

PROSPECTO

ECONÓMICO PROPERTY FUND

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

Luanda 13 de Novembro de 2020

ÍNDICE

CAPÍTULO I - Introdução e Advertências	5
1.1. Resumo das Características da Operação	5
1.1.1. Preço de Subscrição	5
1.1.2. Período de Subscrição e Liquidação	6
1.2. Factores de Risco	6
1.3. Efeitos do Registo	7
CAPÍTULO II - Responsáveis pela Informação	8
2.1. Responsáveis pelo Prospecto	8
CAPÍTULO III - Descrição da Oferta	9
3.1. Principais características do Fundo	9
3.1.1. Caracterização Jurídica	9
3.1.2. Política de Investimentos	10
3.1.3. Duração do Fundo	11
3.1.4. Outras Características	11
3.1.5. Deliberações, Autorizações e Aprovações da Oferta e do Fundo	12
3.2. Descrição da Oferta	13
3.2.1. Montante e Natureza	13
3.2.2. Preço de Subscrição, Modo de Realização e Comissões	13
3.2.3. Categoria e Forma de Representação	13
3.2.4. Modalidade da Oferta	14
3.2.5. Colocação da Oferta	14
3.2.6. Finalidade da Oferta	16
3.2.7. Período e Locais de Aceitação da Oferta	16
3.2.8. Resultado da Oferta	16
3.2.9. Direitos Atribuídos	17
3.2.10. Política de Rendimentos do Fundo	17
3.2.11. Serviço Financeiro	18
3.2.12. Regime Fiscal	18
3.2.13. Regime de Transmissão	20
3.2.14. Admissão à Negociação	21

CAPÍTULO IV - Identificação e caracterização da Entidade Gestora, do Depositário e Outras Entidades	21
4.1. Informações relativas à Entidade Gestora	21
4.1.1. Identificação da Entidade Gestora	21
4.1.2. Legislação que regula a actividade da Entidade Gestora	22
4.1.3. Composição dos Órgãos Sociais da Entidade Gestora	22
4.1.4. Participações no Capital	23
4.1.5. Direitos e Obrigações da Entidade Gestora	23
4.1.6. Remuneração da Entidade Gestora	24
4.1.7. Actividades, Meios, Posição no Mercado e Situação Patrimonial da Entidade Gestora	25
A. Gestão de Fundos de Investimento Imobiliário	25
B. Gestão de Carteiras de Imóveis	28
C. Meios Técnicos e Humanos	29
D. Mercado e Concorrência	30
E. Entidade Gestora e o Grupo Banco Económico	33
F. Situação Patrimonial e Financeira da Entidade Gestora	34
G. Operações da Entidade Gestora com Entidades Relacionadas	39
H. Relatório do Auditor Independente relativo a 31.Dez.2019	41
I. Relatório do Conselho Fiscal relativo a 31.Dez.2019	41
4.1.8. Representante para as Relações com o Mercado	41
4.2. Informações relativas ao Depositário	46
4.2.1. Identificação do Depositário	46
4.2.2. Direitos e Obrigações do Depositário	46
4.2.3. Remuneração do Depositário	47
4.2.4. Relações entre a Entidade Gestora e o Depositário	47
4.3. Entidade Colocadora	47
4.4. Consultores de Investimento	47
4.5. Auditor do Fundo	48
4.6. Outras Entidades	48
4.7. Acontecimentos Excepcionais	48
4.8. Procedimentos Judiciais ou Arbitrais	48
4.9. Interrupções de Actividades	48
4.10. Conflitos de Interesses	48

4.11	Governo da Entidade Gestora	49
	CAPÍTULO V - Património e Situação Financeira do Fundo	49
5.1.	Património do Fundo	49
5.2.	Contas Anuais do Fundo	50
5.3.	Relatório Semestral do Fundo	50
	CAPÍTULO VI - Outras Informações	51
	CAPÍTULO VII - Contratos de Fomento	51
	CAPÍTULO VIII - Regulamento de Gestão	51

CAPÍTULO I

Introdução e Advertências

1.1. Resumo das Características da Operação

Oferta Pública de Distribuição de Unidades de Participação (“Oferta”) do Fundo denominado **“ECONÓMICO PROPERTY FUND – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO”** (doravante designado por “Fundo”).

O capital inicial do Fundo é de **AOA 25.000.000.000,00** (vinte e cinco mil milhões de Kwanzas), a que correspondem **250.000** (duzentas e cinquenta mil) Unidades de Participação (“UPs”), com o valor unitário de **AOA 100.000,00** (cem mil Kwanzas).

A Oferta destina-se a investidores institucionais e não institucionais que pretendam investir com uma perspectiva de valorização do seu capital no longo prazo, compatível com as condições do mercado imobiliário e, em particular e de modo substancial, no mercado de arrendamento imobiliário. Os investidores deverão estar conscientes dos riscos inerentes a um tal investimento.

A subscrição é directa, não existindo tomada firme da mesma.

Caso os pedidos de subscrição excedam o número de Unidades de Participação do Fundo e o montante inicialmente previsto para a sua constituição, será efectuado o rateio entre os Participantes, sendo os pedidos satisfeitos através de um arredondamento por defeito.

No caso de subscrição incompleta no final do período de subscrição inicial, permanecerão válidas as Unidades de Participação subscritas, subsistindo assim a Oferta e a colocação do Fundo, mesmo que a colocação das Unidades de Participação não venha a ser integralmente realizada.

1.1.1. Preço de Subscrição

O montante mínimo de subscrição inicial e de permanência no Fundo é de **AOA 100.000,00** (cem mil Kwanzas), equivalente à subscrição de 1 (uma) Unidade de Participação.

A subscrição e o reembolso das Unidades de Participação não estão sujeitos a qualquer comissão de subscrição, nem de reembolso.

1.1.2. Período de Subscrição e Liquidação

A Oferta, dirigida a investidores institucionais e não institucionais, decorrerá entre os dias **16 de Novembro de 2020 e 18 de Dezembro de 2020**.

A liquidação financeira das Unidades de Participação subscritas ocorrerá no primeiro dia útil seguinte ao termo do prazo da subscrição, ou seja, no dia **21 de Dezembro de 2020**, data em que o Fundo se constituirá.

1.2. Factores de Risco

O Fundo incorre nos riscos subjacentes aos activos de que é composta a sua carteira, nomeadamente:

Risco de capital - não existe qualquer garantia para o Participante quanto à preservação do capital investido ou em relação à rendibilidade do investimento, pelo que existe um risco de perda, total ou parcial, do investimento. Como forma de mitigação, a Entidade Gestora procede a uma análise adequada dos investimentos e à sua diversificação.

Risco de mercado – traduz-se no risco de movimentos adversos no valor dos activos do Fundo decorrente da variação do preço dos valores imobiliários que o compõem, motivada por factores globais (ex. evolução económica) ou específicos (ex. localização geográfica).

Risco de crédito – consiste no risco de impactos negativos na rendibilidade do Fundo devido à incapacidade de uma contraparte cumprir os seus compromissos financeiros, o que resulta principalmente da qualidade dos inquilinos nos imóveis para arrendamento.

Risco de liquidez – decorre da dificuldade de resgatar ou alienar os activos em carteira de forma célere e com perda mínima. O risco deriva de posições em activos com pouca liquidez e potenciais alterações na liquidez do mercado. A natureza de Fundo Fechado implica, ainda, uma menor liquidez para o detentor das Unidades de Participação, uma

vez que, para obter o reembolso da aplicação, é necessário que decorra o prazo de vigência previsto para o Fundo ou encontrar um comprador em mercado secundário.

Risco fiscal - na medida em que o regime fiscal poderá ser alterado até à maturidade do Fundo, uma alteração adversa do regime fiscal poderá ter impactos directos na respectiva rendibilidade.

Risco taxa de juro – possibilidade de impactos desfavoráveis no valor líquido do Fundo decorrente da evolução desfavorável das taxas de juro. Do lado do activo do Fundo, o impacto directo advém dos investimentos, a título acessório, em depósitos bancários, certificados de depósitos bancários, unidades de participação de fundos de tesouraria e valores mobiliários emitidos e garantidos pelo Estado Angolano, com prazo de vencimento residual inferior a dize meses. De forma indirecta, o aumento das taxas de juro pode também repercutir-se na variação dos preços dos activos imobiliários (risco de mercado).

Outros riscos – ocorrência de catástrofes naturais e ainda, dependendo do tipo de instrumentos financeiros, das operações ou dos mercados em que o Fundo pretende investir, poderão verificar-se outros riscos, como por exemplo: risco de contraparte, riscos operacionais ou de execução, riscos regulatórios (*compliance*) e reputacionais, riscos de fraude ou riscos políticos.

A presente emissão não foi objecto de notação por sociedade de prestação de serviços de notação de risco (*rating*).

1.3. Efeitos do Registo

A aprovação do Prospecto não envolve por parte da Comissão do Mercado de Capitais (“CMC”) qualquer garantia quanto ao conteúdo da informação, à situação económica ou financeira do Oferente, à viabilidade da Oferta ou à qualidade dos valores mobiliários.

O intermediário financeiro responsável pela Oferta é o **BANCO ECONÓMICO, S.A.**, com sede na Rua do Primeiro Congresso, número 8, Bairro da Ingombota, Luanda, em Angola, com o capital social de AOA 72.000.000,00 (setenta e dois milhões de Kwanzas), contribuinte fiscal número 5410003233, matriculado na Conservatória do Registo Comercial de Luanda sob o número 34/35.

CAPÍTULO II

Responsáveis pela Informação

2.1. Responsáveis pelo Prospecto

A forma e o conteúdo do presente Prospecto obedecem ao preceituado na Lei nº 22/2015, de 31 de Agosto (“Código de Valores Mobiliários” ou “CVM”) e nos Regulamentos nº 3/2016, de 2 de Junho e nº 5/2016, de 6 de Junho, da CMC. Declaram os seus responsáveis – no âmbito da responsabilidade que lhes é atribuída, nos termos dos artigos 301º e 302º do CVM – que os elementos inscritos neste Prospecto estão de acordo com os factos e que não existem omissões que possam alterar o seu significado, responsabilizando-se assim pela suficiência, veracidade, actualidade, clareza, objectividade e licitude das informações em ele contidas, à data da sua publicação.

Nos termos do disposto nos artigos 301º e 302º do CVM, são responsáveis pelo Prospecto, as seguintes entidades:

A) ECONÓMICO FUNDOS DE INVESTIMENTO–SOCIEDADE GESTORA DE ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLECTIVO, S.A. (doravante designada por “Entidade Gestora” ou, abreviadamente, por “EFI-SGOIC”), sociedade de direito angolano, pessoa colectiva com o Número de Identificação Fiscal 5419000466, com sede na Rua Marechal Brós Tito, números 35/37, 5º andar, fracções A e B, Edifício Escom, Bairro do Kinaxixi, Distrito Urbano da Ingombota, Luanda, em Angola, com o capital social de AOA 90.000.000,00 (noventa milhões de Kwanzas), matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Luanda sob o número 263/08, na qualidade de Entidade Gestora e representante legal do Fundo.

Os membros do Conselho de Administração e do Órgão de Fiscalização da Entidade Gestora são os seguintes:

Conselho de Administração:

Presidente: Inocêncio Francisco Miguel (não executivo)

Vice-Presidente: Pedro Filipe Pedrosa Pombo Cruchinho (não executivo)

Vogal: Jorge Manuel Torres Pereira Ramos (Presidente da Comissão Executiva)

Vogal: Jurema Manita de Oliveira Mendes Arcaño (executivo)

Vogal: António Gaspar Cosme (executivo)

Conselho Fiscal

Presidente: MAZARS ANGOLA – Auditores e Consultores, S.A., representada por Jacques dos Santos

Vice-Presidente: Mário Bruno da Conceição Ferreira Lourenço

Suplente: Adilson Humberto de Sá Nogueira

B) BANCO ECONÓMICO, S.A. (doravante “Banco Económico” ou simplesmente “Banco”) com sede em Luanda, na Rua do Primeiro Congresso, número 8, Bairro da Ingombota, com o capital social de AOA 72.000.000,00 (setenta e dois milhões de Kwanzas), com o Número de Identificação Fiscal 5410003233, matriculado na Conservatória do Registo Comercial de Luanda sob o número 34/35, na qualidade de agente de intermediação encarregado da assistência à Oferta.

Os responsáveis pela informação contida no presente Prospecto declaram que as informações aqui contidas são conformes com os factos e não contêm omissões susceptíveis de afectar o seu alcance, tendo efectuado todas as diligências razoáveis para se certificarem de que tal é o caso, tanto quanto seja do seu conhecimento.

CAPÍTULO III

Descrição da Oferta

3.1. Principais características do Fundo

3.1.1. Caracterização Jurídica

O Fundo denomina-se “**ECONÓMICO PROPERTY FUND – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO**”, objecto de Oferta Pública de Distribuição por subscrição primária, dirigida ao público em geral e a investidores institucionais, é um património autónomo destinado ao investimento imobiliário, integrado por contribuições de pessoas singulares e colectivas designadas por

“Participantes” e que obedece ao disposto no Decreto Legislativo Presidencial n.º 7/13 de 11 de Outubro, no Regulamento n.º 4/14 de 30 de Outubro e na Lei n.º 22/15, de 31 de Agosto e outra legislação aplicável aos Organismos de Investimento Colectivo (“OIC”).

A CMC autorizou a constituição do Fundo e a Oferta Pública de Distribuição, em 19 de Agosto de 2019, tendo o Fundo sido registado com o número 001/FIIF/CMC/08-19.

3.1.2. Política de Investimentos

O objectivo de investimento do Fundo é o de alcançar, numa perspectiva de longo prazo, uma valorização satisfatória do capital investido pelos seus Participantes, através da constituição e gestão profissional de uma carteira que inclui um conjunto diversificado de activos, fundamentalmente imobiliários, nos termos e segundo as regras previstas na lei, em regulamento da CMC e no Regulamento de Gestão.

Tendo em atenção o seu objectivo, o Fundo investirá em activos e valores imobiliários que são susceptíveis de integrar o património dos fundos de investimento imobiliários e temporariamente, em liquidez, decidindo a Entidade Gestora, em cada momento e independentemente de prévia autorização dos Participantes, dentro dos limites legalmente estabelecidos, qual a proporção de investimento por activo.

O investimento do Fundo centrar-se-á maioritariamente em activos imobiliários, advindo a sua rendibilidade das rendas dos imóveis explorados, da valorização dos imóveis ao longo do tempo e da concretização das mais-valias imobiliárias. As aquisições a levar a cabo pelo Fundo centrar-se-ão em imóveis para arrendamento, cessão de exploração, trespasse ou qualquer outra forma de exploração onerosa consoante as condições de mercado, sendo tais imóveis transmitidos ao Fundo já com a respectiva construção concluída, mediante a aquisição, por este, de direitos de propriedade, de superfície, ou através de outros direitos de conteúdo equivalente, com vista ao referido arrendamento ou outras formas de exploração onerosa, e à sua eventual revenda.

O Fundo pode ainda adquirir participações em sociedades, desde que o objecto social destas se enquadre exclusivamente numa das actividades que podem ser directamente desenvolvidas por fundos de investimento imobiliário e mediante o cumprimento das demais condicionantes a esta tipologia de investimento, tal como configuradas na lei. O

Fundo pode, de igual modo, adquirir unidades de participação em outros fundos de investimento imobiliário.

Os activos imobiliários 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, em zonas com diversos índices de aproveitamento urbano, nos termos permitidos por lei.

Não podem ser adquiridos pelo Fundo imóveis em regime de compropriedade excepto no que respeita à compropriedade de imóveis funcionalmente ligados à exploração de fracções autónomas do Fundo.

Considera-se liquidez do Fundo: numerário, depósitos bancários, certificados de depósitos bancários, unidades de participação de fundos de tesouraria e valores mobiliários emitidos ou garantidos pelo Estado Angolano, com prazo de vencimento residual inferior a 12 (doze) meses (bilhetes do tesouro e outros títulos de renda fixa).

3.1.3. Duração do Fundo

A data de constituição do Fundo será a do primeiro dia útil seguinte ao termo do prazo da subscrição, ou seja, o dia **21 de Dezembro de 2020**, e terá uma duração determinada de 5 (cinco) anos, contados a partir dessa data.

A duração do Fundo pode ser prorrogada por períodos iguais ou inferiores a 5 (cinco) anos, desde que obtidas as autorizações, deliberações e outros actos legalmente necessários para o efeito, designadamente deliberação em Assembleia de Participantes, nos termos previstos no Regulamento de Gestão.

3.1.4. Outras Características

Não existe garantia de capital.

As competências e condições de funcionamento da Assembleia de Participantes são as seguintes:

- a) Têm direito a participar na Assembleia de Participantes todos os detentores de Unidades de Participação do Fundo, cabendo a cada Participante um voto por cada UP

detida, podendo ser representados pelos seus representantes legais, ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano, desde que demonstrem perante a Entidade Gestora, em termos válidos, essa qualidade.

- b) A convocação da Assembleia de Participantes compete à Entidade Gestora por aviso publicado com um mínimo de 30 (trinta) dias de antecedência, em jornal de grande circulação e na página de Internet da mesma.
- c) Em primeira convocatória, a Assembleia de Participantes poderá deliberar desde que estejam presentes ou representados Participantes que detenham 2/3 (dois terços) das Unidades de Participação do Fundo e, em segunda convocatória, a Assembleia de Participantes deliberará qualquer que seja o número de UP do Fundo representados.
- d) As deliberações serão tomadas quando aprovadas por maioria simples de votos representados na Assembleia, salvo em situações previstas na lei em que as deliberações devam ser tomadas por maioria absoluta de votos de todas as UPs do Fundo.
- e) Além dos demais actos previstos no Regulamento de Gestão, dependem de deliberação favorável da Assembleia de Participantes:
 - i. O aumento das comissões que constituem encargo do Fundo ou dos Participantes;
 - ii. A alteração significativa da política de investimentos do Fundo;
 - iii. A alteração significativa da política de distribuição dos rendimentos do Fundo;
 - iv. O aumento e redução do capital do Fundo;
 - v. A prorrogação da duração do Fundo ou a sua passagem a duração indeterminada;
 - vi. A destituição ou a substituição da Entidade Gestora.

3.1.5. Deliberações, Autorizações e Aprovações da Oferta e do Fundo

A constituição do Fundo e os seus documentos constitutivos, designadamente o Regulamento de Gestão e o Prospecto da Oferta Pública de Distribuição, foram aprovados pelo Conselho de Administração da EFI-SGOIC.

A constituição do Fundo foi autorizada pela CMC, no dia 19 de Agosto de 2019.

Ao Fundo foi atribuído pela CMC o número de registo 001/FIIF/CMC/08-19.

A supervisão do Fundo compete à Comissão do Mercado de Capitais.

3.2. Descrição da Oferta

3.2.1. Montante e Natureza

Oferta Pública de Distribuição de Unidades de Participação do Fundo denominado **“ECONÓMICO PROPERTY FUND - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO”**, no valor máximo de **AOA 25.000.000.000,00** (vinte e cinco mil milhões de Kwanzas), a que correspondem **250.000** (duzentas mil) Unidades de Participação, com o valor unitário de **AOA 100.000,00** (cem mil Kwanzas).

