



# Fundinvest – Fundo Imobiliário Fechado de Subscrição Pública

Relatório & Contas Anual 2024

*[Handwritten signatures and initials]*



## Índice

<b>Relatório de Gestão</b> .....	3
1. Nota Introdutória .....	3
2. Síntese de Evolução dos Mercados .....	4
Enquadramento Macroeconómico Internacional .....	4
Enquadramento Macroeconómico Nacional .....	5
Evolução do Mercado Imobiliário Nacional de Arrendamento e de Venda.....	7
Angola – Indústria dos Organismos de Investimento Colectivo .....	8
3. Enquadramento Organizacional .....	10
4. Política de Investimento do Fundo .....	11
5. Subscrição.....	11
6. Património do Fundo .....	12
7. Principais Eventos e Actividades .....	14
8. Valor do Fundo .....	19
9. Gestão de Risco .....	19
<b>Demonstrações Financeiras</b> .....	21
<b>Notas anexas às Demonstrações Financeiras</b> .....	24
1. Nota Introdutória .....	24
2. Bases de apresentação e resumo das principais políticas contabilísticas .....	25
3. Capital do Fundo.....	29
4. Disponibilidades .....	30
5. Créditos .....	31
6. Ativos Imobiliários .....	34
7. Outras Obrigações .....	35
8. Proveitos.....	37
9. Despesas.....	38
10. Desabamento do imóvel 41.....	39
11. Eventos Subsequentes.....	39
<b>Relatório de Auditoria</b> .....	40



## Relatório de Gestão

---

### 1. Nota Introdutória

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

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

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

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

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

Handwritten signatures and initials, including a large '10' and a signature that appears to be 'Rosa'.



## 2. Síntese de Evolução dos Mercados

### Enquadramento Macroeconómico Internacional

O crescimento da economia mundial deverá ter-se mantido estável em 2024, mas aquém do seu potencial. O FMI prevê um crescimento de 3,2% para o período e de 3,3% para 2025. A mais longo-prazo, as previsões apontam para um crescimento médio de 3,1% nos próximos cinco anos. Este é um crescimento medíocre quando comparado com a média registada antes da pandemia (média de 3,7% para o período 2000-19) e deve-se a obstáculos estruturais persistentes (por exemplo, o envelhecimento da população e a fraca produtividade) que estão a travar o crescimento potencial em muitas economias.

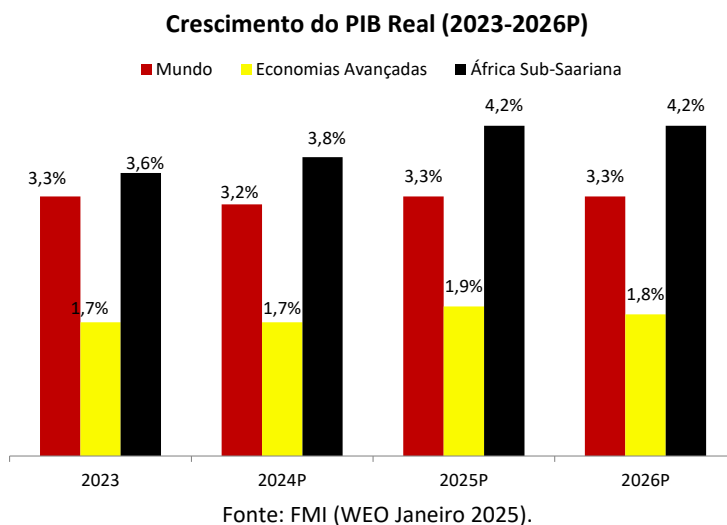
Segundo o FMI, o crescimento registado em 2024 nas várias regiões do mundo não deverá ser muito diferente ao do ano anterior. Em particular, as economias avançadas deverão ter crescido 1,7%, as economias emergentes e em desenvolvimento 4,2% e a África Subsariana 3,8%. Isto compara com 1,7%, 4,4% e 3,6%, respectivamente, em 2023.

Na África Subsariana, os países estão a tentar implementar reformas difíceis, mas essenciais, para restaurar a estabilidade macroeconómica após sucessivos choques negativos e que têm levado à necessidade de apoio por parte das autoridades. No geral, os desequilíbrios internos e externos começaram a diminuir em 2024, reflectindo principalmente ajustes nas políticas. Contudo, o cenário mantém-se desigual entre países onde, segundo o FMI, cerca de metade ainda apresenta desequilíbrios elevados.

A implementação de uma política monetária restritiva tem ajudado a reduzir a inflação, que está actualmente dentro das metas traçadas em cerca de metade dos países da região. Os esforços em termos de consolidação orçamental têm ajudado a estabilizar o rácio médio da dívida pública em relação ao PIB, embora este se mantenha num nível elevado. As contas externas fortaleceram-se, com a redução dos spreads da dívida soberana e mais países a regressarem aos mercados de Eurobonds.

No entanto, persistem desafios para a região. A inflação continua em dois dígitos em quase um terço dos países. A capacidade de serviço da dívida é baixa, e o aumento dos encargos com a dívida está a reduzir os recursos disponíveis para o financiar o desenvolvimento dos países. As reservas cambiais são frequentemente insuficientes, e persistem preocupações quanto à sobrevalorização das moedas e à competitividade.

Para o período 2025-26, o Fundo não prevê uma melhoria muito significativa do crescimento do PIB real da economia mundial nem das economias avançadas e emergentes. No entanto, as perspectivas económicas para a África Subsariana deverão melhorar nos próximos dois anos.



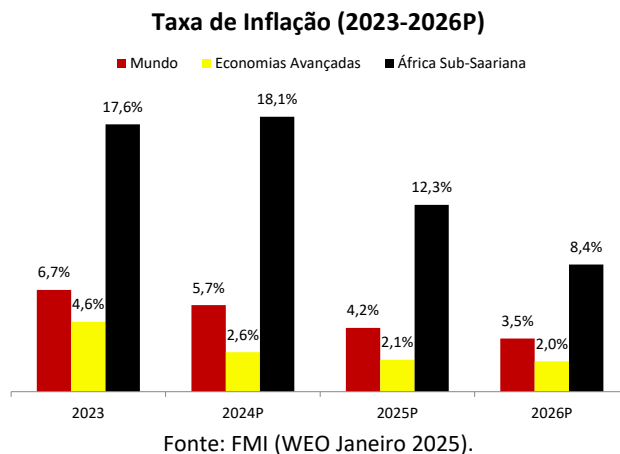
Entretanto, no início de 2024 surgiram sinais de uma certa aproximação das taxas de inflação entre os países, apesar do ritmo de desinflação mundial ter desacelerado na primeira metade do ano. Os preços dos bens estabilizaram, e alguns até diminuíram. Contudo, a inflação dos serviços manteve-se elevada em muitos países, reflectindo em parte o rápido

Handwritten signatures and a page number '4'.



aumento dos salários, já que os rendimentos ainda estão a recuperar das pressões inflacionistas registadas em 2021–22. Isso forçou alguns bancos centrais a adiar os seus planos de flexibilização das suas políticas monetárias, colocando as finanças públicas sob maior pressão, especialmente em países onde os encargos com o serviço da dívida já são elevados e as necessidades de refinanciamento são significativas.

O FMI prevê que a inflação mundial tenha caído de uma média anual de 6,7% em 2023 para 5,7% em 2024 e que atinja 4,2% em 2025, com a taxa de inflação das economias avançadas a regressar às suas metas mais rapidamente do que as economias de mercados emergentes e em desenvolvimento. A inflação na África Subsaariana só deverá registar uma descida mais expressiva a partir de 2025, mas mesmo assim deverá continuar em dois dígitos.



Em termos dos mercados financeiros, as taxas de juro de longo prazo das obrigações de dívida pública das economias avançadas voltaram a registar alguma volatilidade em 2024. Esta evolução deveu-se à mudança de política monetária seguida pelos principais bancos centrais, às incertezas geopolíticas e ao crescimento económico distinto nas várias regiões do globo.

Os principais bancos centrais, como a Fed e o BCE, iniciaram o ciclo de redução de taxas de juro após os aumentos agressivos registados em 2023, proporcionando algum alívio aos mercados de dívida. As yields dos títulos da dívida pública norte-americana e europeia caíram com a política monetária menos restritiva implementada por estes bancos, impulsionando os preços dos títulos. As empresas aproveitaram os custos dos empréstimos mais baixos para refinarçar dívidas existentes, resultando num aumento na emissão de dívida, em particular de títulos com uma notação investment grade.

A dívida de mercados emergentes atraiu um renovado interesse por parte dos investidores devido à estabilização da inflação e aos retornos mais atractivos, embora algumas regiões tenham sido afectadas por uma certa volatilidade cambial.

Os mercados de acções voltaram a ter uma evolução francamente positiva em 2024, sendo principalmente impulsionados (1) pelo alívio das políticas monetárias, (2) a resiliência dos lucros das empresas e (3) a recuperação das principais economias mundiais. Os principais índices, como o S&P 500, o Euro Stoxx 50 e o MSCI Emerging Markets Index, registaram ganhos de dois dígitos, beneficiando do optimismo dos investidores e das taxas de juros mais baixas.

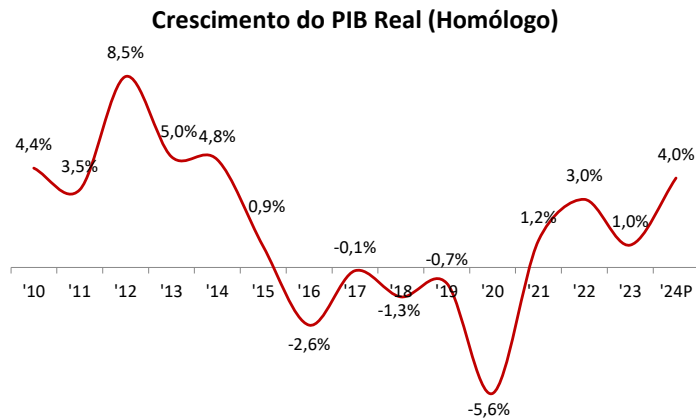
### Enquadramento Macroeconómico Nacional

O crescimento da economia nacional acelerou em 2024 após ter registado um desempenho relativamente modesto no ano anterior, com o PIB real a crescer apenas 1,0%. Segundo os últimos dados do Instituto Nacional de Estatística (INE), o crescimento do PIB real foi de 4,7% em termos homólogos nos primeiros nove meses de 2024, num contexto de evolução favorável tanto no sector petrolífero (4,1%) como no sector não-petrolífero (4,9%).



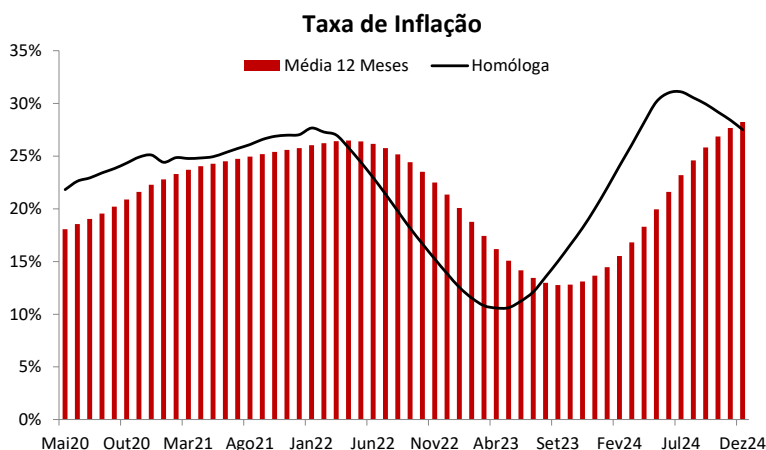
Por um lado, a produção de petróleo recuperou após a conclusão das paragens (planeadas e não planeadas) para trabalhos de manutenção nalgumas plataformas petrolíferas, bem como as avarias em certos blocos petrolíferos, incluindo os Blocos 0, 14, 15, 15/06, 17 e 18, que afectaram a produção de petróleo em 2023. Por outro lado, a actividade no sector não-petrolífero continuou a expandir-se graças aos contributos favoráveis de sectores-chave como os transportes e comunicações, o retalho, bem como a agricultura e as pescas.

Este desempenho melhor do que o esperado levou o BNA a rever em alta a sua previsão de crescimento para o ano de 2024. O banco central estima que o crescimento do PIB real atinga os 4,0% no período, um valor bastante superior à previsão do Governo Angolano (também ela revista em alta) de 3,3%.



