


Eaglestone Capital

SGOIC, S.A.



Relatório & Contas
2022



Índice

Relatório de Gestão do Conselho de Administração	3
1. Nota Introdutória	4
2. Enquadramento macroeconómico	4
2.1 Economia Internacional	4
2.2 Economia Nacional	7
2.3 Indústria dos Organismos de Investimento Colectivo em Angola	9
3. Actividade da Sociedade Gestora	12
3.1 Fundos sob gestão	12
3.2 Outras actividades comerciais	15
3.3 Mudança da localização da sede.....	15
3.4 Tecnologias de informação	15
3.5 Capital humano	16
3.6 Aumento de Capital	17
4. Modelo de Governação	17
4.1 Descrição das principais funções	18
5. Gestão de Risco	20
6. Auditor externo	21
7. Proposta de Aplicação de Resultados	21
8. Nota Final	22
Demonstrações Financeiras e Anexos às Contas	23
Balanços em 31 de Dezembro de 2022 e 31 de Dezembro de 2021	24
Demonstrações dos resultados em 31 de Dezembro de 2022 e 2021	25
Demonstrações de mutuações nos Fundos Próprios em 31 de Dezembro de 2022 e 2021.....	26
Demonstrações de Fluxos de Caixa em 31 de Dezembro de 2022 e 2021.....	27
1 Nota introdutória	28
2 Bases de apresentação e resumo das principais políticas contabilísticas	28
2.1 Bases de apresentação	28
2.2 Comparabilidade	29
2.3 Políticas contabilísticas	29
3 Informação da carteira de OIC gerida.....	35
4 Disponibilidades	35
5 Créditos	35
6 Devedores diversos	36
7 Activos fixos tangíveis e intangíveis	37
8 Outras obrigações de natureza fiscal.....	38
9 Diversos	38
10 Provisões para outros riscos e encargos.....	40





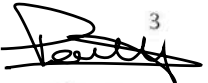
11	Capital	41
12	Reservas	41
13	Prestações acessórias	42
14	Proveitos	42
15	Juros e Outras Despesas	43
16	Rendimentos de câmbio	43
17	Impostos e taxas	43
18	Custos e Perdas Operacionais	44
19	Outros custos e perdas	45
20	Impostos sobre lucros	46
21	Saldos e transacções com partes relacionadas	47
22	Eventos subsequentes	48








Relatório de Gestão do Conselho de Administração

³
W E



1. 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.

Entre 2018 e 2021, A Eaglestone Capital criou e geriu 2 fundos de liquidez: o Eaglestone Capital – Fundo de Liquidez Livre e o BIR Horizonte - Fundo de Liquidez.

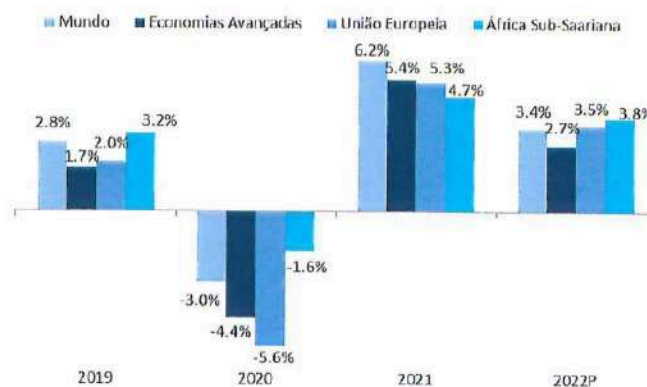
Em Junho de 2022 decorreu a Subscrição Pública e o lançamento do Fundinvest – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado de Subscrição Pública (“Fundo” ou “Fundinvest”) que origina de uma iniciativa da ENSA – Seguros de Angola de proceder a uma reorganização e rentabilização da sua carteira de activos 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.

2. Enquadramento macroeconómico

2.1 Economia Internacional

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

Crescimento do PIB Real (2019-2022P)



Fonte: FMI.

Este desempenho da economia mundial deveu-se a três factores principais: (1) a política monetária restritiva seguida pelos principais bancos centrais com vista a combater a escalada da inflação; (2) a guerra na Ucrânia; e (3) o ressurgimento da Covid-19 na China. Apesar destes factores adversos, o crescimento do PIB real foi mais forte do que o esperado em



várias economias nos primeiros nove meses do ano, nomeadamente nos EUA, na zona euro e nas principais economias emergentes e em desenvolvimento.

