

Eaglestone Capital SGOIC, S.A.



Relatório & Contas 1º
Semestre 2023

Índice

Nota Introdutória.....	2
Estrutura e Práticas do Governo Societário	10
Gestão de Risco	13
Actividade comercial.....	13
Resultados	16
Nota Final	17
2 Demonstrações financeiras	18
4.1 Balanços em 30 de Junho de 2023 e 31 de Dezembro de 2022.....	18
4.2 Demonstrações dos resultados para os períodos de seis meses findos em 30 de Junho de 2023 e 2022	19
4.3 Demonstrações de mutuações nos Fundos Próprios para o período de seis meses findo em 30 de Junho de 2023 e para o exercício findo em 31 de Dezembro de 2022	20
4.4 Demonstrações de Fluxos de Caixa para os períodos de seis meses findos em 30 de Junho de 2023 e 2022	21
Notas anexas às Demonstrações Financeiras	22
1 Nota introdutória.....	22
2 Bases de apresentação e resumo das principais políticas contabilísticas.....	22
2.1 Bases de apresentação	22
2.2 Comparabilidade.....	23
2.3 Políticas contabilísticas	23
3 Informação da carteira de OIC gerida	27
4 Disponibilidades.....	27
5 Créditos.....	27
6 Negociação e Intermediação - Diversos	28
7 Activos fixos tangíveis e intangíveis	29
8 Outras obrigações	30
9 Diversos	30
10 Provisões para outros riscos e encargos	32
11 Capital.....	33
12 Reservas	33
13 Prestações Acessórias	33
14 Proveitos	34
15 Juros e Outras Despesas	34
16 Rendimentos e gastos de câmbio	34
17 Impostos e Taxas.....	34
18 Custos e Perdas Operacionais	35
19 Provisões do exercício.....	36
20 Outros custos e perdas	36
21 Impostos sobre os lucros	36
22 Saldos e transações com partes relacionadas	37
23 Eventos subsequentes	38

1
FACED
Z H

Nota Introdutória

A Eaglestone Capital – Sociedade Gestora de Organismos de Investimentos Coletivos, S.A. (“Eaglestone Capital” ou “Sociedade”) é uma sociedade gestora de fundos de investimento criada em 2018, regulada pela Comissão Mercado Capitais de Angola (“CMC”) e registada sob o número 002/SGOIC/CMC/11-2018.

Com a crescente necessidade em desenvolver infraestruturas e a produção local, bem como em aproveitar o aumento do consumo e da urbanização em Angola, a Eaglestone Capital tem na sua visão e estratégia o lançamento e gestão de fundos sectoriais incluindo infraestruturas, imobiliário, indústria e serviços, *agribusiness* e recursos naturais.

Em Junho de 2022 decorreu a Subscrição Pública e o lançamento do Fundinvest – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado de Subscrição Pública (“Fundinvest”) que origina de uma iniciativa da ENSA – Seguros de Angola de proceder a uma reorganização e rentabilização da sua carteira de activos imobiliários de perfil residencial e comercial e resulta num valor de capitalização inicial de 66 mil milhões de Kwanzas agregando um portfolio de 55 activos.

Em Dezembro de 2023, A Comissão do Mercado de Capitais (“CMC”) concedeu o registo para um fundo mobiliário denominado Eaglestone Obrigações I e um fundo imobiliário denominado Eaglestone Real Estate I.

Enquadramento Macroeconómico Internacional

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

As cadeias de abastecimento recuperaram na quase sua totalidade e os custos do fornecimento de bens e produtos bem como os prazos de entrega dos fornecedores regressaram aos níveis pré-pandemia. Contudo, os principais factores que penalizaram o crescimento da economia mundial em 2022 persistem. A inflação mantém-se elevada e continua a afectar o poder de compra das famílias. A política monetária mais restrictiva seguida pelos principais bancos centrais em resposta à inflação elevou o custo dos empréstimos e tem afectado a actividade económica. Os bancos nas economias avançadas restringiram também significativamente os padrões de concessão de crédito, reduzindo a sua oferta. O impacto das taxas de juro mais elevadas estende-se às finanças públicas, em particular nos países mais pobres que se debatem com custos elevados da dívida, limitando a sua margem para investimentos prioritários.

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

Ao mesmo tempo, os sectores de actividade não relacionados com os serviços, incluindo a indústria transformadora, mostraram alguns sinais de fraqueza tendo os últimos indicadores apontado para um abrandamento mais generalizado da actividade no segundo trimestre. Perante um cenário de desaceleração do consumo, às maiores incertezas em torno do cenário geoeconómico futuro, ao fraco crescimento da produtividade e a um ambiente financeiro mais desafiante, as empresas têm reduzido o investimento em capacidade produtiva. Com efeito, os níveis de investimento e produção industrial abrandaram acentuadamente ou contraíram-se nas principais economias avançadas, arrastando consigo o comércio internacional e a indústria transformadora nos mercados emergentes. Por outro lado, o excesso de poupança acumulado durante a pandemia está a diminuir nas economias avançadas, em particular nos EUA, o que tem levado à existência de uma reserva mais reduzida para fazer face a eventuais choques, incluindo os que podem influenciar o custo de vida e os que podem resultar de uma maior restrição na disponibilidade de crédito.

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

[Handwritten signature]
[Handwritten initials]

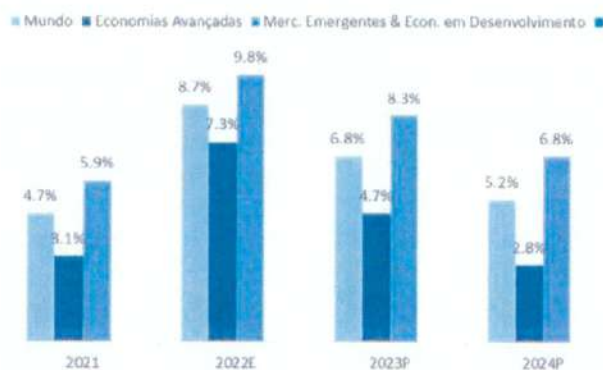
Crescimento do PIB Real (2021-2024P)



Fonte: FMI (WEO Julho 2023).

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

Taxa de Inflação (2019-2022)



Fonte: FMI (WEO Julho 2023).

Juntamente com a normalização das cadeias de abastecimento, esta evolução contribuiu para uma rápida descida da inflação global na maioria dos países. No entanto, a inflação subjacente (que exclui as componentes mais voláteis da energia e alimentação) diminuiu, em média, de forma mais gradual, permanecendo muito acima dos objetivos da maioria dos bancos centrais. Esta persistência reflecte, dependendo da economia, da repercussão que a inflação global teve na inflação subjacente de cada país, do facto dos lucros das empresas manterem-se elevados e dos mercados de trabalho ainda continuarem “apertados” (levando a um forte aumento dos salários, especialmente no contexto de fraco crescimento da produtividade que eleva os custos unitários do trabalho).

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

Entretanto, os mercados financeiros parecem agora mais optimistas e as condições financeiras têm, de um modo geral, continuado a aliviar. Os bancos centrais continuaram a dar sinais aos mercados ao longo do primeiro semestre sobre a

3

necessidade de manter uma trajectória de subida de taxas de juro de modo a tentar reduzir a inflação para níveis mais em linha com os seus objectivos. O rali que ocorreu no sector tecnológico e os preços das acções mais altos ajudaram também a aliviar as condições financeiras nos mercados.

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

Enquadramento Macroeconómico Nacional

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

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

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



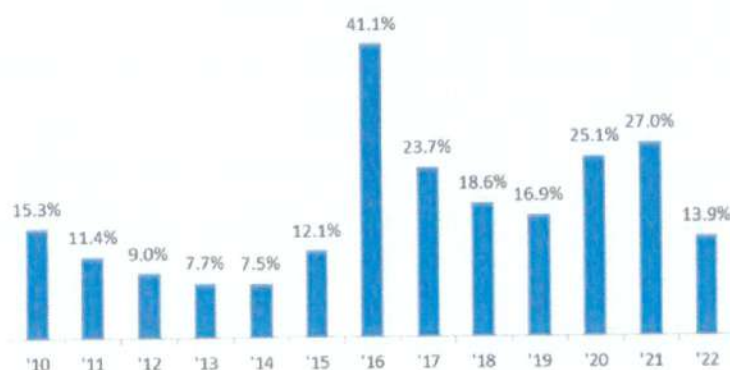
Fontes: INE e Ministério das Finanças.

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

[Assinatura]

[Assinatura]

Taxa de Inflação (2010-2022)



Fonte: INE.

De referir que o Comité de Política Monetária (CPM) do banco central baixou a Taxa BNA em duas ocasiões no primeiro semestre de 2023, nomeadamente em 150 pb em Janeiro e 100 pb em Março. Isto significa que a Taxa BNA está actualmente nos 17,0%. As reservas mínimas em moeda nacional e em moeda estrangeira mantiveram-se inalteradas em 17,0% e 22,0%, respectivamente.

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

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

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

Evolução da Taxa de Câmbio Média do Kwanza



Fonte: BNA.

5

ANGOLA – Sector Imobiliário Nacional

O foco de desenvolvimento do sector imobiliário angolano continua essencialmente centrado na Província de Luanda. Contudo, à semelhança dos últimos anos, o sector mantém-se actualmente praticamente parado, algo que tem sido transversal a todos os segmentos imobiliários. Com efeito, num cenário de retracção da procura e de redução de preços, os promotores imobiliários têm optado por aguardar por uma mudança conjuntural que lhes permita avançar com os seus projectos de forma mais segura. Isto tem-se reflectido num reduzido índice de nova construção e no desenvolvimento de projectos a um ritmo moderado/lento, continuando a nova oferta a caracterizar-se na sua maioria pela qualidade e competitividade.

Dito isto, mais recentemente, os sinais de inversão para um ciclo de maior crescimento da actividade económica em Angola começam a gerar reacções no mercado imobiliário nacional, ainda que pouco expressivas.

Mercado Residencial

O segmento residencial foi afectado pela contracção económica registada em Angola desde 2014, com uma descida do número de transacções no mercado, o atraso na conclusão dos projectos em construção, o adiamento do início da construção de projectos que estavam em *pipeline* e o incremento da taxa de disponibilidade. O desenvolvimento de projectos nos últimos anos esteve muito orientado para acompanhar a procura por parte de empresas que queriam colocar os seus quadros expatriados, essencialmente no centro da cidade e em Talatona.

A realidade neste mercado mudou nos últimos dois anos. Actualmente, atendendo à menor procura, são esporádicas ou residuais as situações de procura em grande escala por uma única entidade. Mantém-se a falta de unidades residenciais orientadas para a maioria da população (de baixo e médio rendimento). A solução até agora implementada pelas autoridades angolanas para fazer face ao desafio de possibilitar o acesso a este tipo de habitação foi o do investimento intensivo e com a “receita” comprometida por incumprimento de um dos pressupostos associados ao modelo de renda resolúvel, ou seja, incumprimento de pagamento por parte dos “proprietários” sem que o Estado tenha até ao momento accionado a cláusula de recuperação de imóveis.