Fonte: INE e BNA

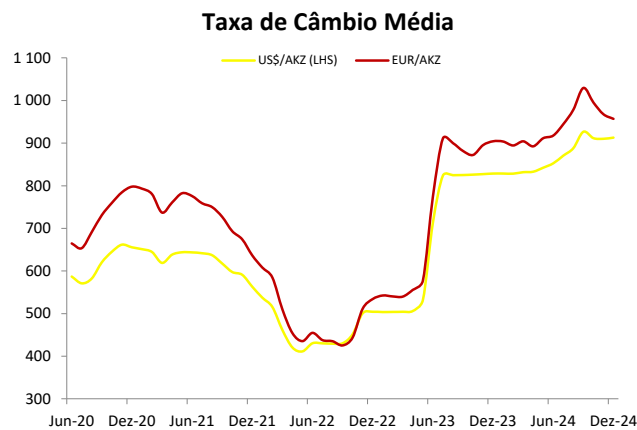
Entretanto, a inflação continuou a aumentar em 2024 e atingiu os 27,5% no final do ano. Este valor compara com 20,0% registados no ano anterior. O comportamento da inflação em 2024 deveu-se a vários factores, nomeadamente: (1) o aumento de 48,1% do preço do gasóleo em Abril (de 135 para 200 AKZ/litro); (2) o aumento de 33,3% das tarifas de táxi em Maio (de 150 para 200 AKZ); (3) o aumento de 200% dos preços dos bilhetes do transporte público rodoviário urbano em Maio (de 50 para 150 AKZ); (4) a actualização dos preços dos serviços de telecomunicações até 25%; e (5) a redução da oferta de bens agrícolas no primeiro trimestre do ano. De um modo geral, importa notar que mais de metade do aumento da inflação continua a reflectir o custo mais elevado dos alimentos e das bebidas não alcoólicas.



Fonte: INE.

O kwanza voltou a depreciar-se em 2024, tendo a taxa de câmbio USD/AOA atingido um nível em torno dos 912 no final do ano, o que equivale a uma depreciação de 9,1% face ao valor de Dezembro de 2023. A depreciação da moeda nacional face ao euro foi menor (5,5%) depois de ter permanecido relativamente estável durante o primeiro semestre do ano. Em termos médios, o kwanza registou uma depreciação de 21,3% tanto face ao dólar como face ao euro em 2024.

Handwritten signature and date: 6



Fonte: BNA.

As crescentes pressões inflacionistas mantiveram-se ao longo de 2024 e obrigaram o BNA a manter uma política monetária restritiva nos primeiros meses do ano. Isto resultou em novas subidas de taxas de juro, nomeadamente em 100pb e em 50pb nas reuniões de Março e Maio, respectivamente. Isto colocou a Taxa BNA nos 19,5% no final de 2024, o que compara com 18,0% no final do ano anterior. O coeficiente de reservas obrigatórias em moeda nacional foi também aumentado, desta vez em 300pb em Março e 100pb em Maio, colocando este coeficiente nos 21%. O coeficiente em moeda estrangeira continua nos 22%.

Entretanto, as taxas de juro médias dos títulos da dívida pública angolana emitidos no mercado primário aumentaram em 2024 quando comparadas com as taxas do ano anterior. As taxas médias dos BT a 182 dias e 364 dias atingiram 12,05% e 14,72%, respectivamente, enquanto as das OT em moeda nacional a 2 anos e 4 anos subiram para 15,67% e 17,78%, respectivamente.

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

Fonte: BNA.

### Evolução do Mercado Imobiliário Nacional de Arrendamento e de Venda

O mercado imobiliário de arrendamento em Luanda, quer no segmento residencial quer no segmento não residencial, não cresceu em termos reais, podendo a evolução dos preços das rendas compreender-se no intervalo de comportamento registado pela taxa de inflação do kwanza durante 2024 (entre 20% a 27,5% como apresentado no ponto anterior). Actualmente, tem sido esse o esforço dos senhorios que procuram actualizar os valores de renda à taxa de variação homóloga da inflação, na data de aniversário contratual.

Essa tem sido também a estratégia da equipa de gestão do Fundinvest, que tem procurado actualizar anualmente os contractos em vigor da carteira do Fundo à taxa de inflação da economia angolana que, apesar da resistência, tem sido possível materializar.

Durante o período de Janeiro a Dezembro a variação registada para actualizações de contractos foi de 23,08%. Comparativamente a variação registada no primeiro semestre de 2024 foi de 17,18%, demonstrando a importância do trabalho feito pela equipa do Fundo nestes resultados.

No que concerne ao mercado de venda, verificou-se neste período a conclusão das transacções imobiliárias do imóvel 32 conhecido como a ex-sede do Banco Desenvolvimento Angolano, do imóvel 35 situado nos coqueiros e do imóvel 74 situado próximo do largo da Maianga. Refira-se que os preços de venda destes imóveis acabaram por representar

Handwritten signature and initials.



uma mais-valia agregada de cerca de 31% face ao respectivo valor contabilístico a que se encontravam registados. Consideramos que tal mais-valia acabou por ser possível com os esforços da equipa de gestão e da equipa de intermediação em maximizar os valores dos imóveis, através da potencialização e fomento do interesse de várias entidades nos imóveis. Este interesse permitiu maximizar os valores dos imóveis e os valores alcançados não resultam na nossa opinião de alterações estruturais do mercado imobiliário em Luanda.

Tal como referido no exercício anterior, existem um conjunto de activos listados para alienação desde o início do ano de 2023, cujos processos estão a ser mediados por empresas especializadas e não fomos, até agora, aconselhados a alterar os respectivos asking prices pelo que não cremos que tenha havido flutuações materiais neste mercado.

### Angola – Indústria dos Organismos de Investimento Colectivo

A 31 de Dezembro de 2024, encontravam-se registadas na Comissão de Mercado de Capitais (CMC) um total de 12 Sociedades Gestoras de Organismos de Investimento Colectivo (SGOIC):

#### SGOIC Registadas na CMC (Dezembro 2024)



Fonte: CMC.

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

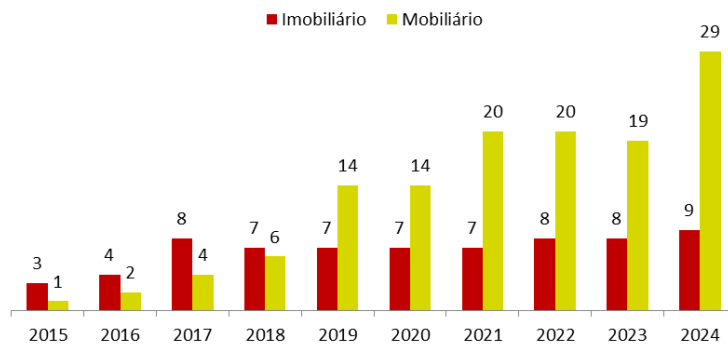






Entre estes 38 OIC, o número de OIC Mobiliários registados na CMC era 29 e de OIC Imobiliários era 9 no mesmo período. Em particular, 22 correspondiam a Fundos de Investimento Mobiliário (FIM), 6 a Fundos de Investimento Imobiliário (FII), 3 correspondiam a Sociedades de Investimento Imobiliárias (SII) de capital fixo, 6 a Fundos de Capital de Risco (FCR) e 1 Sociedade de Capital de Risco (SCR). Estes valores comparam com 16 FIM, 5 FII, 3 SII e 3 FCR no final de 2023.

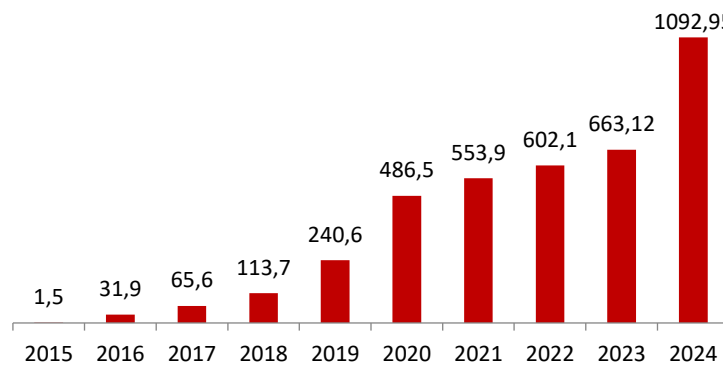
### Número de OIC Mobiliários e Imobiliários Registados



Fonte: CMC.

Também, segundo os últimos dados disponíveis pela CMC, o Valor Líquido Global sob gestão atingiu os 1.092,95 mil milhões de kwanzas em Outubro de 2024. Este valor compara com 663,12 mil milhões de kwanzas em Dezembro de 2023, o que corresponde a um aumento de 64,8% nestes 10 meses de 2024.

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



Fonte: CMC.

De referir igualmente que os dados da CMC indicam que Valor Líquido Global em Outubro de 2024 representava 96,7% do valor total do activo da indústria que se cifrava em 1.129,57 mil milhões de kwanzas. Comparativamente em Dezembro de 2023, o Valor Líquido Global representava 83,6% do valor total do activo da indústria correspondente a 793,60 mil milhões de kwanzas.

Para além do Fundinvest, os outros cinco FII actualmente existentes são o Eaglestone Real Estate I, o BIC Capital Prime I, o Omega, o Gama e o Pactual Property sendo que todos são fundos fechados e de subscrição particular. O Eaglestone Real Estate I, foi registado junto da CMC em Dezembro de 2023, é gerido pela Eaglestone Capital e está autorizado a emitir 50 000 unidades de participação com o valor de subscrição inicial de Kz 1 000 000,00 cada uma, correspondente ao valor global do fundo de Kz 50 000 000 000,00.

O BIC Capital Prime I foi registado em 14 de Julho de 2022 sendo gerido pela BIC Gestão de Activos – SGOIC II, S.A. Em 31 de Dezembro de 2022, o Banco BIC subscreveu as unidades de participação do BIC Capital Prime I, no montante de 69,7 mil milhões de kwanzas, por entrada em espécie de imóveis e por entrada em numerário, nos montantes de 68,1 mil milhões de kwanzas e 1,6 mil milhões de kwanzas, respectivamente.

9



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

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

O Pactual Property foi incorporado em Dezembro de 2015. Foi o primeiro fundo imobiliário lançado em Angola e resulta de uma parceria entre a Hemera Capital Partners e o Banco Millennium Atlântico. O fundo tem uma estratégia de investimento mista, mas procura predominantemente activos maduros com contractos de arrendamento de longo termo com arrendatários de elevado rating de crédito. A entidade gestora do fundo é a SG Hemera Capital Partners – SGOIC, S.A. e a entidade depositária é o Banco Millennium Atlântico. No final de Junho de 2024, o Valor Líquido Global do fundo estava em torno dos 293 mil milhões de kwanzas.

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

### 3. Enquadramento Organizacional

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

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

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

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

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

10



#### 4. Política de Investimento do Fundo

O património do Fundo pode ser investido em:

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

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

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

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

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

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

#### 5. Subscrição

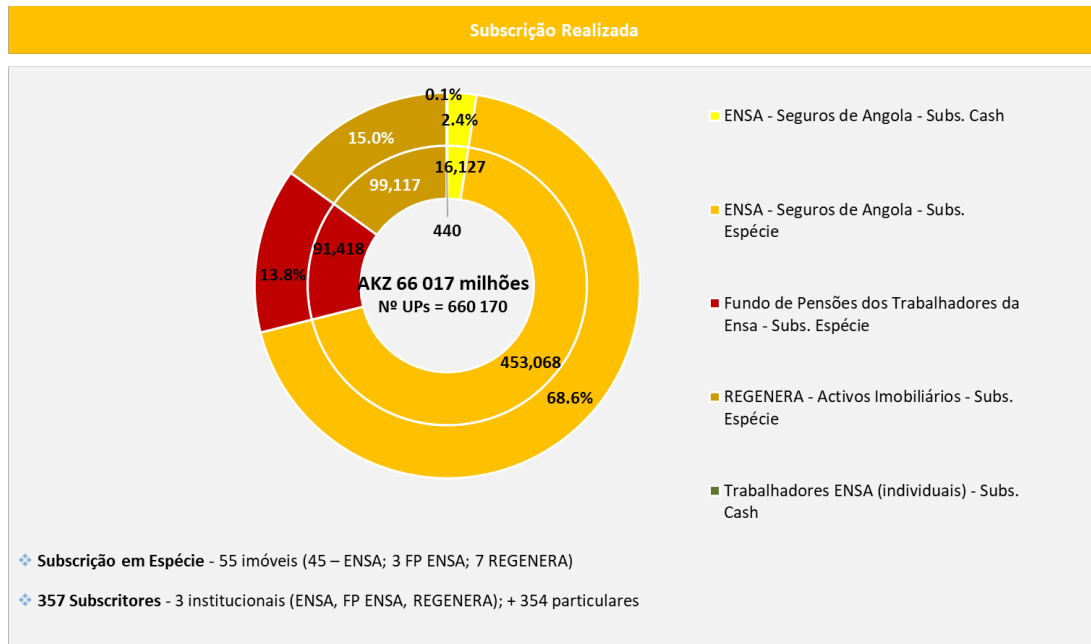
O processo de subscrição pública do Fundinvest decorreu de 6 de Maio à 6 de Junho de 2022, tendo o Banco BAI sido a entidade comercializadora através da sua rede e no dia 7 de Junho de 2022 foi concluída com sucesso a subscrição pública e, conseqüentemente, a constituição do Fundinvest.