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

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

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

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

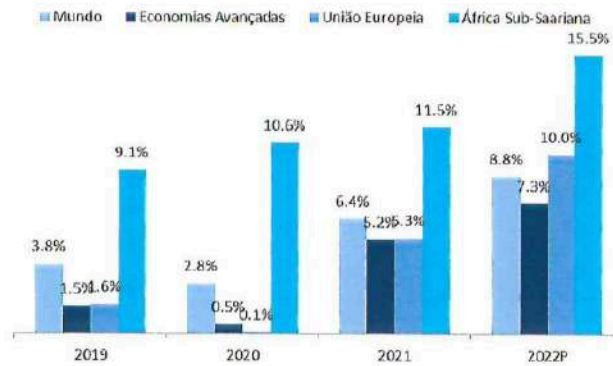
Na Europa, o crescimento económico foi mais resiliente do que o esperado face ao grande choque negativo dos termos de troca causado pela guerra na Ucrânia. Esta resiliência reflecte, em parte, o apoio dos governos dos diversos países da União Europeia às famílias e às empresas afectadas pela crise energética,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

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

Taxa de Inflação (2019-2022)




5

Fonte: FMI.

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

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

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

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

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



6



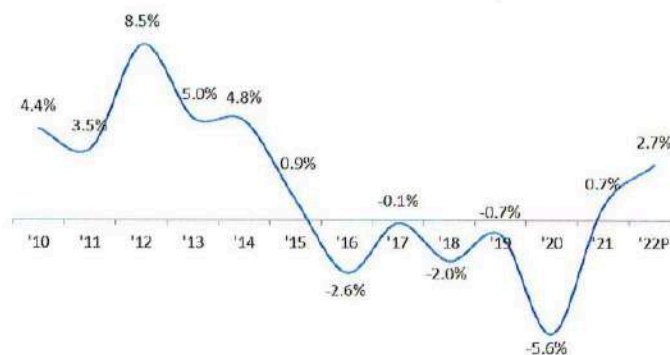
2.2 Economia Nacional

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

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

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

Crescimento do PIB Real (2010-2022P)



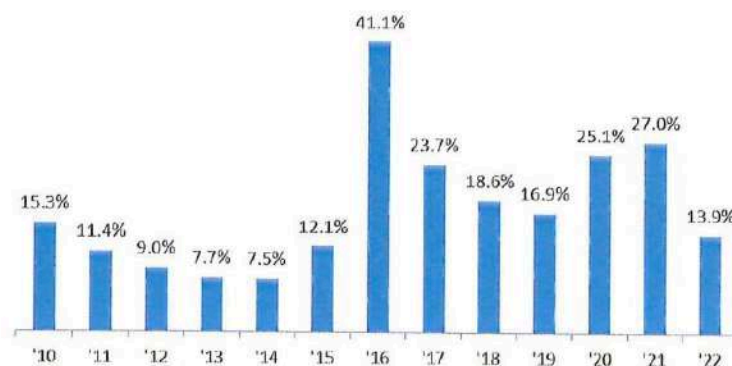
Fontes: INE e Ministério das Finanças.

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

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



Taxa de Inflação (2010-2022)



Fonte: INE.

De referir que o Comité de Política Monetária (CPM) do BNA reuniu-se em seis ocasiões ao longo de 2022 e que a evolução favorável da taxa de inflação permitiu ao CPM cortar a sua taxa directora em 50bp (de 20,0% para 19,5%) na reunião de Setembro. Antes disso, o CPM já tinha decidido reduzir o coeficiente de reservas obrigatórias em moeda nacional que os bancos comerciais têm que colocar no BNA na reunião de Maio (de 22% para 19%) e na reunião de Julho (de 19% para 17%). O coeficiente de reservas obrigatórias em moeda estrangeira manteve-se inalterado nos 22%.