O forte crescimento da população e a necessidade de habitação significa que se mantém o forte desejo da classe média na aquisição de habitação própria. Contudo, esta procura continua a ser limitada pela actual situação económica do país e pela política de concessão de crédito, tendo em conta também as graves situações de incumprimento que são do conhecimento público.

Mercado de Serviços

O segmento de serviços continua a concentrar a maior parte da sua actividade na cidade de Luanda, onde a oferta é caracterizada por duas realidades: uma de construção antiga e outra de construção recente. A construção antiga inclui edifícios e casas originalmente construídos para habitação que, entretanto, foram adoptados para o uso de escritórios. A construção recente inclui edifícios mistos ou de escritórios que atendem às actuais necessidades da procura.

Temos assistido nos últimos anos a uma transição das empresas de edifícios antigos, ou adaptados, para edifícios recentes. Esta é uma tendência que se espera que se mantenha nos próximos anos devido ao aumento da oferta de novos edifícios.

Perante a conjuntura económica dos últimos anos, temos assistido a uma tendência onde cada vez mais empresas têm optado por otimizar os seus espaços em função das suas reais necessidades, como forma de maximizar a eficiência na gestão dos seus custos operacionais. Normalmente, a escolha das empresas recai em escritórios mais modernos, com uma área mais pequena, rendas mais reduzidas e menores custos operacionais. Esta tendência poderá inverter-se com o crescimento económico do país.

A procura por imóveis arrendados tem sido tradicionalmente associada tanto a empresas nacionais como empresas internacionais enquanto, no que diz respeito à compra, as entidades nacionais têm representado a maioria da aquisição

que vêm na aquisição uma forma de investimento seguro a médio prazo relativamente a outras formas tradicionais de investimento.

As empresas a operarem nos sectores da energia, finanças e os organismos públicos continuam a registar procura por grandes escritórios em edifícios. Para além destes sectores, actividades como a consultoria, a navegação, os escritórios de advocacia e a indústria de serviços têm também mostrado algum dinamismo em termos de procura.

Mercado de Retalho

O segmento de retalho foi afectado nos últimos anos por uma forte redução dos níveis de consumo (consequência da recessão económica que o país atravessou) e por uma diminuição da variedade de produtos disponíveis, associado à subida da inflação e às restrições de acesso a divisas e inerentes dificuldades de importação. No entanto, este cenário registou uma evolução mais positiva em 2022.

Ao mesmo tempo, assistimos nos últimos anos à expansão do tecido comercial nas zonas de Talatona, Kilamba, Morro Bento, e Cacuaco. Esta expansão está muito associada ao surgimento de novos conjuntos comerciais, o que tornou a periferia de Luanda numa zona de referência do segmento de retalho. De salientar que o crescimento destes conjuntos comerciais é impulsionado exclusivamente por operadores da grande distribuição.

O esperado crescimento da população e do consumo, associados ao maior foco do governo angolano na diversificação económica do país, fazem com que as perspectivas para este segmento apontem para um crescimento nos próximos anos, em linha com a trajectória da economia nacional.

Mercado Industrial e Logístico

Este segmento continua concentrado nas zonas circundantes de Luanda, em áreas muito bem definidas. O governo angolano tem providenciado o apoio financeiro à criação de infraestruturas e disponibilizado outros apoios à construção e operacionalização dos polos industriais.

O crescente foco na indústria nacional deu origem a um aumento da procura de terrenos e armazéns industriais por empresas nacionais e internacionais. No que concerne a oferta, assistimos nos últimos anos a uma desaceleração, com atrasos em investimentos por parte de alguns *players*, sejam eles promotores ou ocupantes.

O dinamismo a que assistimos nos anos que antecederam a crise económica do país contribuiu, de forma preponderante, para a importante evolução quantitativa e qualitativa do segmento industrial e logístico.

ANGOLA – Indústria dos Organismos de Investimento Colectivo

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

SGOIC Registadas na CMC (Junho 2023)



Fonte: CMC.

[Handwritten signatures and marks]

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



Fonte: CMC.

Entre estes 31 OIC, o número de OIC Mobiliários registados na CMC era 23 e de OIC Imobiliários era 8 no mesmo período. Em particular, 19 correspondiam a Fundos de Investimento Mobiliário (FIM), 5 a Fundos de Investimento Imobiliário (FII), 3 correspondiam a Sociedades de Investimento Imobiliárias (SII) de capital fixo e 4 a Fundos de Capital de Risco.

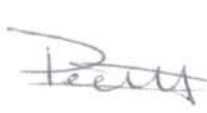
Estes valores comparam com 20 FIM (dos quais 4 de Capital de Risco), 5 FII e 3 SII de capital fixo no final de 2022.



Fonte: CMC.

Também, segundo os últimos dados disponíveis pela CMC, o Valor Líquido Global sob gestão atingiu os 600,3 mil milhões de kwanzas no final do primeiro semestre de 2023. Este valor é praticamente idêntico aos 602,1 mil milhões de kwanzas registados no final de 2022.

De referir que o Valor Líquido Global do sector Imobiliário cresceu 1,0% para os 501,7 mil milhões de kwanzas enquanto o do sector Mobiliário caiu -6,4% para os 98,6 mil milhões de kwanzas em Junho 2023.



8

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



Fonte: CMC.

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

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

O Omega foi constituído a 27 de Outubro de 2020 e iniciou a sua actividade a 3 de Dezembro do mesmo ano. Este fundo foca-se na aquisição de activos imobiliários, nomeadamente a aquisição de imóveis ou fracções autónomas destinadas à habitação, comércio, serviços e edifícios industriais, bem como direitos de superfície, com o objectivo de promover o loteamento, construção e desenvolvimento de empreendimentos imobiliários. A entidade gestora do fundo é a Independent Finance Advisors – SGOIC, S.A. e a entidade depositária é o Banco de Negócios Internacional. À data de 28 de Junho de 2023, o Valor Líquido Global do fundo era de 47,6 mil milhões de kwanzas.

O Gama foi constituído a 3 de Outubro de 2017 e iniciou a sua actividade a 15 de Março de 2018. Este fundo dirige o seu investimento para a aquisição de activos imobiliários, sendo efectuado preferencialmente nas seguintes áreas: aquisição de imóveis ou fracções destinadas a retalho/comércio, escritórios, armazéns ou indústria. Também poderão ser incluídos a construção e desenvolvimentos imobiliários, respectiva promoção e colocação no mercado. A entidade gestora do fundo é a Independent Finance Advisors – SGOIC, S.A. e a entidade depositária é o Banco Millennium Atlântico. À data de 29 de Junho de 2023, o Valor Líquido Global do fundo era de cerca de 21,5 mil milhões de kwanzas.

O Pactual Property foi incorporado em Dezembro de 2015. Foi o primeiro fundo imobiliário lançado em Angola e resulta de uma parceria entre a Hemera Capital Partners e o Banco Millennium Atlântico. O fundo tem uma estratégia de investimento mista, mas procura predominantemente activos maduros com contractos de arrendamento de longo termo com arrendatários de elevado *rating* de crédito. A entidade gestora do fundo é a SG Hemera Capital Partners – SGOIC, S.A. e a entidade depositária é o Banco Millennium Atlântico. No final de Junho de 2023, o Valor Líquido Global do fundo era superior a 260 mil milhões de kwanzas.

[Assinaturas manuais]

Estrutura e Práticas do Governo Societário

Órgãos Sociais e Estruturas Internas

De acordo com as melhores práticas internacionais e os princípios adotados no Grupo Eaglestone, a Sociedade tem implementada uma estrutura de governo societário com todos os recursos e meios necessários ao cabal desempenho das respetivas funções, visando a promoção de uma gestão sã e prudente, assente numa efetiva segregação de funções e linhas de reporte directo claramente definidas.

A Sociedade adota como modelo de administração um Conselho de Administração e como modelo de fiscalização um conselho fiscal.

Os membros dos órgãos Sociais são eleitos pela Assembleia Geral.

A Assembleia Geral é composta por um Presidente e um Secretário e delibera nos assuntos sobre os quais especificamente a Lei e os Estatutos lhe atribuem competência quanto a questões fundamentais, como sejam a eleição de órgãos sociais, alterações ao contrato de sociedade e aprovação do Relatório de Gestão do Conselho de Administração, do Balanço e das Contas, bem como da Proposta de aplicação de resultados.

O Conselho de Administração é composto por três membros, reunindo pelo menos uma vez por mês, com vista à prossecução dos interesses gerais da Sociedade, bem como a assegurar a gestão corrente dos negócios.

Concretamente ao Presidente do Conselho de Administração estão estatutariamente atribuídas competências de prestação de informação aos demais membros do Conselho de Administração, relativamente à actividade e às deliberações, velando pela execução das deliberações.

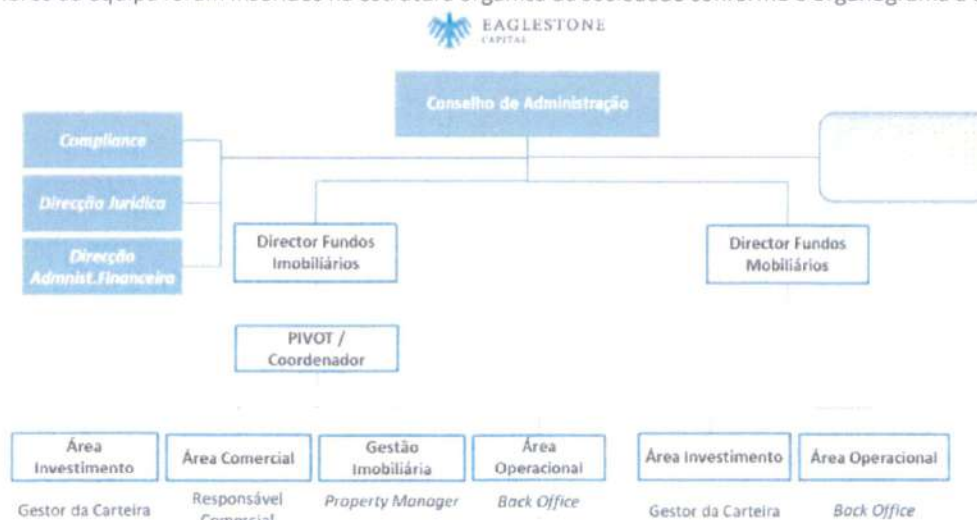
A fiscalização dos negócios da Sociedade é exercida por um Conselho Fiscal, ambos eleitos pela Assembleia Geral, a quem é assegurado o acesso regular à informação necessária ao adequado exercício das suas funções. Complementarmente, a Assembleia Geral designou ainda Deloitte & Touche - Auditores, Lda como auditor externo para verificação das contas da sociedade.

É regularmente avaliada a adequação dos membros dos órgãos de administração e fiscalização para o exercício das suas respetivas funções, preenchendo os requisitos legais para o efeito, incluindo a verificação dos requisitos da sua necessária independência onde aplicável.

Capital Humano

Para garantir o maior conhecimento da carteira de ativos do Fundinvest, o capital humano da Eaglestone Capital foi em parte selecionado da equipa que geria o património imobiliário da ENSA ou de quadros que detinham experiência crucial no setor do mercado de capitais.