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.

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

Mapa Resumo	
Nº Subscrições em Numerário	354
Nº Subscrições em Espécie	3
<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>

11



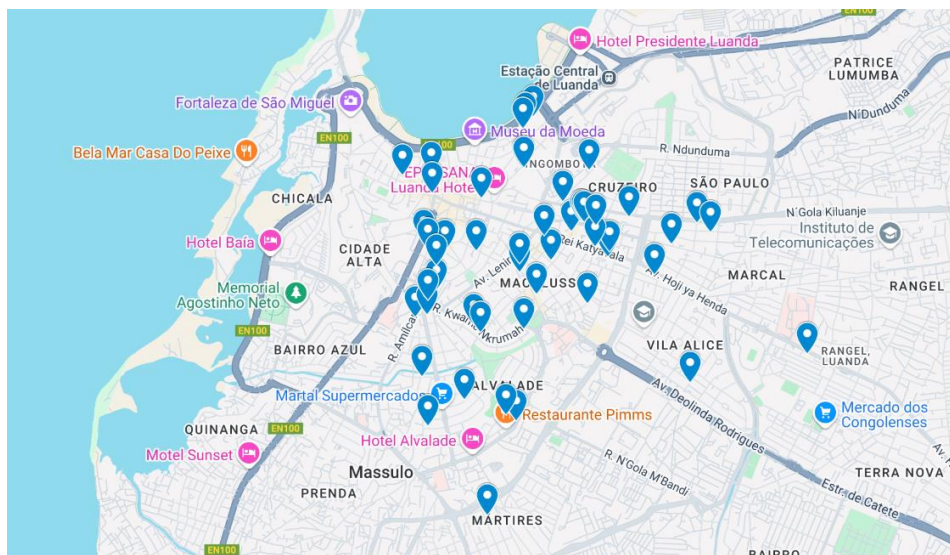
## 6. Património do Fundo

À data de 31 de Dezembro de 2024, a carteira do Fundinvest era composta de 52 imóveis avaliados em 58,64 mil milhões de kwanzas agrupando uma variedade de segmentos como: Habitações (apartamentos e moradias), lojas para comércio, escritórios, armazéns e terrenos aptos para desenvolvimento imobiliário.

O valor da avaliação 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 do Fundinvest é caracterizado maioritariamente por edifícios construídos ainda durante a era colonial, com uma idade média superior a cinquenta anos.

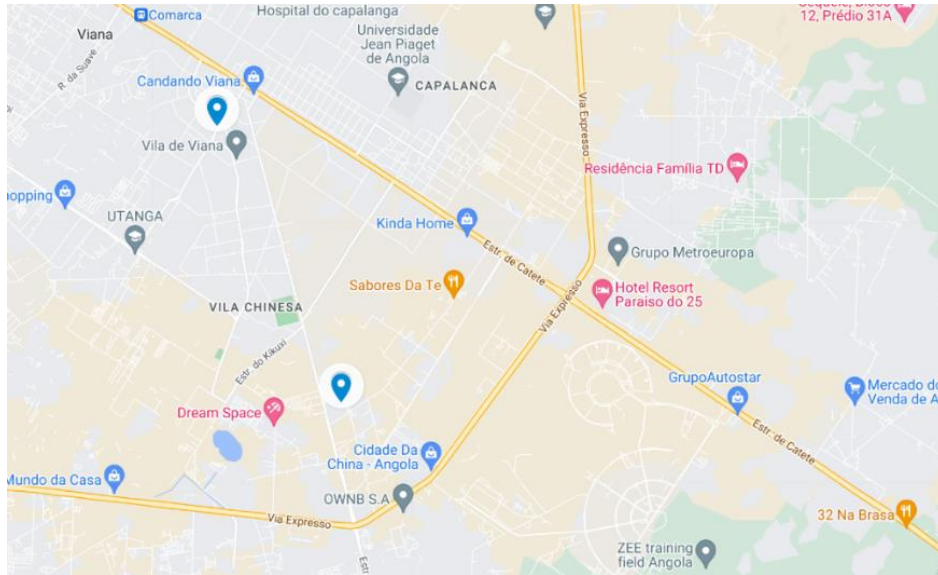
Os imóveis que compõem a actual carteira do Fundinvest estão maioritariamente localizados no centro da cidade de Luanda, conforme é possível observar no mapa abaixo.



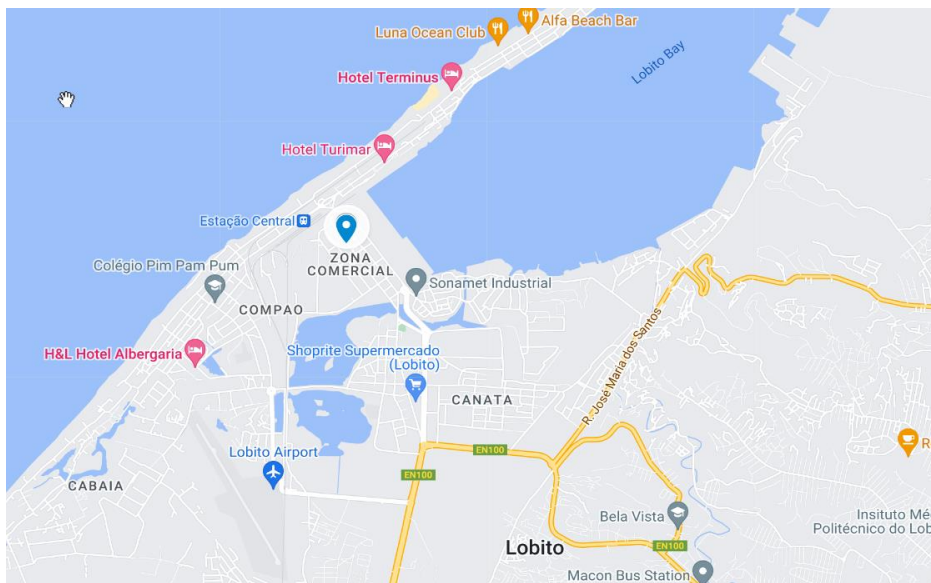
12



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



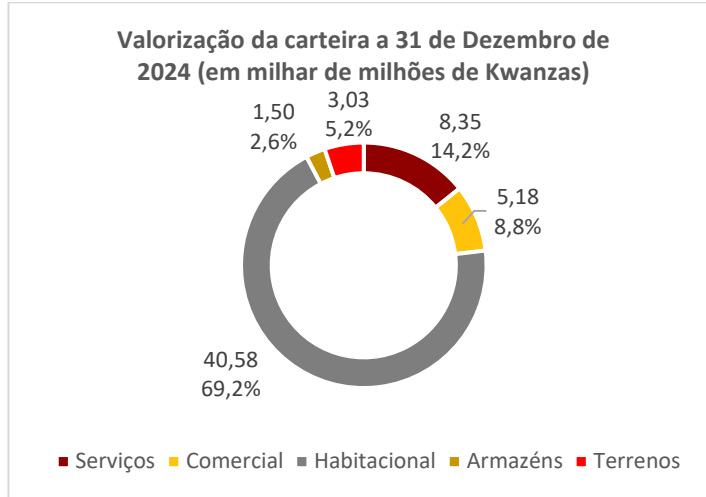
Adicionalmente, o Fundinvest inclui também na sua carteira um edifício com uso misto (habitacional, comercial e serviços) na cidade do Lobito, na província de Benguela.



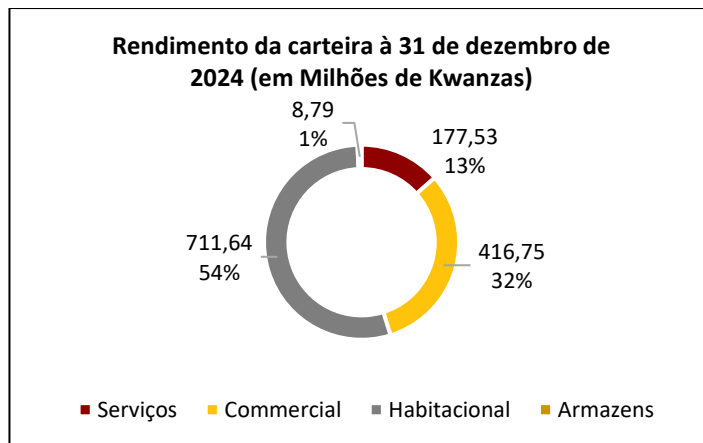
Handwritten signatures and initials, including a large signature and the number 13.



À data de 31 de Dezembro de 2024, a valorização da carteira imobiliária do Fundinvest estava segmentada maioritariamente com 69,2% em uso habitacional (40,58 mil milhões de kwanzas), 14,2% em serviços (8,35 mil milhões de kwanzas), 8,8% em uso comercial (5,18 mil milhões de kwanzas), 5,2% em terrenos (3,03 mil milhões de kwanzas), e finalmente 2,6% em uso de armazéns (1,50 mil milhões de kwanzas).



No que diz respeito à geração de rendimento da carteira durante o ano de 2024, a segmentação é caracterizada por um maior peso dos contratos de arrendamento para uso habitacional com 54% (711,64 milhões de kwanzas), seguindo o uso comercial com 32% (416,75 milhões de kwanzas), assim como o uso de serviços 13% (177,53 milhões de kwanzas), e finalmente, com menor peso, o uso de armazéns com 1% (8,79 milhões de kwanzas).



## 7. Principais Eventos e Actividades

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

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

14





Consequentemente, após os primeiros 36 meses de actividade do fundo e para este período em referência, em prol do bom despenho do Fundo, é importante mencionar os seguintes acontecimentos e as principais actividades desenvolvidas:

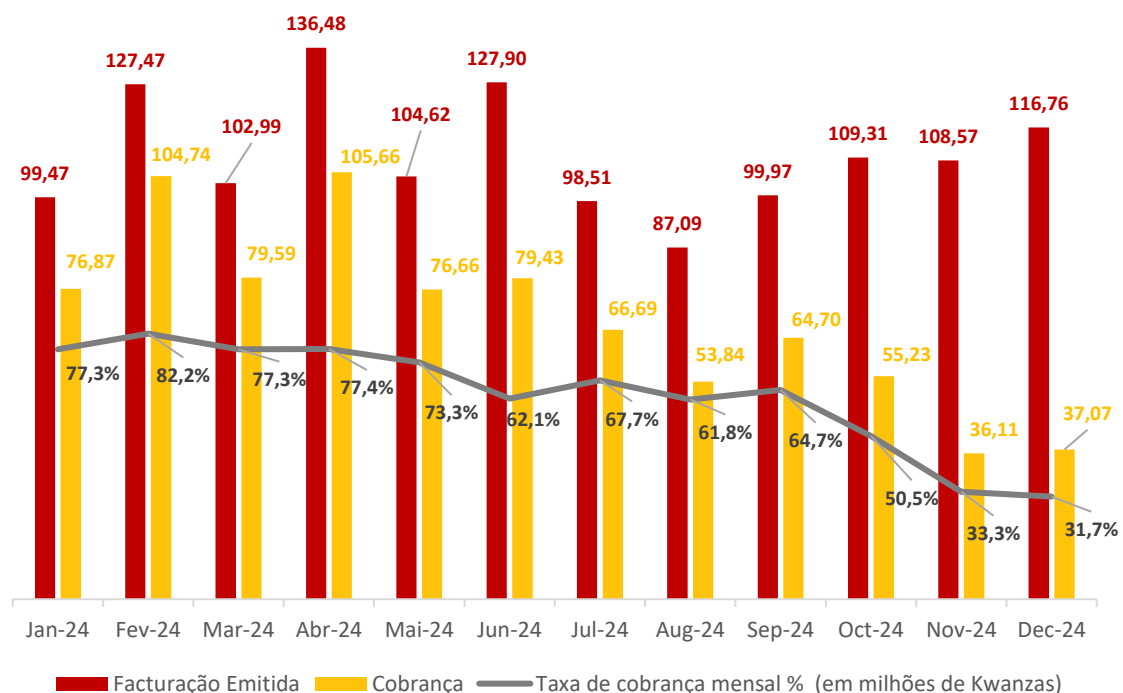
- **Evolução das Cobranças e Facturação**

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

Para optimização da cobrança após facturação o sistema de pagamento por referência da rede de pagamentos EMIS foi implementado, passando cada factura emitida a ter o seu próprio número de referência. Isto permite aos inquilinos efectuar pagamentos de forma rápida e eficiente pelo sistema “multicaixa”. Estes pagamentos são reflectidos automaticamente na conta do Fundo e subseqüentemente via integração directa, no sistema de gestão contabilística do Fundo.