3.2.2. Preço de Subscrição, Modo de Realização e Comissões

O montante mínimo de subscrição inicial e de permanência no Fundo é de **AOA 100.000,00** (cem mil Kwanzas), sendo o valor mínimo de subscrição inicial o equivalente à subscrição de 1 (uma) Unidade de Participação de **AOA 100.000,00** (cem mil Kwanzas).

A subscrição e o reembolso das Unidades de Participação não estão sujeitos a qualquer comissão de subscrição nem de reembolso.

A subscrição das Unidades de Participação deve ser efectuada em moeda nacional, com pagamento à vista, estando a Entidade Gestora autorizada, desde que tal atenda aos objectivos do Fundo, a aceitar que a liquidação financeira da subscrição das Unidades de Participação se processe através do pagamento em espécie, ou seja, através do pagamento em prédios urbanos e fracções autónomas, bem como em direitos reais de uso, de gozo, fruição e aquisição sobre tais bens imóveis.

3.2.3. Categoria e Forma de Representação

As Unidades de Participação do Fundo são valores mobiliários - nos termos e para o efeito da Lei nº 22/ 2015, de 31 de Agosto (CVM) - nominativas, inteiras e desmaterializadas (escriturais), registadas em nome do Participante em conta aberta junto do Depositário.

As Unidades de Participação do Fundo correspondem a fracções ideais do seu património, ou seja, partes de conteúdo idêntico em que o Fundo se divide, correspondendo a soma do seu valor ao capital do Fundo.

3.2.4. Modalidade da Oferta

A Oferta é sob a forma de Oferta Pública de Distribuição de Unidades de Participação do Fundo, primária e directa, não existindo contrato de tomada firme.

3.2.5. Colocação da Oferta

O **BANCO ECONÓMICO, S.A.**, com sede em Luanda, na Rua do Primeiro Congresso, número 8, Bairro da Ingombota, com o capital social de AOA 72.000.000,00 (setenta e dois milhões de Kwanzas), Número de Identificação Fiscal 5410003233, matriculado na Conservatória do Registo Comercial de Luanda sob o número 34/35, é a Entidade Comercializadora ou Colocadora da Oferta (“Entidade Colocadora”).

O Banco obriga-se a praticar todos os actos e operações necessárias ou convenientes à correcta comercialização das Unidades de Participação do Fundo e em conformidade com o disposto na Lei nº 22/2015, de 31 de Agosto (CVM), designadamente do âmbito da Oferta Pública de Distribuição do Fundo, com o disposto no Decreto Legislativo Presidencial nº 7/2013, de 11 de Outubro (RJOIC) e do Regulamento nº4/14 de 30 e Outubro, comprometendo-se designadamente a:

- a) Cumprir a lei, os regulamentos e os documentos constitutivos do Fundo, designadamente o Regulamento de Gestão do Fundo.
- b) Actuar de modo independente e no interesse exclusivo dos Participantes.
- c) Proceder à distribuição dos valores mobiliários que são objecto da Oferta, incluindo a recepção das ordens de subscrição ou de aquisição, obrigando-se a desenvolver os melhores esforços em ordem à sua colocação, a aceitar e satisfazer os pedidos de subscrição de Unidades de Participação, receber as importâncias correspondentes ao preço de emissão e às comissões devidas.
- d) Durante o prazo da Oferta, informar diariamente a Entidade Gestora, nos termos legais, designadamente do Regulamento nº5/16 da CMC, das ordens recebidas,

- com indicação da quantidade global de valores mobiliários correspondentes e discriminação quantificada por categoria de destinatário.
- e) Adotar os mecanismos necessários, nomeadamente a realização das operações com o Fundo através da *internet* ou dos serviços centrais, conforme está previsto no plano de contingência, em caso de falha do sistema informático, de forma a assegurar o regular procedimento de pedidos de subscrição, reembolso e amortização caso se verifiquem impossibilidades técnicas.
 - f) Creditar na conta do Fundo as quantias que lhe sejam devidas com a data-valor do dia em que as operações se realizem, de acordo com o cronograma do Fundo.
 - g) Disponibilizar aos seus clientes e com antecedência razoável relativamente à subscrição do Fundo, o respectivo Prospecto.
 - h) Disponibilizar gratuitamente aos Participantes que os requeiram, todos os documentos do Fundo, nomeadamente, o Prospecto da Oferta, o Regulamento de Gestão e os documentos de prestação de contas, ou na sua falta, informar a Entidade Gestora do pedido.
 - i) Prestar informação sobre as ordens de subscrição, reembolso e amortização sempre que a relação com o Participante seja assegurada pelo Banco.
 - j) Assegurar aos seus clientes um tratamento transparente e equitativo, devendo os documentos constitutivos definir, nomeadamente:
 - i. A data e hora limite, para aceitação de pedidos de subscrição, reembolso e amortização;
 - ii. As medidas defensivas apropriadas às características e horizonte temporal de investimento do OIC que salvaguardem o interesse de todos os Participantes.
 - k) Publicitar, em todas as suas agências, de forma bem visível do público, a informação do valor da Unidade de Participação do Fundo, bem como qualquer outro aviso que a legislação o assim obrigue.
 - l) Disponibilizar na sua sede social e na página da *internet*, todos os documentos constitutivos do Fundo e documentos de prestação de contas do Fundo.
 - m) Promover activamente a comercialização de Unidades de Participação do Fundo junto dos seus clientes.

- n) Colocar à disposição dos seus clientes o balcão da sua sede social para efeito de subscrição, reembolso e amortização de Unidades de Participação do Fundo.
- o) A responder perante os Participantes pelos danos causados no exercício da sua actividade, solidariamente com a Entidade Gestora, nos termos do nº 2 do artigo 66º do Decreto Legislativo Presidencial nº 7/13, de 11 de Outubro (RJOIC).

3.2.6. Finalidade da Oferta

O Fundo tem como objectivo proceder à aquisição de prédios urbanos ou fracções autónomas, para arrendamento, promoção ou qualquer outra forma de exploração onerosa que gere rendimento para o Fundo e, em termos residuais, à compra e venda de imóveis para a realização de mais-valias.

Com o capital subscrito pretende-se levar a cabo a política de investimentos que consta no Regulamento de Gestão do Fundo.

Com a constituição do Fundo disponibiliza-se a um conjunto alargado de investidores, pessoas colectivas ou singulares, institucionais e não institucionais, um instrumento alternativo de aplicação de poupanças.

3.2.7. Período e Locais de Aceitação da Oferta

A Oferta, dirigida a investidores institucionais e não institucionais, decorrerá entre os dias **16 de Novembro e 18 de Dezembro de 2020**.

As declarações de aceitação da Oferta são transmitidas na sede da Entidade Colocadora, através do preenchimento e entrega do Boletim de Subscrição aprovado pela CMC, podendo ser revogadas até à data de encerramento da Oferta.

3.2.8. Resultado da Oferta

A entidade responsável pelo apuramento do resultado da Oferta e pela sua divulgação, é a Entidade Colocadora, o **BANCO ECONÓMICO, S.A.**, com sede em Luanda, na Rua do Primeiro Congresso, número 8, Bairro da Ingombota, com o capital social de AOA 72.000.000,00 (setenta e dois milhões de Kwanzas), Número de Identificação Fiscal

5410003233, matriculado na Conservatória do Registo Comercial de Luanda sob o número 34/35, que divulgará os valores finais da Oferta, nomeadamente o número de Unidades de Participação subscritas e o montante efectivamente realizado, através de publicação em jornal de grande circulação, no seu *site* da *internet* com o endereço www.bancoeconomico.ao, no *site* da Entidade Gestora com o endereço www.economicofundos.ao e no *site* da CMC com o endereço www.cmc.gv.ao.

3.2.9. Direitos Atribuídos

São direitos inerentes às Unidades de Participação, o direito à distribuição de resultados distribuíveis, ao valor de reembolso ou ao produto da sua liquidação, nos termos do Regulamento de Gestão e da lei.

3.2.10. Política de Rendimentos do Fundo

A política de rendimentos do Fundo privilegia a distribuição dos resultados distribuíveis. Serão distribuíveis os montantes correspondentes aos resultados do Fundo que excedam as necessidades previsíveis de reinvestimento, salvaguardadas que estejam a solvabilidade e solidez financeira do Fundo, bem como a sua tesouraria e a normal evolução dos negócios.

Cabe à Entidade Gestora definir as necessidades previsíveis de reinvestimento, bem como os montantes necessários para salvaguardar a solvabilidade e solidez financeira do Fundo, a sua tesouraria e a normal evolução dos negócios, sendo os montantes distribuíveis repartidos pelos Participantes em função do número de Unidades de Participação de que cada um seja titular, à data da distribuição.

A distribuição dos resultados, se os houver, é efectuada a partir do 36º (trigésimo sexto) mês de duração do Fundo (ou seja, a partir do terceiro ano) e anualmente.

As distribuições de resultados, a serem efectuadas, serão devidamente publicitadas, em jornal de grande circulação e na página da *internet* da Entidade Gestora.

A prescrição do direito aos rendimentos dos Participantes verifica-se no prazo legal geral de 20 (vinte) anos, a favor do Estado Angolano.

3.2.11. Serviço Financeiro

O **BANCO ECONÓMICO, S.A.**, com sede em Luanda, na Rua do Primeiro Congresso, número 8, Bairro da Ingombota, com o capital social de AOA 72.000.000,00 (setenta e dois milhões de Kwanzas), Número de Identificação Fiscal 5410003233, matriculado na Conservatória do Registo Comercial de Luanda sob o número 34/35, é a entidade responsável pelo serviço financeiro da Oferta e pelo pagamento de rendimentos do Fundo (“Agente Pagador”).

3.2.12. Regime Fiscal

O Fundo e os Participantes estão sujeitos a tributação nos termos e condições constantes da legislação aplicável, nomeadamente o Decreto Legislativo Presidencial n.º 1/14, de 13 de Outubro e demais legislação aplicável, sem prejuízo da legislação que possa vir a incidir, de futuro, sobre estas entidades.

A. Tributação na esfera do Fundo

i) Imposto Industrial

O Fundo é sujeito passivo de Imposto Industrial estando isento de qualquer outro imposto sobre o rendimento, designadamente de Imposto sobre a Aplicação de Capitais (IAC) e de Imposto Predial Urbano (IPU).

Em sede de Imposto Industrial, o Fundo será sujeito a tributação sobre a totalidade dos rendimentos auferidos, quer sejam de fonte nacional ou estrangeira, à taxa de 15% (50% da taxa normal aplicada em Angola)

Para efeito de determinação do lucro tributável do Fundo são aplicáveis as normas legais e contabilísticas vigentes.

ii) Imposto Predial Urbano

O Fundo está isento de tributação em sede de Imposto Predial Urbano (IPU), sobre os rendimentos dos contratos de arrendamento comercial e sobre os imóveis que detenha e que não se encontrem arrendados.

iii) Imposto de Selo

O Fundo é sujeito passivo de Imposto de Selo (IS) relativamente aos actos, contratos e operações sujeitas a este imposto, nos termos previstos no Código do Imposto de Selo. Como tal, o Fundo será sujeito a Imposto de Selo, entre outras, nas seguintes operações:

- a) Arrendamento e subarrendamento;
- b) Cessão para exploração de estabelecimento comercial, industrial ou agrícola

No entanto, o Fundo beneficia de isenção de Imposto de Selo nas seguintes operações:

- a) Aumentos de capital;
- b) Comissões de gestão que lhe sejam cobradas pela Entidade Gestora;
- c) Aquisição, onerosa ou gratuita, do direito de propriedade ou de parcelas daquele direito, sobre bens imóveis, bem como a resolução, invalidade ou extinção, por mútuo consenso, dos respectivos contratos.

iv) Imposto sobre o Valor Acrescentado

As comissões de gestão que sejam cobradas pela Entidade Gestora, bem como as comissões de depósitos que sejam cobradas pelo Depositário ao Fundo, estão em regra isentas de Imposto sobre o Valor Acrescentado.

Os Arrendamentos destinados a fins não habitacionais, ou outras formas de exploração onerosa, poderão estar sujeitos a Imposto sobre o Valor Acrescentado.

v) SISA e Imposto sobre as Sucessões e Doações

Relativamente aos imóveis que adquira, o Fundo está isento de SISA.

No entanto, o Fundo é sujeito passivo de SISA nas demais operações sujeitas a este imposto, previstas no Regulamento para a Liquidação e Cobrança do Imposto sobre as Sucessões e Doações e SISA sobre as Transmissões de Imobiliários por Título Oneroso, designadamente, nos contratos de arrendamento que celebre, cujo prazo seja igual ou superior a 20 anos.

O Fundo é sujeito passivo de Imposto sobre as Sucessões e Doações, nos termos previstos no Regulamento para a Liquidação e Cobrança do Imposto sobre as Sucessões e Doações

e de SISA sobre as Transmissões de Imobiliário por Título Oneroso, designadamente, na aquisição gratuita de bens imóveis localizados em Angola.

B. Tributação na esfera dos Participantes

Os Participantes estão isentos de Imposto sobre a Aplicação de Capitais e de Imposto Industrial sobre os rendimentos recebidos ou colocados à sua disposição, nomeadamente, os resultantes de resgates, distribuições de rendimentos e mais-valias apuradas na alienação das Unidades de Participação. Neste sentido, não incidirá qualquer retenção na fonte sobre tais rendimentos.

Os Participantes estão ainda isentos de Imposto de Selo nas comissões que lhes sejam cobradas em virtude da subscrição, depósito ou resgate das Unidades de Participação.

O enquadramento fiscal acima descrito não dispensa a consulta da legislação em vigor em cada momento e deverá, em qualquer caso, ser adaptado de acordo com o entendimento oficial que a este respeito seja produzido por qualquer entidade com responsabilidade na matéria, nomeadamente pelo Ministério da Finanças (“MinFin”) ou pela Administração Geral Tributária (“AGT”).

3.2.13. Regime de Transmissão

Os Participantes podem negociar livremente as Unidades de Participação do Fundo, nos termos permitidos por lei para a transmissão dos valores mobiliários, sendo o preço respectivo aquele que for determinado entre o vendedor e o comprador.

A Entidade Gestora compromete-se a envidar os melhores esforços no sentido de encontrar comprador para as Unidades de Participação dos Participantes do Fundo que estejam interessados em alienar, mas não garante que as mesmas sejam alienadas.

Caso se verifique uma transmissão de Unidades de Participação do Fundo sem a intervenção da Entidade Gestora, o transmitente informará a Entidade Gestora e o Depositário para efeitos do registo da transmissão na conta do adquirente, sobre os termos da mesma, por carta com protocolo, assinada pelo transmitente e pelo transmissário, na qual indicará a data da transmissão, devendo essa carta indicar ainda, em relação ao transmissário se este for uma pessoa singular, o nome completo, domicílio, naturalidade,

estado civil, bilhete de identidade e número de contribuinte e, se for uma pessoa colectiva, a denominação social, sede, conservatória e número do registo comercial e número de contribuinte fiscal.

O transmissário sub-roga-se nos direitos e obrigações assumidos pelo transmitente.

3.2.14. Admissão à Negociação

Não se encontra previsto pedido de admissão à negociação em mercado regulamentado, das Unidades de Participação do Fundo objecto da presente Oferta.

CAPÍTULO IV

Identificação e Caracterização da Entidade Gestora, do Depositário e Outras Entidades

4.1. Informações Relativas à Entidade Gestora

4.1.1. Identificação da Entidade Gestora

A administração, gestão e representação do Fundo cabem, por mandato dos Participantes que se considera atribuído por simples subscrição das Unidades de Participação do Fundo e que se mantém enquanto essa participação subsistir, à **ECONÓMICO FUNDOS DE INVESTIMENTO - SOCIEDADE GESTORA DE ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLECTIVO, S.A.** (“Entidade Gestora”).

A Entidade Gestora é uma sociedade anónima, cujo capital social, inteiramente realizado em dinheiro, é de AOA 90.000.000,00 (noventa milhões de Kwanzas), tem o Número de Identificação Fiscal 5419000466 e encontra-se matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Luanda sob o número 263/08.

A Entidade Gestora é uma instituição financeira não bancária autorizada para o exercício das respectivas funções pelo Ministro das Finanças da República de Angola, através do Despacho datado de 7 de Janeiro de 2008 e encontra-se registada junto da CMC, desde 21 de Abril de 2008, sob o nº 05/GSC-DJR/04-08, tendo iniciado a sua actividade em 21 de Abril de 2008, por duração indeterminada, tendo a sua sede na Rua Marechal Brós

Tito, números 35/37, 5º andar, fracções A e B, Edifício Escom, Bairro do Kinaxixi, Distrito Urbano da Ingombota, Luanda, em Angola.

4.1.2. Legislação que regula a actividade da Entidade Gestora

A Entidade Gestora está sujeita à supervisão da Comissão do Mercado de Capitais, entidade onde se encontra registada.

A sua actividade é regulada pelo Decreto Legislativo Presidencial nº 7/2013, de 11 de Outubro (Regime Jurídico dos Organismos de Investimento Colectivo) e pelo Regulamento nº 4/14 da CMC, de 30 de Outubro e demais legislação complementar.

4.1.3. Composição dos Órgãos Sociais da Entidade Gestora

Mesa da Assembleia-Geral

Presidente: Manuel Patrício Silvestre

Vice-Presidente: Hélder Nuno da Costa Fernandes

Secretário: Ricardo Wilson Baptista Gavião

Conselho de Administração

Presidente: Inocêncio Francisco Miguel (não executivo)

Vice-Presidente: Pedro Filipe Pombo Cruchinho (não executivo)

Vogal: Jorge Manuel Torres Pereira Ramos (Presidente da Comissão Executiva)

Vogal: Jurema Manita de Oliveira Mendes Arcanjo (executivo)

Vogal: António Gaspar Cosme (executivo)

Conselho Fiscal

Presidente: MAZARS ANGOLA – Auditores e Consultores, S.A., representada por Jacques dos Santos

Vice-Presidente: Mário Bruno da Conceição Ferreira Lourenço

Suplente: Adilson Humberto de Sá Nogueira

4.1.4. Participações no Capital

A Entidade Gestora é detida pelas seguintes entidades:

Accionistas	Nº Acções	%
Banco Económico, S.A.	620	62%
GNB - Gestão de Activos, S.A.	350	35%
Accionistas Individuais (# 3)	30	3%
Total	1.000	100%

4.1.5. Direitos e Obrigações da Entidade Gestora

Compete à Entidade Gestora a prática de todos os actos e operações necessários ou convenientes à boa administração do Fundo, podendo realizar todas as operações, praticar todos os actos que se relacionem com o seu objecto e exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do património do Fundo, de acordo com critérios de elevada diligência e competência profissional, competindo-lhe, para além das demais funções previstas no Regulamento de Gestão do Fundo e na lei, em especial:

- Seleccionar os valores que devem constituir o património do Fundo, de acordo com a política de investimentos prevista no Regulamento de Gestão;
- Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos prevista no Regulamento de Gestão, bem como exercer os direitos, directa ou indirectamente relacionados com os valores do Fundo;
- Efectuar as operações adequadas à execução da política de distribuição dos resultados prevista no Regulamento de Gestão;
- Emitir, em ligação com a Entidade Depositária, as Unidades de Participação do Fundo e autorizar a sua amortização e o reembolso do correspondente valor;
- Determinar o valor patrimonial das Unidades de Participação do Fundo;
- Manter em ordem a contabilidade do Fundo;
- Dar cumprimento aos deveres de informação estabelecidos por lei, regulamentos ou pelo Regulamento de Gestão;

- h) Controlar e supervisionar as actividades inerentes à gestão dos activos do Fundo, nomeadamente o desenvolvimento dos projectos de promoção imobiliária nas suas respectivas fases;
- i) Zelar pela boa conservação dos imóveis e direitos integrantes do património do Fundo.