Os membros da equipa foram inseridos na estrutura orgânica da sociedade conforme o organograma e descrições abaixo.



Direcção Jurídica e Direcção de Compliance

O Diretor Jurídico e o Compliance Officer da Eaglestone Capital têm como função:

- Assegurar a conformidade quer com a normativa externa, leis e regulamentos, quer com a normativa interna.
- Manter contacto regular com reguladores
- Supervisionar os processos relacionados ao tratamento e resolução de reclamações relacionadas com a conduta, e prevenção dos conflitos de interesse que podem emergir na actividade de gestão de carteiras por conta de terceiros.

Área de Investimento

O Gestor da carteira do Fundinvest tem como função:

- Supervisionar as outras áreas operacionais do fundo
- Coordenar comunicação com o Comité de Investimento do Fundo
- Coordenar a preparação de relatórios periódicos
- Propor ao Conselho de Administração a contratação de serviços
- Implementar a estratégia comercial e de desenvolvimento dos activos
- Analisar a rentabilidade da carteira imobiliária e promover acções de melhoria
- Propor ao Conselho de Administração estratégias de investimento/desinvestimento para revisão e coordenar a implementação uma
- Interligação entre o Conselho de Administração e as equipas operacionais
- Análise das dívidas, rendas e prazos dos contratos em vigor para o acompanhamento de negociação e renegociação de contratos de arrendamento com apoio da área jurídica
- Definição de budget anual para intervenções em conjunto com a área técnica

Área de Pivot:

O Coordenador tem como função:

- Garantir a distribuição de temas e respetivo acompanhamento eficaz
- Gestão de todos contactos
- Distribuir e acompanhar temas que chegam a equipa operacional pelas diferentes áreas
- Gestão da relação com os inquilinos com acompanhamento do gestor da carteira
- Gestão da interligação entre inquilinos e a área técnica (gestão imobiliária)
- Receção de pedidos de informação comercial e reencaminhamento para área comercial
- Manutenção de mapas operacionais e acompanhamento de cronogramas

Área Comercial:

O Responsável comercial do Fundinvest tem como função:

- Coordenação de atividades com mediadores imobiliários
- Acompanhar e concluir propostas e pedidos de informação recebidos pelos canais de apoio, site e mediadores
- Publicação de preços confirmados pelo gestor
- A recolha de dados e acompanhamento do processo de finalização de propostas até ao momento da escritura de contratos de arrendamento
- Elaboração de relatórios periódicos
- Controlo do chaveiro
- Apoiar a gestão na identificação de contratos para renegociar ou resolver



Área de Gestão imobiliária (Técnica):

O Property manager do Fundinvest tem como função:

- Vistoria regular e identificação de necessidade de CAPEX e OPEX dos imóveis em carteira
- Elaboração de cadernos de encargos e recomendação de prestadores de serviços
- Assegurar a gestão técnica de obras
- Gestão corrente técnica operacional dos imóveis
- Apoiar o processo de avaliação periódica de imóveis
- Definição de budget anual para intervenções em conjunto com o gestor
- Tratamento dos pedidos registados no apoio

Área Operacional:

A equipa de BackOffice tem como função:

- Gerir a emissão de faturas, recibos e de cartas de dívida aos inquilinos
- Gerir a emissão de documentos contabilísticos e interligação com departamento de contabilidade
- Gerir o processo de atualização de rendas
- Gerir o processo de cadastro de inquilinos e condições contratuais no sistema de gestão
- Gerir a emissão de relatórios do sistema
- Validar o cálculo do valor da unidade de participação no sistema
- Preparação do relatório do valor da unidade de participação e de informação para reporte às entidades de supervisão
- Gerir o registo de todas as transações do Fundo no sistema de gestão

Com o intuito de assegurar a capacitação da nova equipa à curto, medio e longo prazo, a sociedade usufrui de dois contratos de prestação de serviços acedendo à vasta experiência no setor da gestão de fundos de investimento imobiliários.

O primeiro contrato é celebrado com a Square Asset Management Consulting ("Square AM"), a maior gestora de activos imobiliários em Portugal com mais €1,2 mil milhões de activos imobiliários sob gestão e mais de 15 anos de experiência em gestão imobiliária, e visa prestar apoio técnico e operacional.

O apoio constante nos primeiros anos de operação, serve para contribuir sistematicamente para actualização e formação das equipas, sem descuidar a gestão profissional e eficiente necessária a partir do primeiro dia.

O benefício contínuo para os colaboradores traduz-se em sessões de formação específicas para cada área de especialização:

- Área de Operações – definição de procedimentos, registo de operações em sistema, contabilidade e fiscalidade aplicada à gestão imobiliária.
- Área Pivot - gestão de comunicação institucional, gestão e relação com inquilinos, arquivo.
- Área Comercial – análise do mercado imobiliário, gestão comercial da carteira (solicitações de compra / arrendamentos), base de dados comercial.
- Área Técnica – gestão de projectos, *procurement* e gestão de fornecedores, gestão de condomínios e comissões de moradores.

O Segundo contrato celebrado com a Eaglestone Advisory tem como objetivo, a assessoria a Sociedade no âmbito do processo de gestão corrente do Fundinvest. Durante a constituição do Fundo, os serviços prestados incluíram o apoio na preparação do plano de negócios para o Fundo, ao apoio na criação do processo de documentação de constituição do fundo, ao apoio no processo de coordenação com a entidade comercializadora.



Tecnologias de Informação

A Sociedade atualizou e adequou a sua arquitetura de tecnologia de informação seguindo a sua visão mais propícia para os requisitos de gestão dum fundo imobiliário da dimensão do Fundinvest.

Nomeadamente foram criadas máquinas virtuais com o apoio da Multipla, prestador de serviços tecnológicos e de conectividade, com o intuito de minimizar os custos da Sociedade com conectividade e soluções de hospedagem na nuvem para os sistemas já adquiridos pela sociedade e os novos a integrar na estrutura.

Sendo assim, o investimento para a capacitação da divisão de gestão de fundos imobiliários da Sociedade envolveu adicionalmente a aquisição de uma licença do sistema de gestão informático da empresa Fundmanager, que fornece um produto especializado para a gestão de fundos de investimento imobiliários. O sistema permite uma elevada automatização de procedimentos e registos de operações, assim como providencia elevado grau de detalhe de informação de apoio à Gestão.

Gestão de Risco

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

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

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

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

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

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

A segunda linha de defesa é assegurada pelas áreas de Gestão de Riscos e *Compliance/AML* da Unidade de Controlo da Sociedade, sendo os responsáveis pela avaliação, controlo e monitorização dos riscos quer da sociedade quer dos fundos sob gestão, verificando igualmente a aplicação e o cumprimento das regras legais e internas.

A terceira linha de defesa é atribuída às áreas de Auditoria e Conselho Fiscal, a quem cabe a validação da implementação e da adequação dos controlos definidos, supervisionando a correcta aplicação das políticas e procedimentos por parte dos intervenientes.

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

Actividade comercial

OICs sob gestão

Ao fim do primeiro semestre de 2023, a atividade da Eaglestone Capital atingiu a meta dos primeiros 12 meses de atividade do Fundinvest. A Sociedade manteve a quota de mercado de activos sob gestão da indústria angolana de sociedades gestoras de dez por cento (10%), definida na data de referência pela CMC e adquirida nos primeiros 6 meses de atividade do Fundinvest.

Fundinvest

O Fundinvest foi autorizado no dia 31 de março de 2022 pela Comissão de Mercado de Capitais ("CMC") e com o seu arranque em 7 de Junho, a Sociedade focou-se no ano de 2022 na preparação da sua estrutura para garantir o melhor desempenho neste início de atividade e na subsequente operacionalização do fundo. Este objetivo foi de encontro com o plano estratégico da Sociedade, já traçado para o triénio em curso, de reforçar o investimento em meios e recursos.

1. Subscrição

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

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

A tabela seguinte apresenta o número total de subscrições, o número total de unidades de participação e o montante total subscrito, incluindo o detalhe entre os valores subscritos em numerário e em espécie.

Mapa Resumo	
Nº Subscrições em Numerário	354
Nº Subscrições em Espécie	3
Total Subscrições (N+E)	357
Unidades de Participação subscritas em Numerário	16.567
Unidades de Participação subscritas em Espécie	643.603
Total Unidades Participação Subscritas (N+E)	660.170
Montante de subscrição em Numerário	AOA 1.656.700.000,00
Montante de subscrição em Espécie	AOA 64.360.300.000,00
Total Montante (N+E)	AOA 66.017.000.000,00

O processo resultou na adesão de 357 investidores através de investimentos por subscrição em espécie (3 investidores) e em meios monetários (354 investidores), representando os primeiros 97,5 % no equivalente a 64,36 mil milhões AOA e os segundos 2,5 % no montante de 1,65 mil milhões AOA, resultando num valor de capitalização inicial de 66,017 mil milhões AOA e agregando um portfolio de 55 activos.

2. Política de investimento e património

O património do Fundo pode ser investido em:

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

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

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

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

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

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

À data da subscrição, a carteira do fundo era composta de 55 imóveis avaliada em 64,36 mil milhões de kwanzas agrupando uma variedade de segmentos como: habitações (apartamentos e moradias), lojas para comércio local, escritórios, armazéns e terrenos aptos para desenvolvimento imobiliário.

O valor da subscrição em espécie por entrada da carteira imobiliária do activo do Fundinvest, resultou da média da avaliação de três peritos independentes, devidamente registados na CMC, nomeadamente a Zenki – Real Estate, Lda, a Arlington Consultoria Imobiliária Lda. (Abacus Angola) e a Altys Real Estate Advisors, Lda.

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

Os imóveis que compõem a actual carteira do Fundinvest estão maioritariamente localizados no centro da cidade de Luanda e existem igualmente dois imóveis que se localizam em Viana, área periférica à cidade de Luanda. Adicionalmente, o fundo inclui também na sua carteira um edifício com uso misto (habitacional, comercial e serviços) na cidade do Lobito, na província de Benguela.

3. Actividade

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



No que diz respeito à geração de rendimento da carteira durante o período que compreendeu a subscrição do Fundo e a data de referência de 30 de Junho de 2023, a segmentação é caracterizada por um maior peso dos contratos de arrendamento para uso habitacional com 51% (358,26 milhões de kwanzas), seguindo o uso comercial com 28% (197,72 milhões de kwanzas), assim como o uso de serviços 17% (117,04 milhões de kwanzas), e finalmente, com menor peso, o uso de armazéns com 4% (25,46 milhões de kwanzas).


15 

Rendimento da carteira à 30 de junho de 2023
(em Milhões de Kwanzas)



4. Desabamento do imóvel "41" da carteira do Fundinvest

No dia 24 de Março de 2023 ocorreu o desabamento de um dos activos imobiliários pertencente à carteira do Fundinvest, nomeadamente o imóvel "41", outrora sito na Avenida Comandante Valódia, n.º 76/76-A a 78/78-B. Deste trágico incidente não resultaram vítimas mortais, nem tão pouco danos à integridade física de qualquer cidadão, tendo sim resultado danos patrimoniais da edificação construída que ficou reduzida a escombros.