Com esta optimização o Fundo concede uma experiência mais eficiente aos inquilinos em termos de pagamento das rendas atempadamente, e que complementada com uma acção introduzida de contacto semanal aos inquilinos incumpridores, constata-se que se reflectiu num aumento da taxa de cobrança mensal para cerca de 77% a 82% nos primeiros 4 meses de 2024, sendo que este nível de cobrança se atinge após três meses da respectiva facturação.

Para o período em referência, conforme se pode observar no gráfico abaixo, a facturação emitida flutuou mês a mês no primeiro semestre e após uma redução devido a rescisão e de contractos comerciais, a equipa conseguiu reestabelecer o crescimento consistente na facturação mensal no segundo semestre através de actualização de rendas em múltiplos contractos, assim como a regularização de situações duvidosas para certas fracções.





- **Alienação dos Imóveis 32, 35 e 74**

Nos dias 5 e 22 de Fevereiro, foram assinados os contractos de promessa de compra e venda dos imóveis 74 e 32 respectivamente iniciando assim a estratégia de venda no curto e médio prazo dos imóveis devolutos da carteira do fundo trazendo assim liquidez e rentabilidade. No dia 8 de Agosto foi adicionalmente assinado um contracto de promessa de compra e venda do imóvel 35.

As transacções para o imóvel 32, localizado na Av. 4 de Fevereiro (ex-sede do BDA), o imóvel 35, localizado nos Coqueiros e o imóvel 74 localizado próximo do largo da Maianga foram respectivamente concluídas através de celebração de escrituras publicas durante o mês de Junho, Setembro e Novembro de 2024.

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

No começo do período, a carteira de 55 imóveis era dividida em 961 fracções das quais 853 contavam com contractos de arrendamento. A tabela infra fornece alguns detalhes sobre a evolução da carteira activa do fundo.

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

Durante este período, fruto das alienações dos imóveis já mencionadas, foi dada a baixa para 6 fracções levando o número total de 961 para 955.

Adicionalmente durante o período em referência o número de fracções arrendadas baixou de 853 para 847 resultando de 14 rescisões de contracto, duas das quais por causa das alienações dos respectivos imóveis, e 8 novos contractos.

	Jan-24	Fev-24	Mar-24	Abr-24	Mai-24	Jun-24	Jul-24	Ago-24	Set-24	Out-24	Nov-24	Dez-24
Fracções activas fim do período	853	852	852	852	852	850	849	847	849	848	846	847
Proveito mensal da carteira (milhões de kwanzas)	100,47	127,68	103,84	112,34	108,77	107,27	103,32	103,93	104,58	111,53	109,91	121,07
Varição mensal da renda (milhões de kwanzas)	2,21	27,21	-23,84	8,50	-3,57	-1,50	-3,95	0,61	0,65	6,95	-1,62	11,6

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

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

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

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

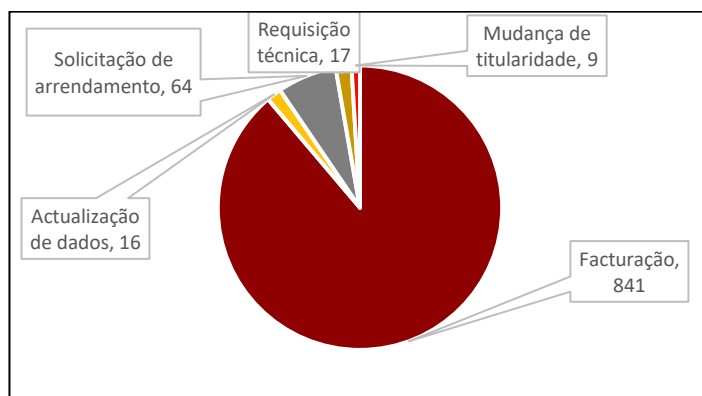




Dos 848 contractos activos no fim do período, registou-se um aumento de inquilinos com endereço electrónico de 664 em 31 de Dezembro de 2023 para 734 em 31 de Dezembro de 2024, um aumento de 10,5%. Adicionalmente, registou-se uma redução dos inquilinos sem número de identificação fiscal de 177 em 31 de Dezembro de 2023 para 102 em 31 de Dezembro de 2024.

Durante o período em referência foram registadas 947 ocorrências principais de comunicação com o “Pivô”, perfazendo uma média de 79 por mês e com as seguintes características mais relevantes:

#### Tipos de ocorrências



- **Reabilitação da carteira**

Durante o período em referência, tendo em conta as necessidades de reabilitação e conservação do património imobiliário da carteira do Fundo, a equipa técnica do fundo analisou e comprovou a necessidade de adjudicar o seguinte leque de empreitadas, que agregadas as obras já em curso totalizaram aproximadamente 245,01 milhões de kwanzas:

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

17



- **Processos Judiciais**

No dia 25 de Março e no dia 25 de Abril de 2024, o Fundinvest recebeu respectivamente uma citação feita pelo Tribunal da Comarca de Luanda no âmbito de uma acção movida pelos moradores do imóvel 41 contra a ENSA e o Fundo, assim como uma acção judicial instaurada por uma inquilina do imóvel 23. Para ambos casos, o Fundinvest e a ENSA, no caso aplicável, procederam a apresentação de contestações dentro dos prazos legais estipulados para o seguimento dos processos, aguardando até a data por um desenvolvimento dos mesmos.

Adicionalmente, em esforço conjunto com a ENSA e o Escritório de Advogados FBL, um levantamento de processos judiciais sobre litígios dos imóveis transitados da ENSA para o Fundo foi completado no 2º semestre do período em referência. Estes processos movidos, contra arrendatários e outros contra terceiros que ocuparam imóveis ilegalmente, visavam o despejo e eventualmente uma indemnização por danos causados. Em diligências adicionais e tentativas de resolução amigável, foi concluído que algumas fracções já estavam devolutas ou que os inquilinos passaram a pagar as rendas ao fundo. Porém na conclusão do processo, entendeu-se que quatro processos demonstravam justificação na sua continuidade pelo Fundinvest pela falta de vontade dos réus em resolver de forma amigável o diferendo. Subsequentemente o Fundo comunicou oficialmente a ENSA que tinha o interesse em dar continuidade aos quatro processos referidos.

- **Propriedade Horizontal**

Durante o período em referência deu-se início ao processo de constituição de propriedade horizontal para todos os imóveis da carteira do Fundo. Desta feita, foi realizada uma auscultação ao mercado das Sociedades de Advogados com o objectivo de executar a regularização predial em propriedade horizontal. Não obstante, a equipa do fundo deu passos significativos para completar o registo de todos os imóveis da carteira nos órgãos estatais encontrando-se numa fase de instrução de elementos técnicos para a atribuição das propriedades horizontais.

- **Reavaliação do Património Imobiliário**

No presente exercício a equipa de gestão do Fundinvest considerou que os pressupostos actuais do mercado imobiliário justificavam a reavaliação da carteira imobiliária.

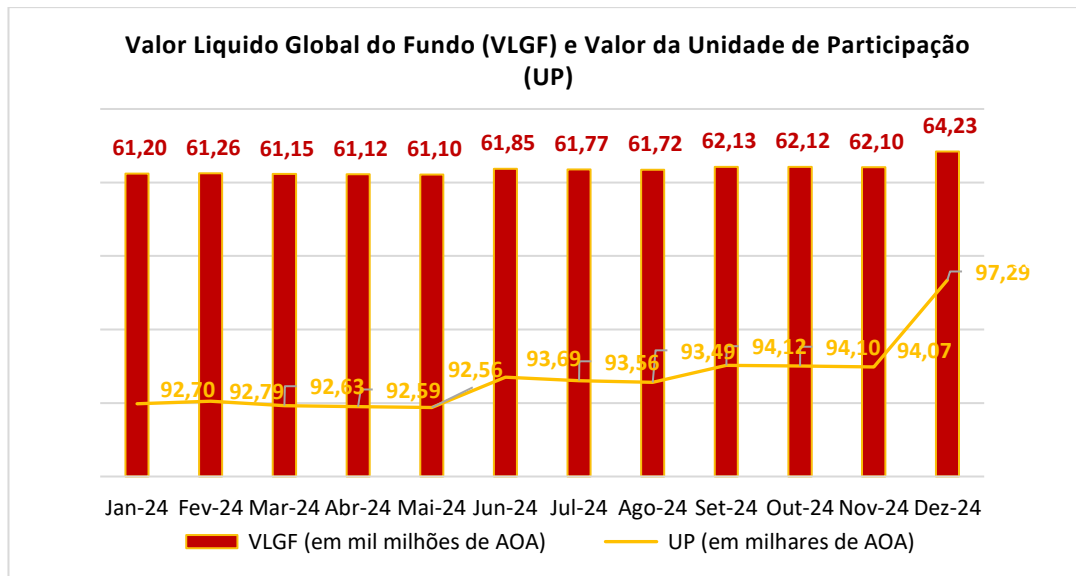
Assim, os Peritos Avaliadores Altys, Zenki e Abacus, efectuaram a emissão de novos relatórios de avaliação para a carteira completa, com data do valor de referência de 31 de Dezembro de 2024.

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



## 8. Valor do Fundo

Como se pode conferir na tabela abaixo, durante o período em referência, a variação de mês a mês do valor líquido global do fundo (VLGF) e do valor da unidade de participação (UP) manteve-se estável de Janeiro a Maio. Fruto das alienações dos imóveis durante o período em referência, em Junho e nos meses subsequentes até Outubro, o valor da UP teve o seu primeiro período de aumento desde o período de subscrição, equivalente a 1,65%. Finalmente em Dezembro, após a reavaliação do património imobiliário anteriormente mencionado, a UP registou um aumento ainda mais significativo de 3,42%.



## 9. Gestão de Risco

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

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

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

19



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, 21 de março de 2025

Pedro Ferreira Neto  
Presidente do Conselho de Administração

Nuno de Sousa Gil  
Vogal do Conselho de Administração

Fábio Kyanuche Campos  
Vogal do Conselho de Administração

João Moita  
Vogal do Conselho de Administração



## Demonstrações Financeiras

FUNDINVEST – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO DE SUBSCRIÇÃO PÚBLICA  
BALANÇOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023  
(Montantes expressos em milhares de Kwanzas - mAOA)

ACTIVO	Notas	31-12-2024			31-12-2023	PASSIVO E FUNDOS PRÓPRIOS	Notas	31-12-2024	31-12-2023
		Valor Bruto	Imparidades, Amortizações e Depreciações	Valor Líquido	Valor Líquido				
<b>Disponibilidades</b>						<b>Outras Obrigações</b>			
Disponibilidades em Instituições Financeiras	4	63.830	-	63.830	104.029	Adiantamento de Clientes	7	30.831	27.116
Certificados de Depósito	4	5.902.343	-	5.902.343	-	Outras Obrigações de Natureza Fiscal	7	89.147	1.779
<b>Créditos</b>						Diversos	7	284.846	780.281
Rendas a Receber	5	737.826	(508.599)	229.227	205.878	Outros Credores	7	220.502	164.722
Devedores Diversos	5	17.873	-	17.873	1.034	<b>TOTAL DO PASSIVO</b>		<b>625.326</b>	<b>973.898</b>
Acréscimos e Diferimentos	5	5.144	-	5.144	1.530	Unidades de Participação	3	66.017.000	66.017.000
<b>Activos Imobiliários</b>						Lucros ou Prejuízos Acumulados	3	(4.716.156)	(907.897)
Terrenos	6	3.028.529	-	3.028.529	2.934.484	Resultado Líquido do Exercício	3	2.929.490	(3.808.259)
Construções	6	55.608.714	-	55.608.714	59.027.787	<b>TOTAL DE FUNDOS PRÓPRIOS</b>		<b>64.230.334</b>	<b>61.300.844</b>
<b>TOTAL DO ACTIVO</b>		<b>65.364.259</b>	<b>(508.599)</b>	<b>64.855.660</b>	<b>62.274.742</b>	<b>TOTAL DO PASSIVO E FUNDOS PRÓPRIOS</b>		<b>64.855.660</b>	<b>62.274.742</b>
Número total de unidades de participação subscritas	3			660.170	660.170	Valor unitário da unidade de participação	3	<b>97,29363</b>	<b>92,85615</b>

O anexo faz parte integrante destes balanços.

