



**EAGLESTONE**  
CAPITAL SGOIC



**Fundinvest**

**Fundo de Investimento Imobiliário Fechado**

**Abril 2022**



## O que é o Fundinvest?

O Fundinvest (“Fundo”) constitui-se como um Organismo de Investimento Colectivo Imobiliário fechado de subscrição pública que irá gerir uma carteira de imóveis maioritariamente detidos pela ENSA.

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

## Património & Política de Investimento do Fundo

O património do Fundo pode ser investido em:

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

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

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

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

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

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

## Principais benefícios de investir no Fundo



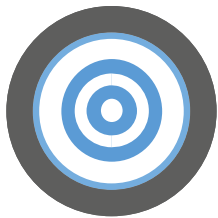
### **Núcleo de rendimento**

A carteira de imóveis do Fundo proporciona um rendimento estável e regular através das rendas recebidas.



### **Diversificação**

O investimento num fundo imobiliário permite uma diversificação do risco por se tratar de uma classe de activos tradicionalmente não-correlacionada com os activos financeiros.



### **Investimentos de oportunidade**

O Fundo poderá igualmente desenvolver projectos de construção de actividades comerciais ou habitacionais através de uma estratégia proactiva de busca de oportunidades de mercado.



### **Gestão Dinâmica de Liquidez**

O Fundo fará uma gestão dinâmica da sua liquidez por forma a maximizar a sua rentabilidade esperada e garantir a flexibilidade da sua tesouraria.



### **Fiscalidade Vantajosa**

Os participantes no Fundo estão isentos de imposto sobre aplicação de capitais sobre os rendimentos recebidos ou postos à sua disposição, no quadro fiscal actual.



## **Riscos inerentes ao Fundo**

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

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

## **Entidade Gestora, Banco Depositário e Auditor**

O Fundinvest será gerido por uma entidade independente regulada pela Comissão do Mercado de Capitais desde 2018: Eaglestone Capital - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, S.A.

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

A Deloitte & Touche - Auditores, Lda. será o auditor externo do Fundinvest.



## **Perguntas & Respostas**

### **Qual é o principal Objectivo da Eaglestone Capital - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, S.A.?**

A Eaglestone Capital – SGOIC, S.A., tem como principal objectivo gerir e definir políticas de investimento, proporcionando aos investidores oportunidades únicas, diferenciadas e atractivas de investimento através de soluções inovadoras, tendo sempre em consideração o interesse dos Participantes.

### **Qual é o principal objectivo dos Organismos de Investimento Colectivo?**

Os Organismos de Investimento Colectivo têm como principal objectivo essencial e exclusivo o investimento de capital recebido do público em activos financeiros, bem como a captação das poupanças de um número determinado e ou indeterminado de investidores (que podem ser investidores de retalho ou não) e a sua canalização para a economia e criar valor (rentabilizar) para os seus detentores.

### **Que forma os Organismos de Investimento Colectivo podem tomar?**

Os Organismos de Investimento Colectivo (OIC) poderão ter a forma de Fundos de Investimento ou Sociedades de Investimento.

### **O que são Fundos de Investimento?**

Os Fundos de Investimento são instrumentos financeiros que resultam da captação de capital junto de diversos investidores, constituindo o conjunto desses capitais um património autónomo, gerido por especialistas (sociedade gestora) que os



aplicam numa variedade de activos em função das várias oportunidades que os Mercados vão apresentando.

## **Como podemos classificar os Fundos de Investimento?**

Os Fundos de Investimento podem ser classificados de acordo com: A natureza dos activos que compõem a sua carteira de Investimento; pela variação do seu capital, pela forma de entrada e saída dos investidores e pelo número de participantes que compõem a sua carteira de investidores.

## **Que tipos de Fundos de Investimento existem quanto a natureza dos activos que compõem a sua carteira?**

Quanto a natureza dos activos que compõem a carteira de investimento dos Fundos de Investimento, eles podem ser:

- Fundos de Investimento em Valores Mobiliários;
- Fundos de Investimento em Valores Imobiliários; e
- Fundos Mistos.