A data de referência, os trabalhos de remoção de escombros haviam sido concluídos, e haviam iniciado os processos técnicos de averiguação de causas para o desabamento do edifício e de peritagem para aferição de eventuais compensações ao abrigo da apólice de seguro em vigor.

Igualmente, uma nova avaliação do imóvel foi contratualizada com o intuito de aferir o novo valor actual do imóvel.

Eaglestone Obrigações I e Eaglestone Real Estate I

À data da elaboração deste relatório, a CMC havia concedido o registo para dois novos fundos sob a gestão da Eaglestone Capital com as seguintes características:

- Eaglestone Obrigações I - Fundo Especial de Investimento em Valores Mobiliários Aberto, de subscrição pública com o registo 002/DSOIC-FEIVMA/CMC/2023, estando autorizado a emitir unidades de participação com o valor de Kz 50 000,00.
- Eaglestone Real Estate I - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado, de subscrição particular, com o registo 02/DSOIC-FIIF/CMC/12-2023, estando autorizado a emitir 50 000 unidades de participação com o valor de subscrição inicial de Kz 1 000 000,00 cada uma, correspondente ao valor global do fundo de Kz 50 000 000 000,00.

Resultados

A Sociedade realizou à Junho de 2023 um resultado de 80 985 milhares de kwanzas.

[Handwritten signatures]

Nota Final

O Conselho de Administração quer expressar o seu agradecimento e reconhecimento a todos os que contribuíram para o desenvolvimento da Sociedade, nomeadamente:

Aos Bancos Depositários, pela forma diligente e profissional como têm desempenhado as suas funções;

Aos fornecedores, prestadores de serviços e parceiros de negócio, pela colaboração prestada ao longo do presente exercício;

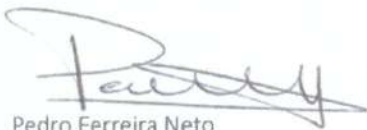
Aos membros do Conselho Fiscal, pelo acompanhamento e colaboração prestados;

Às Entidades de Supervisão, pela colaboração e disponibilidade;

Aos participantes dos fundos, pela confiança manifestada.

Uma palavra de agradecimento especial a todos os Colaboradores pelo elevado sentido profissional, esforço e dedicação demonstrados, que foram decisivos para o desenvolvimento do projeto e os resultados alcançados.

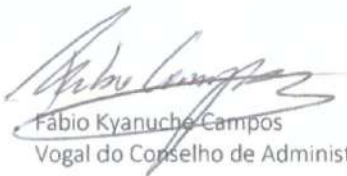
Luanda, 23 de abril de 2024



Pedro Ferreira Neto
Presidente do Conselho de Administração



Nuno de Sousa Gil
Vogal do Conselho de Administração



Fábio Kyanuche Campos
Vogal do Conselho de Administração

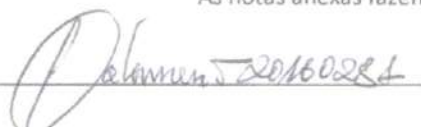
2 Demonstrações financeiras

4.1 Balanços em 30 de Junho de 2023 e 31 de Dezembro de 2022

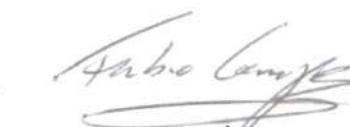
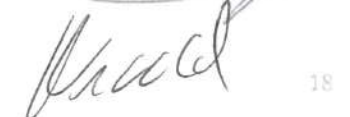
Montantes expressos em milhares de kwanzas

Activo	Notas	30-06-2023			31-12-2022	Passivo e Capital Próprio	Notas	30-06-2023	31-12-2022
		Valor Bruto	Provisões Imparidades Amortizações Depreciações	Valor Líquido	Valor Líquido				
Disponibilidades		198 199	-	198 199	176 061	Outras Obrigações		517 851	467 758
Numerário	4	451	-	451	112	Obrigações de natureza Fiscal	8	114 136	50 705
Disponibilidades em instituições financeiras	4	102 156	-	102 156	40 357	Diversos	9	391 715	408 882
Depósito a Prazo	4	95 592	-	95 592	135 592	Provisões para outros riscos e Encargos	10	12 000	8 171
Créditos		233 303	-	233 303	218 887				
Comissão de gestão	5	85 803	-	85 803	93 887	TOTAL DO PASSIVO		517 851	467 758
Empréstimos accionistas	5	147 500	-	147 500	125 000				
Negociação e Intermediação - Diversos		116 166	-	116 166	32 688	Capital	11	250 000	250 000
Custos Diferidos	6	111 417	-	111 417	28 643	Lucros e prejuízos acumulados	12	(314 726)	(314 726)
Adiantamento pessoal	6	4 287	-	4 287	2 087	Reserva legal	12	72 903	-
Devedores diversos	6	1 712	(1 250)	462	1 958	Prestações Acessórias	13	1 536	1 536
						Resultado líquido do período / exercício		80 985	72 902
Activos fixos tangíveis e intangíveis		97 667	(36 787)	60 880	49 834				
Activos fixos tangíveis	7	74 479	(13 599)	60 880	49 834	TOTAL DOS FUNDOS PRÓPRIOS		90 697	9 712
Activos intangíveis	7	23 188	(23 188)	-	-				
TOTAL DO ACTIVO		645 335	(36 786)	608 549	477 470	TOTAL DO PASSIVO E DOS FUNDOS PRÓPRIOS		608 549	477 470

As notas anexas fazem parte integrante destas demonstrações financeiras


O Contabilista


O Conselho de Administração

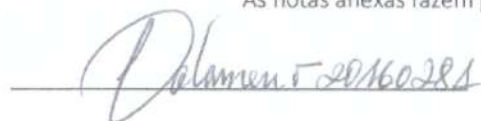



4.2 Demonstrações dos resultados para os períodos de seis meses findos em 30 de Junho de 2023 e 2022

Montantes expressos em milhares de kwanzas

	Notas	30-06-2023	30-06-2022
Proveitos			
Disponibilidades	14	7 935	-
Rendimentos de câmbio	14	7 524	-
Comissão de Gestão	14	691 195	89 041
		706 654	89 041
Juros e outras despesas			
Disponibilidades	14	(1 821)	(392)
Rendimentos de câmbio	15	(57 561)	-
Impostos	16	(41 956)	(6 453)
Multas		(11 536)	-
Custos e perdas operacionais		(488 412)	(201 720)
Prestação de serviços	17	(314 419)	(129 388)
Custos com pessoal	17	(165 015)	(71 001)
Amortizações e depreciações	17	(8 978)	(1 331)
Provisões do Exercício	18	(13 250)	(707)
Outros custos e perdas	19	-	(21 050)
Despesas		(614 536)	(230 322)
Resultado antes de impostos		92 118	(141 281)
Estimativa Imposto sobre lucros	20	(11 134)	-
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO		80 985	(141 281)

As notas anexas fazem parte integrante destas demonstrações financeiras.



O Contabilista



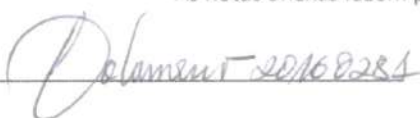
O Conselho de Administração

4.3 Demonstrações de mutuações nos Fundos Próprios para o período de seis meses findo em 30 de Junho de 2023 e para o exercício findo em 31 de Dezembro de 2022

Montantes expressos em milhares de kwanzas

	Total da Situação Líquida	Capital Social	Lucros ou prejuízos acumulados	Reserva legal	Prestações Acessórias	Resultado Líquido
Saldos em 31-12-2021	2 310	100 000	(153 056)	-	217 036	(161 670)
Aumento de capital por incorporação de Prestações acessórias	-	150 000	-	-	(150 000)	-
Incorporações de lucros ou prejuízos acumulados	-	-	(161 670)	-	-	161 670
Recebimento por Prestações Acessórias	107 000	-	-	-	107 000	-
Pagamento por Prestações Acessórias	(172 500)	-	-	-	(172 500)	-
Resultado líquido do período	72 902	-	-	-	-	72 902
Saldos em 31-12-2022	9 712	250 000	(314 726)	-	1 536	72 902
Incorporações de lucros ou prejuízos acumulados	-	-	-	72 902	-	(72 902)
Resultado líquido do período	80 985	-	-	-	-	80 985
Saldos em 30-06-2023	90 697	250 000	(314 726)	72 902	1 536	80 985

As notas anexas fazem parte integrante destas demonstrações financeiras.



O Contabilista



O Conselho de Administração

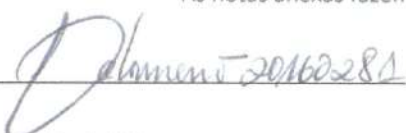


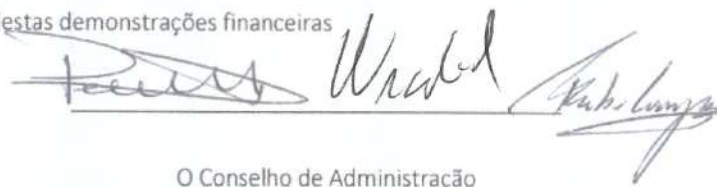
4.4 Demonstrações de Fluxos de Caixa para os períodos de seis meses findos em 30 de Junho de 2023 e 2022

Montantes expressos em milhares de kwanzas

Descrição	Notas	30-06-2023	30-06-2022
FLUXO DE CAIXA DOS RECEBIMENTOS			
Fluxos de caixa de juros e Outros Rendimentos			
Recebimentos de proveitos de juros e outros rendimentos		7 935	7 000
		7 935	7 000
Fluxos de caixa de contas de terceiros			
Recebimentos de proveitos por conta de terceiros		2 331	100 000
		2 331	100 000
Fluxos de caixa de comissões			
Recebimentos de proveitos da Comissão de subscrição		699 279	-
		699 279	-
Fluxo de Caixa e de Outros Proveitos e Ganhos			
Recebimentos de Proveitos de Outros Proveitos e Ganhos		-	-
		-	-
Total de fluxos de caixa de recebimentos		709 545	107 000
FLUXO DE CAIXA DOS PAGAMENTOS			
Fluxos de caixa de impostos			
Pagamento de custos inerentes aos impostos pagos em Angola		(48 384)	(7 888)
		(48 384)	(7 888)
Fluxos de caixa de multas			
Pagamentos de custos de multas		(2 192)	-
		(2 192)	-
Fluxos de caixa de custos e perdas operacionais			
Pagamento de custos inerentes à prestação de serviços		(485 981)	(58 531)
Pagamento de custos inerentes aos custos com pessoal		(108 284)	(39 164)
		(594 265)	(97 695)
Fluxos de caixa de outros custos e perdas			
Pagamento de outros custos e perdas		(42 566)	-
		(42 566)	-
Total de fluxos de caixa de pagamentos		(687 407)	(105 583)
Saldo dos fluxos monetários do período		22 138	1 417
Saldo em disponibilidades no início do período		176 061	486
Saldo em disponibilidades no fim do período		198 199	1 902

As notas anexas fazem parte integrante destas demonstrações financeiras


O Contabilista


O Conselho de Administração

Notas anexas às Demonstrações Financeiras

1 Nota introdutória

A Eaglestone Capital SGOIC, S.A. (adiante igualmente designado por "Eaglestone", "Sociedade" ou "Sociedade Gestora"), com o Registo Comercial Nº 18-10487-L2, tem o Número de Identificação Fiscal 5417655872, com o registo junto da Comissão de Mercado de Capitais (CMC) n.º 002/SGOIC/CMC/11-2018.

