres, 29, Maíanga	Luanda	31-12-2021	1.383.103.000	31-12-2021	1.391.481.771	31-12-2021	1.394.740.000	1.389.774.924	1.389.774.924
Av. Comte. Gika, 5, Viana	Luanda	31-12-2021	177.137.000	31-12-2021	105.769.080	31-12-2021	151.770.000	144.892.027	144.892.027
R. Feliciano de Castilho, 230 a 234, Vila Alice	Luanda	31-12-2021	188.589.000	31-12-2021	148.512.720	31-12-2021	212.460.000	183.187.240	183.187.240
R. Rei Katyavala, 118, Maculusso	Luanda	31-12-2021	6.912.415.000	31-12-2021	6.257.827.044	31-12-2021	5.964.970.000	6.378.404.015	6.378.404.015
R. Rei Katyavala, 91 a 93-A, Maculusso	Luanda	31-12-2021	1.088.589.000	31-12-2021	1.298.555.314	31-12-2021	1.222.890.000	1.203.344.771	1.203.344.771
R. Comte. Kwenha, 22-30, e Trv. Comte. Kwenha, 4, Maculusso	Luanda	31-12-2021	766.680.000	31-12-2021	933.008.229	31-12-2021	697.370.000	799.019.410	799.019.410
R. Friedrich Engels, 23 a 23-D, Coqueiros	Luanda	31-12-2021	514.046.000	31-12-2021	553.956.171	31-12-2021	544.340.000	537.447.390	537.447.390
Av. 1.º Congresso do MPLA, 11, Mutamba	Luanda	31-12-2021	1.315.337.000	31-12-2021	1.453.582.286	31-12-2021	1.403.580.000	1.390.833.095	1.390.833.095
R. Katekulu Mengo, 4, Alvalade	Luanda	31-12-2021	497.760.000	31-12-2021	539.193.600	31-12-2021	539.500.000	525.484.533	525.484.533
R. Fernando Brique, 39 a 46, Mutamba	Luanda	31-12-2021	1.900.834.000	31-12-2021	2.180.783.143	31-12-2021	2.007.680.000	2.029.765.714	2.029.765.714
R. Rainha Ginga, 84 a 86, Mutamba	Luanda	31-12-2021	3.622.937.000	31-12-2021	3.224.750.914	31-12-2021	3.591.530.000	3.479.739.305	3.479.739.305
R. Dr. Tomé Agostinho das Neves, 165, Maíanga	Luanda	31-12-2021	155.486.000	31-12-2021	118.605.086	31-12-2021	157.770.000	143.953.695	143.953.695
Av. 4 de Fevereiro, 84 a 86, Marginal	Luanda	31-12-2021	1.988.583.000	31-12-2021	2.053.980.096	31-12-2021	1.924.290.000	1.988.284.365	1.988.284.365
R. Joaquim Kapango, 38 a 42, Maculusso	Luanda	31-12-2021	564.669.000	31-12-2021	781.273.200	31-12-2021	662.750.000	669.564.067	669.564.067
R. Gil Vicente, 40-42, e Av. Comte. Valódia, 173-179, São Paulo	Luanda	31-12-2021	1.051.183.000	31-12-2021	1.266.285.771	31-12-2021	1.219.720.000	1.179.062.924	1.179.062.924
Av. Comte. Valódia, 19/19-A, e R. de Timor, Kinaxixi	Luanda	31-12-2021	497.503.000	31-12-2021	549.946.971	31-12-2021	525.220.000	524.223.324	524.223.324
Av. Comte. Valódia, 21, 23 e 31, Kinaxixi	Luanda	31-12-2021	1.461.480.000	31-12-2021	1.633.800.514	31-12-2021	1.578.640.000	1.557.973.505	1.557.973.505
Av. Comte. Valódia, 21, 23 e 25, Kinaxixi	Luanda	31-12-2021	741.617.000	31-12-2021	864.837.257	31-12-2021	813.290.000	806.581.419	806.581.419
Av. 4 de Fevereiro, 88, 89 e 89-A, Marginal	Luanda	31-12-2021	3.419.194.000	31-12-2021	4.144.152.240	31-12-2021	3.572.820.000	3.712.055.413	3.712.055.413
Av. Robert Shields, 112-114, e Av. 4 de Fevereiro, 1-5, Marginal	Luanda	31-12-2021	2.199.309.000	31-12-2021	1.540.079.356	31-12-2021	1.843.110.000	1.860.832.785	1.860.832.785
R. Samuel Bernardo, 28-32A, Ingombota	Luanda	31-12-2021	1.157.623.000	31-12-2021	1.038.576.171	31-12-2021	1.359.350.000	1.185.183.057	1.185.183.057
R. Manuel Fernandes Caldeira, 17, Friedrich Engels, Coqueiros	Luanda	31-12-2021	2.026.165.000	31-12-2021	1.707.388.731	31-12-2021	1.812.430.000	1.848.661.244	1.848.661.244
R. Frederico Welwitsch, 87, Maculusso	Luanda	31-12-2021	214.543.000	31-12-2021	375.392.057	31-12-2021	291.540.000	293.825.019	293.825.019