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

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



CONTAS PÚBLICAS							
Mil Milhões AKZ	2017	2018	2019	2020	2021	2022P	
Receitas	3,543	5,860	6,547	7,054	10,995	13,371	
% do PIB	17.5%	22.9%	21.4%	21.4%	23.3%	24.7%	
Impostos (sector petrolífero)	2,009	3,715	3,953	3,612	6,615	7,973	
Impostos (sector não-petrolífero)	1,194	1,693	2,122	2,993	3,709	4,382	
Outras receitas	340	452	473	449	671	1,016	
Despesas	4,823	5,319	6,364	7,675	9,207	11,899	
% do PIB	23.8%	20.8%	20.8%	23.2%	19.5%	21.9%	
Despesas Correntes	3,499	4,130	5,237	5,902	6,727	8,729	
Despesas de Capital	1,323	1,189	1,127	1,772	2,480	3,171	
Saldo Orçamental	-1,280	541	183	-620	1,788	1,472	
% do PIB	-6.3%	2.1%	0.6%	-1.9%	3.8%	2.7%	

Fonte: Ministério das Finanças.

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

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

2.3 Indústria dos Organismos de Investimento Colectivo em Angola

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

SGOIC Registadas na CMC (Dezembro 2022)



Finmanagement

Fonte: CMC.

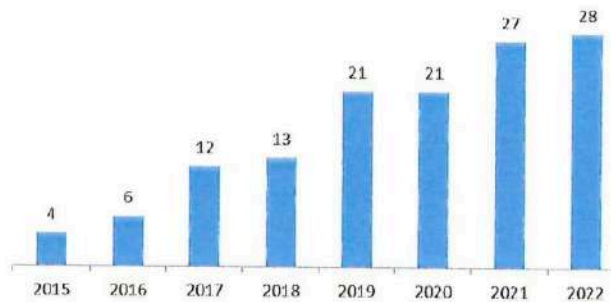


9



O número total de Organismos de Investimento Colectivo (OIC) registados na CMC à mesma data era de 28, o que compara com 27 registados no final de 2021.

Número de OIC Registados

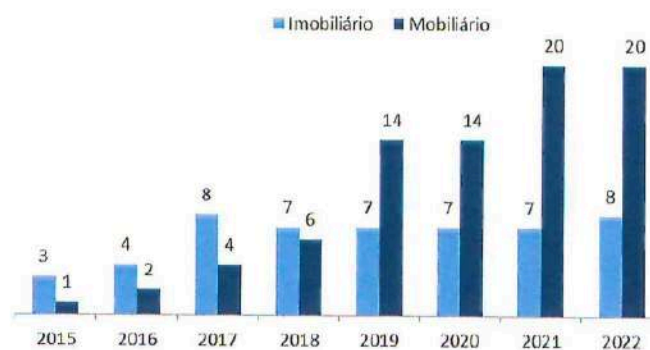


Fonte: CMC.

Entre estes 28 OIC, o número de OIC Mobiliários registados na CMC era 20 e de OIC Imobiliários era 8 no mesmo período. Em particular, 20 correspondiam a Fundos de Investimento Mobiliário (FIM), 4 a Fundos de Investimento Imobiliário (FII) e 4 correspondiam a Sociedades de Investimento Imobiliárias (SII) de capital fixo.

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

Número de OIC Mobiliários e Imobiliários Registados



Fonte: CMC.

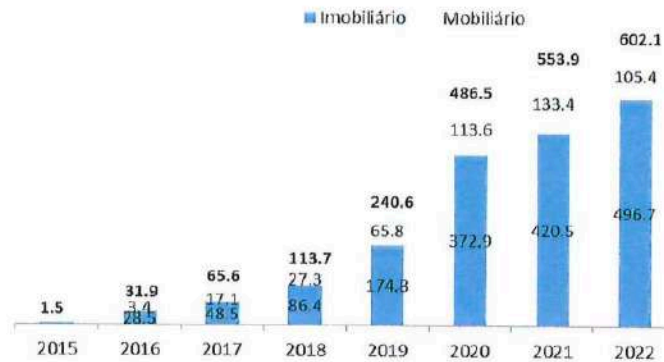
Também, segundo os últimos dados disponíveis pela CMC, o Valor Líquido Global sob gestão atingiu os 602,1 mil milhões de kwanzas no final de 2022. Isto corresponde a um aumento de 8,7 % face ao valor registado no final de 2021.

De referir que o Valor Líquido Global do sector Imobiliário cresceu 18,1% para os 496,7 mil milhões de kwanzas enquanto o do sector Mobiliário caiu -21% para os 105,4 mil milhões de kwanzas.





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



Fonte: CMC.