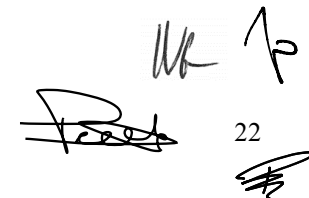


FUNDINVEST – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO DE SUBSCRIÇÃO PÚBLICA  
DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM  
31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023

(Montantes expressos em milhares de Kwanzas - mAOA)

Rúbricas	Notas	31-12-2024	31-12-2023
<b>Proveitos</b>			
<b>Juros e Outros Rendimentos</b>			
Disponibilidades	8	428.856	23.718
Ajuste Positivo ao Valor do Mercado	8	2.303.312	6.022.942
<b>Rendimento de Activos Imobiliários</b>			
Rendas	8	1.310.278	1.267.381
Alienações	8	1.725.437	-
Outros Rendimentos de Activos Imobiliários	8	4.430	4.580
<b>TOTAL DOS PROVEITOS</b>		<b>5.772.312</b>	<b>7.318.621</b>
<b>Despesas</b>			
<b>Juros e Outras Despesas</b>			
Provisões para Cobrança Duvidosa Liquidadas de Reversões	9	105.786	345.626
Ajuste Negativo ao Valor do Mercado	9	31.511	8.420.991
<b>Comissões</b>	9	1.590.829	1.688.734
<b>Custos e Perdas Operacionais</b>			
Prestação de Serviços	9	1.033.549	671.529
<b>TOTAL DAS DESPESAS</b>		<b>2.761.676</b>	<b>11.126.880</b>
<b>Resultado Antes do Imposto</b>		<b>3.010.637</b>	<b>(3.808.259)</b>
<b>Estimativa de Imposto Sobre os Lucros</b>		<b>81.147</b>	-
<b>RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO</b>		<b>2.929.490</b>	<b>(3.808.259)</b>

O anexo faz parte integrante destas demonstrações.

  
22



FUNDINVEST – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO DE SUBSCRIÇÃO PÚBLICA  
DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM  
31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023

(Montantes expressos em milhares de Kwanzas - mAOA)

Rubricas	Notas	31-12-2024	31-12-2023
<b>Fluxos de Caixa dos Juros e Outros Rendimentos</b>			
Resgate de Aplicações Financeiras		-	759.395
Recebimento de Proveitos de Disponibilidades		386.513	-
Recebimento de Proveitos de Outros Activos		7.322.265	-
<b>Fluxos de Caixa de Rendimentos de Activos Imobiliários</b>			
Fluxos de Caixa de Rendas		1.177.909	963.764
<b>FLUXO DE CAIXA DE RECEBIMENTOS</b>		<b>8.886.688</b>	<b>1.723.159</b>
<b>Fluxos de Caixa dos Juros e Outras Despesas</b>			
Pagamento de Custos de Disponibilidades	4	(5.860.000)	-
<b>Fluxos de Caixa de Impostos</b>			
Fluxos de Caixa de Impostos Pagos		(41.815)	(24.845)
<b>Fluxos de Caixa de Comissões</b>			
Pagamentos de Custos de Comissão de Gestão		(1.861.548)	(824.279)
Pagamentos de Custos de Outras Comissões		(224.717)	(394.907)
<b>Fluxos de Caixa de Custos e Perdas Operacionais</b>			
Fluxos de Caixa de Outras Despesas		(938.806)	(522.385)
<b>FLUXO DE CAIXA DE PAGAMENTOS</b>		<b>(8.926.886)</b>	<b>(1.766.415)</b>
<b>SALDOS DOS FLUXOS MONETÁRIOS DO EXERCÍCIO</b>		<b>(40.198)</b>	<b>(43.256)</b>
Saldo em Disponibilidade no Início do Exercício		104.029	147.285
Saldo em Disponibilidade no Fim do Exercício		63.830	104.029

O anexo faz parte integrante destas demonstrações.



# Notas anexas às Demonstrações Financeiras

---

## 1. Nota Introdutória

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

O Fundo tem uma duração determinada de 10 (dez) anos, contados a partir da data da sua constituição (7 de Junho de 2022), renovável por períodos não superiores a 5 (cinco) anos.

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

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

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

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

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

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

O património do Fundo pode ser investido em:

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

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

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

24





## 2. Bases de apresentação e resumo das principais políticas contabilísticas

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

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

a. Especialização do exercício

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

b. Juros das Aplicações

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

c. Comissões

**Comissão de gestão:**

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

A comissão de gestão é registada nas rubricas “Diversos – Comissão de Gestão” e “Comissões - Comissão de gestão” (Notas 7 e 9 respectivamente).

**Comissão de depósito:**

De acordo com o regulamento de gestão do Fundo, pelo exercício da sua actividade, a entidade depositária cobrará uma comissão mensal de 0,50% no 1.º ano e 0,40% nos subsequentes, calculada diariamente sobre o valor líquido global do Fundo antes do apuramento das comissões de gestão, de depósito e taxa de supervisão.

A comissão de depósito é registada na rubrica “Diversos – Depositário” e “Comissões - Comissão de depósito” (Notas 7 e 9 respectivamente).

d. Taxa de Supervisão

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

De acordo com a alínea b) do n.º 11, da Tabela de Taxas Aplicáveis ao Mercado de Valores Mobiliários e Instrumentos Derivados, aprovado pelo Decreto Presidencial n.º 209/22 de 23 de Julho, a taxa semestral em vigor é de 0,007% sobre o montante de todos os activos que compõem a carteira do Fundo, à qual acresce uma componente semestral fixa de 871 560 Kwanzas até ao limite de 13 000 770 Kwanzas.

25



e. Activos Imobiliários

Os imóveis que integram o activo do Fundo são reconhecidos inicialmente ao custo de aquisição, incluindo custos directamente atribuíveis à sua aquisição. Posteriormente, são valorizados ao justo valor, sendo o respectivo proveito ou custo proveniente da valorização reconhecido em resultados do período.

Os imóveis são avaliados por pelo menos, três peritos avaliadores independentes. As avaliações são realizadas nas seguintes condições:

- Previamente à aquisição e alienação do imóvel, não podendo a data de referência da avaliação do imóvel ser superior a seis meses relativamente à data do contrato em que é fixado o preço da transacção;
- Previamente ao desenvolvimento de projectos de construção no sentido de determinar o valor do imóvel a construir;
- Sempre que ocorram circunstâncias susceptíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel;
- Com uma periodicidade mínima de dois anos.

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

Os rendimentos e perdas resultantes da alienação dos activos imobiliários (alienações) são registados na demonstração dos resultados do período em que são gerados na rubrica “Rendimentos de activos imobiliários – Alienações” (Nota 8).

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

f. Unidades de Participação

O valor da unidade de participação é calculado mensalmente e determina-se pela divisão do valor líquido global do Fundo pelo número de unidades de participação em circulação. O valor líquido global do Fundo é apurado deduzindo à soma dos valores que o integram o montante de comissões e encargos suportados até ao momento da valorização da carteira.

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

g. Impostos

**Imposto sobre os rendimentos:**

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

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

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.

Em 31 de Dezembro de 2024, o Fundo não registou activos por impostos diferidos para as menos valias potenciais acumuladas, 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 demonstrar a sua utilização.

  
26



### **Imposto predial:**

Nos termos do artigo 28.º da Lei que aprova os Benefícios Fiscais (Lei 8/22, de 14 de Abril - Código dos Benefícios Fiscais), o Fundo encontra-se isento de qualquer outro imposto sobre o rendimento, nomeadamente o Imposto sobre a Aplicação de Capitais (“IAC”) e o Imposto Predial sobre as rendas. Adicionalmente, o Fundo goza dos seguintes benefícios fiscais:

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

Adicionalmente, de acordo com o artigo 16 da Lei n.º 20/20, o Imposto Predial incide ainda sobre a detenção de prédios urbanos não arrendados, excepto terrenos para construção, para os quais a taxa de imposto é de 0,6%, e é determinado de acordo o valor patrimonial do imóvel:

- Até 5 000 milhares de kwanzas, aplicável a taxa de 0,1% sobre o valor patrimonial;
- De 5 000 a 6 000 milhares de kwanzas, aplica-se o valor fixo de 5 milhares de kwanzas; e
- Superior a 6 000 milhares de kwanzas sobre o excesso de 5 000 milhares de kwanzas, aplica-se a taxa de 0,5% sobre o valor patrimonial.

### **Imposto sobre o valor acrescentado:**

O Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado (“IVA”), aprovado pela Lei n.º 7/19, publicada em Diário da República a 24 de Abril de 2019, 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.

#### **h. Distribuição de Resultados**

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

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

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

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

27



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.

WR 10  
28

FR



### 3. Capital do Fundo

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

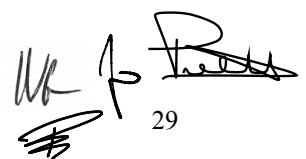
Em 31 de Dezembro de 2024 e 2023, as 660 170 unidades de participação emitidas pelo Fundo encontram-se distribuídas da seguinte forma:

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

O movimento ocorrido no capital do Fundo nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2024 e 2023 foi o seguinte:

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

Descrição	31-12-2022	Aplicação do Resultado	Resultado líquido do exercício	31-12-2023
Unidades de Participação				
Numerário	1.656.700	-	-	1.656.700
Espécie	64.360.300	-	-	64.360.300
Lucros e prejuízos acumulados	-	(907.897)	-	(907.897)
Resultado líquido do exercício	<u>(907.897)</u>	<u>907.897</u>	<u>(3.808.259)</u>	<u>(3.808.259)</u>
	<b>65.109.103</b>	<b>-</b>	<b>(3.808.259)</b>	<b>61.300.844</b>
N.º de un. de participação	660.170			660.170
Valor das un. de participação	98,62475			92,85615

  
29



Desde Janeiro de 2023, o seu valor líquido global, o valor de cada unidade de participação e o número de unidades de participação em circulação, no final de cada mês, foram os seguintes:

Ano	Meses	Valor líquido global do Fundo	Valor da unidade de participação	Número de unidades de participação em circulação
2023	Janeiro	65.009.264	98,47352	660.170
2023	Fevereiro	64.928.358	98,35097	660.170
2023	Março	64.814.488	98,17848	660.170
2023	Abril	64.695.074	97,99760	660.170
2023	Maiο	64.582.595	97,82722	660.170
2023	Junho	62.009.880	93,93017	660.170
2023	Julho	61.905.297	93,77175	660.170
2023	Agosto	61.797.138	93,60792	660.170
2023	Setembro	61.685.207	93,43837	660.170
2023	Outubro	61.530.090	93,20340	660.170
2023	Novembro	61.441.595	93,06935	660.170
2023	Dezembro	61.300.844	92,85615	660.170
2024	Janeiro	61.201.892	92,70626	660.170
2024	Fevereiro	61.257.328	92,79023	660.170
2024	Março	61.151.467	92,62988	660.170
2024	Abril	61.123.406	92,58737	660.170
2024	Maiο	61.102.452	92,55563	660.170
2024	Junho	61.851.086	93,68963	660.170
2024	Julho	61.766.908	93,56212	660.170
2024	Agosto	61.719.670	93,49057	660.170
2024	Setembro	62.133.806	94,11789	660.170
2024	Outubro	62.121.357	94,09903	660.170
2024	Novembro	62.100.925	94,06808	660.170
2024	Dezembro	64.230.334	97,29363	660.170

#### 4. Disponibilidades

Em 31 de Dezembro de 2024 e 2023, esta rubrica tem a seguinte composição:

	31-12-2024	31-12-2023
Disponibilidades em instituições financeiras	63.830	104.029
Certificados de depósito		
Valor aplicado	5.860.000	-
Juros corridos	42.343	-
	<u>5.966.173</u>	<u>104.029</u>

Em 31 de Dezembro de 2024 e 2023 a rubrica “Disponibilidades em instituições financeiras” é integralmente constituída por depósitos à ordem, não remunerados.



No exercício findo em 31 de Dezembro de 2024, a rubrica “Certificados de depósitos”, registou os seguintes depósitos a prazo, apresentados cronologicamente, como segue:

N.º	Data de constituição	Data de vencimento	Estado na data de referência	Moeda	Taxa de juro anual	Montante de constituição	Juros em Balanço	Juros corridos e recebidos desde 01-01-2024 (Nota 8)
<b>Banco Angolano de Investimentos, S.A.</b>								
1	07-03-2024	07-03-2025	Vivo	AOA	16,25%	400.000	4.452	53.425
2	10-04-2024	10-04-2025	Vivo	AOA	16,25%	1.200.000	11.753	142.110
3	23-04-2024	23-04-2025	Vivo	AOA	16,25%	225.000	902	25.343
4	28-05-2024	28-05-2025	Vivo	AOA	16,25%	1.385.000	2.466	134.421
5	01-10-2024	01-10-2025	Vivo	AOA	10,50%	2.550.000	22.740	73.529
6	31-12-2024	31-12-2025	Vivo	AOA	10,50%	100.000	29	29
						<b>5.860.000</b>	<b>42.343</b>	<b>428.856</b>

Os depósitos a prazo constituídos o exercício de 2024, são remunerados mensalmente, pelo que o montante de juros corridos é inferior ao proveito obtido com os juros no exercício findo em 31 de Dezembro de 2024.