No exercício das suas atribuições, a Entidade Gestora observará os condicionalismos legais em vigor, nomeadamente os que se referem às operações especialmente vedadas.

A Entidade Gestora e a Entidade Depositária respondem solidariamente perante os Participantes pelo cumprimento das obrigações contraídas nos termos da lei, de regulamento e dos documentos constitutivos do Fundo.

A Entidade Gestora e a Entidade Depositária indemnizam os Participantes, nos termos e condições definidos em regulamento da CMC e demais legislação aplicável aos Organismos de Investimento Colectivo, pelos prejuízos causados em consequência de situações imputáveis a qualquer deles, designadamente, erros e irregularidades na avaliação ou na imputação de operações à carteira do Fundo, erros e irregularidades no processamento das subscrições e resgates, e cobrança de quantias indevidas.

O recurso por parte da Entidade Gestora a serviços de terceiras entidades não afecta a responsabilidade prevista nos parágrafos anteriores.

4.1.6. Remuneração da Entidade Gestora

Comissão de Gestão

A componente fixa da Comissão de Gestão (doravante designada “Comissão de Gestão Fixa”) é devida à Entidade Gestora pelo exercício da sua actividade, pelo que esta receberá do Fundo uma comissão nominal anual de **1,75%** (um, vírgula setenta e cinco por cento), cobrada mensalmente no primeiro dia útil do mês seguinte a que respeita e calculada mensalmente sobre o Valor Líquido Global do Fundo (VLGF) através da seguinte fórmula:

$$\text{Comissão de Gestão Fixa} = [1,75\% \times (n.^\circ \text{ dias do mês}/365) \times \text{VLGF no final do mês}]$$

A componente variável da Comissão de Gestão (doravante designada “Comissão de Gestão Variável”) será calculada anualmente sobre o Valor Líquido Global do Fundo, depois de deduzidas as Comissões de Gestão Fixa e de Depósito, cobrada no primeiro dia útil do período anual seguinte àquele que respeite e calculada através da seguinte fórmula:

Comissão de Gestão Variável = [25% x (taxa de rendimento anual do Fundo – taxa de juro do BNA em vigor no início do período anual de gestão) x VLG no final do ano]

Os períodos anuais para efeito de cálculo da Comissão de Gestão Variável correspondem aos anos civis, excepto o primeiro em que será considerado o período decorrido até 31 de Dezembro de 2020, sendo a comissão calculada em *pro rata*.

4.1.7. Actividades, Meios, Posição no Mercado e Situação Patrimonial da Entidade Gestora

A EFI-SGOIC tem como objecto social a constituição, organização e gestão de Organismos de Investimento Colectivo (fundos de investimento, mobiliários e imobiliários, sociedade de investimento imobiliário, etc.) de acordo com as normas que regulam esta actividade, podendo na sua prossecução, praticar todos os actos que não lhe sejam vedados por legislação aplicável.

A Entidade Gestora iniciou a sua actividade em 21 de Abril de 2008 com a denominação de BESAACTIF – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento, S.A. por duração indeterminada. No âmbito das deliberações da Assembleia Geral de 12 de Maio de 2016, alterou a sua denominação social para a actual.

A Entidade Gestora tem reconhecida experiência de gestão de fundos de investimento imobiliário (FII) e de carteiras de activos imobiliários, tendo gerido dois FII, actualmente liquidados, cuja informação abaixo se detalha:

A) Gestão de Fundos de Investimento Imobiliário

Fundo BESA Valorização

O Fundo BESA Valorização - Fundo de Investimento Imobiliário – Liquidado, foi constituído em 10 de Agosto de 2012, tendo sido prorrogado o período de

comercialização até 1 de Novembro de 2012. A duração do Fundo tinha um prazo inicial de 5 (cinco) anos, prorrogável por um ou mais períodos não superiores a 5 anos.

O capital inicial do Fundo foi estabelecido em USD 1.000.000.000,00 (mil milhões de dólares norte-americanos), representado por 50.000 (cinquenta mil) unidades de participação com o valor unitário de USD 20.000,00 (vinte mil dólares norte-americanos) e tendo como Depositário o Banco Económico, S.A..

O objectivo de investimento do Fundo era de, numa perspectiva de médio e longo prazo, alcançar a valorização do capital investido, através da constituição e gestão profissional de urna carteira diversificada de activos, nos termos das regras previstas na lei e nos regulamentos da CMC. No decurso da sua actividade o Fundo concentrou os seus investimentos no mercado de promoção imobiliária, maioritariamente nos segmentos habitacional e de escritórios.

Por ofício da CMC, de 27 de Maio de 2016, foi decidida a liquidação do Fundo tendo este sido objecto de liquidação e partilha, em 22 de Fevereiro de 2018. À data da liquidação, o Valor Líquido Global do Fundo (VLGF) era de USD 386.556.062,00 (trezentos e oitenta e seis milhões, quinhentos e cinquenta e seis mil, e sessenta e dois dólares norte-americano), equivalente a AOA 82.155.533.317,00 (oitenta e dois mil cento e cinquenta e cinco milhões, quinhentos e trinta e três mil, e trezentos e dezassete Kwanzas) ao câmbio da altura, representado por 50.000 (cinquenta mil) unidades de participação de valor unitário USD 7.731,00 (sete mil, setecentos e trinta e um dólares norte-americanos).

Fundo BESA Património

O BESA Património - Fundo de Investimento Imobiliário – Liquidado, foi autorizado pela CMC em 15 de Outubro de 2008, tendo iniciado a sua actividade em 13 de Dezembro do mesmo ano, com o capital inicial de USD 100.000.000,00 (cem milhões de dólares norte-americanos), representado por 100.000 (cem mil) unidades de participação com o valor unitário de USD 1.000,00 (mil dólares norte-americanos) e tendo como Depositário o Banco Económico, S.A..

Foi constituído como Fundo Fechado, com a duração inicial de 5 anos, prorrogável por períodos iguais ou inferiores a 5 anos, obtidas as necessárias autorizações, deliberações e outros actos legalmente necessários para o efeito. Em 2013, após deliberação em

Assembleia de Participantes, foi decidida a prorrogação do prazo do Fundo por um período adicional de 3 anos. No momento da prorrogação, alguns Participantes optaram por efectuar o resgate das respectivas unidades de participação, verificando-se, assim, em 2014, uma diminuição do número de UPs do Fundo.

O objectivo do Fundo era alcançar, a longo prazo, uma valorização do capital investido pelos Participantes, através da constituição e gestão de uma carteira diversificada de activos. O Fundo focou-se na promoção de empreendimentos imobiliários, tais como projectos de construção e de reabilitação de imóveis, para revenda ou arrendamento, bem como na aquisição de imóveis, fracções autónomas, direitos de propriedade ou direitos de natureza obrigacional (direitos de superfície, de uso, de gozo e de fruição) para revenda, arrendamento ou outras formas de exploração onerosa.

Em 17 de Agosto de 2015, a CMC revogou a autorização do Fundo e em 13 de Dezembro de 2016 – decorridos 8 (oito) anos desde a sua criação - comunicou à Entidade Gestora o início do processo de liquidação e partilha do seu património. Em 9 de Maio de 2017, a CMC informou a não oposição a que Entidade Gestora assumisse a função de Entidade Liquidatária do Fundo.

Na data da liquidação, em 13 de Julho de 2018, o Valor Líquido Global do Fundo (VLGF) era de USD 98.637.314,00 (noventa e oito milhões, seiscentos e trinta e sete mil, trezentos e catorze dólares norte-americano), equivalente a AOA 23.524.900.803,00 (vinte e três mil quinhentos e vinte e quatro milhões, novecentos mil e oitocentos e três Kwanzas) ao câmbio da altura, representado por 97.982 (noventa e sete mil e novecentas e oitenta e duas) unidades de participação de valor unitário USD 1.007,00 (mil e sete dólares norte-americanos).

À data da liquidação, os activos do Fundo encontravam-se maioritariamente concentrados no mercado dos escritórios, mas tendo também na sua carteira fracções destinadas à habitação. O Fundo encerrou a sua actividade com uma ligeira valorização face ao seu capital inicial embora tenha sofrido, nos últimos 4 anos de actividade (2014-2018) o forte impacto de uma conjuntura económica e financeira muito difícil em Angola, resultado da forte queda dos preços do petróleo no mercado internacional, com resultados muito negativos na evolução do sector imobiliário que entrou em profunda crise, traduzida na baixa de preços e redução da procura.

Por escritura pública de 14 de Julho de 2018, foi transferido o património do Fundo para o Grupo ENSA - Investimentos e Participações, E.P. (“Grupo ENSA”), participante maioritário que se constituiu como beneficiário único do Fundo.

Por carta de 20 de Julho de 2018, a Sociedade Gestora e Liquidatária deu conhecimento à CMC da liquidação e partilha do Fundo.

B) Gestão de Carteiras de Imóveis

Depois da liquidação dos Fundos, em 2018, e até à prevista integração dos seus activos em novos FII a constituir, a EFI-SGOIC orientou a sua actividade para a prestação de serviços de gestão, comercialização, manutenção de imóveis, ao BANCO ECONÓMICO, seu principal accionista, e ao Grupo ENSA (GENSA), beneficiário único dos Fundos Liquidados.

O Regime Jurídico dos Organismos de Investimento Colectivo permite à EFI-SGOIC, “a gestão individual de patrimónios imobiliários em conformidade com as disposições legais e regulamentares aplicáveis à gestão de carteiras por conta de outrem” (artigo 53.º, n.º 5, b), do Decreto Legislativo Presidencial n.º 7/13, de 11 de Outubro).

Em 15 de Julho de 2016, o BANCO ECONÓMICO celebrou com o GENSA diversos contratos (“Acordos”) com vista à alienação e aquisição por este, de um conjunto de activos (“Bens Imóveis”), incluindo direitos referentes a diversos bens imóveis e unidades de participação dos fundos de investimento imobiliário, entretanto liquidados. Parte destes Bens Imóveis mantém-se na esfera patrimonial do Banco, pela persistência de problemas de formalização e transmissão dos seus direitos de propriedade plena.

Acresce que no decurso de operações de financiamento concedidas pelo Banco, são recebidos imóveis em dação em pagamento não afectos à sua actividade bancária. O Banco é uma instituição financeira e não dispõe de recursos humanos e materiais, bastantes e especializados, para a gestão e manutenção destes Bens Imóveis, pelo que pretende mantê-los sob a gestão da EFI-SGOIC.

O Banco e a Entidade Gestora pretendem, assim, estabelecer um Contrato, pela qual esta presta, em benefício daquele, serviços de gestão comercial e de manutenção operacional dos Bens Imóveis, permitindo manter e potenciar o seu valor de mercado, assegurar a sua

adequada manutenção e possibilitar a sua comercialização ou transferência para Fundos de Investimento Imobiliário a constituir, com sujeição à regulação da CMC.

Os serviços não incidem sobre os Bens Imóveis integrados em futuros OIC Imobiliários detidos pelo Banco, sendo que, sempre que um dos activos seja transmitido para um Fundo de Investimento Imobiliário, cessam automaticamente os serviços respeitantes ao mesmo, passando a aplicar-se-lhe os termos e condições do Prospecto, Regulamento de Gestão e demais documentos constitutivos do Fundo.

Em cumprimento do disposto no artigo 8º, nº 2 do Decreto Legislativo Presidencial nº. 2/17, de 9 de Agosto, e demais legislação aplicável, a Entidade Gestora notificou a CMC do modelo e conteúdo do referido Contrato, tendo também solicitado a competente autorização para a prestação de serviços de gestão individual de carteiras de activos imobiliários, a qual foi deferida pelo Regulador, por ofício de 27 de Maio de 2019.

Devido a constrangimentos de várias ordens, nomeadamente as negociações ainda em curso com as Autoridades Angolanas, no âmbito do Plano de Capitalização do Banco, sobre o destino final dos Bens Imóveis dos Fundos Liquidados, não foi possível a celebração dos referidos Contratos. Desta forma, a constituição e gestão do novo OIC Imobiliário (ECONÓMICO PROPERTY FUND – FIIF) vai permitir à EFI-SGOIC dar cumprimento às exigências regulatórias de gestão de OIC's.

A Entidade Gestora pretende também expandir a sua actividade à gestão de outros tipos de OIC, nomeadamente Fundos de Investimento Mobiliário (FIM), estando autorizada pela CMC para o exercício desta actividade que pretende iniciar no muito curto prazo..

C) Meios Técnicos e Humanos

A Entidade Gestora está dotada dos necessários meios técnicos, incluindo ferramentas aplicacionais (*software*), viaturas e outros equipamentos, que a habilitam ao exercício competente e com elevados padrões de qualidade, das actividades de gestão de OIC's, de carteiras de activos, mobiliários e imobiliários, e prestação de serviços relacionados

A EFI-SGOIC dispõe de uma estrutura completa e integrada de recursos humanos qualificados e experimentados, em todas as áreas de intervenção para a prestação destes serviços, nomeadamente: Comercial (comercialização e arrendamento de imóveis);

Gestão Imobiliária (manutenção e conservação dos imóveis); Financeira (facturação e registo contabilístico das operações, demonstrações financeiras periódicas, gestão de tesouraria, fiscalidade, controlo e reporte financeiro); Administrativo e Suporte (secretariado, logística e capital humano); e *Compliance* (conformidade e reporte regulamentar, AML/FT e controlo interno).

Apresenta-se a seguir o actual quadro de colaboradores da EFI-SGOIC repartidos pelas principais áreas da actividade:

Áreas	Head Count
Administração Executiva	3
Comercial	4
Gestão Imobiliária	5
Financeira	5
Administrativo e Suporte	7
<i>Compliance</i>	1
Total	25

D) Mercado e Concorrência

Os anos de 2014 a 2020, em Angola, caracterizaram-se pela continuada tendência de redução dos preços dos activos imobiliários, penalizando o sector e a actividade dos OIC Imobiliários, em particular, pela desvalorização dos activos sob gestão e pela redução da actividade comercial, nomeadamente nas transacções de compra e venda de imóveis.

Como alternativa as sociedades gestoras e outros agentes do sector, abstiveram-se de lançar novos projectos de promoção imobiliária e concentraram-se na rendibilização dos activos em carteira e na cobertura dos custos fixos da sua detenção, apostando no segmento do arrendamento comercial e habitacional. Este, tem conhecido algum dinamismo, em particular na componente de habitação, uma vez que o segmento de escritórios está mais dependente de maior vigor da recuperação da economia angolana.

O mercado imobiliário angolano está a passar por uma fase de ajustamento, com significativa redução das rendas praticadas as quais pressionam as taxas de rendibilidade (*yields*) que actualmente comparam desfavoravelmente, com as aplicações alternativas no mercado financeiro, nomeadamente, os depósitos bancários e os títulos do tesouro.

Contudo, assistimos nos últimos meses a alguma estabilização dos preços de venda e de arrendamento dos imóveis, sobretudo na região da Grande Luanda, em resultado de um menor pessimismo dos agentes económicos, nacionais e estrangeiros, face à nova agenda económica do Executivo, e ao desbloquear de importantes projectos de investimento no sector de *oil&gas* que, apesar dos esforços de diversificação económica empreendidos, continua a ser o motor da economia angolana.

Depois deste processo de forte ajustamento dos preços, nossa visão de longo prazo para o mercado imobiliário angolano é moderadamente optimista mas muito dependente do sucesso dos esforços governamentais de relançamento da economia e, sobretudo, da imagem de Angola nos mercados externos. Só uma forte captação do investimento externo pode relançar o sector imobiliário pelo escoamento da oferta excedentária, em particular, no segmento de escritórios.

A EFI-SGOIC é a Entidade Gestora mais antiga do mercado angolano, registada na CMC em 21 de Abril de 2008, com 12 anos de actividade e precursora, em cerca de 5 anos, da segunda mais antiga gestora - a Odell Global Investors.

Fruto do desenvolvimento do sistema financeiro, do mercado de capitais e da oferta de aplicações financeiras alternativas aos tradicionais depósitos bancários, o quadro concorrencial alterou-se nos últimos anos, com o surgimento de novas entidades gestoras de OIC. De registar a entrada de três gestoras ligadas a outros tantos bancos angolanos – a BAIGEST (Grupo BAI), a BFA Gestão de Activos (Grupo BFA) e a BNI Asset Management (Grupo BNI).

Sociedades Gestoras de OIC registadas na CMC

#	Designação Social	Data do Registo	Grupo
1	BAIGEST, S.A.	03/jul/19	BAI
2	BFA Gestão de Activos, S.A.	27/dez/16	BFA
3	BNI Asset Management, S.A.	16/out/15	BNI
4	Eaglestone Capital, S.A.	05/nov/18	Independente
5	Económico Fundos de Investimento, S.A.	27/dez/16	BE
6	Finmanagement - SGOIC, S.A.	10/abr/19	Independente
7	Odell Global investors, S.A.	14/jan/13	Independente
8	SG Hemera Capital Partners - SGOIC, S.A.	12/jul/19	Independente

Fonte: site da CMC

Importante também a entrada de gestoras independente, nomeadamente a Eaglestone Capital, a Finmanagement e a Hemera Capital Partners.

Da mesma forma, o número de OIC e o valor sob gestão, em moeda nacional, continuam a aumentar de forma sustentada, embora com predomínio dos fundos de investimento mobiliário (FIM) que beneficiam da dinamização do mercado de títulos públicos de curto (bilhetes do tesouro) e médio/longo prazo (obrigações do tesouro) e do crescimento do volume de transacções (*turnover*) no mercado secundário da BODIVA.

O capital total sob gestão dos OIC registados na CMC ascende, actualmente, a cerca de AOA 240 mil milhões, correspondente a quase USD 370 milhões, ao câmbio actual que, sendo um valor significativo, está ainda muito longe do potencial de crescimento desta indústria, em Angola.