A Eaglestone é uma Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo (Fundos de Investimento) e está autorizada a prestar todos os serviços descritos no Código de Valores Mobiliários combinado com os Decretos Legislativos Presidenciais n.º 7/13, de 11 de Outubro e n.º 4/14, de 30 de Outubro, sobre o Regime Jurídico dos Organismos de Investimento Colectivo e as regras técnicas necessárias ao funcionamento dos Organismos de Investimento Colectivo, respectivamente, bem como demais regulamentação.

A estrutura accionista da Sociedade, conforme detalhado na Nota 11, é detida maioritariamente pela entidade Eaglestone, S.A.

Em 30 de Junho de 2023, a Sociedade apenas apresenta um fundo sob a sua gestão ("Fundinvest" – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado), o qual iniciou a sua actividade em dia 7 de Junho de 2022.

As demonstrações financeiras da Sociedade relativas ao período de seis meses findo em 30 de Junho de 2023, foram aprovadas em reunião do Conselho de Administração em 15 de Abril de 2024.

2 Bases de apresentação e resumo das principais políticas contabilísticas

2.1 Bases de apresentação

As demonstrações financeiras anexas foram preparadas no pressuposto da continuidade das operações, e em conformidade com o Plano de Contas dos Organismos de Investimento Colectivo e das Sociedades Gestoras, nos termos do Regulamento da CMC nº 9/16, de 6 de Julho.

O Conselho de Administração procedeu à avaliação da capacidade de a Sociedade operar em continuidade, tendo por base toda a informação relevante, factos e circunstâncias, de natureza financeira, comercial ou outra disponível sobre o futuro. Em resultado da avaliação efectuada, o Conselho de Administração concluiu que apesar de estar perdido metade do capital social, situação que determina a aplicação do disposto no artigo 37º da Lei das Sociedades Comerciais, a Sociedade dispõe de recursos adequados para manter as suas actividades, tendo em consideração o suporte dos seus accionistas e dada a evolução positiva do seu negócio após o início da gestão do Fundinvest – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado, pelo que considerou adequado o uso do pressuposto da continuidade das operações na preparação das demonstrações financeiras.

De acordo com o Plano de Contas dos Organismos de Investimento Colectivo e das Sociedades Gestoras, são de preparação obrigatória as seguintes componentes das Demonstrações Financeiras:

- O Balanço;
- A Demonstração de Resultados;
- A Demonstração de Mutações de Fundos Próprios;
- A Demonstração de Fluxos de Caixa;
- As Notas às demonstrações financeiras.

As notas que se seguem respeitam a numeração sequencial definida no regulamento da CMC, sendo que, as notas cuja numeração se encontra ausente não são aplicáveis à Sociedade, ou a sua apresentação não é relevante para a leitura das demonstrações financeiras anexas.

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no pressuposto da continuidade das operações e do acréscimo, respeitando as características da relevância e fiabilidade e em obediência aos princípios contabilísticos da consistência, materialidade, não compensação de saldos e comparabilidade.

As demonstrações financeiras e as notas são denominadas em milhares de Kwanzas (mKz), excepto quando expressamente indicado.

2.2 Comparabilidade

Às políticas contabilísticas apresentadas nesta nota foram aplicadas de forma consistente com as utilizadas nas demonstrações financeiras a 31 de Dezembro de 2022.

2.3 Políticas contabilísticas

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

a. Especialização dos exercícios

Os proveitos e custos são reconhecidos em função do período de vigência das operações, de acordo com o princípio contabilístico da especialização dos exercícios, sendo registados quando se vencem, independentemente do momento do seu recebimento ou pagamento.

b. Transacções em moeda estrangeira

As operações em moeda estrangeira são registadas de acordo com os princípios do sistema “multi-currency”, sendo cada operação registada em função das respectivas moedas de denominação. Os activos e passivos expressos em moeda estrangeira são convertidos para Kwanzas à taxa de câmbio média publicada pelo Banco Nacional de Angola na data da transacção. Os custos e proveitos relativos a diferenças cambiais, realizadas ou potenciais, são registados na demonstração dos resultados do exercício em que ocorrem.

Os activos não monetários que sejam valorizados ao justo valor, são convertidos com base na taxa de câmbio em vigor na data de última valorização. Os activos não monetários registados ao custo histórico, incluindo activos tangíveis e intangíveis, permanecem registados ao câmbio original.

Em 30 de Junho de 2023, 31 de Dezembro de 2022 e 30 de Junho de 2022 os câmbios de referência do Kwanza face ao Dólar dos Estados Unidos (USD) e ao Euro (EUR) eram os seguintes:

Moeda	30-06-2023	31-12-2022	30-06-2022
Dólares norte-americanos (USD)	822,940	503,691	421,990
EURO (EUR)	899,227	537,438	439,629

c. Créditos e outros valores a receber

O crédito inclui os valores a receber relativos a prestação de serviços de gestão de fundos, os quais são registados no final de cada mês em que o serviço é prestado.

O Conselho de Administração da Sociedade constitui provisões para os valores a receber em função da antiguidade dos montantes em dívida e quando existe algum indício que os devedores não têm capacidade para proceder à sua regularização.

d. Outros passivos financeiros

Os outros passivos financeiros são todos os passivos financeiros que não se encontram registados na categoria de passivos financeiros ao justo valor através de resultados.

Um instrumento é classificado como passivo financeiro quando existe uma obrigação contratual da sua liquidação ser efectuada mediante a entrega de dinheiro ou de outro activo financeiro, independentemente da sua forma legal.

Os passivos financeiros são desreconhecidos quando a obrigação subjacente é liquidada, expira ou é cancelada. Os passivos financeiros não derivados incluem recursos de bancos centrais e de outras instituições de crédito, recursos de Clientes e outros empréstimos.

Estes passivos financeiros são registados inicialmente pelo seu justo valor deduzido dos custos de transacção incorridos e subsequentemente ao custo amortizado, com base no método da taxa efectiva, com a excepção dos passivos financeiros designados ao justo valor através de resultados, os quais são registados ao justo valor.

e. Activos intangíveis

Esta rubrica compreende, essencialmente, custos com a aquisição, desenvolvimento ou preparação para uso de software utilizado no desenvolvimento das actividades da Sociedade.

Os activos fixos intangíveis são registados ao custo de aquisição e deduzidos das amortizações acumuladas, reconhecidas linearmente por um período de cinco anos, que corresponde à vida útil estimada.

As despesas com manutenção de software são contabilizadas como custo do exercício em que são incorridas.

f. Outros activos tangíveis

Os activos fixos tangíveis encontram-se registados ao custo de aquisição deduzido das respectivas depreciações e perdas por imparidade, sendo permitida a sua reavaliação ao abrigo das disposições legais aplicáveis.

As depreciações são apuradas pelo método das quotas constantes, no seguimento do estabelecido no Código do Imposto Industrial aprovado pelo Diploma legislativo nº 26/20, de 20 de Julho, em que se considera como período máximo de vida útil de um elemento do activo imobilizado, e com base nas taxas constantes do Decreto Presidencial n.º 207/15, conforme se seguem:

	Número de anos de vida útil
Mobiliário	4 a 5
Material de transporte	4
Outras imobilizações corpóreas	5
Equipamento informático	3

Os custos subsequentes são reconhecidos como um activo separado apenas se for provável que deles resultarão benefícios económicos futuros para a Sociedade Gestora. As despesas com manutenção e reparação são reconhecidas como custo à medida que são incorridas de acordo com o princípio da especialização dos exercícios.

Quando existe indicação de que um activo possa estar em imparidade, o seu valor recuperável é estimado, e é reconhecida uma perda por imparidade sempre que o valor líquido de um activo exceda o seu valor recuperável. As perdas por imparidade são reconhecidas na demonstração dos resultados.

O valor recuperável é determinado como o mais elevado entre o seu preço de venda líquido e o seu valor de uso, sendo este calculado com base no valor actual dos fluxos de caixa estimados futuros que se esperam vir a obter do uso continuado do activo e da sua alienação no fim da sua vida útil.

g. Disponibilidades

O saldo de disponibilidades compreende os valores em caixa e todos os saldos em bancos, imediatamente mobilizáveis, acrescidos dos rendimentos auferidos e ainda não recebidos até à data do balanço.

h. Demonstrações dos fluxos de caixa

Para efeitos da demonstração dos fluxos de caixa, a caixa e seus equivalentes englobam os valores registados no balanço com maturidade inferior a três meses a contar da data de balanço, onde se incluem numerário e as disponibilidades em instituições financeiras.

i. Impostos

i) Impostos Industrial:

a) Imposto Industrial – Regime Geral

A Sociedade encontra-se sujeita a tributação em sede de Imposto Industrial, nos termos do Regime Geral de tributação. A tributação dos seus rendimentos é efectuada nos termos do Código do Imposto Industrial (Lei n.º 26/20, de 20 de Julho) sendo, actualmente, a taxa de imposto aplicável de 25%, de acordo com o n.º 1 do artigo 64.º da referida Lei.

Os prejuízos fiscais apurados em determinado exercício, conforme disposto no artigo 48.º do Código do Imposto Industrial, podem ser deduzidos ao lucro tributável de um ou mais dos cinco exercícios posteriores.

As declarações fiscais estão sujeitas a revisão e correcção por parte das autoridades fiscais durante um período de 5 anos, das quais poderão resultar eventuais correcções ao lucro tributável. O Conselho de Administração da Sociedade entende que as eventuais correcções resultantes de revisões/inspecções por parte das autoridades fiscais àquelas declarações de impostos não terão um efeito significativo nas demonstrações financeiras em 30 de Junho de 2023.

b) Imposto corrente

O imposto corrente é calculado com base no lucro tributável do exercício, o qual difere do resultado contabilístico devido a ajustamentos resultantes de custos ou proveitos não relevantes para efeitos fiscais ou que apenas serão considerados em outros períodos contabilísticos.

c) Imposto Industrial-retenção na fonte

Nos termos do artigo 67.º do Código do Imposto Industrial, a Sociedade deve proceder à retenção na fonte, em sede de Imposto Industrial, sobre os sujeitos passivos de Imposto Industrial residentes em Angola que exercem actividades de prestação de serviços, à taxa de 6,5%. Por outro lado, de acordo com o artigo 71.º do referido Código, que estabelece o Regime Especial de Tributação de Serviços Acidentais, a Sociedade deve proceder à retenção na fonte, em sede de Imposto Industrial, à taxa de 15%, sobre serviços prestados em território nacional por pessoas colectivas sem sede, direcção efectiva ou estabelecimento estável em Angola.

ii) Imposto sobre o valor acrescentado:

O Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado ("IVA"), aprovado pela Lei n.º 7/19 ("Lei 7/19"), publicada em Diário da República a 24 de Abril de 2019, e alterado pela Lei n.º 17/19, de 13 de Agosto, veio introduzir, na legislação angolana, um novo imposto sobre o consumo, o qual entrou em vigor a 1 de Outubro de 2019. Com efeito, o IVA revogou e substituiu o Imposto de Consumo que até então vigorava no ordenamento jurídico angolano.