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

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

O Gama foi constituído a 3 de Outubro de 2017 e iniciou a sua actividade a 15 de Março de 2018. Este fundo dirige o seu investimento para a aquisição de activos imobiliários, sendo efectuado preferencialmente nas seguintes áreas: aquisição de imóveis ou fracções destinadas a retalho/comércio, escritórios, armazéns ou indústria. Também poderão ser incluídos a construção e desenvolvimentos imobiliários, respectiva promoção e colocação no mercado. A entidade gestora do fundo é a Independent Finance Advisors – SGOIC, S.A. e a entidade depositária é o Banco Millennium Atlântico. À data de 28 de Fevereiro de 2023, o Valor Líquido Global do fundo era de cerca de 21,4 mil milhões de kwanzas.

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



11



3. Actividade da Sociedade Gestora

3.1 Fundos sob gestão

No primeiro semestre de 2022 a actividade da Eaglestone Capital Sociedade Gestora de Organismo de Investimento Colectivo, S.A. (“Eaglestone Capital” ou “Sociedade”) foi especialmente marcada em 31 de Março pela autorização pela Comissão de Mercado de Capitais (“CMC”) para a constituição do novo fundo sob gestão da Sociedade denominado Fundinvest – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado, de subscrição pública (“Fundinvest” ou “Fundo”).

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

Com o arranque do Fundo em 7 de Junho, a Sociedade focou-se nos primeiros seis meses de 2022 na preparação da sua estrutura para garantir o melhor desempenho neste início de actividade e na subsequente operacionalização do fundo. Este objectivo foi de encontro com o plano estratégico da Sociedade, já traçado para o triénio em curso, de reforçar o investimento em meios e recursos.

Actualmente, a gestão do Fundinvest representa uma quota de mercado de dez por cento (10%) dos activos sob gestão da indústria angolana, definida na data de referência pela CMC.

Subscrição do Fundinvest

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

Foram subscritas um total de 660.170 unidades de 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.

Política de investimento e património do Fundinvest

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.

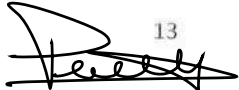

O Fundo detém, em permanência, no mínimo 75% do seu activo total investido em imóveis, podendo recorrer a envidamento até ao limite de 33% do seu activo total.

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

À data de 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.



13





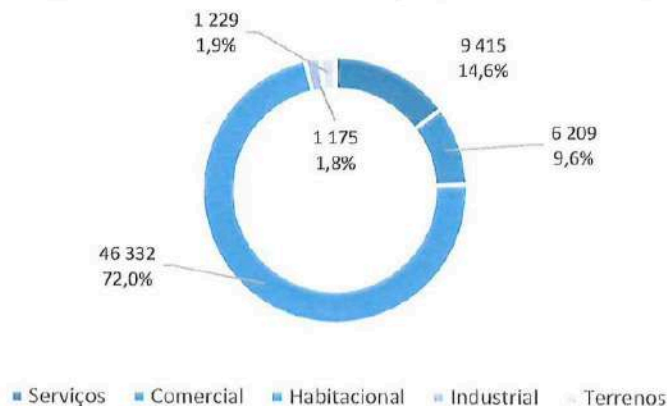
O património imobiliário transferido para o Fundinvest é caracterizado maioritariamente por edifícios construídos ainda durante a era colonial, com uma idade média superior a cinquenta anos.

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.

Actividade do Fundinvest

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).

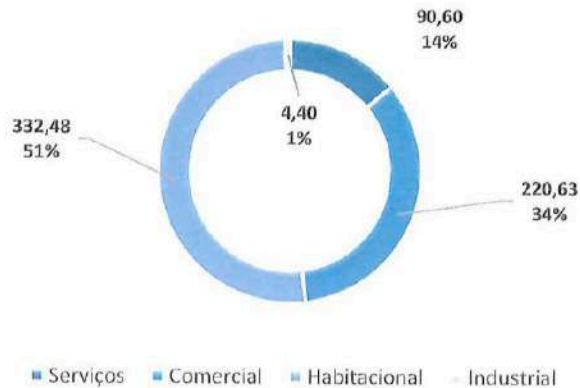
Valorização da carteira a data de subscrição (em Milhões de Kwanzas)



No que diz respeito à geração de rendimento da carteira durante o período que compreendeu a subscrição do Fundo e a data de referência deste relatório, a segmentação é caracterizada por um maior peso dos contratos de arrendamento para uso habitacional com 51% (332,48 milhões de kwanzas), seguindo o uso comercial com 34% (220,63 milhões de kwanzas), assim como o uso de serviços 14% (90,60 milhões de kwanzas), e finalmente, com menor peso, o uso industrial/logístico com 1% (4,4 milhões de kwanzas).