R. Damião de Góis, 73, Alvalade	Luanda	31-12-2021	154.783.000	31-12-2021	160.009.714	31-12-2021	178.900.000	164.564.238	164.564.238
R. Kwamme Nkrumah, 88 a 98, Maíanga	Luanda	31-12-2021	270.806.000	31-12-2021	488.232.514	31-12-2021	391.931.000	383.656.505	383.656.505
R. Assalto de Monçada, 25-33, e Amílcar Cabral, 4-4/A, Mutamba	Luanda	31-12-2021	1.495.903.000	31-12-2021	1.670.648.229	31-12-2021	1.582.220.000	1.582.923.743	1.582.923.743
Av. Comte. Valódia, 76/76-A a 78/78-B, Kinaxixi	Luanda	31-12-2021	1.461.446.000	31-12-2021	1.665.964.629	31-12-2021	1.579.450.000	1.568.953.543	1.568.953.543
R. Moisés Cardoso, 10, Maíanga	Luanda	31-12-2021	1.036.149.000	31-12-2021	1.259.233.543	31-12-2021	1.169.060.000	1.154.814.181	1.154.814.181
R. Marien Ngouabi, 4 a 6, Maíanga	Luanda	31-12-2021	1.635.377.000	31-12-2021	1.805.816.743	31-12-2021	1.719.380.000	1.720.157.914	1.720.157.914
R. Kwamme Nkrumah, 36 a 42, Maíanga	Luanda	31-12-2021	918.943.000	31-12-2021	1.044.651.943	31-12-2021	988.640.000	984.078.314	984.078.314
lg. da Maíanga, 10, Maíanga	Luanda	31-12-2021	1.016.520.000	31-12-2021	1.154.149.200	31-12-2021	1.096.970.000	1.089.213.067	1.089.213.067
R. Joaquim Kapango, 11, Maculusso	Luanda	31-12-2021	680.331.000	31-12-2021	841.152.514	31-12-2021	771.720.000	764.401.171	764.401.171
R. 15 de Agosto e lg. Patrice Lumumba, Lobito	Benguela	31-12-2021	2.119.983.000	31-12-2021	1.508.123.104	31-12-2021	1.862.950.000	1.830.352.035	1.830.352.035
R. Kwamme Nkrumah, 225, Sagrada Família	Luanda	31-12-2021	923.784.000	31-12-2021	1.149.222.317	31-12-2021	1.039.780.000	1.037.598.772	1.037.598.772
R. Joaquim Kapango, 4/A a 6/B, Maculusso	Luanda	31-12-2021	606.943.000	31-12-2021	717.786.857	31-12-2021	698.780.000	674.303.286	674.303.286
R. Cônego M. das Neves, 1 a 3-A, e Marechal Broz Tito, 8/10, Kinaxixi	Luanda	31-12-2021	1.274.640.000	31-12-2021	1.465.696.971	31-12-2021	1.376.430.000	1.372.255.657	1.372.255.657
R. Cônego Manuel das Neves, 176-182, São Paulo	Luanda	31-12-2021	904.783.000	31-12-2021	1.209.146.229	31-12-2021	1.095.780.000	1.069.903.076	1.069.903.076
R. Rainha Ginga, 152/154-A, R/C-A, 2-A, Mutamba	Luanda	31-12-2021	507.697.000	31-12-2021	435.214.529	31-12-2021	502.200.000	481.703.843	481.703.843
Av. 1.º Congresso do MPLA, 36, e R. Friedrich Engels, 11/11-A, Mutamba	Luanda	31-12-2021	1.877.023.000	31-12-2021	2.017.367.486	31-12-2021	2.001.930.000	1.965.440.162	1.965.440.162
Av. 4 de Fevereiro, 94-100, 2-C e 4-A-B, Marginal	Luanda	31-12-2021	377.879.400	31-12-2021	290.856.089	31-12-2021	342.870.000	337.201.830	337.201.830
Av. Hoji-Ya-Henda, 42, São Paulo	Luanda	31-12-2021	1.935.000.000	31-12-2021	1.050.063.771	31-12-2021	1.593.740.000	1.526.267.924	1.526.267.924
R. Gil Ilverdado, 56, São Paulo	Luanda	31-12-2021	132.656.000	31-12-2021	122.353.952	31-12-2021	125.180.000	126.729.884	126.729.884
R. Kwamme Nkrumah, 13/15, R/C-C, Maíanga	Luanda	31-12-2021	311.220.000	31-12-2021	299.220.558	31-12-2021	288.590.000	299.676.853	299.676.853
R. 16, 79, R/C, Zona 9, Bairro Mártires de Kifangondo	Luanda	31-12-2021	39.823.000	31-12-2021	35.053.980	31-12-2021	46.860.000	40.578.994	40.578.994
R. Rodrigo Miranda Henriques, 14/16, Maculusso	Luanda	31-12-2021	93.703.000	31-12-2021	105.487.886	31-12-2021	99.230.000	99.473.629	99.473.629
Estrada de Catele, Viana Park, Armazéns 509 e 609, Viana	Luanda	31-12-2021	880.000.000	31-12-2021	1.079.236.000	31-12-2021	840.010.000	933.082.000	933.082.000
<b>Total</b>								<b>63.131.115.681</b>	<b>63.131.115.681</b>