A Sociedade Gestora enquadra-se no Regime Geral do IVA, estando obrigada a cumprir todas as regras e obrigações declarativas previstas neste âmbito.

Na sequência da publicação da Lei n.º 7/19, de 24 de Abril, que aprova o Código do IVA, bem como toda a legislação posterior e de acordo com alínea i, do n.º 1 do artigo 12.º, é isento de IVA a Gestão de Fundos Comuns de Investimento.

Nesse sentido, a Sociedade Gestora é um contribuinte que realiza de forma quase exclusiva operações isentas de IVA, pelo que tem restrições no direito à dedução do IVA pago a fornecedores, procedendo à dedução do imposto mediante a aplicação dos métodos previstos na legislação em vigor – com excepção do IVA das despesas expressamente excluídas do direito à dedução.

Regra geral, são tributadas em IVA, à taxa de 14%, despesas eventualmente cobradas à Sociedade Gestora. No entanto, certas operações de intermediação financeira estão isentas de IVA, às quais é aplicado o Imposto do Selo, quando devido.

j. Provisões, passivos contingentes e activos contingentes

São reconhecidas provisões quando (i) a Sociedade tem uma obrigação presente, legal ou construtiva resultante de um acontecimento passado, (ii) seja provável que o seu pagamento venha a ser exigido e (iii) quando possa ser feita uma estimativa fiável do valor dessa obrigação. O montante da provisão corresponde à melhor estimativa do valor a desembolsar para liquidar a responsabilidade, na data do balanço.

Os passivos contingentes não são reconhecidos nas demonstrações financeiras, sendo divulgados sempre que a possibilidade de existir uma saída de recursos englobando benefícios económicos não seja remota.

Os activos contingentes não são reconhecidos nas demonstrações financeiras, sendo divulgados quando for provável a existência de um influxo económico futuro de recursos.

k. Comissão de gestão

De acordo com o regulamento de gestão do Fundo, aprovado em 30 de Abril de 2022, desde 7 de Junho de 2022, pelo exercício da sua actividade, a Sociedade Gestora cobra uma comissão fixa anual de gestão de 2,15% calculada diariamente sobre o valor líquido global do Fundo antes do apuramento das comissões de gestão, de depósito e taxa de supervisão, sendo cobrada semestralmente e antecipadamente ao fundo.

Adicionalmente, é aplicada uma comissão variável de 20% ao resultado do diferencial entre a taxa de rendimento anual do Fundo e 5% multiplicada pelo valor global do Fundo do final do ano. Esta comissão é calculada anualmente sobre o valor líquido global do Fundo depois de deduzidas as comissões de gestão, de depósito e taxa de supervisão, sendo cobrada no primeiro dia útil do período anual seguinte aquele a que respeite.

l. Acontecimentos após a data do balanço

Os acontecimentos após a data do balanço que proporcionem informação adicional sobre condições que existiam à data do balanço são reflectidos nas demonstrações financeiras. Os acontecimentos após a data do balanço que proporcionem informação sobre condições que ocorram após a data do balanço são divulgados nas demonstrações financeiras, se forem considerados materiais.

m. Principais estimativas e incertezas associadas à aplicação das políticas contabilísticas

Na preparação das demonstrações financeiras anexas foram efectuados juízos de valor e estimativas e utilizados diversos pressupostos que afectam o valor contabilístico dos activos e passivos, assim como os rendimentos e gastos do período.

As estimativas e os pressupostos subjacentes foram determinados com base no melhor conhecimento existente à data de aprovação das demonstrações financeiras dos eventos e transacções em curso, assim como na experiência de eventos passados e/ou correntes. Contudo, poderão ocorrer situações em períodos subsequentes que, não sendo previsíveis à data de aprovação das demonstrações financeiras, não foram consideradas nessas estimativas. As alterações às estimativas que ocorram posteriormente à data das demonstrações financeiras serão corrigidas de forma prospectiva. Por este motivo e dado o grau de incerteza associado, os resultados reais das transacções em questão poderão diferir das correspondentes estimativas.



3 Informação da carteira de OIC gerida

Em 30 de Junho de 2023, a Eaglestone encontrava-se a gerir Fundinvest – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado (“Fundinvest” ou “Fundo”):

Ano	Meses	Valor líquido global do Fundo	Valor da unidade de participação	Número de unidades de participação em circulação
2022	Dezembro	65 109 103 328	98 625	660 170
2023	Janeiro	65 009 264 345	98 474	660 170
2023	Fevereiro	64 928 357 962	98 351	660 170
2023	Março	64 814 488 029	98 178	660 170
2023	Abril	64 695 073 936	97 998	660 170
2023	Maior	64 582 595 136	97 827	660 170
2023	Junho	62 009 880 019	93 930	660 170

Em Junho de 2023, a Sociedade procedeu a reavaliação total da carteira de imóveis, o que resultou na desvalorização do valor do Fundo, bem como à diminuição da comissão de gestão cobrada pela Sociedade Gestora.

4 Disponibilidades

Em 30 de Junho de 2023 e 31 de Dezembro de 2022, a rubrica “Disponibilidades em instituições financeiras” apresenta a seguinte composição:

	30-06-2023	31-12-2022
Numerário	451	112
Disponibilidade em instituições financeiras		
Depósitos à ordem em moeda nacional	102 156	40 357
Depósitos à Prazo	95 592	135 592
	198 199	176 061

5 Créditos

Em 30 de Junho de 2023 e 31 de Dezembro de 2022, a rubrica “créditos” apresenta a seguinte composição:

	30-06-2023	31-12-2022
Créditos		
Empréstimos accionistas	147 500	125 000
Comissão de gestão	85 803	93 887
	233 303	218 887

Em 31 de Dezembro de 2023, a rubrica “Empréstimos accionistas” refere-se a um empréstimo concedido ao accionista Eaglestone, S.A. em 1 de Julho de 2022, não remunerado, e com a duração de 18 meses (término em 31 de Dezembro de 2023). Este montante foi liquidado no primeiro trimestre de 2024.

Em 30 de Junho de 2023, o saldo da rubrica “comissão de gestão” respeita valores a receber do Fundo Fundinvest, pela prestação de serviço de gestão do primeiro semestre de 2023.

6 Negociação e Intermediação - Diversos

Em 30 de Junho de 2023 e 31 de Dezembro de 2022, a rubrica "Negociação e Intermediação – Diversos" apresenta a seguinte composição:

	30-06-2023	31-12-2022
Devedores Diversos		
Custos Diferidos	111 417	28 643
Prestação de serviços a)	92 639	22 388
Seguro saúde b)	17 173	185
Seguro acidentes de trabalho	1 605	2 125
Seguro automóvel	-	503
Adiantamento pessoal	4 287	2 087
Devedores diversos c)	462	1 958
	116 166	32 688

- a) O saldo da rubrica de "Prestação de serviços" é respeitante aos diferimentos dos custos com os fornecedores de serviços descrito abaixo:

	30-06-2023	31-12-2022
Prestação de serviços		
Eaglestone Advisory	69 750	10 715
Binfólio	12 929	-
Fundmanager	6 479	11 673
Diversos	3 481	-
	92 639	22 388

- b) O aumento significativo do saldo da rubrica seguro de saúde é justificado pela contratação de novos colaboradores e, consequentemente, pelo aumento do prémio de seguro.

- c) O saldo da rubrica "Devedores diversos" apresenta a seguinte composição:

	30-06-2023	31-12-2022
Devedores diversos		
Lead Advogados i)	1 250	1 250
Dura Barato	324	-
Wise Balance	138	-
Múltipla	-	708
Provisão de cobrança duvidosa	(1 250)	-
	462	1 958

- i) O saldo que se encontrava em aberto a 31 de Dezembro de 2022, era resultante de um adiantamento efectuado para a prestação de assessoria jurídica para a Sociedade. Em 30 de Junho de 2023, o Conselho de Administração da Sociedade deliberou o registo da provisões de cobrança duvidosa para estes montantes por entender que os mesmos não seriam recuperáveis.



7 Activos fixos tangíveis e intangíveis

Nos primeiros seis meses de 2023, o movimento dos Activos fixos tangíveis e intangíveis é o que se apresenta:

Descrição	31-12-2022		Movimento do período			30-06-2023		
	Valor bruto	Amortizações acumuladas	Valor líquido	Aquisições	Amortizações do exercício (nota 18)	Valor bruto	Amortizações acumuladas / imparidades	Valor líquido
Activos tangíveis								
Outros activos tangíveis								
Equipamento Básico	783	(261)	522	-	(41)	783	(301)	482
Equipamento Carga e Transporte	49 700	(4 142)	45 558	-	(6 213)	49 700	(10 356)	39 344
Equipamento Administrativo	3 971	(217)	3 754	20 024	(2 724)	23 995	(2 941)	21 054
Sub-total	54 454	(4 620)	49 834	20 024	(8 978)	74 478	(13 598)	60 880
Activos intangíveis								
Software	23 188	(23 188)	-	-	-	23 188	(23 188)	-
Sub-total	23 188	(23 188)	-	-	-	23 188	(23 188)	-
	77 642	(27 808)	49 834	20 024	(8 978)	97 666	(36 786)	60 880

Durante os seis meses findos em 30 de Junho de 2023, a Sociedade adquiriu um conjunto de bens à Eaglestone, S.A., em estado de uso, no montante de 8 588 milhares de kwanzas, bem como equipamentos informáticos novos no montante de 11 436 milhares de kwanzas.