OIC registados na CMC
Unid: milhões AOA

#	OIC sob Gestão	Data do Registo	Tipo	Capital Inicial	Status
1	Aliança Global Empreendimentos	30/dez/19	Capital Fixo	42	Activo
2	Atlântico Liquidez	12/dez/15	Aberto	20 000	Activo
3	Atlântico Property - FIIF	12/dez/15	Fechado	13 000	Activo
4	Atlântico Protecção	27/dez/16	Fechado	40 000	Activo
5	BAI Indexação Cambial - FEIVMF	19/jul/19	Fechado	5 000	Activo
6	BAI Indexação Cambial de Curto Prazo II	17/jun/20	Fechado	5 000	Activo
7	BAI Rendimento Loengo FEIVMF	20/ago/19	Fechado	5 000	Activo
8	BAI Rendimento Premium II	12/jun/19	Fechado	20	Activo
9	BFA Oportunidades III - FEIVMF	24/jul/19	Fechado	20 000	Activo
10	BFA Oportunidades IV - FEIVMF	17/jun/20	Fechado	10 000	Activo
11	BFA Oportunidades V - FEIVMF	21/jul/20	Fechado	10 000	Activo
12	BFA Oportunidades VI - FEIVMF	28/out/20	Fechado	20 000	Activo
13	BFA Private	23/abr/20	Fechado	4 500	Activo
14	BFA Protecção	24/ago/18	Fechado	10 000	Activo
15	BIR Horizonte	23/jan/20	Aberto	n.d.	Em Comercialização
16	BNI Liquidez - FEIVMA	21/nov/19	Aberto	n.d.	Em Comercialização
17	BNI Liquidez Indexado ao USD - FEIVMA	22/nov/19	Aberto	n.d.	Em Comercialização
18	Eaglestone Capital Fundo de Liquidez Livre	09/jan/19	Aberto	15 000	Activo
19	Económico Property Fund - FIIF	19/ago/19	Fechado	25 000	Em Comercialização
20	GAMA	03/out/17	Fechado	16 600	Activo
21	GOTS	05/out/17	Capital Fixo	40	Activo
22	HIPERGEST	10/mai/16	Capital Fixo	40	Activo
23	OMEGA - FIIF	27/out/20	Fechado	20 000	Activo
24	PRAVALL	07/fev/19	Capital Fixo	40	Activo
Total				239 282	

Neste quadro concorrencial, a EFI-SGOIC posiciona-se como uma entidade gestora que, após a liquidação dos anteriores Fundos sob gestão, pretende voltar ao mercado através da constituição e registo de novos OIC, nomeadamente, o Fundo de Investimento Imobiliário objecto da presente Oferta e outros Fundos, imobiliários e mobiliários, em associação com o Banco, seu principal accionista, e outros potenciais clientes, aos quais tem apresentado propostas de prestação de serviços.

E) Entidade Gestora e o Grupo Banco Económico

A Entidade Gestora é uma subsidiária do **BANCO ECONÓMICO**, accionista com uma participação maioritária de 62% do capital e integra, em conjunto com a sua congénere **ECONÓMICO FUNDOS DE PENSÕES – SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE PENSÕES, S.A.** (“EFP-SGFP”), o grupo das subsidiárias para a área da gestão de activos (“*Asset Management*”), em que o Banco foi precursor, em Angola.

O **BANCO ECONÓMICO** é uma instituição financeira bancária de direito angolano que opera, desde final de 2014, com uma licença universal, actualmente com uma rede de 56 agências e 6 postos (5 alfandegários e 1 no SME), 12 centros de empresas, 3 centros Umoxi (segmento *affluent*) e um centro de *private banking*, cobrindo 17 das 18 províncias angolanas e servindo os segmentos de clientes particulares, médias e grandes empresas, clientes institucionais e banca de investimento.

O Banco posiciona-se como uma instituição financeira multiespecialista com uma oferta alargada de produtos e serviços, incluindo: *leasing*, *trade finance*, operações com o estrangeiro, banca corporativa e de investimento, banca electrónica, produtos de investimento, poupança e de cobertura cambial, seguros, e gestão de fundos imobiliários e de pensões (*asset management*).

É um dos principais bancos angolanos (Top 5) e objecto de notação de *rating* pela Moody’s. Recentemente, em 8 de Setembro de 2020, esta agência reviu em baixa o *rating* da dívida soberana angolana para “Caa1” (antes “B3”) com uma perspectiva de evolução (“*outlook*”) estável. Estendeu este *downgrade* de forma transversal à banca angolana, revendo em baixa o “*long-term deposit ratings*” do **BANCO ECONÓMICO** para “Caa2” (antes “Caa1”) mas afirmando o *outlook* do Banco como estável, em linha com a dívida soberana, baseado na resiliência do Governo de Angola e nas medidas tomadas.

F) Informação Patrimonial e Financeira da Entidade Gestora

Apresenta-se de seguida as demonstrações financeiras da Entidade Gestora, à data do último exercício completo de fecho de contas, auditado e aprovado pelos competentes órgãos estatutários, em 31 de Dezembro de 2019 e, por comparação, à data de 31 de Dezembro de 2018, incluindo os seguintes mapas:

- Balanços
- Demonstrações de Resultados
- Mapa de Mutações de Fundos Próprios
- Mapa dos Fluxos de Caixa
- Operações da Entidade Gestora com Entidades Relacionadas
- Relatório do Auditor Independente
- Relatório do Conselho Fiscal

Balances em 31 de Dezembro de 2019 e 2018

milhares AOA

Activo	Notas	31/12/2019		31-12-2018		Passivo e capital próprio	Notas	31-12-2019	31-12-2018
		Valor Bruto	Provisões, Imparidades Amortizações e Depreciações	Valor Líquido	Valor Líquido				
Disponibilidades		56 466	-	56 466	191 998	Outras Obrigações		233 243	578 970
Numeração	1	-	-	-	-	Obrigações de natureza social ou estatutária	6	3 862	3 862
Disponibilidades em instituições financeiras	1	56 466	-	56 466	191 998	Outras obrigações de natureza fiscal	6	20 662	340 042
						Diversos	6	201 467	73 307
Aplicações de liquidez		2 147 276	-	2 147 276	2 117 351	Provisões para outros riscos e encargos	6	7 252	161 759
Depósitos a prazo	2	2 147 276	-	2 147 276	2 117 351				
						TOTAL DO PASSIVO		233 243	578 970
Títulos e valores mobiliários		4 828	-	4 828	1 447				
Participações em sociedades de investimento	3	-	-	-	1 447	Capital	7	90 000	90 000
Obrigações do Tesouro	3	4 828	-	4 828	-				
						Lucros e prejuízos acumulados	8	1 662 017	1 379 654
Créditos		125 043	-	125 043	185 150				
Devedores Diversos	4	125 043	-	125 043	185 150	Reservas	8	299 101	299 101
						Resultado líquido do exercício		126 172	282 360
Activos imobiliários		206 778	(129 857)	76 920	134 139				
Activos fixos tangíveis	5	185 301	(108 381)	76 920	134 139				
Activos intangíveis	5	21 476	(21 476)	-	-				
						TOTAL DOS FUNDOS PRÓPRIOS		2 177 290	2 051 115
TOTAL DO ACTIVO				2 410 533	2 630 085	TOTAL DO PASSIVO E DOS FUNDOS PRÓPRIOS		2 410 533	2 630 085

Demonstrações de Resultados em 31 de Dezembro de 2019 e 2018

		milhares AOA	
	Notas	31-12-2019	31-12-2018
Juros e outros rendimentos		35 550	324 492
Comissões	9	-	289 214
Juros de OT	9	311	-
Outros juros e proveitos equiparados	9	35 239	35 278
Rendimentos de câmbio	10	969 727	1 145 997
Outros rendimentos operacionais	11	16 756	1 186
Reposição e Anulação de Provisões	12	164 916	-
TOTAL DOS PROVEITOS		1 186 949	1 471 675
Despesas			
Gastos de câmbio	13	(72 171)	(12 697)
Impostos	14	(33 339)	(16 596)
Custos e perdas operacionais		(877 625)	(703 488)
Prestação de serviços	15	(338 854)	(266 590)
Custos com pessoal	15	(496 885)	(384 826)
Amortizações e depreciações	15	(41 886)	(52 072)
Outros custos e perdas	16	(31 897)	(146 310)
Provisões do Exercício	17	(10 409)	(93 214)
		(1 025 441)	(972 305)
Resultado antes de impostos		161 508	499 370
Imposto sobre lucros	14	(35 335)	(217 009)
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		126 172	282 362

Demonstrações de Mutações de Fundos Próprios em 31 de Dezembro de 2019 e 2018

	Total da Situação Líquida	Capital Social	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Reservas	Resultados Líquidos
Saldos em 31-12-2018	2 051 115	90 000	1 379 654	299 101	282 360
Incorporações de lucros ou prejuízos acumulados	3	-	282 363	-	(282 360)
Resultado líquido do exercício	126 172	-	-	-	126 172
Saldos em 31-12-2019	2 177 290	90 000	1 662 017	299 101	126 172

milhares AOA

Demonstrações dos Fluxos de Caixa em 31 de Dezembro de 2019 e 2018

	milhares AOA		
	Notas	31/12/2019	31/12/2018
FLUXO DE CAIXA DOS RECEBIMENTOS			
Fluxos de caixa dos juros e outros rendimentos			
Recebimentos de proveitos inerentes à caixa de comissões		-	399 577
Recebimentos de proveitos inerentes a outros juros e proveitos equiparados		50 726	23 660
Recebimentos de Proveitos Inerentes a Outros Rendimentos Operacionais		-	-
		50 726	423 237
Fluxos de caixa de rendimentos de câmbio			
Recebimentos de Proveitos de Rendimentos de Disponibilidades em Moedas Estrangeiras		119 237	168 248
		119 237	168 248
Fluxos de caixa de outros recebimentos			
Aplicações a prazo - vencimento		860 348	733 892
		860 348	733 892
Total de fluxos de caixa de recebimentos		1 030 311	1 325 377
FLUXO DE CAIXA DOS PAGAMENTOS			
Fluxos de caixa de custos de activos imobiliários			
Pagamentos de custos inerentes a outros custos de activos imobiliários		(9 791)	(24 368)
		(9 791)	(24 368)
Fluxos de caixa de impostos			
Pagamento de custos inerentes aos impostos pagos em angola		(405 555)	(726 162)
		(405 555)	(726 162)
Fluxos de caixa de multas			
Pagamentos de custos de multas		(3 005)	(932)
		(3 005)	(932)
Fluxos de caixa de custos e perdas operacionais			
Pagamento de custos inerentes à prestação de serviços		(304 487)	(236 102)
Pagamento de custos inerentes aos custos com pessoal		(316 861)	(343 443)
		(621 348)	(579 545)
Fluxos de caixa de outros custos e perdas			
Pagamentos de outros custos e perdas		(6 143)	(12 014)
		(6 143)	(12 014)
Fluxos de caixa de outros pagamentos			
Aplicações a prazo - Constituição		(120 000)	(594 213)
Pagamentos de dividendos		-	-
		(120 000)	(594 213)
Total de fluxos de caixa de pagamentos		(1 165 843)	(1 937 234)
Saldo dos fluxos monetários do período		(135 532)	(611 857)
Saldo em disponibilidades no início do período		191 998	803 855
Saldo em disponibilidades no fim do período	1	56 466	191 998

G) Operações da Entidade Gestora com Entidades Relacionadas

Em 31 de Dezembro de 2019 e 2018, o montante global de activos e passivos relativos a operações realizadas com Partes Relacionadas tem a seguinte decomposição:

	milhares AOA	
	31/12/2019	31/12/2018
Activo		
Aplicação de Liquidez	2,147,276	2,117,351
Disponibilidades	56,466	191,998
Outros Valores	50,984	10,194
	2,254,726	2,319,543
Passivo		
Outras Obrigações	(30,644)	(3,862)
	(30,644)	(3,862)

- A rubrica “Aplicação de liquidez” refere-se à totalidade dos depósitos a prazo e do respectivo juro a receber, junto do Banco Económico.
- Em 31 de Dezembro de 2019 e 2018, a rubrica de “Disponibilidades” inclui a totalidade dos depósitos à ordem junto do Banco Económico.
- Em 31 de Dezembro de 2019 e 2018, a rubrica “Outros valores” inclui a totalidade dos montantes a serem devolvidos pelo Banco Económico sendo que, em 31 de Dezembro de 2019, os valores a reembolsar pelo BE ascendem a AOA 43.546 milhares e o remanescente, AOA 7438 milhares, diz respeito a fornecedores.
- Em 31 de Dezembro de 2019 e 2018, a rubrica “Outras obrigações” inclui um saldo de AOA 3.862 milhares relativo aos dividendos a pagar aos accionistas e o remanescente (AOA 26.782 milhares) referente a valores a devolver ao Banco Económico.

Em 31 de Dezembro de 2019 e 2018, o montante global de proveitos e custos realizados com partes relacionadas tem a seguinte decomposição:

	milhares AOA	
	31/12/2019	31/12/2018
Proveitos		
Outros juros e proveitos equiparados	35 239	35 278
Comissão de gestão	-	289 214
Outros resultados operacionais	16 646	-
	51 885	324 492
Custos		
Prestação de serviços	(72 287)	(65 675)
Custo com Pessoal	(15 211)	(3 595)
	(87 498)	(69 270)

- Em 31 de Dezembro de 2019 e 2018, a rubrica de “Outros juros e proveitos equiparados” respeita aos rendimentos dos depósitos a prazo que a Sociedade detém junto do Banco Económico.
- Em 31 de Dezembro de 2018 a rubrica “Comissão de gestão” é relativa aos proveitos com as comissões de gestão cobradas ao BESA Património - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado – Liquidado.
- Em 31 de Dezembro de 2019 a rubrica “Outros resultados operacionais” é relativa às mais valias registadas com a venda de uma viatura ao Banco Económico.
- A rubrica “Prestação de serviços”, a 31 de Dezembro de 2019 e de 2018, respeita essencialmente às rendas dos escritórios da Sociedade na Torre ESCOM pagas ao Grupo ENSA – Investimentos e Participações, E.P. (na qualidade de beneficiário da liquidação do BESA Património - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado - Liquidado) e aos montantes de despesas bancárias e cedência de pessoal junto do Banco Económico.
- A rubrica “Custo com Pessoal”, a 31 de Dezembro de 2019 e de 2018, respeita às contribuições para o Fundo de Pensões “BESA Opções Reforma” efectuadas pela Sociedade.

Em 31 de Dezembro de 2019 e 2018 as entidades accionistas são as seguintes:

- Banco Económico, S.A.

- GNB – Gestão de Activos, SGPS, S.A. e
- Outros accionistas particulares.

Em 31 de Dezembro de 2019 e 2018 as outras entidades relacionadas são as seguintes:

- Económico Fundos de Pensões - Sociedade Gestora de Fundos de Pensões, S.A.; e
- Fundo de Pensões BESA Opções Reforma.

Durante o exercício de 2019, os fundos de investimentos Imobiliário BESA Património - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado e BESA Valorização - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado, entretanto liquidados, deixaram de ser Partes Relacionadas pelo facto de, após a liquidação, passarem a ser propriedade do Grupo ENSA – Investimentos e Participações, E.P. (GENSA), por escritura pública.

H) Relatório do Auditor Independente relativo a 31 de Dezembro de 2019

Apresentamos nas páginas seguintes, o Relatório do Auditor Independente – **ERNST & YOUNG ANGOLA Lda.** – relativo ao Relatório de Gestão e Demonstrações Financeiras de 31 de Dezembro de 2019.

I) Relatório do Conselho Fiscal relativo a 31 de Dezembro de 2019

Apresentamos nas páginas seguintes, o Relatório do Conselho Fiscal relativo ao Relatório de Gestão e Demonstrações Financeiras de 31 de Dezembro de 2019.

4.1.8. Representante para as Relações com o Mercado

Nome: Jurema Manita de Oliveira Mendes Arcanjo
Função: Administrador Executivo
Tel: +344 923 166 213
Email: jurema.mendes@efundos.ao



Ernst & Young Angola, Lda. Tel: +244 227 280 461/2/3/4
Presidente Business Center Tel: +244 945202172
Largo 17 de Setembro, nº 3 www.ey.com
3º Piso – Sala 341
Luanda
Angola

Relatório do Auditor Independente

À Administração e Accionistas
da Económico Fundos de Investimento
Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, S.A.

Introdução

1. Auditámos as demonstrações financeiras anexas da Económico Fundos de Investimento, Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, S.A. ("Sociedade"), as quais compreendem o balanço patrimonial em 31 de Dezembro de 2019 (que evidencia um total de 2.410.533 milhares de Kwanzas e um total de capital próprio de 2.177.290 milhares de Kwanzas, incluindo um resultado líquido de 126.172 milhares de Kwanzas), a demonstração de resultados, a demonstração das mutuações nos fundos próprios e a demonstração de fluxos de caixa do exercício findo naquela data, bem como as notas anexas às demonstrações financeiras.

Responsabilidade da Administração pelas Demonstrações Financeiras

2. A Administração é responsável pela preparação e apresentação de modo apropriado destas demonstrações financeiras de acordo com os princípios contabilísticos consagrados no plano de contas dos Organismos de Investimento Colectivo e das Sociedades Gestoras, aprovado pelo Regulamento da Comissão de Mercado de Capitais n.º9/16, de 6 de Julho e pelo controlo interno que determine ser necessário para possibilitar a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material devido a fraude ou a erro.

Responsabilidade do Auditor

3. A nossa responsabilidade é expressar uma opinião sobre estas demonstrações financeiras com base na nossa auditoria, que foi conduzida de acordo com as Normas Técnicas da Ordem dos Contabilistas e Peritos Contabilistas de Angola. Estas Normas exigem que cumpramos requisitos éticos e planeemos e executemos a auditoria para obter garantia razoável sobre se as demonstrações financeiras estão isentas de distorção material.
4. Uma auditoria envolve executar procedimentos para obter prova de auditoria acerca das quantias e divulgações constantes das demonstrações financeiras. Os procedimentos seleccionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção material das demonstrações financeiras devido a fraude ou a erro. Ao fazer essas avaliações do risco, o auditor considera o controlo interno relevante para a preparação e apresentação apropriada das demonstrações financeiras pela Sociedade a fim de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não com a finalidade de expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Sociedade. Uma auditoria inclui também avaliar a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas feitas pela Administração, bem como a avaliar a apresentação global das demonstrações financeiras.
5. Estamos convictos de que a prova de auditoria que obtivemos é suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião de auditoria.

Opinião

6. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras referidas no ponto 1 acima apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspectos materialmente relevantes, a posição financeira da Económico Fundos de Investimento, Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, S.A. em 31 de Dezembro de 2019 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao exercício findo naquela data, em conformidade com os princípios contabilísticos consagrados no plano de contas dos Organismos de Investimento Colectivo e das Sociedades Gestoras, aprovado pelo Regulamento da Comissão de Mercado de Capitais n.º9/16, de 6 de Julho.

Ênfases

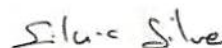
7. Sem afectar a nossa opinião expressa anteriormente, chamámos a atenção para os seguintes assuntos divulgados nas notas anexas às demonstrações financeiras:
- i) na Nota 1.1.1 descrevendo o entendimento do Conselho de Administração que considera adequado o pressuposto da continuidade das operações, atendendo primariamente à sua convicção no apoio financeiro continuado dos seus accionistas e, também, na perspectiva de negócio futuro, nomeadamente o crescimento da sua actividade. Estas circunstâncias, aliadas aos outros aspectos divulgados na Nota 19 das notas às demonstrações financeiras relativas a eventos subsequentes, indiciam a existência de uma incerteza significativa que pode colocar em causa a capacidade da Sociedade em continuar o seu curso normal de negócios. Neste contexto, a continuidade da entidade está dependente do apoio a prestar pelos accionistas e do sucesso das suas operações futuras, designadamente o lançamento de novos fundos de investimento, e
 - ii) na Nota 19 designadamente a circunstância dos fundos sob gestão da Sociedade (Fundo BESA Valorização e Fundo BESA Património) terem concluído os seus processos de liquidação em 2018 e de que, até à presente data, a Sociedade não tem qualquer fundo sob gestão, encontrando-se em incumprimento com o prazo máximo de 180 dias previsto no Regime Jurídico dos Organismos de Investimento Colectivo.