Rendimento da carteira à 31 de dezembro de 2022 (em Milhões de Kwanzas)



3.2. Outras actividades comerciais

Durante o período em referência, o desenvolvimento de negócios da Eaglestone Capital manifestou-se igualmente na análise e potencialização de novos projetos de fundos com o propósito de chegar ao lançamento no curto à medio prazo.

A estratégia continuará a focar-se na criação de uma carteira de fundos variados incluindo fundos de valores mobiliários para fazer face a evolução do mercado de capitais em Angola e a fundos de capital de risco para agregar nas iniciativas de diversificação da economia angolana.

3.3. Mudança da localização da sede

De acordo com os planos que haviam sido traçados no exercício de 2021, a Sociedade finalizou a mudança para as novas instalações em Janeiro de 2022 e desta forma formalizou a mudança da sua sede, incluindo o *fit out* do mobiliário e da aquisição de equipamento tecnológico conjugando com o início das funções em Fevereiro dos novos colaboradores contratados para fazer face as necessidades operacionais do Fundinvest.

3.4. Tecnologias de informação

A Sociedade actualizou e adequou a sua arquitectura 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.

Durante o período em referência, diligência minuciosa foi dada à parametrização do sistema para garantir o melhor funcionamento e a maior eficácia operacional. Esta parametrização envolveu o BAI, como a entidade depositária e a rede de pagamentos EMIS para a integração de referências para pagamento nas cartas de facturação emitidas directamente do sistema. Adicionalmente o sistema Fundmanager foi parametrizado para fornecer dados e informação directamente ao sistema de contabilidade Primavera utilizado pelo prestador de serviços de contabilidade à Sociedade.

3.5. Capital humano

Durante o ano de 2022 foram contratados 9 novos colaboradores, dos quais 6 afectos a anterior equipa de gestão do património imobiliário da ENSA.

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

O primeiro contrato foi 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 visou prestar apoio técnico e operacional.

A *Square* dará um apoio constante nos primeiros anos de operação, contribuindo sistematicamente para actualização e formação das equipas, sem descurar 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 foi assinado com a *Eaglestone Advisory* com o objectivo de assessorar a Sociedade no âmbito do processo de constituição e gestão do Fundinvest. Os serviços prestados incluem, mas não são limitados, ao 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 e ao apoio na actividade de gestão corrente do fundo.

3.6. Aumento de Capital

Por último, durante o período em referência foi apresentado à CMC um processo de realização de um novo aumento de capital de 150 milhões de kwanzas por incorporação de prestações acessórias, passando o capital social de 100 milhões para 250 milhões de kwanzas.

Este processo foi aprovado pela CMC ficando o registo oficializado durante o 2º semestre de 2022.

4. Modelo de Governação

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

A Sociedade adopta 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 um auditor externo para verificação das contas da sociedade.



17



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

A estrutura orgânica no período de seis meses, findos em 30 de Junho de 2022 da Sociedade Gestora era a seguinte:



4.1 Descrição das principais funções

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 respectivo 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)
- Recepção 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 actividades 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 facturas, recibos e de cartas de dívida aos inquilinos
- Gerir a emissão de documentos contabilísticos e interligação com departamento de contabilidade
- Gerir o processo de actualização de rendas
- Gerir o processo de cadastro de inquilinos e condições contratuais no sistema de gestão



19





- 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 transacções do Fundo no sistema de gestão

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

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

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

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

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



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

6. Auditor externo

O auditor externo da Sociedade Gestora é a Deloitte & Touche – Auditores, limitada, desde Junho de 2022.

7. Proposta de Aplicação de Resultados

A Sociedade realizou em 2022 um resultado positivo de 72 902 milhares de kwanzas o qual se propõe a transferir na íntegra para Resultados Transitados.



8. 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 projecto e os resultados alcançados.

Luanda, 26 de Dezembro de 2023

Pedro Ferreira Neto

Presidente do Conselho de Administração

Nuno de Sousa Gil

Vogal do Conselho de Administração

Fábio Kyanuche Campos

Vogal do Conselho de Administração

EAGLESTONE CAPITAL SGOIC, S.A.