## 5. Créditos

Em 31 de Dezembro de 2024 e 2023, esta rúbrica tem a seguinte composição:

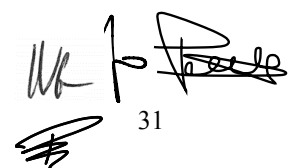
	31-12-2024	31-12-2023
Rendas a receber		
Valor bruto	737.826	608.691
Provisões acumuladas	(508.599)	(402.813)
Devedores diversos	17.873	1.034
Acréscimos e diferimentos	5.144	1.530
	<u>252.244</u>	<u>208.442</u>

Detalha-se abaixo o mapa respeitante à antiguidade dos saldos na rúbrica “Rendas a Receber”, à data de 31 de Dezembro de 2024 e 2023:

31-12-2024	-30 Dias	+30 e 60 Dias	+60 e 90 Dias	+90 e 120 Dias	+120 Dias	Saldo final
Rendas a Receber - Valor Bruto	79.685	46.729	900	40.388	570.103	737.807

31-12-2023	-30 Dias	+30 e 60 Dias	+60 e 90 Dias	+90 e 120 Dias	+120 Dias	Saldo final
Rendas a Receber - Valor Bruto	62.777	41.625	24.000	60.096	420.192	608.691


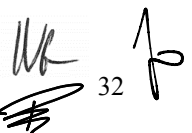
  
31



Os inquilinos com maiores saldos devedores no período de referência são detalhados na tabela seguinte, à data de 31 de Dezembro de 2024 e 2023:

Entidade	-30 Dias	+30 e -60 Dias	+60 e -90 Dias	+90 e -120 Dias	+120 Dias	Total
Tribunal Provincial de Luanda	2.983	2.983	-	2.983	80.529	89.477
GERFENI - Comércio Geral, Prestação de Serviço e Representações, Lda	1.007	1.007	-	1.007	15.249	18.269
AMIP - Comercio Misto, Lda	636	636	-	636	14.667	16.576
ANCAF - Associação Nacional de Clubes Angolanos de Futebol	750	750	-	750	13.500	15.750
STOKA - DISTRIBUICAO DE STOKS, S.A	14.531	-	-	-	-	14.531
SOCINTER - Sociedade de Comércio Internacional	-	464	-	464	12.533	13.461
Cooperativa Nosso Zimbo	-	-	-	-	12.881	12.881
Unitel S.A.	-	-	-	-	12.655	12.655
ITCIAR - PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS (SU), LDA	679	679	-	679	10.128	12.164
NET - ONE - Telecomunicações	400	400	-	400	10.590	11.790
Friends Travel & Aviaton - Prestação de Serviços, Lda	10.500	-	-	-	-	10.500
Welwitschia Eugénia de Aguiar Neto	460	460	-	460	9.048	10.427
Rui Constantino C. Ferreira RGT Advogados	348	348	-	348	9.090	10.133
LERUX, LDA	689	689	-	689	7.636	9.703
Maria Emília Pinto Leiro Octávio	466	466	-	466	8.198	9.594
Kátia Alexandra Mendes da Silva	309	309	-	309	8.353	9.281
Alnepa, Lda	-	-	-	-	7.383	7.383
Spoonfool, Lda	309	309	-	309	5.744	6.671
Yolanda Djamila Diogo de Almeida de Pina	523	523	-	523	5.083	6.650
António Francisco João	245	245	-	245	5.855	6.590
Ângela Maria M. G. Sebastião	354	354	-	354	5.417	6.480
Artur Marques	207	207	-	207	5.600	6.222
Diversos	44.291	35.901	900	29.561	309.964	420.617
<b>Total</b>	<b>79.685</b>	<b>46.729</b>	<b>900</b>	<b>40.388</b>	<b>570.103</b>	<b>737.807</b>

Entidade	-30 Dias	+30 e -60 Dias	+60 e -90 Dias	+90 e -120 Dias	+120 Dias	Total
B.D.A. - Banco de Desenvolvimento de Angola	-	-	-	-	60.520	60.520
Tribunal Provincial de Luanda	2.983	2.983	-	2.983	44.738	53.686
Banco Fomento de Angola, S.A.	1.500	1.500	24.000	-	592	27.592
Unitel S.A.	-	-	-	20.400	-	20.400
Cooperativa Nosso Zimbo	-	-	-	-	12.881	12.881
Metalúrgica Duarte Ferreira	692	692	-	692	10.376	12.452
Banco Sol	3.524	3.524	-	3.524	-	10.571
STOKA - DISTRIBUICAO DE STOKS, S.A	10.144	-	-	-	-	10.144
AMIP - Comercio Misto, Lda	553	553	-	553	7.680	9.340
SOCINTER - Sociedade de Comércio Internacional	464	464	-	464	6.963	8.355
Agencia de Viagens Zepa Angola Lda	447	447	-	447	6.709	8.051
NET - ONE - Telecomunicações	400	400	-	387	5.804	6.991
Maria Emília Pinto Leiro Octávio	405	405	-	405	5.643	6.858
COTROL - Sociedade de Agro-Pecuária Comércio, Lda.	399	399	-	399	5.595	6.793
ITCIAR - PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS (SU), LDA	679	679	-	679	4.751	6.788
ANCAF - Associação Nacional de Clubes Angolanos de Futebol	750	600	-	600	4.800	6.750
GERFENI - Comércio Geral, Prestação de Serviço e Representações, Lda	915	915	-	915	3.720	6.465
Rui Constantino C. Ferreira RGT Advogados	348	348	-	348	4.919	5.962
Kátia Alexandra Mendes da Silva	309	309	-	309	4.641	5.569
LERUX, LDA	599	599	-	599	3.390	5.187
Alnepa, Lda	273	273	-	273	4.102	4.922
Welwitschia Eugénia de Aguiar Neto	460	405	-	405	3.643	4.912
Beta Comércio e Indústria Lda	265	265	-	265	3.980	4.776
ECOMEX - Empresa de Comércio Geral Angola	241	241	-	241	3.615	4.338
Ângela Maria M. G. Sebastião	327	-	-	-	3.736	4.063
António Francisco João	245	245	-	245	3.240	3.975
Artur Marques	207	207	-	207	3.111	3.733
Cafeína LDA	486	486	-	486	1.917	3.375
Grelha de Ouro	323	323	-	323	2.349	3.319
AGRAN-Agroquímica de Angola, SARL	-	-	-	-	3.244	3.244
Daniel Nguenda	180	180	-	180	2.700	3.240
Spoonfool, Lda	309	309	-	309	2.235	3.163
Madalena Manuel António de Brito	174	174	-	174	2.607	3.129
Lisauto Mecânica de Automóveis, Lda	173	173	-	173	2.592	3.111
Sagrada Esperança - Farma, Lda.	603	603	-	603	1.206	3.015
Diversos	33.399	22.924	-	22.508	182.191	261.022
<b>Total</b>	<b>62.777</b>	<b>41.625</b>	<b>24.000</b>	<b>60.096</b>	<b>420.192</b>	<b>608.691</b>

  
  
 32





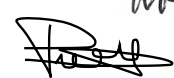
O Conselho de Administração da Sociedade Gestora constitui provisões para as rendas a receber de inquilinos com antiguidade superior a 120 dias, cujo processo negocial para regularização de dívida não se encontra em curso ou quando existem indícios de que o inquilino não tem capacidade económica e financeira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

Detalhamos igualmente, abaixo, evolução das provisões, pelos inquilinos, à data de 31 de Dezembro de 2024 e 2023, nomeadamente:

Provisões	31-12-2023	Reversão (Nota 9)	Reforço (Nota 9)	31-12-2024
<b>Provisão em 31-12-2024</b>				
Tribunal Provincial de Luanda	44.738	-	35.791	80.529
GERFENI - Comércio Geral, Prestação de Serviço e Representações, Lda	3.720	-	11.529	15.249
AMIP - Comercio Misto, Lda	7.680	-	6.987	14.667
ANCAF - Associação Nacional de Clubes Angolanos de Futebol	4.800	-	8.700	13.500
Cooperativa Nosso Zimbo	12.881	-	-	12.881
SOCINTER - Sociedade de Comércio Internacional	6.963	-	5.570	12.533
NET - ONE - Telecomunicações	5.804	-	4.786	10.590
ITCIAR - PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS (SU), LDA	4.751	(1.411)	6.788	10.128
Rui Constantino C. Ferreira RGT Advogados	4.919	-	4.171	9.090
Welwitschia Eugénia de Aguiar Neto	3.643	-	5.405	9.048
Kátia Alexandra Mendes da Silva	4.641	-	3.713	8.353
Maria Emília Pinto Leiro Octávio	5.643	(1.453)	4.007	8.198
LERUX, LDA	3.390	(2.311)	6.557	7.636
Alnepa, Lda	4.922	-	2.461	7.383
António Francisco João	3.240	-	2.615	5.855
Spoonfool, Lda	2.035	-	3.708	5.744
Artur Marques	3.111	(3.941)	6.430	5.600
Ângela Maria M. G. Sebastião	2.636	-	2.781	5.417
Yolanda Djamila Diogo de Almeida de Pina	-	-	5.083	5.083
B.D.A. - Banco de Desenvolvimento de Angola	60.520	(60.520)	-	-
Diversos	212.775	(196.962)	245.302	261.114
<b>Total</b>	<b>402.813</b>	<b>(266.599)</b>	<b>372.385</b>	<b>508.599</b>

Provisões	31-12-2022	Reversão (Nota 9)	Reforço (Nota 9)	31-12-2023
B.D.A. - Banco de Desenvolvimento de Angola	-	-	60.520	60.520
Tribunal Provincial de Luanda	-	-	44.738	44.738
Cooperativa Nosso Zimbo	2.501	-	10.381	12.881
Metalúrgica Duarte Ferreira	2.075	-	8.301	10.376
AMIP - Comercio Misto, Lda	1.350	-	6.330	7.680
SOCINVEST - S.A.R.L.	1.393	-	5.570	6.963
Agencia de Viagens Zepa Angola Lda	1.342	-	5.367	6.709
NET - ONE - Telecomunicações	1.161	-	4.643	5.804
Maria Emília Pinto Leiro Octávio	1.000	-	4.643	5.643
COTROL - Sociedade Agro-Pecuária Comércio, Ld:	1.000	(2.060)	6.655	5.595
Diversos	45.365	(91.153)	281.691	235.903
<b>Total</b>	<b>57.187</b>	<b>(93.213)</b>	<b>438.839</b>	<b>402.813</b>

Em 31 de Dezembro de 2024, o saldo da rubrica de “Devedores diversos”, diz respeito essencialmente a valores registados temporariamente e que são regularizados no mês seguinte, no montante de 17 783 milhares de Kwanzas. Em 31 de Dezembro de 2024, a rubrica “Acréscimos e Diferimentos” refere-se a IVA a recuperar.