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

Neste contexto, em 31 de Dezembro de 2022 os imóveis do Fundo encontram-se registados ao justo valor, com base na média de três avaliações, com referência a 31 de Dezembro de 2021, efectuadas por três peritos avaliadores independentes registados na Comissão do Mercado de Capitais.

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



O Conselho de Administração da Sociedade Gestora, estima concluir o referido processo e reavaliar a carteira de imóveis até ao final do 1º semestre de 2023.

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

## 7. OUTRAS OBRIGAÇÕES

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

	31-12-2022
Adiantamento de Clientes	15 829 792
Outras Obrigações de Natureza Fiscal	564 922
Diversos e Outros Credores	
Depositário	212 278 590
Comissão de Gestão	93 887 250
Acréscimo de Custos	9 824 812
Credores p/ Cauções	18 120 000
Taxa de Supervisão	4 566 704
Credores p/ FSE	1 348 458
Outras operações a regularizar	1 287 466
	<u>357 707 994</u>

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

Em 31 de Dezembro de 2022, 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 – 581.425 AOA
- Iva a entregar ao Estado – 42.000 AOA
- Retenções de Clientes – (58.503) AOA

Em 31 de Dezembro de 2022, os saldos das rubricas “Depositário” e “Comissão de Gestão” referem-se às comissões de depósito e de gestão a liquidar referentes ao período compreendido entre 7 de Junho de 2022 e 31 de Dezembro de 2022 e do mês de Dezembro de 2022, respectivamente.

Em 31 de Dezembro de 2022, o saldo da rubrica “Acréscimos de custos” decompõe-se com os seguintes itens:

- Imposto predial: 8.148.292 AOA – diz respeito a especialização do custo do imposto predial de 2022, líquido no 1º trimestre de 2023.
- Comissão Fixa Supervisão: 650.520 AOA – diz respeito à especialização do custo da comissão fixa semestral da CMC, que é facturada em momento subsequente.
- Avença Contabilidade: 1.026.000 AOA – diz respeito à especialização da avença mensal de contabilidade do Fundo, cujos serviços são facturados no mês subsequente.

No período compreendido entre 7 de Junho de 2022 (data de início de actividade do Fundo) e 31 de Dezembro de 2022, o Fundo apurou prejuízo fiscal em sede Imposto Industrial. O Fundo não registou activos por impostos diferidos para prejuízos fiscais, uma vez que no entendimento do Conselho de Administração da Sociedade Gestora não existem evidências e expectativas de serem gerados resultados fiscais futuros suficientes para a sua utilização dentro do prazo previsto na lei fiscal.



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

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

## 8. PROVEITOS

No período compreendido entre 7 de Junho de 2022 (data de início de actividade do Fundo) e 31 de Dezembro de 2022, a rubrica Proveitos apresenta a seguinte composição:

	31-12-2022
Juros e Outros Rendimentos	
Disponibilidades-Depósito a Prazo	26.171.629
Rendimentos de Activos Imobiliários	
Rendas	600.130.091
Outros Rendimentos de Activos Imobiliários	1.020.000
Outros Rendimentos Operacionais	
Proveitos Diferidos	40.570.262
	<hr/>
	667.891.983

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

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

A rubrica “Outros Rendimentos Operacionais – Proveitos diferidos”, 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 (Nota 5).



## 9. DESPESAS

No período compreendido entre 7 de Junho de 2022 (data de início de actividade do Fundo) e 31 de Dezembro de 2022, a rubrica Despesas apresenta a seguinte composição:

	31-12-2022
Juros e Outras Despesas	
Provisão para Riscos Gerais de Crédito	57.186.956
Comissões	
Comissão de Gestão	799.183.049
Comissão de Depósito	212.278.590
Taxa de Supervisão	7.852.867
Custos e Perdas Operacionais	
Escrituras	355.628.410
Auditoria	60.306.000
Vigilância	30.036.000
Consultorias	17.756.950
Imposto Predial	8.148.292
Conservação e Reparação	8.070.231
Contabilidade	7.182.000
Seguro	4.041.190
Outros	8.118.119
	<u>1.575.788.655</u>

A rubrica “Provisões para Riscos Gerais de Crédito” diz respeito a provisões sobre rendas (Nota 5).