Registada na Cons. do Reg. Com. de Luanda sob o nº4258-18
NIF: 541 765 5872 - Capital Social: Kz 250.000.000,00
Loanda Towers, Rua Gamal Abdel Nasser, Torre B,
20º andar, escritório 1, Ingombota - Luanda





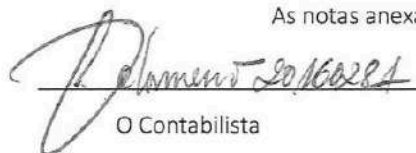
Demonstrações Financeiras e Anexos às Contas

Balanços em 31 de Dezembro de 2022 e 31 de Dezembro de 2021

Montantes expressos em milhares de kwanzas

Activo	Notas	31-12-2022		31-12-2021		Passivo e Capital Próprio	Notas	31-12-2022	31-12-2021
		Valor Bruto	Imparidade e Amortizações	Valor Líquido	Valor Líquido				
Disponibilidades		176 061	-	176 061	486	Outras Obrigações		467 758	(266)
Numerário	4	112	-	112	-	Obrigações de natureza fiscal	8	50 705	-
Disponibilidades em instituições financeiras	4	40 357	-	40 357	486	Diversos	9	408 882	(266)
Depósito a Prazo	4	135 592	-	135 592	-	Provisões para outros riscos e encargos	10	8 171	-
Créditos		218 887	-	218 887	-	TOTAL DO PASSIVO		467 758	(266)
Comissão de gestão	5	93 887	-	93 887	-	Capital	11	250 000	100 000
Empréstimos accionistas	5	125 000	-	125 000	-	Lucros e prejuízos acumulados		(314 726)	(153 056)
Negociação e Intermediação - Diversos		32 688	-	32 688	-	Reservas	12	-	-
Custos diferidos	6	28 643	-	28 643	-	Prestações acessórias	13	1 536	217 036
Adiantamento pessoal	6	2 087	-	2 087	-	Resultado líquido do período / exercício		72 902	(161 670)
Devedores Diversos	6	1 958	-	1 958	-	TOTAL DOS FUNDOS PRÓPRIOS		9 712	2 310
Activos fixos tangíveis e intangíveis		77 642	(27 808)	49 834	1 558	TOTAL DO PASSIVO E DOS FUNDOS PRÓPRIOS		477 470	2 044
Activos fixos tangíveis	7	54 454	(4 620)	49 834	429				
Activos intangíveis	7	23 188	(23 188)	-	1 129				
TOTAL DO ACTIVO		505 278	(27 808)	477 470	2 044				

As notas anexas fazem parte integrante destas demonstrações financeiras


O Contabilista


O Conselho de Administração

EAGLESTONE CAPITAL SGOIC, S.A.

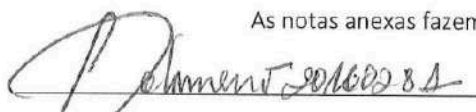
Registada na Cons. do Reg. Com. de Luanda sob o nº4258-18
NIF: 541 765 5872 - Capital Social: Kz 250.000.000,00
Luanda Towers, Rua Gamal Abdel Nasser, Torre B,
20º andar, escritório 1, Ingombota - Luanda

Demonstrações dos resultados em 31 de Dezembro de 2022 e 2021

Montantes expressos em milhares de kwanzas

	Notas	31-12-2022	31-12-2021
Proveitos			
Disponibilidades	13	10 274	-
Rendimentos de câmbio	13	2 022	273
Comissão de Gestão	13	799 183	2 890
		811 479	3 163
Juros e outras despesas			
Disponibilidades	14	(2 086)	1 138
Rendimentos de câmbio	15	(9 069)	-
Impostos	16	(47 332)	102
Multas	16	(49)	-
Custos e perdas operacionais		(644 485)	144 533
Prestação de serviços	17	(427 588)	118 939
Custos com pessoal	17	(211 148)	17 785
Amortizações e depreciações	17	(5 749)	7 809
Outros custos e perdas	18	(27 385)	19 060
Provisões do Exercício	10	(8 171)	-
Despesas		(738 577)	164 833
		72 902	(161 670)
Resultado antes de impostos		72 902	(161 670)
Imposto sobre lucros		-	-
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO		72 902	(161 670)