## **O que são Fundos de Investimento em Valores Mobiliários?**

Os Fundos de Investimento em Valores Mobiliários são os que investem sobretudo em ações, dívidas privadas (obrigações corporativas), dívida pública (títulos emitidos pelo estado), depósitos bancários, e em outros valores mobiliários.

## **O que são Fundos de Investimento em Valores Imobiliários?**



Os Fundos de Investimento Imobiliários são Instrumentos de poupança colectivas, sob forma contratual, resultante de aplicações em valores imobiliários de raiz, ou em valores mobiliários de sociedades cujo objectivo específico seja a transação, mediação, desenvolvimento ou exploração imobiliária, constituindo o conjunto dessas aplicações um património autónomo pertencente a uma pluralidade de pessoas singulares ou colectivas denominadas participantes. Poderão ser fechados e abertos.

## **Que tipos de Fundos existem quanto a forma de entrada e saída dos investidores?**

Quanto a forma de entrada e saída dos investidores, os Fundos de Investimento podem ser Abertos ou Fechados.

- Fundos Abertos: São aqueles em que os investidores podem subscrever e resgatar as unidades de participação a qualquer momento.
- Fundos Fechados: São aqueles em que a subscrição só é possível durante um período pré-fixado e o resgate só ocorre na data de liquidação do fundo, salvo excepções que sejam previstas no regulamento de gestão.



## **Como estão divididos os Fundos de Investimento quanto ao número de participantes?**

Quanto ao número de participantes que compõem a sua carteira de investidores, os Fundos de Investimento podem ser de Subscrição Pública e de Subscrição Privada.

- Subscrição Pública: Tem de ter > de 150 participantes;
- Subscrição Privada: Ter de ter apenas até 150 participantes ( $\leq 150$ ).

## **Quem é a figura de investidor / participante / subscritor de um Fundo de Investimento?**

É toda e qualquer entidade (singular e ou colectiva) que aplica o seu capital em valores mobiliários e ou imobiliários, utilizando-os como veículos de investimento, que transportam e valorizam as suas poupanças no curto, médio e longo prazo. O investimento é realizado através da aquisição de unidades de participação (UP) do Fundo de Investimento.

## **Quem são os investidores / participantes / subscritores / clientes dos Fundos de Investimento?**

São todas as entidades (singular e ou colectiva) que adquirem / compram unidades de participação (UP) de um determinado Fundo de Investimento.

## **O que são Unidades de Participação?**

Unidades de Participação (UP) são valores mobiliários que representam a posse de uma parcela sobre determinado Fundo de Investimento, com características idênticas, conferindo aos seus titulares direitos e obrigações idênticas.





## **O que é o Valor da Unidade de Participação?**

O valor da unidade de participação corresponde à divisão do valor total do património do Fundo pelo número total de unidades de participação subscritas. Atente ao seguinte exemplo: Valor do Fundo = AOA 20.000.000.000,00, Quantidades de Unidades de Participação em Circulação = 20.000.000, logo o Valor da Unidade de Participação será de AOA 1.000,00 ( $20.000.000.000,00 \div 20.000.000 = 1.000,00$ )

## **O que é a Subscrição?**

Subscrição é o acto pelo qual um investidor adquire/subscreve/compra unidades de participação de um determinado fundo de investimento, assumindo-se como efectiva, quando a importância paga é integrada no activo do Fundo, ou seja, na data de débito da conta do participante.

## **O que é o Resgate?**

O resgate corresponde ao período em que o investidor vende as suas unidades de participação, podendo esta ser parcial ou total.

## **O que é a data de liquidação do Fundo?**

A data de liquidação Fundo corresponde a data em que o Fundo dá como sendo o encerramento da actividade, período este que normalmente corresponde com a maturidade do Fundo previsto nos documentos constitutivos do Fundo.