Luanda, 26 de Agosto de 2020

Ernst & Young Angola, Lda.
Representada por:



Daniel Guerreiro
Perito Contabilista n.º 20130107



Sílvia Silva
Partner

RELATÓRIO E PARECER DO CONSELHO FISCAL SOBRE A PRESTAÇÃO DE CONTAS

À Administração e Accionistas da

Económico Fundos de Investimento - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, S.A. ("EFI - SGOIC")


1. Nos termos da Lei e dos estatutos, apresentamos o relatório sobre a actividade fiscalizadora por nós desenvolvida bem como o Parecer sobre o Relatório de Gestão e os documentos de prestação de contas apresentados pelo Conselho de Administração da Económico Fundos de Investimento - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, S.A. relativo ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2019.
2. Acompanhámos o processo de fecho de contas do exercício e obtivemos do Conselho de Administração e do Auditor Independente (Ernst & Young Angola Lda.) as informações e os esclarecimentos solicitados, necessários e suficientes à emissão do nosso Parecer.
3. Analisámos, com a profundidade que se impõe, indagando a Administração da Sociedade, sobre as perspectivas de continuidade de exploração dadas as circunstâncias relevantes da liquidação dos Fundos BESA Valorização e BESA Património, únicos fundos sob gestão, em 22 de fevereiro e 20 de Julho de 2018 respectivamente.
4. Tal como referido na Nota 1.1 às Demonstrações Financeiras, as contas foram elaboradas numa perspectiva de continuidade da actividade, apesar da Sociedade não ter qualquer Organismo de Investimento Colectivo ("OIC") sobre gestão, tal como referido na Nota 19 às mesmas Demonstrações Financeiras, encontrando-se assim em incumprimento com o prazo máximo de 180 dias previsto no regime jurídico dos Organismos de Investimento Colectivo ("OIC").
5. Respondendo factualmente às questões provocadas pelas Notas 1.1 e 19 às Demonstrações Financeiras, estreitamente interligadas, o Conselho de Administração invocou o factor chave que é a colaboração entre a Sociedade Gestora e o seu accionista maioritário, o Banco Económico S.A. na prospeção e angariação de novos clientes para a prestação de serviços de organização, montagem e colocação de novos OICs, quer na vertente imobiliária, quer na vertente mobiliária, assumindo assim a continuidade de exploração.

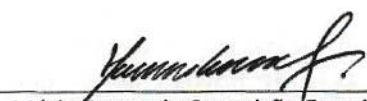
6. Considerámos também a informação prestada pelo Conselho de Administração, de que a Sociedade Gestora solicitou ao Regulador - e este aprovou, por ofício de 7 de Maio do corrente ano - autorização para o aumento para AOA 25 mil milhões (versus AOA 20 mil milhões, anterior) do Valor Líquido Global do novo Fundo de Investimento Imobiliário, já registado na CMC, e a prorrogação da sua comercialização por um prazo adicional de 180 dias contados do final do Estado de Emergência declarado em Angola pelo impacto do COVID-19, pelo que acreditamos que o lançamento do Fundo, a comercialização das Unidades de Participação (UP's) e a geração de comissões de gestão, são possíveis ainda no corrente exercício.
7. Tomámos conhecimento ainda das políticas contabilísticas e aplicação normativa e regulamentar das mesmas à actividade desenvolvida pelo **Económico Fundos de Investimento – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Colectivo, S.A.** e entendemos que as mesmas são aquelas geralmente aceites e impostas a nível nacional Angolano.
8. Face ao exposto, e tendo em consideração o trabalho realizado, somos de Parecer que a Assembleia Geral:
 - (i) Aprove o Relatório de Gestão e os documentos de prestação de contas relativos ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2019, tal como apresentados pelo Conselho de Administração da Sociedade.
 - (ii) Aprove a proposta de aplicação de Resultados constante do Relatório de Gestão elaborado pelo Conselho de Administração.
9. Gostaríamos de expressar o nosso reconhecimento ao Conselho de Administração, assim como ao Auditor Independente, Ernst & Young Angola Lda., pela qualidade das informações transmitidas.

Luanda, 27 de Agosto de 2020

O Conselho Fiscal

Mazars, Auditores & Consultores, Lda.


Mazars Angola – Auditores e Consultores Lda.
Representada por Carlos Rafael da Silva Freitas
Presidente


Mário Bruno da Conceição Ferreira Lourenço
Vogal

4.2. Informações Relativas ao Depositário

4.2.1. Identificação do Depositário

A Entidade Depositária dos valores que constituem o património do Fundo é o **BANCO ECONÓMICO** (“Depositário”), instituição financeira bancária de direito angolano com sede na Rua do Primeiro Congresso, nº 8, Bairro da Ingombota, Luanda, em Angola.

O Depositário é uma instituição bancária constituída sob a forma de sociedade anónima, com o capital social, inteiramente realizado em dinheiro, de AOA 72.000.000,00 (setenta e dois milhões de Kwanzas), Número de Identificação Fiscal 5410003233 e encontra-se matriculado na Conservatória do Registo Comercial de Luanda sob o número 34/35.

4.2.2. Direitos e Obrigações do Depositário

Ao Depositário competem, designadamente, as seguintes funções:

- a) Assumir uma função de vigilância e garantir perante os Participantes, o cumprimento da lei e regulamentação aplicáveis, e do Regulamento de Gestão do Fundo, especialmente no que se refere à política de investimentos e ao cálculo do valor patrimonial das unidades de participação;
- b) Pagar aos Participantes a sua quota-parte dos resultados do Fundo;
- c) Executar as instruções da Entidade Gestora, salvo se forem contrárias à lei e regulamentação aplicáveis ou ao Regulamento de Gestão;
- d) Receber em depósito ou inscrever em registo os valores do Fundo;
- e) Assegurar o reembolso aos Participantes das UPs do Fundo, nos casos em que o reembolso tenha aplicação, nos termos do Regulamento de Gestão;
- f) Exercer as demais funções previstas na lei e no Regulamento de Gestão.

O Depositário e a Entidade Gestora respondem solidariamente, perante os Participantes, pelo cumprimento dos deveres legais e regulamentares aplicáveis e das obrigações decorrentes dos documentos constitutivos do Fundo.

O recurso por parte do Depositário a serviços de terceiras entidades não afecta a responsabilidade prevista no parágrafo anterior.

4.2.3. Remuneração do Depositário

A Comissão de Depósito é devida ao Depositário pelo exercício das suas funções, pelo que receberá do Fundo uma comissão anual de **0,25%** (um quarto de ponto percentual), cobrada trimestralmente, no primeiro dia útil do trimestre seguinte a que respeita e calculada mensalmente sobre o Valor Líquido Global do Fundo (VLGF), depois de deduzida a Comissão de Gestão, através da seguinte fórmula:

$$\text{Comissão de Depósito} = [0,25\% \times (\text{n.}^\circ \text{ dias do mês}/365) \times \text{VLGF do final do mês (depois de deduzida a Comissão de Gestão)}]$$

4.2.4. Relações entre a Entidade Gestora e o Depositário

O Depositário detém 62% do capital da Entidade Gestora.

As relações, financeiras ou de negócios, entre a Entidade Gestora e o Depositário encontram-se detalhadamente descritas no ponto: 4.1.7. G) do Prospecto - “Operações da Entidade Gestora com Entidades Relacionadas”.

4.3. Entidade Colocadora

A Entidade Colocadora dos valores que constituem o património do Fundo é o **BANCO ECONÓMICO**, instituição financeira bancária de direito angolano com sede na Rua do Primeiro Congresso, número 8, Bairro da Ingombota, Luanda, em Angola, constituída sob a forma de sociedade anónima, cujo capital social, inteiramente realizado em dinheiro, é de AOA 72.000.000,00 (setenta e dois milhões de kwanzas), com o número de contribuinte fiscal 5410003233, matriculado na Conservatória do Registo Comercial de Luanda sob o número 34/35.

4.4. Consultores de Investimento

A Entidade Gestora não contratou os serviços de Consultores de Investimentos para o Fundo mas reserva-se ao direito de contratar, em cada momento e sem necessidade de prévia autorização da Assembleia de Participantes, serviços especializados, nomeadamente, de avaliação de activos imobiliários, de preparação, coordenação e

fiscalização de projectos imobiliários, entre outros, a entidades com reconhecida experiência e idoneidade.

4.5. Auditor do Fundo

O Auditor do Fundo nomeado pela Entidade Gestora é a **KPMG ANGOLA - Audit, Tax, Advisory, S.A.**, com sede no Edifício Moncada Prestige, Rua do Assalto ao Quartel de Moncada, n.º 15, 2º andar, Luanda, em Angola, Contribuinte número 5401178077, inscrito na Ordem dos Contabilistas e Peritos Contabilistas de Angola (OCPCA) sob o número 20160040, representada por Maria Inês Rebelo Filipe, também inscrita na OCPCA com o número 20140081.

4.6. Outras Entidades

Não aplicável.

4.7. Acontecimentos Excepcionais

Não aplicável.

4.8. Procedimentos Judiciais ou Arbitrais

Não aplicável.

4.9. Interrupções de Actividades

Não aplicável.

4.10. Conflitos de Interesses

Não aplicável.

4.11. Governo da Entidade Gestora

A Entidade Gestora está sujeita ao regime do artigo 81º do Regulamento nº 14/2014 da Comissão do Mercado de Capitais, tendo adoptado mecanismos sólidos de governo corporativo, designadamente uma estrutura organizativa clara, com linhas de responsabilidade bem definidas, transparentes e coerentes, processos eficazes de identificação, gestão, controlo e comunicação de riscos, bem como mecanismos adequados de controlo interno, proporcionais à natureza, nível, complexidade e tipo de actividades por si desenvolvidas.

CAPÍTULO V

Património e Situação Financeira do Fundo

5.1. Património do Fundo

A composição do património do Fundo deverá obedecer às normas legais e regulamentares aplicáveis. A Entidade Gestora privilegia a seguinte composição do património do Fundo:

- a) O valor dos imóveis e outros activos equiparáveis, definidos em regulamento da CMC, não poderá representar menos de 75% (setenta e cinco por cento) do activo total do Fundo;
- b) O desenvolvimento de projectos de construção não pode representar, no seu conjunto, mais de 50% (cinquenta por cento) do activo total do Fundo, salvo se tais projectos se destinarem à reabilitação de imóveis, caso e que tal limite é de 60% (sessenta por cento);
- c) O valor de um imóvel não pode representar mais de 25% (vinte e cinco por cento) do activo total do Fundo;
- d) O valor dos imóveis arrendados ou objecto de outras formas de exploração onerosa, a uma única entidade ou a um conjunto de entidades que nos termos da lei se encontrem em relação de domínio ou de grupo, ou que sejam dominadas, directa ou indirectamente, por uma mesma pessoa, singular ou colectiva, não pode superar 25% (vinte e cinco por cento) do activo total do Fundo;

- e) O Fundo poderá adquirir unidades de participação de outros fundos de investimento imobiliário, até ao máximo de 25% (vinte e cinco por cento) do seu activo total;
- f) No seu conjunto, os fundos geridos pela Entidade Gestora não poderão adquirir mais de 25% (vinte e cinco por cento) das unidades de participação de um único fundo de investimento imobiliário;
- g) O Fundo poderá adquirir até o máximo de 10% (dez por cento) do seu activo total, em participações em sociedades imobiliárias.
- h) O endividamento do Fundo não pode representar mais de 33% (trinta e três por cento) do seu activo total.

5.2. Contas Anuais do Fundo

A Entidade Gestora elaborará para o Fundo um relatório e contas anual, relativo ao exercício findo a 31 de Dezembro do ano anterior, e um relatório e contas semestral, referente ao 1.º semestre do exercício. Esses relatórios são objecto de relatório e parecer elaborado pelo Auditor do Fundo registado na CMC, devendo ser enviados aos Participantes até 60 (sessenta) dias a contar da respectiva elaboração, publicados em jornal de grande circulação e na página da *internet* da Entidade Gestora.

Os relatórios e contas do Fundo e os respectivos relatórios do Auditor independente são publicados e enviados à CMC no prazo de:

- a) 4 (quatro) meses, contados do termo do exercício anterior, para os relatórios anuais;
- b) 2 (dois) meses, contados do termo do semestre, para os relatórios semestrais.

A publicação acima referida poderá ser substituída pela divulgação de um aviso com a menção de que os documentos de prestação de contas, compreendendo o relatório de gestão, as contas e o relatório de auditoria, se encontram à disposição para consulta do público na sede da Entidade Gestora, no balcão da sede do Depositário e que os mesmos podem ser enviados, sem encargos, aos Participantes que os requeiram.

5.3. Relatório Semestral do Fundo

A Entidade Gestora elaborará para o Fundo um relatório e contas semestral, referente ao 1.º semestre do exercício, com referência a 30 de Junho. Esse relatório é objecto de

relatório e parecer elaborado pelo Auditor do Fundo registado na CMC, devendo ser enviado aos Participantes até 60 (sessenta) dias a contar da respectiva elaboração publicado em jornal de grande circulação e na página da *internet* da Entidade Gestora.

Os relatórios e contas semestrais do Fundo e os respectivos relatórios do Auditor independente são publicados e enviados à CMC, no prazo de 2 (dois) meses contados do termo do semestre. A publicação referida poderá ser substituída pela divulgação de um aviso para dar conta de que os documentos de prestação de contas, compreendendo o relatório de gestão, as contas e o relatório de auditoria, se encontram à disposição para consulta do público na sede da Entidade Gestora, no balcão da sede do Depositário e que os mesmos podem ser enviados, sem encargos, aos Participantes que os requeiram.

CAPÍTULO VI

Outras Informações

Os documentos de prestação de contas, compreendendo o relatório de gestão, as demonstrações financeiras e o relatório de auditoria da Entidade Gestora, encontram-se à disposição para consulta do público, na sua sede social, na Rua Marechal Brós Tito, números 35/37, 5º andar, fracções A e B, Edifício Escom, Bairro do Kinaxixi, Distrito Urbano da Ingombota, Luanda, em Angola e na sede da Entidade Depositária, na Rua do Primeiro Congresso, número 8, Bairro da Ingombota, Luanda, em Angola.

CAPÍTULO VII

Contratos de Fomento

Não aplicável.

CAPÍTULO VIII

Regulamento de Gestão

Reprodução integral do Regulamento de Gestão do Fundo validado pela CMC.

ECONÓMICO PROPERTY FUND
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

REGULAMENTO DE GESTÃO

ÍNDICE

CAPÍTULO I – Informações Gerais sobre o Fundo, a Sociedade Gestora e Outras Entidades	55
Artigo 1º O Fundo	55
Artigo 2º Prazo de duração do Fundo	56
Artigo 3º Prorrogação do prazo inicial do Fundo	56
Artigo 4º Capital inicial do Fundo e eventuais aumentos	56
Artigo 5º Entidade Gestora	57
Artigo 6º Entidade Depositária	60
Artigo 7º Entidade Distribuidora	61
Artigo 8º Peritos Avaliadores	61
Artigo 9º Consultor de Investimentos ou outras Entidades Subcontratadas	63
Artigo 10º Auditor do Fundo	63
CAPÍTULO II – Objectivo e Política de Investimento do Património do Fundo, Valorização, Comissões e Encargos, Resultados e Política de Rendimentos	64
Artigo 11º Política de Investimento	64
Artigo 12º Composição do Património do Fundo	65
Artigo 13º Derivados	67
Artigo 14º Valorização da Unidade de Participação e dos Activos	67
Artigo 15º Comissões e Encargos do Fundo	69
Artigo 16º Determinação dos Resultados do Fundo e sua afectação	73
Artigo 17º Política de Rendimentos	74
CAPÍTULO III – Unidades de Participação do Fundo e condições de Subscrição e Reembolso	75
Artigo 18º Características gerais das Unidades de Participação	75
Artigo 19º Valor da Unidade de Participação	76
Artigo 20º Condições de Subscrição	76
Artigo 21º Condições de Reembolso	78
Artigo 22º Regime de Transmissão	79
CAPÍTULO IV – Direitos e Obrigações dos Participantes	80
Artigo 23º Direitos e Obrigações dos Participantes	80

Artigo 24º	Assembleia de Participantes	81
Artigo 25º	Convocação da Assembleia de Participantes em situações extraordinárias	83
CAPÍTULO V – Aumentos de Capital do Fundo		84
Artigo 26º	Aumentos de capital do Fundo	84
CAPÍTULO VI – Divulgação de Informação		84
Artigo 27º	Valor da Unidade de Participação do Fundo	84
Artigo 28º	Divulgação da Composição da Carteira	84
Artigo 29º	Documentação do Fundo	85
CAPÍTULO VII – Contas do Fundo		85
Artigo 30º	Conteúdo do Relatório Semestral	85
Artigo 31º	Contabilidade e Demonstrações Financeiras	87
CAPÍTULO VIII – Condições de Dissolução e Liquidação do Fundo		88
Artigo 32º	Liquidação e Partilha do Fundo	88
Artigo 33º	Encerramento do Fundo	89
CAPÍTULO IX – Regime Fiscal		89
Artigo 34º	Regime Fiscal	89
CAPÍTULO X – Foro		92
Artigo 35º	Foro	92

CAPÍTULO I
INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O FUNDO, A SOCIEDADE
GESTORA E OUTRAS ENTIDADES

ARTIGO 1.º

O Fundo

1. O Fundo denomina-se **“ECONÓMICO PROPERTY FUND – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO”** (doravante, o “Fundo”).
2. O Fundo é um fundo imobiliário fechado, objecto de Oferta Pública de Distribuição Primária (“Oferta”) dirigida ao público em geral e a investidores institucionais, que obedece ao disposto no presente Regulamento de Gestão e outra legislação aplicável aos Organismos de Investimento Colectivo (“OIC”), nomeadamente o Decreto Legislativo Presidencial n.º 7/13 de 11 de Outubro, o Regulamento n.º 4/14 de 30 de Outubro e a Lei n.º 22/15, de 31 de Agosto.
3. O Fundo é um património autónomo destinado a investimento imobiliário, integrado por contribuições de pessoas singulares e colectivas designadas por “Participantes”.
4. O património do Fundo não responde, em caso algum, pelas dívidas próprias dos Participantes ou da sua Entidade Gestora.
5. A constituição do Fundo foi autorizada pela Comissão do Mercado de Capitais da República de Angola (doravante também designada “CMC”) no dia 19 de Agosto de 2019, tendo iniciado a sua actividade no dia **21 de Dezembro de 2020**.
6. Ao Fundo foi atribuído pela CMC o número de registo 001/FIIF/CMC/08-19.
7. A supervisão do Fundo compete à Comissão do Mercado de Capitais.
8. No encerramento do período de subscrição do Fundo o número de Participantes apurado foi de _____ (por extenso).

ARTIGO 2.º

Prazo de duração do Fundo

1. O Fundo constituiu-se no dia **21 de Dezembro de 2020**, dia útil seguinte ao termo do prazo da subscrição das Unidades de Participação e data da liquidação da Oferta.
2. O Fundo terá uma duração determinada de cinco anos, contados a partir da data da sua constituição.