As notas anexas fazem parte integrante destas demonstrações financeiras


O Contabilista


O Conselho de Administração

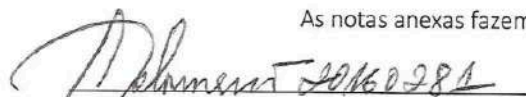
EAGLESTONE CAPITAL SGOIC, S.A.
Registada na Cons. do Reg. Com. de Luanda sob o nº4258-18
NIF: 541 765 5872 - Capital Social: Kz 250.000.000,00
Loanda Towers, Rua Gamal Abdel Nasser, Torre B,
20º andar, escritório 1, Ingombota - Luanda


Demonstrações de mutações nos Fundos Próprios em 31 de Dezembro de 2022 e 2021

	Total da Situação Líquida	Capital Social	Lucros ou prejuízos acumulados	Reservas	Prestações Acessórias	Resultado Líquido
Saldos em 31-12-2020	(4 317)	30 000	(31 776)	-	118 739	(121 280)
Recebimentos por prestações acessórias	170 172	-	-	-	170 172	-
Aumento de capital por incorporação de prestações acessórias	-	70 000	-	-	(70 000)	-
Devolução de Prestações acessórias	(1 875)	-	-	-	(1 875)	-
Incorporações de lucros ou prejuízos acumulados	-	-	(121 280)	-	-	121 280
Resultado líquido do exercício	(161 670)	-	-	-	-	(161 670)
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

Montantes expressos em milhares de kwanzas

As notas anexas fazem parte integrante destas demonstrações financeiras.


O Contabilista


O Conselho de Administração

EAGLESTONE CAPITAL SGOIC, S.A.

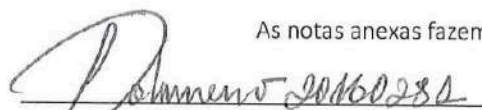
Registada na Cons. do Reg. Com. de Luanda sob o nº4258-18
NIF: 541 765 5872 - Capital Social: Kz 250.000.000,00
Loanda Towers, Rua Gamal Abdel Nasser, Torre B,
20º andar, escritório 1, Ingombota - Luanda

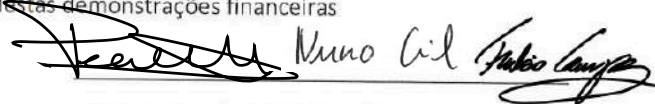
Demonstrações de Fluxos de Caixa em 31 de Dezembro de 2022 e 2021

Montantes expressos em milhares de kwanzas

Descrição	Notas	31-12-2022	31-12-2021
FLUXO DE CAIXA DOS RECEBIMENTOS			
Fluxos de caixa de juros e Outros Rendimentos			
Recebimentos de Proveitos de Disponibilidades		10 274	-
Recebimentos de Proveitos Inerentes a Contas de Terceiros		100 000	163 730
Recebimentos de Proveitos Inerentes à Caixa de Comissões		705 296	2 890
Recebimentos de Proveitos Inerentes a Outros Juros e Proveitos Equiparados		-	273
		815 570	166 893
Fluxos de caixa de actividades de financiamento			
Aumentos de capital - prestações acessórias		107 000	-
		107 000	-
		922 570	166 893
FLUXO DE CAIXA DOS PAGAMENTOS			
Fluxos de Caixa de Juros e Outras Despesas			
Pagamentos de Custos de Disponibilidades		(2 137)	-
Pagamento de Custos Inerentes à Carteira de Créditos		(125 000)	-
		(127 137)	-
Fluxos de Caixa de Impostos			
Pagamento de Custos Inerentes aos Impostos Pagos em Angola		(2 901)	(2 945)
		(2 901)	(2 945)
Fluxos de Caixa de Custos e Perdas Operacionais			
Pagamento de Custos Inerentes à Prestação de Serviços		(229 998)	(162 090)
Pagamento de Custos Inerentes aos Custos com Pessoal		(162 438)	(20 484)
		(443 949)	(182 574)
Fluxos de Caixa de Outros Custos e Perdas			
Pagamentos de Outros Custos e Perdas		(508)	(419)
		(508)	(419)
Fluxos de caixa de actividades de financiamento			
Reduções de capital - prestações acessórias		(172 500)	-
		(172 500)	-
Fluxos de caixa de actividades de investimento			
Aquisições de imobilizações		(51 513)	-
		(51 513)	-
		(746 995)	(185 938)
		175 575	(19 045)
Saldo em disponibilidades no início do período		486	19 531
Saldo em disponibilidades no fim do período		176 061	486