## **Existe alguma diferença entre o Resgate e a Data de Liquidação?**

Existem sim diferenças entre o resgate e a data de liquidação.

O resgate corresponde ao período em que o investidor / subscritor / detentor das unidades de participação vende as suas UP e lhe é entregue o capital investido + os



rendimentos (equivalentes à sua contraparte no Fundo) obtidos pelas aplicações do Fundo.

Enquanto a data de liquidação do Fundo corresponde à maturidade do Fundo, período em que o Fundo liquida todos os seus activos com o objectivo de obter liquidez para reembolsar o capital + os rendimentos aos seus investidores.

## **Quais são as principais vantagens dos Fundos de Investimentos?**

Os Fundos de investimentos proporcionam inúmeras vantagens, nomeadamente:

- São uma alternativa ao investimento;
- No caso Angolano estão sujeitos a um regime fiscal mais favorável;
- Permitem uma maior diversificação do património do investidor;
- Permitem ter a sua disposição uma equipa de profissionais que fará a gestão, administração e o cálculo do valor das unidades de participação;
- Permitem reduzir os custos de transacção que o investidor individual teria de suportar por cada operação, caso pretendesse por si só adquirir activos junto dos Intermediários Financeiros para atingir o mesmo nível de diversificação da sua carteira;
- São caracterizados pela simplicidade quanto à forma de investir e a forma como o investidor irá reaver o seu capital + retorno esperado;
- São conhecidas, previamente à sua subscrição, as regras para o reembolso dos montantes aplicados;
- Proporcionam ainda o acesso de investidores com recursos limitados a investimentos de grande dimensão, diversificando o risco e potenciando grandes rentabilidades.

## **Quais são os riscos que podem estar associados aos Fundos de Investimentos?**

Cada fundo de investimento tem características e riscos próprios que só podem ser avaliados com base na leitura da documentação obrigatória associada a cada

fundo. Todavia, de um modo geral, podemos dizer que os principais riscos que podem estar associados aos Fundos de Investimento são os seguintes:

- **Risco de Mercado** - o Fundo está sujeito ao risco associado aos activos que integram a sua carteira e que podem ter impacto na rentabilidade do fundo, variando o valor da unidade de participação em função desse facto;
- **Risco Legal** - Pelas possíveis alterações do quadro legal vigente, incluindo alterações no regime fiscal;
- **Risco de incumprimento** - a possibilidade de incumprimento por parte dos emissores e ou a contraparte das transacções não cumprirem com as suas obrigações;
- **Risco de Liquidez** - Por investir em activos pouco líquidos.

## Qual é a Fiscalidade dos Fundos de Investimento?

Os benefícios fiscais relativos a Fundos de Investimento, estão prevista na Lei nº8-22, Lei que aprova o Código dos Benefícios Fiscais e na demais legislação fiscal aplicável, nas quais destaca-se o seguinte:

### Na esfera do Fundo:

- **TRIBUTAÇÃO:** Os Fundos de investimento em Valores Imobiliários são sujeitos passivos de Imposto Industrial a taxa liberatória de 15%, este imposto incide sobre a totalidade dos lucros obtidos, quer no país, quer no estrangeiro.
- **ISENÇÕES:** O Fundo está isento de tributação em sede de Imposto Predial (IP) e de Imposto sobre Aplicação de Capitais (IAC) sobre os rendimentos dos contratos de arrendamento, assim como de Imposto Selo sobre as operações de aumento de capital. O Fundo goza também de uma isenção de 50% da



**EAGLESTONE**  
CAPITAL SGOIC

taxa de IP sobre a transmissão de imóveis e sobre os imóveis que detenha e que não se encontrem arrendados

**Na esfera do Participante:**

- ISENÇÕES: Os participantes estão isentos de Imposto Sobre Aplicação de Capitais sobre os rendimentos recebidos ou postos a sua disposição.