  
 33



## 6. Activos Imobiliários

Em 31 de Dezembro de 2024 e 2023, esta rubrica tem a seguinte composição:

Ref. Imóvel	Imóvel	Data da Avaliação	Valor da Avaliação	Data da Avaliação	Valor da Avaliação	Data da Avaliação	Valor da Avaliação	Média das avaliações	Média das avaliações	Variação
		1	1	2	2	3	3	31-12-2024	31-12-2023	(Nota 8 e 9)
<b>Terrenos</b>										
33	Rua Rainha Ginga, 142-144, Mutamba	Luanda 31-12-2024	241.698	31-12-2024	252.120	31-12-2024	230.409	241.409	207.131	34.278
41	Avenida Comandante Valódia n.º 76/76A a 78/78B	Luanda 31-12-2024	496.021	31-12-2024	593.275	31-12-2024	518.650	535.982	545.400	(9.418)
54	Rua Rei Katavala, Maculusso	Luanda 31-12-2024	374.594	31-12-2024	383.795	31-12-2024	352.180	370.190	356.299	13.891
61	Rua Musseque Catambor, Lote 1, Vista Alegre, Maianga	Luanda 31-12-2024	1.878.358	31-12-2024	1.945.168	31-12-2024	1.819.320	1.880.949	1.825.654	55.294
<b>Sub-total</b>			<b>2.990.670</b>		<b>3.174.358</b>		<b>2.920.559</b>	<b>3.028.529</b>	<b>2.934.484</b>	<b>94.045</b>
<b>Construções</b>										
1	Rua Vasco Fernandes n.º 2 e Cônego Manuel das Neves n.º 288/293	Luanda 31-12-2024	870.578	31-12-2024	952.005	31-12-2024	856.619	893.067	838.588	54.479
2	Avenida Hoji-Ya-Henda n.º 27/29	Luanda 31-12-2024	459.675	31-12-2024	465.898	31-12-2024	470.222	465.265	455.703	9.562
4	Rua Marechal Broz Tito, n.º 83	Luanda 31-12-2024	1.054.584	31-12-2024	1.142.825	31-12-2024	1.043.152	1.080.187	1.047.072	33.115
5	Rua Amílcar Cabral n.º 25/27 A e B	Luanda 31-12-2024	2.642.876	31-12-2024	2.288.440	31-12-2024	2.263.964	2.398.427	2.333.883	64.544
6	Avenida Comandante Che Guevara, n.º 68	Luanda 31-12-2024	537.961	31-12-2024	592.155	31-12-2024	498.260	542.792	523.717	19.075
7	Rua Comandante Jika, n.º 309	Luanda 31-12-2024	316.598	31-12-2024	370.732	31-12-2024	312.791	333.374	323.537	9.836
8	Alexandre Peres, n.º 29	Luanda 31-12-2024	1.381.198	31-12-2024	1.542.802	31-12-2024	1.334.163	1.419.388	1.397.675	21.731
11	Rua Norton de Matos, n.º 05	Luanda 31-12-2024	191.250	31-12-2024	201.451	31-12-2024	181.050	191.250	184.275	6.975
13	Rua António Feliciano de Castilho, 230 a 234	Luanda 31-12-2024	239.646	31-12-2024	258.701	31-12-2024	217.800	238.716	237.007	1.709
15	Rua Rei Katavala n.112 a 124-A	Luanda 31-12-2024	5.957.300	31-12-2024	6.290.796	31-12-2024	5.557.000	5.935.032	5.802.590	132.442
16	Rua Rei Katavala, n.º 91, 91-A, 93, 93-A	Luanda 31-12-2024	909.710	31-12-2024	1.026.582	31-12-2024	916.800	951.031	928.762	22.269
17	Comandante Kwenha n.ºs 22 a 30 e Travessa Comandante Kwenha n.º 4	Luanda 31-12-2024	1.164.772	31-12-2024	1.210.230	31-12-2024	1.074.400	1.149.800	1.084.072	65.729
19	Rua Friedrich Engels 23 a 23 D	Luanda 31-12-2024	578.337	31-12-2024	543.960	31-12-2024	508.200	543.499	513.438	30.061
20	Avenida 1.º Congresso do MPLA, n.º 11 a 15	Luanda 31-12-2024	1.206.892	31-12-2024	1.119.542	31-12-2024	1.175.100	1.167.178	1.153.588	13.590
21	Rua de Cateculo, Mengo, n.º 4	Luanda 31-12-2024	545.777	31-12-2024	533.783	31-12-2024	509.500	529.686	519.488	10.199
22	Rua Fernando Brique, 39 a 45	Luanda 31-12-2024	1.857.809	31-12-2024	1.631.007	31-12-2024	1.605.220	1.698.012	1.611.578	86.434
23	Rua Rainha Ginga, n.ºs 9 a 13	Luanda 31-12-2024	4.900.933	31-12-2024	5.008.101	31-12-2024	4.726.600	4.878.545	4.699.066	179.479
24	Rua Dr. Tomé Agostinho das Neves 165	Luanda 31-12-2024	167.613	31-12-2024	166.320	31-12-2024	151.600	161.844	162.176	(331)
25	Avenida 4 de Fevereiro n.º 89 Esq. a 89 Dto.	Luanda 31-12-2024	2.242.094	31-12-2024	2.170.672	31-12-2024	1.882.407	2.098.931	1.845.199	253.193
26	Rua Joaquim Kapango, n.ºs 38 e 42	Luanda 31-12-2024	682.782	31-12-2024	686.956	31-12-2024	656.000	675.246	654.018	21.228
27	Rua Gil Vicente, 40-42, e Avenida Comandante Valódia, 173-179 São Paulo	Luanda 31-12-2024	829.568	31-12-2024	934.934	31-12-2024	858.670	874.391	864.679	9.711
28	Avenida Comandante Valódia, 19 e 19/A e Rua de Timor, Kinaxixi	Luanda 31-12-2024	856.555	31-12-2024	948.337	31-12-2024	827.395	877.429	857.701	19.728
29	Avenida Comandante Valódia, 27, 29 e 31, Kinaxixi	Luanda 31-12-2024	1.246.468	31-12-2024	1.484.133	31-12-2024	1.256.830	1.329.143	1.286.477	42.666
30	Avenida Comandante Valódia n.ºs 21, 23 e 25 Kinaxixi	Luanda 31-12-2024	809.580	31-12-2024	863.444	31-12-2024	772.409	815.144	773.802	41.342
31	Avenida 4 de Fevereiro n.º 89	Luanda 31-12-2024	3.263.442	31-12-2024	3.313.446	31-12-2024	2.988.054	3.188.314	3.036.986	151.327
32	Av. Robert Shields, 112-114, e Av. 4 de Fevereiro, 1-5, Marginal	Luanda n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	-	3.246.513	n.a.
34	Rua Samuel Bernardo n.ºs 26 e 32 A	Luanda 31-12-2024	1.389.120	31-12-2024	1.179.908	31-12-2024	1.222.000	1.263.676	1.184.347	79.329
35	R. Manuel Fernandes Caldeira, 17, Friedrich Engels, Coqueiros	Luanda n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	-	2.033.757	n.a.
36	Rua Friedrich Welwitsch com o n.º 87	Luanda 31-12-2024	224.003	31-12-2024	192.445	31-12-2024	195.500	203.983	192.793	11.190
38	Rua Damião Góis, n.º 73	Luanda 31-12-2024	297.531	31-12-2024	298.766	31-12-2024	270.700	288.999	285.734	3.265
39	Rua Kwamme Nkrumah, n.º 88 a 98	Luanda 31-12-2024	384.507	31-12-2024	335.543	31-12-2024	380.110	366.720	359.278	7.442
40	Rua Assalto de Moncada, 25-33, e Rua Amílcar Cabral, 4 - 4A	Luanda 31-12-2024	2.089.796	31-12-2024	1.870.072	31-12-2024	1.956.450	1.972.106	1.897.906	74.200
42	Rua Moisés Cardoso, n.º 10	Luanda 31-12-2024	1.138.051	31-12-2024	1.073.031	31-12-2024	1.005.900	1.072.327	1.029.709	42.618
43	Rua Marien N' Gouabi, n.º 4 a 6	Luanda 31-12-2024	1.394.237	31-12-2024	1.257.175	31-12-2024	1.306.126	1.319.179	1.254.869	64.310
45	Rua Kwamme Nkrumah, n.º 36 a 42	Luanda 31-12-2024	1.244.102	31-12-2024	1.147.307	31-12-2024	1.072.500	1.154.636	1.109.172	45.464
46	Largo da Maianga n.º 10	Luanda 31-12-2024	1.071.640	31-12-2024	1.026.952	31-12-2024	966.794	1.021.795	989.520	32.275
47	Rua Joaquim Kapango n.º 11, Maculusso	Luanda 31-12-2024	879.375	31-12-2024	779.875	31-12-2024	795.169	818.140	790.109	28.031
48	Zona Comercial do Lobito, Rua 15 de Agosto e Largo Patrice Lumumba	Luanda 31-12-2024	1.838.117	31-12-2024	1.830.937	31-12-2024	1.588.100	1.752.385	1.654.420	97.965
50	Rua Kwamme Nkrumah, n.º 225	Luanda 31-12-2024	1.156.849	31-12-2024	1.036.436	31-12-2024	1.008.363	1.067.216	1.024.910	42.306
51	Rua Joaquim Kapango, n.º 4/A a 6/B	Luanda 31-12-2024	757.206	31-12-2024	717.889	31-12-2024	705.948	727.014	711.317	15.697
52	Rua Cônego Manuel das Neves n.º 1 a 3 e Rua Marechal Brós Tito n.º 8 a 10	Luanda 31-12-2024	1.804.595	31-12-2024	1.794.076	31-12-2024	1.775.240	1.791.304	1.748.474	42.829
55	Rua Cônego Manuel das Neves n.º 176-182, São Paulo	Luanda 31-12-2024	1.127.647	31-12-2024	1.108.110	31-12-2024	1.022.271	1.086.009	1.057.677	28.332
56	Rua Rainha Ginga, 152/154-A	Luanda 31-12-2024	390.716	31-12-2024	399.222	31-12-2024	376.000	388.646	380.196	8.450
58	Rua Friedrich Engels n.º 11/11A	Luanda 31-12-2024	1.589.289	31-12-2024	1.704.872	31-12-2024	1.589.500	1.627.887	1.596.540	31.347
70	Avenida 4 de Fevereiro, 94-100, Marginal	Luanda 31-12-2024	346.031	31-12-2024	361.291	31-12-2024	318.000	341.774	321.067	20.706
71	Avenida Hoji - Ya - Henda, n.º 42	Benguela 31-12-2024	1.302.678	31-12-2024	1.347.767	31-12-2024	1.204.547	1.284.997	1.196.285	88.712
73	Rua Gil Liberdade, n.º 56	Luanda 31-12-2024	111.551	31-12-2024	133.729	31-12-2024	118.396	121.225	142.987	(21.762)
74	R. Kwamme Nkrumah, 13/15, R/C-C, Maianga	Luanda n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	-	316.559	n.a.
85	Rua 16, n.º 79 R/C, Zona 9, Bº Mártires de Kifangondo	Luanda 31-12-2024	46.344	31-12-2024	50.288	31-12-2024	55.970	50.867	50.662	205
86	Rua Rodrigo Miranda Henriques, n.º 14/16	Luanda 31-12-2024	198.392	31-12-2024	162.313	31-12-2024	166.551	175.572	169.856	5.896
128	Viana Park. Pavilhão 609 - Estrada de Calumbo - Viana	Luanda 31-12-2024	1.264.527	31-12-2024	1.391.366	31-12-2024	1.174.887	1.276.927	1.148.070	128.856
<b>Sub-total</b>			<b>56.960.304</b>		<b>56.946.610</b>		<b>52.919.229</b>	<b>55.608.714</b>	<b>59.027.787</b>	<b>2.177.755</b>
<b>Total</b>			<b>59.950.973</b>		<b>60.120.968</b>		<b>55.839.788</b>	<b>58.637.243</b>	<b>61.962.271</b>	<b>2.271.800</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.

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.

34



Face ao exposto, o Conselho de Administração da Sociedade Gestora, concluiu a reavaliação da carteira de imóveis no início de 2º semestre de 2023. Na sequência do referido processo de reavaliação, o Fundo registou uma menos-valia na demonstração dos resultados de, aproximadamente 2 398 049 milhares de Kwanzas, a qual é justificada essencialmente pela correcção dos pressupostos descritos.

No 2º semestre de 2024, o Conselho de Administração da Sociedade Gestora, concluiu uma nova reavaliação da carteira de imóveis. Na sequência do referido processo de reavaliação, o Fundo registou uma mais-valia na demonstração dos resultados de, aproximadamente 2 271 800 milhares de Kwanzas.

Em 31 de Dezembro de 2024 e 2023 os imóveis do Fundo encontram-se registados ao justo valor, com base na média de três avaliações, efectuadas por três peritos avaliadores independentes registados na Comissão do Mercado de Capitais.

Durante o exercício findo em 31 de Dezembro de 2024 foram alienados 3 imóveis (Nota 8), nomeadamente:

- O imóvel n.º 32, registado em 31 de Dezembro de 2023 pelo montante de 3 246 513 milhares de Kwanzas, foi alienado pelo montante de 4 303 054 milhares de Kwanzas, tendo proporcionado uma mais-valia de 1 056 541 milhares de Kwanzas;
- O imóvel n.º 35, registado em 31 de Dezembro de 2023 pelo montante de 2 033 757 milhares de Kwanzas, foi alienado pelo montante de 2 679 210 milhares de Kwanzas, tendo proporcionado uma mais-valia de 645 455 milhares de Kwanzas; e
- O imóvel n.º 74, registado em 31 de Dezembro de 2023 pelo montante de 316 559 milhares de Kwanzas, foi alienado pelo montante de 340 000 milhares de Kwanzas, tendo proporcionado uma mais-valia de 23 441 milhares de Kwanzas.