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 “Consultorias” diz respeito a (i) Assessoria Legal prestada ao Fundo por Sociedade de Advogados externa e (ii) a estudos de levantamento técnico sobre as áreas e estado de 12 imóveis pertencentes à 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. O Conselho de Administração da Sociedade Gestora encontra-se a acompanhar, de forma atenta o desenrolar do conflito na Ucrânia e as suas possíveis repercussões na economia a nível mundial, nacional e no valor dos activos do Fundo, que, nesta data, ainda não são possíveis antecipar com fiabilidade. 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 31 de Dezembro de 2022.



## 11. EVENTOS SUBSEQUENTES

### Desabamento do imóvel 41 sito na Avenida Comandante Valódia, n.º 76/76-A a 78/78-B

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 em 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.

Não ocorreram quaisquer outros factos subsequentemente a 31 de Dezembro de 2022 que requeiram registo ou divulgação nas demonstrações financeiras.



# Relatório de Auditoria

---

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

(Montantes expressos em Kwanzas – AOA)

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 31 de Dezembro de 2022, que evidencia um total de 65 466 811 mAOA e fundos próprios do organismo de investimento colectivo (“OIC”) de 65 109 103 mAOA, incluindo um resultado líquido negativo de 907 897 mAOA, as demonstrações dos resultados, de alterações no capital próprio e dos fluxos de caixa do período compreendido entre 7 de Junho de 2022 (data de início de actividade do Fundo) e 31 de Dezembro de 2022 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 31 de Dezembro de 2022;
  - (ii) Criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material, devido à fraude ou a erro;
  - (iii) Elaboração do Relatório de Gestão, nos termos legais e regulamentares;
  - (iv) Adopção de políticas e critérios contabilísticos adequados, tendo em conta as circunstâncias; e



“Deloitte”, “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](http://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 nas Notas 1 e 3 do anexo às demonstrações financeiras, o Fundo foi autorizado pela Comissão do Mercado de Capitais de Angola (“CMC”), em 31 de Março de 2022, tendo iniciado a sua actividade em 7 de Junho de 2022, quando os respectivos participantes subscreveram 660.170 unidades de participação pelo valor unitário de 100.000 AOA, mediante entradas em espécie de 55 imóveis, valorizados com base na média de avaliações realizadas com referência a 31 de Dezembro de 2021 por três peritos avaliadores registados na Comissão do Mercado de Capitais, e entradas em numerário, nos montantes de 64 360 300 mAOA e 1 656 700 mAOA, respectivamente. Conforme divulgado na Nota 6, no 2º semestre de 2022, o Conselho de Administração da Sociedade Gestora iniciou um processo de levantamento das plantas e áreas dos referidos imóveis, tendo identificado divergências relevantes face às áreas apresentadas nos relatórios de avaliação. Adicionalmente, constatou que uma parte relevante dos imóveis se encontram arrendados por valores inferiores aos de mercado, situação que não foi considerada nos relatórios de avaliação. O Conselho de Administração da Sociedade Gestora, estima concluir o referido processo e reavaliar a carteira de imóveis até ao final do 1º semestre de 2023. Consequentemente, nesta data, não dispomos de informação suficiente que nos permita concluir quanto aos eventuais efeitos destas situações nas rubricas de “Activos imobiliários”, “Unidades de Participação” e no valor das comissões e taxas cujo cálculo se encontra indexado ao valor líquido global do Fundo.

#### V. Opinião com reserva

11. Em nossa opinião, excepto quanto aos possíveis efeitos dos assuntos descritos no parágrafo 10 acima, as demonstrações financeiras referidas no parágrafo 1 acima apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspectos materialmente relevantes, a posição financeira do Fundinvest – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado em 31 de Dezembro de 2022, o seu desempenho financeiro e os seus fluxos de caixa relativos ao período compreendido entre 7 de Junho de 2022 (data de início de actividade do Fundo) e 31 de Dezembro de 2022, em conformidade com os princípios contabilísticos geralmente aceites e com as normas contabilísticas aplicáveis aos OIC, emitidas pela CMC, em vigor em 31 de Dezembro de 2022.

#### VI. Ênfase

12. Conforme descrito na Nota 11, em 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 31 de Dezembro de 2022, pelo montante de 1.568.953 mAOA. 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.

#### Relato sobre Outros Requisitos Legais e Regulamentares

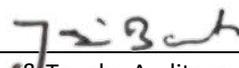
#### VII. Quanto ao Relatório de Gestão

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, 16 de Junho de 2023

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