ARTIGO 3.º

Prorrogação do prazo inicial do Fundo

1. A duração do Fundo pode ser prorrogada por períodos iguais ou inferiores a cinco anos, desde que obtidas as autorizações, deliberações e outros actos legalmente necessários para o efeito, designadamente deliberação em Assembleia de Participantes.
2. Caso se verifique a prorrogação do Fundo, os Participantes que tenham votado contrariamente à prorrogação em causa, em Assembleia de Participantes, poderão, se assim o pretenderem, obter o reembolso, total ou parcial, do valor correspondente à amortização das Unidades de Participação do Fundo de que sejam titulares, nos termos estabelecidos no presente Regulamento de Gestão.
3. A eventual prorrogação da duração do Fundo não afecta os direitos e obrigações da Entidade Gestora, adiante melhor identificada, ou dos Participantes, nos termos da lei e do presente Regulamento de Gestão.

ARTIGO 4.º

Capital inicial do Fundo e eventuais aumentos

1. O capital inicial do Fundo é de **AOA 25.000.000.000,00** (vinte e cinco mil milhões de kwanzas), a que correspondem **250.000** (duzentas mil) Unidades de Participação, com o valor unitário de **AOA 100.000,00** (cem mil Kwanzas).

2. O valor das Unidades de Participação do Fundo, para efeitos das subscrições seguintes, as quais só podem ter lugar em caso de aumento de capital, conforme previsto no Artigo 26.º do presente Regulamento de Gestão, será apurado com base no Valor Líquido Global do Fundo (VLGF) do mês anterior àquele em que for efectuada a respectiva liquidação financeira.

ARTIGO 5.º

Entidade Gestora

1. A administração, gestão e representação do Fundo cabem, por mandato dos Participantes, que se considera atribuído por simples subscrição das Unidades de Participação do Fundo, e que se mantém enquanto essa participação subsistir, à **ECONÓMICO FUNDOS DE INVESTIMENTO - SOCIEDADE GESTORA DE ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLECTIVO, S.A.** (doravante designada por “Entidade Gestora”).
2. A Entidade Gestora é uma sociedade anónima, cujo capital social, inteiramente realizado em dinheiro, é de AOA 90.000.000,00 (noventa milhões de kwanzas), tem o número de contribuinte fiscal 5419000466 e encontra-se matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Luanda sob o número 263/08.
3. A Entidade Gestora é uma instituição financeira não bancária autorizada para o exercício das respectivas funções pelo Ministro das Finanças da República de Angola, através do Despacho de 7 de Janeiro de 2008 e encontra-se registada junto da CMC, desde o dia 21 de Abril de 2008, sob o nº 05/GSC-DJR/04-08.
4. A Entidade Gestora iniciou a sua actividade em 21 de Abril de 2008, por duração indeterminada, tendo a sua sede na com sede na Rua Marechal Brós Tito, número 35/37, 5º andar, Fracções A e B, Edifício Escom, Bairro do Kinaxixi, Distrito Urbano da Ingombota, Luanda, em Angola.
5. A composição dos Órgãos Sociais da Entidade Gestora é a seguinte:

Mesa da Assembleia-Geral

Presidente: Manuel Patrício Silvestre

Vice-Presidente: Hélder Nuno da Costa Fernandes

Secretário: Ricardo Wilson Baptista Gavião

Conselho de Administração

Presidente: Inocêncio Francisco Miguel (não executivo)

Vice-Presidente: Pedro Filipe Pedrosa Pombo Cruchinho (não executivo)

Vogal: Jorge Manuel Torres Pereira Ramos (Presidente da Comissão Executiva)

Vogal: Jurema Manita de Oliveira Mendes Arcanjo (executivo)

Vogal: António Gaspar Cosme (executivo)

Conselho Fiscal

Presidente: MAZARS ANGOLA – Auditores e Consultores, S.A., representada por Jacques dos Santos

Vice-Presidente: Mário Bruno da Conceição Ferreira Lourenço

Suplente: Adilson Humberto de Sá Nogueira

6. A administração do Fundo fica sob a supervisão e responsabilidade directa do Presidente da Comissão Executiva (“PCE”) do Conselho de Administração da Entidade Gestora.
7. A Entidade Gestora é detida maioritariamente pelo **BANCO ECONÓMICO, S.A.**
8. Compete à Entidade Gestora, a prática de todos os actos e operações necessários ou convenientes à boa administração do Fundo, podendo realizar todas as operações, praticar todos os actos que se relacionem com o seu objecto, e exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do património do Fundo de acordo com critérios de elevada diligência e competência profissional, competindo-lhe, para além das demais funções previstas neste Regulamento e na lei, em especial:

- a) Seleccionar os valores que devem constituir o património do Fundo, de acordo com a política de investimentos prevista no presente Regulamento de Gestão;
 - b) Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos prevista no presente Regulamento de Gestão, bem como exercer os direitos, directa ou indirectamente relacionados com os valores do Fundo;
 - c) Efectuar as operações adequadas à execução da política de distribuição dos resultados prevista no presente Regulamento de Gestão;
 - d) Emitir, em ligação com a Entidade Depositária adiante identificada, as Unidades de Participação do Fundo e autorizar a sua amortização e o reembolso do correspondente valor;
 - e) Determinar o valor patrimonial das Unidades de Participação do Fundo;
 - f) Manter em ordem a contabilidade do Fundo;
 - g) Dar cumprimento aos deveres de informação estabelecidos por lei, por regulamentos ou pelo presente Regulamento de Gestão;
 - h) Controlar e supervisionar as actividades inerentes à gestão dos activos do Fundo, nomeadamente o desenvolvimento dos projectos de promoção imobiliária nas suas respectivas fases;
 - i) Zelar pela boa conservação dos imóveis e direitos integrantes do património do Fundo.
9. No exercício das suas atribuições, a Entidade Gestora observará os condicionalismos legais em vigor, nomeadamente os que se referem às operações especialmente vedadas.
10. A Entidade Gestora e a Entidade Depositária adiante identificada, respondem solidariamente perante os Participantes pelo cumprimento das obrigações contraídas nos termos da lei, de regulamento e do presente Regulamento de Gestão.
11. A Entidade Gestora e a Entidade Depositária indemnizam os Participantes, nos termos e condições definidos em regulamento da CMC e outra legislação aplicável aos OIC,

pelos prejuízos causados em consequência de situações imputáveis a qualquer deles, designadamente, erros e irregularidades na avaliação ou na imputação de operações à carteira do Fundo, erros e irregularidades no processamento das subscrições e resgates, e cobrança de quantias indevidas.

12. A Entidade Gestora e a Entidade Depositária respondem solidariamente, perante os Participantes, pelo cumprimento dos deveres legais e regulamentares aplicáveis e das obrigações decorrentes dos documentos constitutivos do Fundo.
13. O recurso por parte da Entidade Gestora a serviços de terceiras entidades não afecta a responsabilidade prevista nos números anteriores.
14. Deverão ser utilizados os seguintes contactos da Entidade Gestora para esclarecimento de quaisquer dúvidas relativas ao Fundo:
Morada: Edifício Escom - Rua Marechal Brós Tito, n.º 35/37, 5º andar, Frações
A e B - Ingombota | Luanda – Angola
Telefone: + 244 222 693 613
Email: jurema.mendes@efundos.ao

ARTIGO 6.º

Entidade Depositária

1. A Entidade Depositária dos valores que constituem o património do Fundo é o **BANCO ECONÓMICO, S.A.**, instituição financeira bancária de direito angolano com sede na Rua do Primeiro Congresso, número 8, Bairro da Ingombota, Luanda, em Angola (doravante designado por “Depositário”).
2. O Depositário é uma instituição bancária constituída sob a forma de sociedade anónima, cujo capital social, inteiramente realizado em dinheiro, é de AOA 72.000.000,00 (setenta e dois milhões de Kwanzas), tem o número de contribuinte fiscal 5410003233 e encontra-se matriculado na Conservatória do Registo Comercial de Luanda sob o número 34/35.

3. Ao Depositário competem, designadamente, as seguintes funções:
 - a) Assumir uma função de vigilância e garantir perante os Participantes o cumprimento da lei e regulamentação aplicáveis e do presente Regulamento, especialmente no que se refere à política de investimentos e ao cálculo do valor patrimonial das Unidades de Participação do Fundo;
 - b) Pagar aos Participantes a sua quota-parte dos resultados do Fundo;
 - c) Executar as instruções da Entidade Gestora, salvo se forem contrárias à lei e regulamentação aplicáveis ou ao presente Regulamento de Gestão;
 - d) Receber em depósito ou inscrever em registo os valores do Fundo;
 - e) Assegurar o reembolso aos Participantes das Unidades de Participação do Fundo, nos casos em que o reembolso tenha aplicação, nos termos regulados no presente Regulamento de Gestão;
 - f) Exercer as demais funções previstas na lei e no presente Regulamento de Gestão.

4. O recurso por parte do Depositário a serviços de terceiras entidades não afecta a responsabilidade prevista no número 10 (dez) do Artigo anterior.

ARTIGO 7.º

Entidade Distribuidora

1. A entidade encarregue da distribuição das Unidades de Participação do Fundo junto dos investidores, institucionais e não institucionais, em Angola, é o Depositário.

2. A distribuição das Unidades de Participação do Fundo, nomeadamente a subscrição, o reembolso e amortização, será efectuada, exclusivamente, na sede do Depositário.

ARTIGO 8.º

Peritos Avaliadores

1. As avaliações dos valores imobiliários que integram a carteira do Fundo são efectuadas por diferentes Peritos Avaliadores independentes, directamente

contratados pela Entidade Gestora, nos termos definidos no Regime Jurídico dos Organismos de Investimento Colectivo (“RJOIC”), no Regulamento n.º 1/14, de 31 de Janeiro e no presente Regulamento de Gestão.

2. Os Peritos Avaliadores contratados nos termos do número anterior são:

ARLINGTON – Consultoria Imobiliária (SU), Lda.

Registo na CMC como Perito Avaliador sob o n.º 0007PAIDSOICCMC/12-14
Condomínio do Bengo – Rua Fernão de Sousa, S/N, Bloco A, 2º Piso, Esc. C
Vila Alice | Luanda - Angola
Contribuinte: 5417095532

FISPLAN – Fiscalização e Planeamento, Lda.

Registo na CMC como Perito Avaliador sob o n.º 0011PAIDSOICCMC/09-16
Rua Cardoso Cami, 21A e 21E – R/C, Ingombota | Luanda – Angola
Contribuinte: 5417216275

PROPRIME, Lda.

Registo na CMC como Perito Avaliador sob o n.º 001/GEI-AI/CMC/2012
Rua Rainha Ginga, n.º 147, 2º Andar | Luanda – Angola
Contribuinte: 5417068039

NOVENGE, S.A.

Registo na CMC como Perito Avaliador sob o n.º 003/PAI/CMC/03-19
Ed. Academia BAI – Av. Pedro Castro Van-Dúmen Loy, Bloco C, 2º Piso Esq.
Bairro Morro Bento | Luanda – Angola
Contribuinte: 5417496103

ZENKI – Real Estate, Lda.

Registo na CMC como Perito Avaliador sob o n.º 0004PAIDSOICCMC04-14
Rua Comandante Stona, n.º 278 – Alvalade | Luanda – Angola
Contribuinte: 5417078760

PISI – Propriedade, Investimento e Serviços Imobiliários, Lda.

Registo na CMC como Perito Avaliador sob o n.º 0005PAIDSOICCMC04-14

R. Rainha Ginga, 187 | Luanda – Angola

Contribuinte: 5403108904

SOAPRO, S.A.

Registo na CMC como Perito Avaliador sob o n.º 0015/PAI/DSOICE/CMC/04-18

Av. 4 de Fevereiro, n.º 82, 1º andar | Luanda – Angola

Contribuinte: 5403011382

ARTIGO 9.º

Consultor de Investimentos ou outras Entidades Subcontratadas

1. A Entidade Gestora não contratou os serviços de um Consultor de Investimentos para o Fundo.
2. A Entidade Gestora reserva o direito de contratar, em cada momento e sem necessidade de autorização prévia da Assembleia de Participantes, os serviços de análise e acompanhamento de projectos imobiliários a entidades com experiência e idoneidade adequadas.
3. A Entidade Gestora está autorizada a celebrar acordos de parceria com vista ao desenvolvimento e promoção de projectos de construção e reabilitação de imóveis, com entidades idóneas e possuidoras de reconhecida competência técnica e experiência no sector imobiliário.

ARTIGO 10.º

Auditor do Fundo

O Auditor do Fundo nomeado pela Entidade Gestora é a **KPMG ANGOLA – AUDIT, TAX, ADVISORY, S.A.**, com sede no Edifício Moncada Prestige, Rua do Assalto ao Quartel de Moncada, n.º 15, 2º andar, Luanda, em Angola, contribuinte número 5401178077, inscrito na Ordem dos Contabilistas e Peritos Contabilistas de Angola (OCPCA) sob o número 20160040, representada por Maria Inês Rebelo Filipe, também inscrita na OCPCA com o número 20140081.

CAPÍTULO II

OBJECTIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO PATRIMÓNIO DO FUNDO, VALORIZAÇÃO, COMISSÕES E ENGARGOS, RESULTADOS E POLÍTICA DE RENDIMENTOS

ARTIGO 11.º

Política de Investimento

1. O objectivo de investimento do Fundo é o de alcançar, numa perspectiva de longo prazo, uma valorização satisfatória do capital investido pelos seus Participantes, através da constituição e gestão profissional de uma carteira que inclui um conjunto diversificado de activos, fundamentalmente imobiliários nos termos e segundo as regras previstas na lei, em regulamento da CMC e neste Regulamento de Gestão.
2. Tendo em atenção o seu objectivo, o Fundo investirá em activos e valores imobiliários que são susceptíveis de integrar o património dos fundos de investimento imobiliários e, temporariamente, em liquidez, decidindo a Entidade Gestora, em cada momento e independentemente de prévia autorização dos Participantes, dentro dos limites legalmente estabelecidos, qual a proporção de investimento por activo.
3. O investimento do Fundo centrar-se-á, maioritariamente em activos imobiliários, advindo a respectiva rendibilidade, por via do arrendamento, venda, promoção imobiliária, tais como construção e reabilitação de imóveis, bem como a aquisição de imóveis prontos ou fracções autónomas, mediante a aquisição, de direitos de propriedade, ou parcelares desses direitos ou direitos de natureza meramente obrigacional (como por exemplo, direitos de superfície, de uso, de mero gozo e fruição), para arrendamento ou outras formas de exploração onerosa.
4. O Fundo pode ainda adquirir participações em sociedades desde que o objecto social destas se enquadre, exclusivamente, numa das actividades que podem ser directamente desenvolvidas por fundos de investimento imobiliário e mediante o cumprimento das demais condicionantes a esta tipologia de investimento, tal como

configuradas na lei. O Fundo pode, de igual modo, adquirir unidades de participação em outros fundos de investimento imobiliário.

5. Os activos imobiliários detidos pelo Fundo correspondem a prédios urbanos e/ou fracções autónomas, detidos em direito de propriedade, de superfície, ou através de outros direitos de conteúdo equivalente, localizados em Angola, em zonas com diversos índices de aproveitamento urbano, nos termos permitidos por lei.
6. Não podem ser adquiridos pelo Fundo imóveis em regime de compropriedade excepto no que respeita à compropriedade de imóveis funcionalmente ligados à exploração de fracções autónomas do Fundo.
7. Considera-se liquidez: numerário, depósitos bancários, certificados de depósitos bancários, unidades de participação de fundos de tesouraria e valores mobiliários emitidos ou garantidos pelo Estado Angolano, com prazo de vencimento residual inferior a 12 (doze) meses (bilhetes do tesouro e outros títulos de renda fixa).
8. A política de comercialização dos activos do Fundo será restrita e previamente dada a conhecer à CMC.
9. A inscrição dos direitos de propriedade do Fundo sobre os imóveis (bens sujeitos a registo e direitos de uso) que integram o património do Fundo é feita nos termos do n.º 3 do artigo 181.º do Código do Registo Predial, bastando a simples menção do registo do Fundo na CMC como identificação do mesmo.

ARTIGO 12.º

Composição do Património do Fundo

1. A composição do património do Fundo deverá obedecer às normas legais e regulamentares aplicáveis nesta matéria.
2. A Entidade Gestora privilegia a seguinte composição do património do Fundo:

- a) O valor dos imóveis e outros activos equiparáveis, definidos em regulamento da CMC, não poderá representar menos de 75% do activo total do Fundo;
 - b) O desenvolvimento de projectos de construção, não pode representar, no seu conjunto, mais de 50% do activo total do Fundo, salvo se tais projectos se destinarem à reabilitação de imóveis, caso em que tal limite é de 60%;
 - c) O valor de um imóvel não pode representar mais de 25% do activo total do Fundo;
 - d) O valor dos imóveis arrendados, ou objecto de outras formas de exploração onerosa, a uma única entidade ou a um conjunto de entidades que, nos termos da lei, se encontrem em relação de domínio ou de grupo, ou que sejam dominadas, directa ou indirectamente, por uma mesma pessoa, singular ou colectiva, não pode superar 25% do activo total do Fundo;
 - e) O Fundo poderá adquirir unidades de participação de outros fundos de investimento imobiliário, até ao máximo de 25% do seu activo total;
 - f) No seu conjunto, os fundos geridos pela Entidade Gestora não poderão adquirir mais de 25% das unidades de participação de um único fundo de investimento imobiliário;
 - g) O Fundo poderá adquirir até o máximo de 10% (dez por cento) do seu activo total, em participações em sociedades imobiliárias.
 - h) O endividamento do Fundo não pode representar mais de 33% do seu activo total.
3. A Entidade Gestora poderá efectuar qualquer transacção entre diferentes fundos de investimento que administre se a tal for autorizada, relativamente a cada operação, pela CMC.
4. A exposição resultante aos activos subjacentes aos valores mobiliários não pode ser superior ao Valor Líquido Global do Fundo.
5. Sempre que sejam utilizados produtos financeiros derivados, transaccionados fora de mercado regulamentado, o Fundo não pode, relativamente a cada contraparte,

apresentar uma exposição superior a um terço do seu património, medida nos termos do número anterior.

ARTIGO 13.º

Derivados

A Entidade Gestora pode utilizar produtos financeiros derivados na composição do património do Fundo, nos casos admitidos por regulamentação da CMC.

ARTIGO 14.º

Valorização da Unidade de Participação e dos Activos

1. A Entidade Gestora calculará no último dia útil de cada mês, às 17 (dezasete) horas e 30 (trinta) minutos, e com referência ao último dia desse mês, o valor das Unidades de Participação dividindo o Valor Líquido Global do Fundo pelo número de Unidades de Participação do mesmo, em circulação.
2. O cálculo do valor dos imóveis é feito com base no seu valor de mercado estando sujeitos a avaliações com uma periodicidade mínima de 2 (dois) anos, por 3 (três) Peritos Avaliadores independentes, e nas seguintes situações:
 - a) Previamente à sua aquisição e alienação, não podendo a data de referência da avaliação do imóvel ser superior a 6 (seis) meses relativamente à data do contrato em que é fixado o preço da transacção, seja o mesmo um contrato promessa ou um contrato que titule a efectiva transmissão do imóvel em causa;
 - b) Sempre que ocorram circunstâncias susceptíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel.
3. O valor das avaliações previstas no número anterior deve ser a média aritmética do valor das 3 (três) avaliações pelos 3 (três) Peritos Avaliadores.
4. Os imóveis acabados são valorizados pela média simples do valor atribuído pelos respectivos Peritos Avaliadores nas avaliações efectuadas.