8 Outras obrigações

Em 30 de Junho de 2023 e 31 de Dezembro de 2022, a rubrica "Outras obrigações de natureza fiscal" tem a seguinte composição:

	30-06-2023	31-12-2022
Outras obrigações de natureza fiscal		
Outras obrigações fiscais ii)	96 887	45 816
Impostos e taxas i)	17 249	4 889
	114 136	50 705

- i) Em 30 de Junho de 2023 e 31 de Dezembro de 2022, a rubrica "Outras obrigações fiscais" é composta pelo seguinte detalhe:

	30-06-2023	31-12-2022
Outras Obrigações Fiscais		
Imposto sobre o valor acrescentado – Fornecedores estrangeiros	83 733	44 267
Taxa de fiscalização	1 590	1 500
Multas e juros	11 564	49
	96 887	45 816

- ii) Em 30 de Junho de 2023 e 31 de Dezembro de 2022, a rubrica "impostos e taxas" é composta pelo seguinte detalhe:

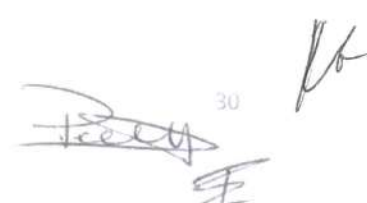
	30-06-2023	31-12-2022
Impostos e Taxas		
Estimativa Imposto Industrial (sobre os lucros)	11 134	-
IPU – Imposto Predial	2 112	2 340
IRT – Imposto sobre o Rendimento do Trabalho	1 771	798
Segurança Social	1 453	1 014
Retenção na Fonte 6,5%	779	737
	17 249	4 889

9 Diversos

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

	30-06-2023	31-12-2022
Diversos		
Credores diversos a)	224 443	306 213
Acréscimos de custo b)	129 704	73 977
Custo com Pessoal c)	37 567	28 692
	391 714	408 882

30



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

a)

Credores diversos	30-06-2023	31-12-2022
Square A.M.II Consulting (i)	106 124	158 691
Eaglestone Advisory (ii)	107 907	10 715
Investpar (iii)	8 073	13 373
Outros (iv)	1 933	100 135
Eaglestone S.A (v)	407	407
Fundmanager (vi)	-	21 891
Wise Balance	-	1 001
	224 444	306 213

- (i) Em 30 de junho de 2023 e 31 de Dezembro de 2022, o saldo em aberto com a "Square Asset Management" resulta da prestação de serviços de consultoria na gestão do Fundo. Nos termos do contrato celebrado, a Sociedade paga 22,5% das comissões de gestão cobradas ao Fundo;
- (ii) Em 30 de Junho de 2023 e 31 de Dezembro de 2022, o saldo em aberto com a "Eaglestone Advisory" resulta da prestação de serviços de assessoria a gestão do Fundo;
- (iii) Em 30 de Junho de 2023 e 31 de Dezembro de 2022, o saldo em aberto com a "Investpar" inclui os valores a pagar relativos ao arrendamento do escritório da Sociedade e habitação de colaboradores estrangeiros a prestarem serviço em Angola;
- (iv) Em 30 de Junho de 2023, esta rubrica inclui os valores a pagar relativos a (i.) taxas de condomínio; (ii.) remunerações com ao pessoal; (iii.) custos com a Multipla (iv.) e outros. A variação na rubrica "Outros" deve-se essencialmente a liquidação do empréstimo concedido pela ENSA para que a Sociedade pudesse suportar os custos e despesas relacionados a constituição do Fundo.
- (v) Em 30 de Junho de 2023 e 31 de Dezembro de 2022, o saldo em aberto com a "Eaglestone S.A", inclui custos diversos suportados pela Eaglestone S.A a favor da Eaglestone Capital e que se encontram em dívida à data;
- (vi) Em 31 de Dezembro de 2022, a rubrica "FundManager" apresentava um saldo resultante da atribuição da licença e da manutenção mensal do software utilizado para gestão do fundo sob gestão (Fundinvest).



Em 30 de Junho de 2023 e 31 de Dezembro de 2022, a rubrica "Acréscimo de custos" tem o seguinte detalhe:

b)

Acréscimos de custo	30-06-2023	31-12-2022
Deloitte (i)	61 920	45 600
Square A.M.II Consulting (ii)	44 663	20 875
Prime Answer (iii)	11 245	6 362
Eaglestone SA (iv)	8 588	-
Ensa (v)	2 718	-
Wise Balance (vi)	570	1 140
	129 704	73 977

- (i) Especialização dos custos relacionados com serviços de auditoria, prestados pela Deloitte;
- (ii) Especialização dos custos relacionados com serviços de consultoria na gestão do fundo pela Square Asset Management;
- (iii) Especialização dos custos relativos a prestação de serviços por parte do conselho fiscal, prestados pela Prime Answer.
- (iv) Acréscimo de custo no seguimento do contrato de transmissão de activos da Eaglestone S.A. datado a 01 de Janeiro de 2023, e que até 30 de Junho de 2023 não havia sido emitido a factura;
- (v) Especialização dos custos relacionados com seguro de acidentes trabalhos;
- (vi) Especialização dos custos relacionados com serviços de Contabilidade, prestados pela Wise Balance.

d) Em 30 de Junho de 2023 e 31 de Dezembro de 2022, a rubrica de "acréscimos de custos com pessoal" é composta pelo seguinte detalhe:

Custo com Pessoal	30-06-2023	31-12-2022
Mês de férias	21 652	14 346
Subsídio de férias	8 544	14 346
Subsídio de natal	7 371	-
	37 567	28 692

10 Provisões para outros riscos e encargos

Em 30 de Junho de 2023 e 31 de Dezembro de 2022, a rubrica "Provisões para outros riscos e encargos" tem a seguinte composição:

	Saldo Inicial 31/12/2022	Reforços	Utilizações	Saldo final 30/06/2023
Provisões para outros riscos e encargos				
Provisões para multas CMC	6 000	-	(6 000)	-
Provisões para Contingências Fiscais	2 171	12 000	(2 171)	12 000
	8 171	12 000	(8 171)	12 000

As provisões para multas da CMC foram utilizadas no período de seis meses findo em 30 de Junho de 2023 por terem sido pagas naquele período.

11 Capital

A Sociedade foi constituída em 2018, com um capital social de 30.000.000 AKZ. Em Novembro de 2021, os accionistas efectuaram um aumento do capital social para 100.000.000 AKZ, tendo em Outubro de 2022 aumentado para 250.000.000 AKZ através da incorporação de prestações acessórias.

Em 30 de Junho de 2023, a estrutura accionista da Sociedade é a seguinte:

Accionistas	Nº de Acções	Valor Nominal	%
Eaglestone, S.A.	249 992	249 992	99,9968%
Fábio Kyanuche Almeida Campos	2	2	0,0008%
Pedro Manuel De Castro Simões Ferreira Neto	2	2	0,0008%
Nuno Jorge Dias de Sousa Gil	2	2	0,0008%
Luís Filipe Nobre Prata Fragoso Rebelo	2	2	0,0008%
	250 000	250 000	100%

12 Reservas

Em 30 de Junho de 2023 e 31 de Dezembro de 2022, a rubrica "Reservas" apresenta o seguinte movimento:

	Saldo inicial 31-12-2022	Aumentos	Diminuições	Saldo final 30-06-2023
Reserva Legal				
Reserva legal	-	72 903	-	72 903
Outras reservas	-	-	-	-
Resultados transitados	(314 726)	-	-	(314 726)
	(314 726)	72 903	-	(241 823)

Nos termos da legislação vigente, a Sociedade deverá constituir um fundo de reserva legal até à concorrência do seu capital. Para tal, é anualmente transferido para esta reserva um mínimo de 10% do resultado líquido do exercício anterior. Esta reserva só pode ser utilizada para a cobertura de prejuízos acumulados, quando esgotadas as demais reservas constituídas.

A Sociedade deliberou em sede de reunião de Assembleia Geral, realizada no dia 20 de Novembro de 2023, a aplicação em reserva legal da totalidade do resultado líquido positivo do exercício de 2022.

13 Prestações Acessórias

Em 30 de Junho de 2023 e 31 de Dezembro de 2022, a rubrica de Prestações acessórias decompõe-se como segue:

Rubricas	Saldo inicial 31-12-2022	Aumentos	Diminuições	Saldo final 30-06-2023
Prestações Acessórias	1 536	-	-	1 536
	1 536	-	-	1 536

33
 

14 Proveitos

Nos períodos de seis meses findos em 30 de Junho de 2023 e 2022, a rubrica “Proveitos” tem a seguinte composição:

	30-06-2023	30-06-2022
Proveitos		
Comissão de Gestão	691 195	89 041
Disponibilidades	7 935	-
Rendimentos de câmbio	7 524	-
	706 654	89 041

Com referência a 30 de Junho de 2023, o saldo respeita a:

- Os rendimentos de disponibilidades dizem respeito aos juros de depósito a prazo.
- Os rendimentos de câmbio dizem respeito as variações cambiais positivas.
- A Comissão de Gestão refere-se à comissão de gestão do Fundinvest, cuja actividade teve início a 7 de Junho de 2022. A comissão é calculada sobre o valor líquido global do Fundo, antes do apuramento das comissões de gestão, de depósito e taxa de supervisão, à taxa nominal de 2,15%/ano.

15 Juros e Outras Despesas

Nos períodos de seis meses findos em 30 de Junho de 2023 e 2022, a rubrica “Juros e Outras Despesas”, tem a seguinte composição:

	30-06-2023	30-06-2022
Disponibilidades		
Outras despesas	1 028	392
Juros	793	-
	1 821	392

A rubrica “outras despesas” é composta por despesas de manutenção da conta e despesas com transferências bancárias.

16 Rendimentos e gastos de câmbio

Nos períodos de seis meses findos em 30 de Junho de 2023 e 2022, a rubrica “Rendimentos de Câmbio” tem a seguinte composição:

	30-06-2023	30-06-2022
Rendimentos de Câmbio		
Variações cambiais negativas não realizadas	49 873	-
Variações cambiais negativas realizadas	7 688	-
	57 561	-

17 Impostos e Taxas

Nos períodos de seis meses findos em 30 de Junho de 2023 e 2022, a rubrica “Impostos e taxas”, tem a seguinte composição:

	30-06-2023	30-06-2022
Impostos e taxas		
IVA-fornecedores estrangeiros	39 466	-
Taxa de Fiscalização CMC	1 591	615
Imposto S/ Rendimento Capitais	793	-
IVA-fornecedores nacionais	-	5 838
Outros Impostos (selo contrato)	106	-
	41 956	6 453

34

18 Custos e Perdas Operacionais

Nos períodos de seis meses findos em 30 de Junho de 2023 e 2022, a rubrica “Custos e Perdas Operacionais”, tem a seguinte composição:

	30-06-2023	30-06-2022
Custos e perdas operacionais		
Prestação de serviços a)	314 419	129 388
Custos com pessoal b)	165 015	71 001
Amortizações e depreciações c)	8 978	1 331
Provisões para riscos e encargos d)	13 250	-
	488 412	201 720

a) Nos períodos de seis meses findos em 30 de Junho de 2023 e 2022, a rubrica “Prestação de serviços” tem a seguinte composição:

	30-06-2023	30-06-2022
Auditoria, consultoria e outros serviços especializados i)	287 287	129 274
Transportes, deslocações e alojamentos ii)	26 317	114
Comunicações	815	-
	314 419	129 388

i) A rubrica auditoria, consultoria e outros serviços especializados é composta pelo seguinte detalhe:

	30-06-2023	30-06-2022
Square A.M Consulting	155 519	29 269
Eaglestone Advisory	65 131	41 765
Auditoria	30 000	22 800
Binfoio	13 077	11 310
Fundmanager	8 929	11 603
Múltipla	6 328	7 137
Conselho Fiscal	4 883	2 706
Contabilidade	3 420	2 684
	287 287	129 274

ii) Esta rubrica inclui, essencialmente, os custos associados a deslocação de colaboradores para fora de Luanda ou para o exterior de Angola em missão de serviço.

b) Nos períodos de seis meses findos em 30 de Junho de 2023 e 2022, a rubrica “Custos com o pessoal” tem a seguinte composição:

	30-06-2023	30-06-2022
Empregados (i)		
Remuneração base	97 014	39 781
Subsídio de Férias	13 857	3 245
Subsídio transporte	8 863	3 792
Subsídio alimentação	8 863	3 792
Seguro Acidentes de Trabalho	8 085	824
Seguro de Saúde	8 085	9 238
Mês de Férias	8 083	3 245
Abono de Família	1 284	101
Formação	1 055	-
Subsídio de Natal	495	3 245
Assistência médica e medicamentosa	32	-
Encargos sobre remunerações	9 299	3 738
	165 015	71 001
Número de Colaboradores	14	9