Em 31 de Dezembro de 2024, dos 52 imóveis em carteira, 961 fracções, 847 contavam com contratos de arrendamento (Nota 5).

## 7. Outras Obrigações

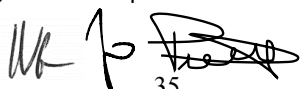

Em 31 de Dezembro de 2024 e 2023, a rubrica Outras Obrigações apresenta a seguinte composição:

	31-12-2024	31-12-2023
Adiantamento de Clientes	30.831	27.116
Outras Obrigações de Natureza Fiscal	89.147	1.779
Diversos		
Depositário	188.110	141.328
Comissão de Gestão	91.345	629.368
Taxa de Supervisão	5.391	9.585
Outros Credores		
Acréscimo de Custos	164.853	82.019
Credores p/ Cauções	33.126	29.098
Credores p/ FSE	2.239	51.112
Credores Diversos	20.284	2.493
	<u>625.326</u>	<u>973.899</u>

Em 31 de Dezembro de 2024 e 2023, o saldo da rubrica “Adiantamentos de Clientes” diz respeito aos valores pagos pelos inquilinos relativamente a rendas futuras.

Em 31 de Dezembro de 2024, o saldo da rubrica “Outras Obrigações de Natureza Fiscal”, diz respeito essencialmente à (i) provisão para imposto industrial corrente referente ao exercício de 2024 e (ii) a montantes de retenção obrigatória sobre as prestações de serviços prestados ao Fundo, os quais são entregues à Autoridade Geral Tributária (AGT) no mês seguinte.

O saldo da rubrica “Depositário” refere-se às comissões de depósito a liquidar referentes ao segundo, terceiro e quarto trimestres de 2024.

  
35  




Em 31 de Dezembro de 2024 e 2023, o saldo da rubrica “Comissão de Gestão” refere-se ao remanescente da comissão em dívida, referente ao período entre os dias 7 e 31 de Dezembro de 2024 e ao 2º semestre de 2023, respectivamente.

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

Rúbricas	31-12-2024	31-12-2023
Imposto Predial	56.649	46.551
Reavaliação de imóveis	51.237	-
Auditoria	44.109	-
Consultoria Estratégica e Operacional	5.000	15.000
Seguros	4.937	-
Avenca Contabilidade	2.921	2.906
Outros	-	17.562
	<u>164.853</u>	<u>82.019</u>




Em 31 de Dezembro de 2024 e 2023, a rubrica “Credores p/ FSE”, tem a seguinte composição:

	31-12-2024	31-12-2023
Mitum Construções, Lda	2.239	-
EC Inside-Engineering & Consulting	-	19.048
JLCA-Construção Lda	-	11.135
Luniel Serviços Lda	-	7.941
Progest-Projectos Técnicos	-	5.120
WARC Prestação de Serviços Lda	-	4.361
C-Galiano	-	1.888
Wise-Balance Lda	-	1.379
Lumière Prestação de Serviços	-	240
	<u>2.239</u>	<u>51.112</u>

Em 31 de Dezembro de 2024, o saldo da rubrica “Credores Diversos”, refere-se aos proveitos diferidos de rendas facturadas antecipadamente aos clientes, no valor de 20 284 milhares de Kwanzas.

Em 31 de Dezembro de 2024, o Fundo apurou um lucro tributável em sede de Imposto Industrial, como segue:

Imposto sobre o rendimento	31-12-2024	31-12-2023
<b>Resultado antes de imposto</b>	3.010.637	(3.808.259)
Correcções para efeitos fiscais:		
A acrescentar:		
Valias realizadas de anos anteriores	1.587.658	-
Ajuste negativo ao valor de mercado	31.511	8.420.991
Custo decorrente de constituição e reverões de provisões	372.385	438.839
Imposto Predial	12.938	-
Multas e juros fiscais	2.080	826
A deduzir:		
Ajuste positivo ao valor de mercado	(2.303.312)	(6.022.942)
Proveitos decorrentes de reversões de provisões	(266.599)	(93.213)
Lucro tributável /Prejuízo fiscal	2.447.298	(1.063.758)
Utilização de prejuizos fiscais	(1.906.319)	-
Taxa de Imposto	15%	15%
Imposto sobre os lucros a pagar	<u>81.147</u>	<u>-</u>

  
 36 



Em 31 de Dezembro de 2024 e 2023, o Fundo não registou activos por impostos diferidos para as menos valias potenciais acumuladas, uma vez que no entendimento do Conselho de Administração da Sociedade Gestora, não se encontra demonstrada nesta data a sua recuperabilidade (Nota 2, alínea g).

## 8. Proveitos

Nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2024 e 2023, a rubrica Proveitos apresenta a seguinte composição:

	31-12-2024	31-12-2023
Juros e Outros Rendimentos		
Disponibilidades	428.856	23.718
Ajuste positivo ao valor de mercado	2.303.312	6.022.942
Rendimentos de Activos Imobiliários		
Rendas	1.310.278	1.267.381
Alienações	1.725.437	-
Outros rendimentos de activos imobiliários	4.430	4.580
	<u>5.772.312</u>	<u>7.318.621</u>

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

A rubrica “Juros e outros rendimentos - Ajuste Positivo ao Valor de Mercado” diz respeito às mais-valias potenciais da carteira de activos imobiliários (Nota 6).

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

A rubrica “Rendimentos de Activos Imobiliários – Alienação”, corresponde à mais-valia realizada com venda dos imóveis 32, 35 e 74 (Nota 6).



## 9. Despesas

Nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2024 e 2023, a rubrica “Despesas” apresenta a seguinte composição:

	31-12-2024	31-12-2023
Juros e Outras Despesas		
Provisões para cobrança duvidosa		
Provisão para riscos gerais de crédito	372.385	438.839
Reposição e anulação de provisões	(266.599)	(93.213)
Ajuste Negativo ao valor do Mercado	31.511	8.420.991
Comissões		
Comissão de Gestão	1.323.524	1.359.760
Comissão de Depósito	256.695	319.390
Comissão de Supervisão	10.610	9.585
Custos e Perdas Operacionais		
Mediação Imobiliária	422.880	11.783
Conservação e Reparação	186.539	161.817
Vigilância e Segurança	101.184	96.948
Auditoria	88.219	58.596
Seguro Incêndio Multirisco	64.105	43.265
Consultoria Estratégica e Operacional	60.000	55.000
Contabilidade	18.983	16.870
Imposto Predial	12.938	46.551
Hospedagem e alimentação	7.362	49.712
Consultoria de Engenharia Civil	5.430	49.968
Avaliação técnica	-	28.892
Auditoria Técnica	-	21.806
Escrituras	-	10.898
Taxa de Supervisão Fixa	-	-
Outros	65.909	19.423
	<b>2.761.675</b>	<b>11.126.879</b>

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

Em 2024 e 2023, a rubrica “Ajuste Negativo ao Valor de Mercado” diz respeito às menos-valias potenciais dos imóveis em carteira (Nota 6).

Em 2024, o saldo da rubrica “Mediação Imobiliária” diz respeito à prestação de serviços de intermediação imobiliária da Multitrust Alphago – Sociedade de Mediação Imobiliária pela alienação dos imóveis n.º 32, 35 e 74.

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



## 10. Desabamento do imóvel 41

No dia 24 de Março de 2023 ocorreu o desabamento do imóvel 41 da carteira do Fundo, sito na Avenida Comandante Valódia, n.º 76/76-A a 78/78-B, registado na rubrica “Activos imobiliários” (Nota 6), em 31 de Dezembro de 2024 e 2023 pelos montantes de 535.982 milhares de Kwanzas e 545 400 milhares de Kwanzas, respectivamente. Deste incidente não resultaram vítimas mortais, nem danos à integridade física de pessoas, tendo resultado em danos patrimoniais da edificação construída que ficou reduzida a escombros.

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

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

Os advogados do Fundo entendem que existe uma probabilidade reduzida de um desfecho desfavorável para o Fundo. Consequentemente, é convicção do Conselho de Administração da Sociedade Gestora que não resultarão impactos materiais para as demonstrações financeiras do Fundo em 31 de Dezembro de 2024, relacionados com esta situação.



## 11. Eventos Subsequentes

Não ocorreram quaisquer factos subsequentemente a 31 de Dezembro de 2024 que requeiram registo ou divulgação nas demonstrações financeiras.



## Relatório de Auditoria

---

  
WR 40 



## RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE

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

### RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

#### Opinião

Para efeitos do disposto na alínea c) do n.º 1 do artigo 8.º do Código dos Valores Mobiliários, aprovado pela Lei n.º 22/15, de 31 de Agosto (doravante designado por CódVM) e no n.º 2 do artigo 147.º do Decreto Legislativo Presidencial n.º 7/13, de 11 de Outubro, sobre o Regime Jurídico dos Organismos de Investimento Colectivo, auditámos as demonstrações financeiras anexas do Fundinvest – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado (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 2024, que evidencia um total de 64 855 660 milhares de kwanzas e um total dos fundos próprios do organismo de investimento colectivo (“OIC”) de 64 230 334 milhares de kwanzas, incluindo um resultado líquido de 2 929 490 milhares de kwanzas, as demonstrações dos resultados e dos fluxos de caixa relativas ao ano findo naquela data e as notas anexas às demonstrações financeiras, que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma apropriada, em todos os aspectos materiais, a posição financeira do Fundinvest – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado em 31 de Dezembro de 2024 e o seu desempenho financeiro e os fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data, de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Angola e com as normas contabilísticas aplicáveis aos OIC, emitidas pela Comissão de Mercado de Capitais (“CMC”) em vigor em 31 de Dezembro de 2024.

#### Bases para a opinião

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

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



“Deloitte,” “us,” “we” and “our” refer to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”) member firms, and their related entities (collectively, the “Deloitte organization”). DTTL (also referred to as “Deloitte Global”) and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities and, therefore, do not bind each other for all intents and purposes. Accordingly, each entity is only liable for its own acts and omissions and cannot be held liable for the acts and omissions of the other. Furthermore, DTTL does not provide services to clients. To learn more, please consult [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about).

Deloitte provides industry-leading Audit & Assurance, Tax & Legal, Consulting | Technology & Transformation and Advisory | Strategy, Risk & Transactions to nearly 90% of the Fortune Global 500® among thousands of private companies. Our professionals deliver measurable and lasting results that help reinforce public trust in capital markets, enable clients to transform and thrive, and lead the way toward a stronger economy, a more equitable society and a sustainable world. Building on its 180 year history, Deloitte spans more than 150 countries and territories. To learn how Deloitte’s 460,000 people worldwide make an impact that matters please consult [www.deloitte.com](http://www.deloitte.com).

Type: Limited Liability Company | Tax no.: 5401022670 | Luanda CRC Registration no.: 106/1997 | Share capital: KZ 1.000.000.000,00  
Head offices: Condomínio Cidade Financeira, Via S8, Bloco 4 - 5º, Talatona, Luanda

## **Outras matérias**

As demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2023, apresentadas pelo Conselho de Administração da Sociedade Gestora para efeitos comparativos e de forma a dar cumprimento aos requisitos de publicação de contas, foram por nós examinadas e o nosso Relatório do Auditor Externo, datado de 18 de Março de 2024, continha uma opinião com uma reserva relacionada com a conclusão do processo de levantamento das plantas e áreas dos imóveis detidos pelo Fundo que conduziu no exercício de 2023 a um ajuste negativo no justo valor dos imóveis, parte do qual seria referente a exercícios anteriores, que deixou de ser aplicável às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de Dezembro de 2024.

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

O órgão de gestão é responsável pela:

- preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa do Fundo de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Angola e com as normas contabilísticas aplicáveis aos OIC, emitidas pela CMC, em vigor em 31 de Dezembro de 2024;
- elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis;
- criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material devido a fraude ou a erro;
- adopção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- avaliação da capacidade do Fundo de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das actividades.

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

## **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

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

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

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

## RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

### Sobre o Relatório de Gestão

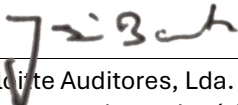
Em nossa opinião, para os aspectos materialmente relevantes, o Relatório de Gestão, foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis, a informação financeira nele constante é concordante com as demonstrações financeiras auditadas e, tendo em conta o conhecimento e apreciação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

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

Em nossa opinião, não identificámos situações materiais a relatar quanto às matérias previstas no n.º 4 do artigo 147.º do Decreto Legislativo Presidencial n.º 7/13, de 11 de Outubro, sobre o Regime Jurídico dos OIC, no n.º 2 do artigo 33.º do Regulamento n.º 4/14, de 30 de Outubro, sobre os OIC, bem como em demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, nomeadamente:

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

Luanda, 21 de Março de 2025

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