5. Os projectos de construção devem ser reavaliados: i) sempre que o auto de medição da obra apresentar uma incorporação de valor superior a 10% relativo ao ano anterior; ii) se ocorrerem condicionantes susceptíveis de alterar significativamente o valor do imóvel; ou iii) se decorreu mais de 2 anos da última avaliação.
6. Os imóveis adquiridos em regime de compropriedade, quando admitida, são inscritos no activo do Fundo na proporção da parte adquirida, respeitando a regra constante do número 4 supra.
7. Os imóveis adquiridos em regime de permuta são avaliados no activo do Fundo pelo seu valor de mercado, sendo a responsabilidade decorrente da contrapartida respectiva, inscrita no passivo do Fundo, registada ao seu preço de custo ou de construção.
8. Os imóveis deverão ser avaliados mediante os métodos de avaliação previstos em Regulamento da CMC.
9. Regem-se por regulamento da CMC os requisitos de competência e independência dos Peritos Avaliadores no âmbito da actividade desenvolvida para efeitos do presente Regulamento de Gestão, os critérios e normas técnicas de avaliação dos imóveis, o conteúdo dos relatórios de avaliação e as condições de divulgação destes relatórios ou das informações em eles contidas, bem como do seu envio à CMC.
10. As Unidades de Participação em fundos de investimento são avaliadas ao último valor divulgado ao mercado pela respectiva Entidade Gestora, excepto no caso de Unidades de Participação em fundos de investimento admitidas à negociação em mercado regulamentado, às quais se aplica o disposto no n.º 11.
11. As participações em sociedades imobiliárias são avaliadas consoante a valorização líquida dos seus activos imobiliários.
12. Os restantes valores mobiliários que compõem o património do Fundo, com carácter temporário, são avaliados ao preço no momento de referência nos mercados em que

se encontrem admitidos à negociação. Encontrando-se negociados em mais do que um mercado, o valor a considerar na avaliação reflecte o preço praticado no mercado onde os mesmos são mais frequentemente transaccionados.

13. O Valor Líquido Global do Fundo é apurado deduzindo da soma dos valores que o integram, avaliados de acordo com as normas legalmente estabelecidas, a importância das comissões e dos encargos suportados até ao momento da valorização da carteira, independentemente do seu pagamento.
14. O câmbio a utilizar na conversão dos activos do Fundo, expressos em moeda estrangeira, será o câmbio de divisas divulgado a título indicativo pelo Banco Nacional de Angola (“BNA”) do dia a que se refere a valorização.
15. O valor da Unidade de Participação calculado no último dia útil de cada mês pode ser superior, inferior ou igual ao do mês anterior, pois a oscilação deste valor depende da variação do preço dos activos que compõem a carteira do Fundo.

ARTIGO 15.º

Comissões e Encargos do Fundo

1. A componente fixa da Comissão de Gestão (doravante designada por “Comissão de Gestão Fixa”) é devida à Entidade Gestora pelo exercício da sua actividade, pelo que esta receberá do Fundo uma comissão nominal anual de **1,75%** (um, vírgula setenta e cinco por cento), cobrada mensalmente no primeiro dia útil do mês seguinte a que respeita e calculada mensalmente sobre o Valor Líquido Global do Fundo através da seguinte fórmula:

$$\textit{Comissão de Gestão Fixa} = [1,75\% \times (n.º \textit{ dias do mês} / 365) \times \textit{Valor Líquido Global do Fundo do final do mês}]$$

2. A componente variável da Comissão de Gestão (doravante designada “Comissão de Gestão Variável”) será calculada anualmente sobre o Valor Líquido Global do Fundo, depois de deduzidas as Comissões de Gestão Fixa e de Depósito, sendo cobrada no

primeiro dia útil do período anual seguinte àquele que respeite e calculada através da seguinte fórmula:

Comissão de Gestão Variável = [25% x (taxa de rendimento anual do Fundo – taxa de juro do BNA em vigor no início do período anual de gestão) x Valor Líquido Global do Fundo do final do ano]

3. Os períodos anuais para efeito de cálculo da Comissão de Gestão Variável correspondem aos anos civis, excepto o primeiro período em que será considerado o período decorrido até 31 de Dezembro de 2020, sendo a comissão calculada *pro rata*.
4. A Comissão de Depósito é devida ao Depositário pelo exercício das suas funções, pelo que receberá do Fundo uma comissão anual de **0.25%** (um quarto de ponto percentual), cobrada trimestralmente, no primeiro dia útil do trimestre seguinte a que respeita e calculada mensalmente sobre o Valor Líquido Global do Fundo, depois de deduzida a Comissão Fixa, através da seguinte fórmula:

Comissão de Depósito = [0,25% x (n.º dias do mês/365)] x Valor Líquido Global do Fundo (depois de deduzida a Comissão de Gestão) do final do mês]

5. Para além das comissões acima expressamente identificadas constituem encargos do Fundo as seguintes despesas:
 - a) Todas as despesas referentes à compra, manutenção, arrendamento, realização de projectos de construção e/ou reabilitação e venda de imóveis, nomeadamente:
 - i. Todas as despesas notariais, registais e encargos de natureza análoga devidos a entidades administrativas;
 - ii. Quaisquer impostos, taxas e contribuições que recaiam, ou venham a recair, sobre os imóveis e outros valores imobiliários e direitos e obrigações que compõem o património imobiliário do Fundo;
 - iii. Todas as custas judiciais referentes a processos a que o Fundo, na sua qualidade de titular dos valores em litígio, esteja envolvido;

- iv. Todos os honorários e despesas incorridas com advogados, auditores, contabilistas, peritos, consultores e outros profissionais, em razão de defesa dos interesses do Fundo, judiciais ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação eventualmente imputada ao Fundo;
 - v. As despesas decorrentes do pagamento de indemnizações ou de quaisquer compensações por que o Fundo seja responsável;
 - vi. Todos os honorários e despesas relativas à certificação de contas e auditoria às contas do Fundo;
 - vii. Comissões de mediação imobiliária, relativamente a negócios concretizados com o Fundo;
 - viii. Todos os custos de arrendamento, exploração e manutenção dos activos, incluindo, mas não limitando aos encargos com a realização de manutenção, conservação, reparos e/ou benfeitorias nos bens do Fundo incluindo as diversas taxas e impostos que existam ou venham a existir e que sejam devidos pelo Fundo;
 - ix. Todos os encargos com levantamentos topográficos, projectos de arquitectura, projectos de especialidades e documentos de natureza afim, bem como os custos incorridos com os respectivos arquitectos, engenheiros, consultores, fiscais de obra e outros profissionais intervenientes para o mesmo fim;
 - x. Prémios de seguro e outros encargos com todos e quaisquer seguros relativos aos imóveis do Fundo.
- b) Despesas referentes a avaliações realizadas por conta do Fundo a bens da titularidade do Fundo ou que se destinem a uma eventual detenção por este;
- c) Despesas com expediente do interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Participantes, e com impressão, expedição e publicação de relatórios, formulários e informações e publicações periódicas obrigatórias, tal como previstas na lei, na regulamentação aplicável e no Regulamento de Gestão;
- d) Todas as despesas com a constituição, fusão, cisão, liquidação ou outras vicissitudes legais típicas do Fundo;

- e) Todas as despesas relativas à convocatória e realização das Assembleias de Participantes do Fundo;
- f) Campanhas publicitárias e outros eventos promocionais realizadas com o objectivo de promoção dos bens do Fundo.
- g) Todas as despesas de compra, venda, permuta e outros actos de disponibilização de valores mobiliários por conta do Fundo e ainda:
 - i. Despesas com conversões cambiais;
 - ii. Despesas com transacções no mercado de capitais;
 - iii. Despesas com transacções no mercado monetário;
 - iv. Quaisquer outras comissões ou despesas relativas às operações com valores mobiliários, valores monetários e participações em sociedades imobiliárias;
- h) Quaisquer impostos, taxas, contribuições oficiais, encargos e despesas que recaiam, ou venham a recair, sobre quaisquer bens, direitos e obrigações que compõem o património do Fundo;
- i) Constitui também encargo do Fundo eventuais taxas de supervisão e outros custos análogos aplicáveis ao respectivo mercado e actividade por lei ou regulamento;
- j) Nos termos da alínea b) do artigo 66º do Código dos Valores Mobiliários (“CVM”) são obrigatoriamente integrados em sistema centralizado, os valores mobiliários escriturais distribuídos através de oferta pública pelo que constituem também encargos do Fundo, as despesas relativas ao registo e integração das Unidades de Participação na CEVAMA – Central de Valores Mobiliários da Bolsa de Dívida e Valores de Angola (BODIVA), nos termos da Regra N° 2/19 da BODIVA e de acordo com o Preçário – Tabela de Comissões BODIVA, publicada e em vigor desde 12 de Outubro de 2020, que se reproduz na tabela seguinte:

DESCRIÇÃO	PREÇO
Filiação	AOA 350.000
Codificação	
LOU	
Inicial	AOA 40.000
Manutenção	AOA 30.000
Outros códigos	AOA 30.000
Manutenção da conta de controlo da emissão	0,0075%/Sem.
Actos	
Alteração dos elementos iniciais da filiação	AOA 25.000
Registo e cancelamento da emissão	
Registo	AOA 20.000
Cancelamento	AOA 35.000
Conversão de valores mobiliários titulados em escriturais	AOA 50.000
Conversão de valores mobiliários escriturais em titulados	AOA 500.000
Eventos societários	
Pagamentos de juros e dividendos	AOA 80.000
Amortizações de capital	AOA 80.000
Aumentos de capital e respectiva subscrição	AOA 200.000
Aumento de diminuição de valor nominal	AOA 80.000
Outros serviços de apoio ao emitente	
Pedidos de lista de detentores	AOA 50.000
Redenominações e trocas	AOA 40.000

- k) Todas as despesas não expressamente previstas no presente Artigo e que sejam ou venham a ser autorizadas pela Assembleia de Participantes no interesse do Fundo.

ARTIGO 16.º

Determinação dos Resultados do Fundo e sua afectação

- Os resultados do Fundo, determinados de acordo com as regras definidas pela CMC, nomeadamente quanto à contabilidade dos fundos de investimento imobiliário, são apurados com base no cálculo da diferença entre os proveitos e os custos gerados durante o exercício.

2. Nos termos do artigo seguinte, os resultados distribuíveis do Fundo serão afectados a cada Participante considerando o respectivo número de Unidades de Participação do Fundo de que seja titular.

ARTIGO 17.º

Política de Rendimentos

1. A política de rendimentos do Fundo privilegia a distribuição dos resultados distribuíveis.
2. Serão distribuíveis os montantes correspondentes aos resultados do Fundo que excedam as necessidades previsíveis de reinvestimento, salvaguardadas que estejam a solvabilidade e solidez financeira do Fundo, bem como a sua tesouraria e a normal evolução dos negócios.
3. Cabe à Entidade Gestora definir as necessidades previsíveis de reinvestimento, bem como os montantes necessários para salvaguardar a solvabilidade e solidez financeira do Fundo, a sua tesouraria e a normal evolução dos negócios, sendo os montantes distribuíveis distribuídos pelos Participantes em função do número de Unidades de Participação do Fundo de que cada um seja titular, à data da distribuição.
4. A periodicidade da distribuição dos resultados, se os houver, é efectuada apenas a partir do 36º (trigésimo sexto) mês de duração do Fundo, e anualmente.
5. As distribuições de resultados que vierem a ser efectuadas, serão devidamente publicitadas em jornal de grande circulação e na página da Internet da Entidade Gestora.

CAPÍTULO III
UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO DO FUNDO E CONDIÇÕES DE
SUBSCRIÇÃO E REEMBOLSO

ARTIGO 18.º

Características Gerais das Unidades de Participação

1. As Unidades de Participação do Fundo correspondem a fracções ideais do seu património, ou seja, partes de conteúdo idêntico em que o Fundo se divide, correspondendo à soma do seu valor ao capital do Fundo.
2. As Unidades de Participação do Fundo são nominativas, inteiras e desmaterializadas e encontram-se registadas em nome do Participante em conta aberta junto do Depositário.
3. Não está previsto o pedido de admissão à negociação em qualquer mercado organizado das Unidades de Participação do Fundo.
4. A subscrição das Unidades de Participação deve ser efectuada em moeda nacional, com pagamento à vista, estando a Entidade Gestora autorizada, desde que tal atenda aos objectivos do Fundo, a aceitar que a liquidação financeira da subscrição das Unidades de Participação se processe através do pagamento em espécie, ou seja, através do pagamento em prédios urbanos e fracções autónomas, bem como em direitos reais de uso, de gozo, fruição e aquisição sobre tais bens imóveis.
5. Nos casos previstos no número anterior, o pagamento em bens e direitos é efectuado com base em relatório de avaliação elaborado por 3 (três) peritos avaliadores com uma antecedência não superior a 6 (seis) meses à data da transmissão dos mesmos para o Fundo.

ARTIGO 19.º

Valor da Unidade de Participação

1. O valor inicial das Unidades de Participação do Fundo é igual ao seu valor inicial de subscrição, conforme o disposto no Artigo 4º do presente Regulamento de Gestão.
2. Nas situações em que seja possível o reembolso das Unidades de Participação do Fundo, para os Participantes que se tenham oposto em Assembleia de Participantes à prorrogação do prazo do Fundo, regulado no Artigo 3º deste Regulamento, o valor das Unidades de Participação objecto de resgate é o do último dia do período inicialmente previsto para a duração do Fundo, devendo existir parecer do Auditor independente, elaborado com antecedência não superior a 30 (trinta) dias em relação à data do resgate.

ARTIGO 20.º

Condições de Subscrição

1. O montante mínimo de subscrição e permanência no Fundo por investidor é o correspondente a **AOA 100.000** (cem mil kwanzas).
2. Não há lugar a comissões de subscrição.
3. A subscrição das Unidade de Participação será efectuada entre os dias **16 de Novembro e 18 de Dezembro de 2020**, inclusive, considerando-se a subscrição efectiva no dia útil seguinte ao da liquidação financeira (pagamento) das Unidades de Participação, sem prejuízo do disposto no número 8 (oito) seguinte.
4. O prazo referido no número imediatamente anterior poderá ser prorrogado por até igual período, caso tal seja solicitado pela Entidade Gestora e autorizado pela CMC.
5. O prazo de subscrição das Unidades de Participação não pode ultrapassar o período de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data da autorização da distribuição pela CMC, salvo autorização do Regulador.

6. Verificada a integral subscrição do capital do Fundo, e sempre que a defesa dos interesses dos Participantes o justifique, poderá a Entidade Gestora, após deliberação favorável da Assembleia de Participantes, deliberar pelo aumento ou redução do capital, respectivos montantes e prazos de realização, bem como o valor de subscrição das novas Unidades de Participação do Fundo, tendo em atenção o Valor Líquido Global do Fundo.
7. A liquidação financeira ou pagamento das Unidades de Participação do Fundo subscritas ocorrerá no primeiro dia útil seguinte ao termo do prazo da subscrição.
8. Não ocorrendo a subscrição da totalidade das Unidades de Participação, o cancelamento do saldo remanescente deve ser solicitado pela Entidade Gestora à CMC, no prazo de 10 (dez) dias úteis a contar do final do prazo de subscrição, permanecendo válidas as Unidades de Participação subscritas.
9. Caso os pedidos de subscrição excedam o número de Unidades de Participação do Fundo e o montante inicialmente previsto para a constituição do mesmo, será efectuado o rateio entre os Participantes, sendo os pedidos satisfeitos através de um arredondamento por defeito.
10. Efectuado o rateio nos termos do número anterior, no caso de existirem Unidades de Participação do Fundo sobrantes, estas são sorteadas por todos os pedidos de subscrição efectuados.
11. Qualquer entidade que seja contratada pela Entidade Gestora na qualidade de empreiteiro civil de obras a desenvolver em imóveis pertencentes ao Fundo, apenas pode subscrever ou adquirir Unidades de Participação correspondentes a um máximo de 10% (dez por cento) do valor total do Fundo.

ARTIGO 21.º

Condições de Reembolso

1. Não existe comissão de reembolso das Unidades de Participação do Fundo.
2. Dado tratar-se de um Fundo de Investimento Imobiliário Fechado, os resgates não são permitidos. No entanto, sempre que o prazo de duração do Fundo seja prorrogado por deliberação tomada em Assembleia de Participantes, os Participantes que tenham votado contra a prorrogação terão direito ao reembolso, total ou parcial, do valor das Unidades de Participação do Fundo que detiverem, sendo as respectivas Unidades de Participação amortizadas, conforme determina a CMC.
3. Os Participantes que se enquadrem na situação descrita no número anterior, e caso pretendam solicitar o reembolso do valor das Unidades de Participação do Fundo de que sejam titulares, deverão comunicar tal intenção por carta registada dirigida à Entidade Gestora, indicando o número de Unidades de Participação do Fundo a amortizar, no prazo de 30 (trinta) dias subsequentes à deliberação da Assembleia de Participantes que aprovou a prorrogação do prazo do Fundo.
4. A Entidade Gestora procederá, por uma só vez, à liquidação financeira dos reembolsos solicitados, no prazo de 90 (noventa) dias, contados a partir do termo do prazo de duração do Fundo, podendo aquele prazo ser prorrogado até 1 (um) ano, sempre que para o efeito se verifique a necessidade de proceder à alienação de imóveis.
5. A prorrogação do prazo da liquidação financeira dos reembolsos acima mencionado deverá ser precedida de autorização da CMC.
6. Em casos excepcionais, e por deliberação favorável da Assembleia de Participantes, a Entidade Gestora pode, mediante autorização prévia da CMC, determinar o reembolso e amortização parcial das Unidades de Participação do Fundo.

7. O valor das Unidades de Participação do Fundo para efeitos de reembolso corresponde ao valor fixado no número 2 do artigo 19.º deste Regulamento.

ARTIGO 22.º

Regime de Transmissão

1. Os Participantes podem negociar livremente as suas Unidades de Participação do Fundo, nos termos permitidos por lei para a transmissão dos valores mobiliários, sendo o preço respectivo aquele que for determinado entre o vendedor e o comprador.
2. A Entidade Gestora compromete-se a envidar os melhores esforços no sentido de encontrar comprador para as Unidades de Participação do Fundo dos Participantes que estejam interessados em alienar, mas não garante que as mesmas sejam alienadas.
3. Caso se verifique uma transmissão de Unidades de Participação do Fundo, sem a intervenção da Entidade Gestora, o transmitente informará a Entidade Gestora e o Depositário, para efeitos do registo da transmissão na conta do adquirente, sobre os termos da mesma, por carta com protocolo, assinada pelo transmitente e pelo transmissário, na qual indicará a data da transmissão, devendo essa carta indicar ainda, em relação ao transmissário se este for uma pessoa singular, o nome completo, domicílio, naturalidade, estado civil, bilhete de identidade e número de contribuinte e, se for uma pessoa colectiva, a denominação social, sede, conservatória e número do registo comercial e número de contribuinte fiscal.
4. O transmissário sub-roga-se nos direitos e obrigações assumidos pelo transmitente nomeadamente pelo cumprimento do presente Regulamento de Gestão.