- (i) A variação dos custos com o pessoal decorre, essencialmente, da contratação de 4 novos colaboradores durante o ano de 2023.
- c) Nos períodos de seis meses findos em 30 de Junho de 2023 e 2022, a rubrica “Amortizações e depreciações” tem a seguinte composição:

	30-06-2023	30-06-2022
Activos fixos tangíveis	8 978	1 290
Activos fixos intangíveis	-	41
	8 978	1 331

19 Provisões do exercício

	30/06/2023	30/06/2022
Provisões para outros riscos e encargos		
Provisões para outros riscos e encargos (Nota 10)	12 000	707
Provisão para cobrança duvidosa (Nota 6)	1 250	-
	13 250	707

20 Outros custos e perdas

Nos períodos de seis meses findos em 30 de Junho de 2023 e 2022, a rubrica “Outros Custos e Perdas” tem a seguinte composição:

	30-06-2023	30-06-2022
Outros custos e perdas		
Correcções de exercícios anteriores	-	21 050
	-	21 050

21 Impostos sobre os lucros

Nos períodos de seis meses findos em 30 de Junho de 2023 e 2022, a estimativa de imposto apresenta o seguinte detalhe:

	30-06-2023	30-06-2022
Resultado contabilístico	92 118	(141 281)
Correcções para efeitos fiscais:		
A somar: Variações patrimoniais positiva		-
Custos e Perdas não aceites para efeitos fiscais	114 368	23 756
Correcções relativas a exercícios anteriores	-	21 050
Multas fiscais	11 536	-
Despesas não documentadas	243	-
Variações cambiais negativas não realizadas	49 873	-
Provisões do exercício	13 250	-
Iva a acrescer não dedutível	39 466	2 705
Prejuízos fiscais utilizados	161 952	-
Lucro tributável (prejuízo fiscal)	44 534	(117 526)
Taxa nominal de imposto	25%	25%
Imposto sobre os lucros	11 134	-
Taxa nominal de imposto	13%	0%

22 Saldos e transações com partes relacionadas

São consideradas entidades relacionadas com a Eaglestone Capital SGOIC.

- Aquelas em que a Sociedade exerce, directa ou indirectamente, uma influência significativa sobre a sua gestão e política financeira - Empresas associadas e de controlo conjunto e Fundos de Investimento;
- As entidades que exercem, directa ou indirectamente, uma influência significativa sobre a gestão e política financeira da Sociedade - Accionistas; e
- Os membros de pessoal chave da gerência da Sociedade, considerando-se para este efeito os Membros do Conselho de Administração executivos e não executivos e as Sociedades em que os membros do Conselho de Administração têm influência significativa.

Em 30 de Junho de 2023 e 31 de Dezembro de 2022, os saldos e transações por partes relacionadas têm a seguinte decomposição:

ENTIDADES	30-06-2023				31-12-2022			
	Suprimentos	Prestações acessórias	Outras obrigações	Custos	Suprimentos	Prestações Acessórias	Outras Obrigações	Custos
	(Nota 5)	(Nota 11)	(Nota 9)	(Nota 18)	(Nota 5)	(Nota 11)	(Nota 9)	(Nota 18)
Eaglestone S.A	147 500	1 536	407	-	125 000	1 536	407	-
Eaglestone Advisory	-	-	107 907	65 131	-	-	10 715	96 295
Total	147 500	1 536	108 314	65 131	125 000	1 536	11 122	96 295

Todas as transações com partes relacionadas foram efectuadas a preços de mercado.

 37 

23 Eventos subsequentes

Importa destacar, a título de eventos subsequentes os seguintes factos:

- Alteração na estrutura accionista da Sociedade, em decorrência da aquisição pelo Banco de Investimento Rural, S.A, de 40% das acções ao accionista Eaglestone, S.A;
- Obtenção de autorização para a constituição de dois Fundos de Investimento, nomeadamente o Eaglestone Obrigações I- Fundo de Investimento Mobiliário Aberto, de subscrição pública e o Eaglestone Real Estate- Fundo de Investimento Imobiliário Fechado, de subscrição particular.

Não ocorreram outros factos, ou eventos subsequentes, à data do Balanço que devessem ser registados ou divulgados nas demonstrações financeiras em 30 de Junho de 2023.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page. There are three distinct marks: a large signature, a smaller signature, and a set of initials.

RELATÓRIO DE REVISÃO LIMITADA (Montantes expressos em milhares de Kwanzas)

Aos Accionistas
da Eaglestone Capital – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, S.A.

Introdução

1. Para efeitos do disposto na alínea b) do n.º 1 da Instrução n.º 07/CMC/12-22, sobre prestação de informação pelas Sociedades Gestoras de Organismos de Investimento Colectivo, efectuámos uma revisão limitada das demonstrações financeiras anexas da Eaglestone Capital SGOIC, SA (adiante designada por “Sociedade”), que compreendem o Balanço em 30 de Junho de 2023 que evidencia um total de 608 549 milhares de Kwanzas e um total de fundos próprios de 90 697 milhares de Kwanzas, incluindo um resultado líquido de 80 985 milhares de Kwanzas, a demonstração dos resultados, das mutuações de fundos próprios e dos fluxos de caixa do período de seis meses findo em 30 de Junho de 2023, e o correspondente Anexo.

Responsabilidades do órgão de Gestão

2. O Conselho de Administração é responsável pela preparação e apresentação de modo apropriado destas demonstrações financeiras de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Angola, nos termos do plano de contas dos Organismos de Investimento Colectivo e das Sociedades Gestoras aprovado pelo Regulamento da Comissão do Mercado de Capitais (“CMC”) n.º 9/16, 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 erro ou a fraude.

Responsabilidades do auditor

3. A nossa responsabilidade consiste em expressar uma conclusão sobre estas demonstrações financeiras. A revisão limitada a que procedemos foi efectuada de acordo com as Normas Técnicas da Ordem dos Contabilistas e Peritos Contabilistas de Angola (“OCPCA”) sobre Trabalhos de Exame Simplificado de Informação Financeira Intercalar pelo Auditor Independente da Entidade. Aquelas normas requerem que concluamos sobre se algo chegou ao nosso conhecimento que nos leve a crer que as demonstrações financeiras, no seu todo, não estão preparadas, em todos os aspectos materialmente relevantes, em conformidade com a estrutura de relato financeiro aplicável. Esta norma exige igualmente que demos cumprimento a todos os requisitos éticos relevantes.
4. Uma revisão limitada de demonstrações financeiras é um trabalho de garantia limitada de fiabilidade. Os procedimentos que efectuamos consistem fundamentalmente em indagações e procedimentos analíticos e consequente avaliação da prova obtida.



“Deloitte”, “nós” e “nossos” refere-se a uma ou mais firmas-membro e entidades relacionadas da Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”). A DTTL (também referida como “Deloitte Global”) e cada uma das firmas-membro e entidades relacionadas são entidades legais separadas e independentes entre si e, consequentemente, para todos e quaisquer efeitos, não obrigam ou vinculam as demais. A DTTL e cada firma-membro da DTTL e respetivas entidades relacionadas são exclusivamente responsáveis pelos seus próprios atos e omissões não podendo ser responsabilizadas pelos atos e omissões das outras. A DTTL não presta serviços a clientes. Para mais informação, acesse www.deloitte.com/pt/about.

A Deloitte é líder global na prestação de serviços de Audit & Assurance, Tax & Legal, Consulting, Financial Advisory e Risk Advisory a quase 90% da Fortune Global 500® entre milhares de empresas privadas. Os nossos profissionais apresentam resultados duradouros e mensuráveis, o que reforça a confiança pública nos mercados de capital, permitindo o sucesso dos nossos clientes e direccionando a uma economia mais forte, a uma sociedade mais equitativa e a um mundo mais sustentável. Com mais de 175 anos de história, a Deloitte está presente em mais de 150 países e territórios. Saiba como as 415.000 pessoas da Deloitte criam um impacto relevante no mundo em www.deloitte.com.

Tipo: Sociedade por quotas | NIF + matrícula: 5401022670 | Matrícula CRC de Luanda: 106-97 | Capital social: KZ 1.000.000.000,00 | Sede: Condomínio Cidade Financeira, Via S8, Bloco 4 - 5º, Talatona, Luanda

5. Os procedimentos efectuados numa revisão limitada são significativamente mais reduzidos do que os procedimentos efectuados numa auditoria executada de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria (ISA). Consequentemente, não expressamos uma opinião de auditoria sobre estas demonstrações financeiras.

Conclusão

6. Com base na nossa revisão limitada, nada chegou ao nosso conhecimento que nos leve a crer que as demonstrações financeiras referidas no parágrafo 1 acima não apresentam de forma apropriada, em todos os aspectos materialmente relevantes, a posição financeira da Eaglestone Capital - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, S.A. em 30 de Junho de 2023, o seu desempenho financeiro e os seus fluxos de caixa relativos ao período de seis meses findo naquela data, em conformidade com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Angola e com as normas contabilísticas aplicáveis aos Organismos de Investimento Colectivo e das Sociedades Gestoras.

Ênfase

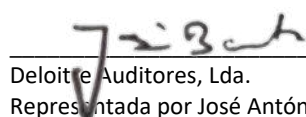
7. Conforme divulgado na Nota 2.1 do Anexo, as demonstrações financeiras anexas foram preparadas no pressuposto da continuidade das operações uma vez que o Conselho de Administração considera que embora a Sociedade apresente metade do capital social perdido, situação que determina a aplicação do disposto no artigo 37º da Lei das Sociedades Comerciais, a Sociedade dispõe de recursos adequados para manter as suas atividades, tendo em consideração o suporte dos seus acionistas e dada a evolução positiva do seu negócio.

A nossa opinião não é modificada em relação a esta matéria.

Outras matérias

8. O balanço e a demonstração das mutuações de fundos próprios relativas ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2022 e as demonstrações dos resultados e dos fluxos de caixa do período de seis meses findo em 30 de Junho de 2022 são apresentadas pelo Conselho de Administração para efeitos comparativos e de forma a dar cumprimento aos requisitos de publicação de contas. As demonstrações financeiras da Sociedade em 31 de Dezembro de 2022 foram por nós auditadas e o nosso relatório do auditor independente, datado de 27 de Dezembro de 2023, continha uma reserva não aplicável às demonstrações financeiras do período de seis meses findo em 30 de Junho de 2023, relacionada com erros materiais identificados em 2022 relativos a exercícios anteriores que não foram corrigidos de forma retrospectiva através da reexpressão da informação financeira comparativa. Adicionalmente, efectuámos uma revisão limitada sobre as demonstrações financeiras em 30 de Junho de 2022, tendo o respectivo relatório sido emitido em 24 de Outubro de 2023, o qual continha a referida reserva sobre a informação financeira comparativa.

Luanda, 23 de Abril de 2024


Deloitte Auditores, Lda.

Representada por José António Mendes Garcia Barata
Membro da OCPA nº 20130163