CAPÍTULO IV
DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS PARTICIPANTES

ARTIGO 23.º

Direitos e Obrigações dos Participantes

1. A qualidade de Participante do Fundo adquire-se mediante a subscrição efectiva de Unidades de Participação do Fundo.
2. A subscrição da proposta de aquisição de Unidades de Participação do Fundo implica a aceitação do presente Regulamento de Gestão e confere à Entidade Gestora os poderes necessários para realizar os actos de administração do Fundo, considerando-se que o mandato dos Participantes é atribuído pela subscrição daquela proposta e que se mantém inalterado enquanto a participação perdurar.
3. Os Participantes têm os seguintes direitos:
 - a) A obter com suficiente antecedência relativamente à subscrição, o Regulamento de Gestão e o Prospecto;
 - b) A obter, num suporte duradouro ou através de um sítio na internet, o Prospecto e os Relatórios e Contas, anual e semestral, gratuitamente, junto da Entidade Gestora e das Entidades Comercializadoras, que serão facultados gratuitamente aos Participantes que o solicitem;
 - c) À titularidade da sua quota-parte dos valores que integram o Fundo;
 - d) À titularidade dos direitos e obrigações conferidos pelo presente Regulamento de Gestão, o qual pode ser solicitado e consultado previamente à subscrição junto da Entidade Gestora e do Depositário;
 - e) A subscreverem e solicitarem o reembolso do valor das Unidades de Participação do Fundo nos termos e nas condições constantes do presente Regulamento de Gestão;
 - f) A receberem o montante correspondente ao valor do resgate, do reembolso ou do produto da liquidação das Unidades de Participação;

- g) A serem ressarcidos pela Entidade Gestora dos prejuízos sofridos sempre que, em consequência de erros imputáveis àquela, ocorridos no processo de valorização e divulgação do valor da Unidade de Participação, a diferença entre o valor que deveria ter sido apurado de acordo com as normas aplicáveis e o valor efectivamente utilizado nas subscrições e reembolsos seja igual ou superior a 0,15% (zero virgula quinze por cento) do valor da Unidade de Participação, sem prejuízo do exercício do direito de indemnização que lhe seja reconhecido, nos termos gerais de direito;
- h) A receberem a sua quota-parte da parcela dos rendimentos líquidos do Fundo que forem distribuídos em conformidade com o Regulamento de Gestão;
- i) A tomarem parte nas Assembleias de Participantes;
- j) Em situações excepcionais previstas na lei ou regulamento da CMC, a convocarem a Assembleia de Participantes.

ARTIGO 24.º

Assembleia de Participantes

1. Têm direito a participar na Assembleia de Participantes todos os detentores de Unidades de Participação do Fundo, cabendo a cada Participante um voto por cada Unidade de Participação detida.
2. Compete à Entidade Gestora a convocação da Assembleia de Participantes por aviso publicado com um mínimo de 30 (trinta) dias de antecedência em jornal de grande circulação e na página de Internet da Entidade Gestora.
3. Têm igualmente qualidade para comparecer à Assembleia de Participantes, os representantes legais dos Participantes, os seus procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano, desde que demonstrem perante a Entidade Gestora, em termos válidos, essa qualidade.

4. Uma cópia da procuração a que se refere o número anterior deve ser enviada para a sede da Entidade Gestora, até 8 (oito) dias antes da realização da Assembleia de Participantes, não dispensando a exibição do original na Assembleia, e está sujeita aos requisitos previstos na lei.
5. Em primeira convocatória, a Assembleia de Participantes poderá deliberar desde que estejam presentes ou representados, Participantes que detenham dois terços das Unidades de Participação do Fundo e, em segunda convocatória, a Assembleia poderá deliberar qualquer que seja o número de Unidades de Participação representado.
6. As deliberações serão tomadas quando aprovadas por maioria simples de votos representados na Assembleia, salvo em situações previstas na lei em que as deliberações devam ser tomadas por maioria absoluta de votos, de todas as Unidades de Participação do Fundo.
7. Além dos demais actos previstos no presente Regulamento, dependem de deliberação favorável da Assembleia de Participantes:
 - a) O aumento das comissões que são encargo do Fundo ou dos Participantes;
 - b) A alteração significativa da política de investimentos do Fundo;
 - c) A alteração significativa da política de distribuição dos rendimentos do Fundo;
 - d) O aumento e redução do capital do Fundo;
 - e) A prorrogação do prazo de duração do Fundo ou a sua passagem a duração indeterminada;
 - f) A destituição ou a substituição da Entidade Gestora, nos seguintes termos:
 - i. Em reunião que pode ser convocada directamente por Participantes ou seus representantes que detenham, no mínimo, 15% (quinze por cento) das Unidades de Participação emitidas;
 - ii. O *quorum* necessário para a deliberação anterior é o da maioria absoluta de todas as Unidades de Participação emitidas pelo Fundo;
 - g) A fusão, cisão e liquidação do Fundo.

ARTIGO 25.º

Convocação da Assembleia de Participantes em situações extraordinárias

1. Nas hipóteses de renúncia, revogação pela CMC ou destituição pela Assembleia de Participantes, fica esta obrigada a convocar, imediatamente, a Assembleia de Participantes para eleger a sua substituta, ou deliberar a liquidação do Fundo, sendo facultado ao representante dos Participantes, ou Participantes que detenham no mínimo 5% (cinco por cento) das Unidades de Participação emitidas, ou à CMC, nos casos de revogação, a convocação da Assembleia de Participantes, caso a Entidade Gestora não o faça no prazo de 15 (quinze) dias contados do evento.
2. Nos casos previstos neste artigo, a Entidade Gestora deve permanecer no exercício das suas funções até ser averbada, no registo do Fundo na CMC, a acta da Assembleia de Participantes que eleger a sua substituta.
3. No caso de liquidação extrajudicial da Entidade Gestora cabe ao Liquidatário, designado pela CMC, convocar a Assembleia de Participantes, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data da publicação, no Diário da República, do acto que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de nova Entidade Gestora e a liquidação, ou não, do Fundo.
4. Se a Assembleia de Participantes não eleger nova Entidade Gestora no prazo de 30 (trinta) dias úteis, contados da data da publicação no Diário da República, do acto que decretar a liquidação extrajudicial da Entidade Gestora, a CMC nomeia uma nova instituição para proceder à liquidação do Fundo, ficando este, na qualidade de entidade liquidada, obrigado a pagar a remuneração do Liquidatário assim nomeado.
5. Aplica-se o disposto no número 1 deste Artigo, mesmo quando a Assembleia de Participantes deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da revogação, da destituição, ou da liquidação extrajudicial da Entidade Gestora, cabendo à Assembleia-Geral, nestes casos, eleger nova Entidade Gestora para processar a liquidação do Fundo.

6. Cabe ao Liquidatário praticar todos os actos necessários à gestão regular do património do Fundo, até á conclusão do previsto no número 1 do presente Artigo.

CAPÍTULO V

AUMENTOS DE CAPITAL DO FUNDO

ARTIGO 26.º

Aumentos de Capital do Fundo

1. O capital do Fundo pode ser aumentado, por uma ou mais vezes, por deliberação favorável da Assembleia de Participantes, mediante prévia autorização da CMC.
2. A emissão e distribuição de novas Unidades de Participação resultantes do aumento de capital do Fundo estão sujeitas a autorização e registo junto da CMC.
3. Os Participantes terão sempre direito de preferência na subscrição das novas Unidades de Participação, ao último preço de fecho da carteira do Fundo.

CAPÍTULO VI

DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO

ARTIGO 27.º

Valor das Unidades de Participação do Fundo

O valor das Unidades de Participação do Fundo é divulgado em jornal de grande circulação e na página de Internet da Entidade Gestora, no dia seguinte ao do seu apuramento, de acordo com as normas legais e regulamentares aplicáveis.

ARTIGO 28.º

Divulgação da Composição da Carteira

Sem prejuízo dos demais deveres de reporte e comunicação previstos por lei, a Entidade Gestora publicará mensalmente, com referência ao último dia de cada mês anterior, em jornal de grande circulação e na sua página de Internet, a composição discriminada das aplicações do Fundo, o respectivo Valor Líquido Global e o número e o valor das Unidades de Participação do Fundo em circulação.

ARTIGO 29.º

Documentação do Fundo

1. O presente Regulamento de Gestão e as respectivas alterações estarão igualmente disponíveis na sede da Entidade Gestora e na sede do Depositário.
2. A Entidade Gestora terá à disposição dos Participantes do Fundo, para consulta, na sua sede e na do Depositário, informação discriminada sobre o património do Fundo.
3. Cabe ainda à Entidade Gestora publicar, em jornal de grande circulação e na sua página da Internet, aviso para dar conta de que os documentos de prestação de contas do Fundo, compreendendo o relatório de gestão, as contas e o relatório de auditoria, se encontram à disposição para consulta do público na sua sede e no balcão da sede do Depositário e que os mesmos podem ser enviados sem encargos aos Participantes que os requeiram.

CAPÍTULO VII

CONTAS DO FUNDO

ARTIGO 30.º

Conteúdo do Relatório Semestral

1. A Entidade Gestora elaborará para o Fundo, um relatório e contas anual, relativo ao exercício findo a 31 de Dezembro anterior e um relatório e contas semestral, referente ao primeiro semestre do exercício, com referência a 30 de Junho. Os relatórios são objecto de relatório elaborado pelo Auditor do Fundo, registado na CMC, devendo ser enviados aos Participantes, até 60 (sessenta) dias a contar da sua elaboração.

2. Os relatórios e contas do Fundo e os respectivos relatórios do Auditor são publicados e enviados à CMC no prazo de:
 - a) Quatro meses, contados do termo do exercício anterior, para os relatórios anuais;
 - b) Dois meses, contados do termo do semestre do exercício, para os relatórios semestrais.

3. A publicação referida no número anterior poderá ser substituída pela divulgação do aviso previsto no número 3 do Artigo 29.º supra.

4. Além de outros que a Entidade Gestora julgar relevantes, os relatórios devem abordar os seguintes aspectos:
 - a) Rendibilidade auferida;
 - b) Valor e composição da carteira do Fundo, discriminando quantidade, espécie e valor das unidades de participação, títulos e valores mobiliários que a integram, o valor de cada aplicação e a sua percentagem sobre o Valor Líquido Global do Fundo, e destacar, quando houver, as aplicações em empresas ligadas ou em fundos administrados pela Entidade Gestora;
 - c) Demonstrações Financeiras acompanhadas do parecer do auditor registado na CMC;
 - d) Análise da Carteira do Fundo, face à estratégia adoptada e aos objectivos da política de investimento;
 - e) Apresentação de desempenho, compreendendo:
 - i. Evolução do valor da Unidade de Participação no último dia de cada um dos últimos 24 (vinte e quatro) meses;
 - ii. Caso o Fundo tenha uma política de investimento associada a algum índice, a evolução do referido índice no mesmo período;
 - f) Comissão de Gestão, com a identificação de comissões fixas e variáveis, conforme o caso, em moeda nacional e em percentual do Valor do Líquido Global do Fundo;

- g) Despesas de corretagem, compreendendo o valor total debitado ao Fundo e o percentual do valor debitado como despesas de corretagem, em relação ao valor médio da carteira de acções do Fundo;
- h) O teor dos votos proferidos pela Entidade Gestora ou pelos seus representantes, legalmente constituídos, nas Assembleias Gerais realizadas no semestre, das sociedades nas quais o Fundo detenha participação; e
- i) Justificação do voto proferido pela Entidade Gestora ou pelos seus representantes, legalmente constituídos, ou as razões para a sua abstenção ou não comparência nas Assembleias Gerais referidas na alínea anterior.
- j) O disposto nas alíneas h) e i) do número anterior, não se aplica quando o Fundo adoptar a política de não exercício de direito de voto em Assembleias Gerais de sociedades nas quais detenha participação.

ARTIGO 31.º

Contabilidade e Demonstrações Financeiras

1. O Fundo deve ter contabilidade própria, devendo as contas e demonstrações financeiras do Fundo serem segregadas das da Entidade Gestora.
2. As demonstrações financeiras do Fundo relativas aos períodos findos em 30 de Junho e 31 de Dezembro de cada exercício, estão sujeitas às normas contabilísticas das Instituições Financeiras e outras emitidas pela CMC.
3. As demonstrações financeiras devem ser colocadas à disposição de qualquer interessado que as solicite à Entidade Gestora, no prazo máximo de 90 (noventa) dias após o encerramento do período a que se refere o número anterior.

CAPÍTULO VIII

CONDIÇÕES DE DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

ARTIGO 32.º

Liquidação e Partilha do Fundo

1. A decisão de liquidação do Fundo determina a imediata suspensão das subscrições e resgates das Unidades de Participação do Fundo.
2. Na hipótese de liquidação do Fundo por deliberação da Assembleia de Participantes, a Entidade Gestora promoverá a partilha do seu património entre os Participantes, na proporção das Unidades de Participação detidas, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados a partir da data da realização da Assembleia.
3. Na Assembleia de Participantes, referida no número anterior, devem ser eleitos dois representantes dos Participantes que, em conjunto com um representante da Entidade Gestora, constituam uma comissão encarregada de se pronunciar sobre o destino a dar aos activos de baixa liquidez, em relação aos quais, no decurso do processo de liquidação, haja dificuldade em alienar a preço justo.
4. Durante o prazo de liquidação do Fundo, as quantias relativas à alienação de activos do seu património devem ser aplicados em títulos de renda fixa, de elevada liquidez.
5. Finda a alienação integral do património do Fundo, a Entidade Gestora deve disponibilizar o valor correspondente a cada Participante, numa mesma data, nos 5 (cinco) dias seguintes ao término do prazo previsto no número 1 deste Artigo.
6. A disponibilização, aos Participantes, do produto da liquidação do Fundo deve ser efectuada em moeda nacional, com pagamento à vista, estando a Entidade Gestora autorizada, desde que tal operação seja aprovada previamente por todos os Participantes do Fundo, a aceitar que tal pagamento se processe através do pagamento em espécie ou seja, através do pagamento em prédios urbanos e fracções autónomas,

bem como em direitos reais de uso, de gozo, fruição e aquisição sobre tais bens imóveis (liquidação em espécie).

ARTIGO 33.º

Encerramento do Fundo

1. Após a divisão do património do Fundo entre os Participantes, a Entidade Gestora deve promover o seu encerramento, enviando à CMC, no prazo de 10 (dez) dias, contados da data em que os recursos provenientes da liquidação foram disponibilizados aos Participantes, a seguinte documentação:
 - a) Acta da Assembleia de Participantes que deliberou a liquidação do Fundo;
 - b) Declaração da Entidade Gestora, atestando ter sido enviada correspondência a todos os Participantes, onde conste, especificamente, a matéria a ser deliberada;
 - c) Comprovativo da entrada do pedido de encerramento da actividade, na CMC.

2. Quando todas as Unidades de Participação do Fundo tiverem sido resgatadas, a Entidade Gestora deve promover o encerramento do Fundo, enviando à CMC no prazo de 90 (noventa) dias, contados da data de entrega dos documentos referidos nas alíneas anteriores, o parecer de auditoria relativo à liquidação do Fundo.

CAPÍTULO IX

REGIME FISCAL

ARTIGO 34.º

Regime Fiscal

O Fundo e os Participantes estão sujeitos a tributação, nos termos e condições constantes da legislação aplicável, nomeadamente o Decreto Legislativo Presidencial n.º 1/14, de 13 de Outubro e demais legislação aplicável, sem prejuízo da legislação que possa vir a incidir, de futuro, sobre estas entidades.

Tributação na Esfera do Fundo

1. Imposto Industrial

O Fundo é sujeito passivo de Imposto Industrial (“II”) estando isento de qualquer outro imposto sobre o rendimento, designadamente de Imposto sobre a Aplicação de Capitais (“IAC”) e de Imposto Predial Urbano (“IPU”).

Em sede de Imposto Industrial, o Fundo será sujeito a tributação sobre a totalidade dos rendimentos auferidos, de fonte nacional ou estrangeira, à taxa de 15% (quinze por cento).

Para efeito de determinação do lucro tributável do Fundo são aplicáveis as normas legais e contabilísticas vigentes.

2. Imposto Predial Urbano

O Fundo está igualmente isento de tributação em sede de Imposto Predial Urbano, sobre os imóveis que detenha e que não se encontrem arrendados.

3. Imposto do Selo

O Fundo é sujeito passivo de Imposto do Selo relativamente aos actos, contratos e operações sujeitas a este imposto, nos termos previstos no Código do Imposto do Selo. Como tal, o Fundo será sujeito a Imposto do Selo, entre outras, nas seguintes operações:

- a) Arrendamento e subarrendamento;
- b) Cessão para exploração de estabelecimento comercial, industrial ou agrícola.

No entanto, o Fundo beneficia de isenção de Imposto do Selo nas seguintes operações:

- a) Aumentos de capital;
- b) Aquisição, onerosa ou gratuita, do direito de propriedade ou de figuras parcelas daquele direito sobre bens imóveis, bem como a resolução, invalidade ou extinção, por mútuo consenso, dos respectivos contratos;
- c) Comissões de gestão que lhe sejam cobradas pela Entidade Gestora.

4. Imposto sobre o Valor Acrescentado

As comissões de gestão que sejam cobradas pela Entidade Gestora, bem como as comissões de depósitos que sejam cobradas pelo Depositário ao Fundo, estão em regra isentas de Imposto sobre o Valor Acrescentado.

Os Arrendamentos destinados a fins não habitacionais ou outras formas de exploração onerosa, poderão estar sujeitos a Imposto sobre o Valor Acrescentado.

5. SISA e Imposto sobre as Sucessões e Doações

Relativamente aos imóveis que adquira, o Fundo está isento de SISA.

No entanto, o Fundo será sujeito passivo de SISA nas demais operações sujeitas a este imposto, previstas no Regulamento para a Liquidação e Cobrança do Imposto sobre as Sucessões e Doações e SISA sobre as Transmissões de Imobiliários por Título Oneroso, designadamente, nos contratos de arrendamento que celebre, cujo prazo seja igual ou superior a 20 anos.

O Fundo é sujeito passivo de Imposto sobre as Sucessões e Doações, nos termos previstos no Regulamento para a Liquidação e Cobrança do Imposto sobre as Sucessões e Doações e é sujeito passivo de SISA sobre as Transmissões de Imobiliários por Título Oneroso, designadamente, na aquisição gratuita de bens imóveis localizados ou transferidos em Angola.

Tributação na Esfera dos Participantes

Os Participantes estão isentos de Imposto sobre a Aplicação de Capitais (“IAC”) e de Imposto Industrial sobre os rendimentos recebidos ou colocados à sua disposição, nomeadamente os provenientes de resgates, distribuições de rendimentos e mais-valias apuradas na alienação das Unidades de Participação. Neste sentido, não incidirá qualquer retenção na fonte sobre tais rendimentos.

Os Participantes estão ainda isentos de Imposto do Selo nas comissões que lhes sejam cobradas em virtude da subscrição, depósito ou resgate das Unidades de Participação.

O enquadramento fiscal acima descrito não dispensa a consulta da legislação em vigor em cada momento e deverá, em qualquer caso, ser adaptado de acordo com o entendimento oficial que a este respeito seja produzido por qualquer entidade com responsabilidade na matéria, nomeadamente pelo Ministério da Finanças (“MINFIN”) ou pela Administração Geral Tributária (“AGT”).

CAPÍTULO X

FORO

ARTIGO 35º

Foro

Para resolução de qualquer litígio resultante da interpretação do presente Regulamento é competente o Tribunal da Comarca de Luanda, com expressa renúncia a qualquer outro, que o julgará de acordo com a lei angolana.