As notas anexas fazem parte integrante destas demonstrações financeiras


O Contabilista


O Conselho de Administração

EAGLESTONE CAPITAL SGOIC, S.A.
Registada na Cons. do Reg. Com. de Luanda sob o n.º4258-18
NIF: 541 765 5872 - Capital Social: Kz 250.000.000,00
Luanda Towers, Rua Gamal Abdel Nasser, Torre B,
20º andar, escritório 1, Ingombota - Luanda



1 Nota introdutória

A Eaglestone Capital SGOIC, S.A. (adiante igualmente designado por “Eaglestone”, “Sociedade” ou “Sociedade Gestora”), com o Registo Comercial N.º 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 10, é detida maioritariamente pela entidade Eaglestone, S.A.

Em 31 de Dezembro de 2022, a Sociedade apenas apresenta um fundo sob a sua gestão (“Fundinvest” – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado), o qual iniciou a sua actividade em 7 de Junho de 2022.

As demonstrações financeiras da Sociedade relativas ao período findo em 31 de Dezembro de 2022, foram aprovadas em reunião do Conselho de Administração em 26 de Novembro de 2023.

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 n.º 9/16, de 6 de Julho.

O Conselho de Administração procedeu à avaliação da capacidade da 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 se verificar perdido metade do capital social, situação que determina a aplicação do artigo 37.º da Lei das Sociedades Comerciais, a Sociedade dispõe de recursos adequados para manter as suas actividades, tendo em consideração o suporte do seu principal accionista e dada a evolução positiva do seu negócio após aquela data, 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 2021.

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 31 de Dezembro de 2022 e 2021, os câmbios de referência do Kwanza face ao Dólar dos Estados Unidos (USD) e ao Euro (EUR) eram os seguintes:

Moeda	31-12-2022	31-12-2021
Dólares norte-americanos (USD)	503,691	554,981
EURO (EUR)	537,438	629,015

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.



30





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 nº 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 31 de Dezembro de 2022.

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



32





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 obrigado 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 líquido 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.



 34





3 Informação da carteira de OIC gerida

Em 31 de Dezembro de 2022, a Eaglestone encontrava-se a gerir o Fundo Imobiliário Fundinvest:

Ano	Meses	Valor líquido global do Fundo	Valor da unidade de participação	Número de unidades de participação em circulação
2022	Junho	65 608 911 559	99 382	660 170
2022	Julho	65 545 753 323	99 286	660 170
2022	Agosto	65 481 208 026	99 188	660 170
2022	Setembro	65 427 779 507	99 107	660 170
2022	Outubro	65 334 607 640	98 966	660 170
2022	Novembro	65 275 651 690	98 877	660 170
2022	Dezembro	65 109 103 328	98 625	660 170

4 Disponibilidades

Em 31 de Dezembro de 2022 e 2021, a rubrica “Disponibilidades em instituições de financeiras” apresenta a seguinte composição:

	31-12-2022	31-12-2021
Numerário	112	-
Disponibilidade em instituições financeiras		
Depósitos à ordem em moeda nacional	40 357	486
Depósitos à Prazo	135 592	-
	176 061	486

5 Créditos

Em 31 de Dezembro de 2022 e 2021, a rubrica “créditos” apresenta a seguinte composição:

	31-12-2022	31-12-2021
Créditos		
Comissão de gestão	93 887	-
Empréstimos accionistas	125 000	-
	218 887	-

Em 31 de Dezembro de 2021, a Sociedade não detinha nenhum fundo sob a sua gestão.

Em 31 de Dezembro de 2022, o saldo da rubrica “Comissão de Gestão” diz respeito à comissão de gestão a receber do Fundo Fundinvest, cuja actividade teve início a 7 de Junho de 2022.



35



Em 31 de Dezembro de 2022, a rubrica “Empréstimos accionistas” refere-se a um empréstimo concedido ao acionista (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). É expectativa do Conselho de Administração que este empréstimo seja reembolsado em janeiro de 2024.

6 Devedores diversos

Em 31 de Dezembro de 2022 e 31 de Dezembro de 2021, a rubrica “Negociação e Intermediação-Diversos” apresenta a seguinte composição:

	31-12-2022	31-12-2021
Devedores Diversos		
Custos Diferidos	28 643	-
Prestação de serviços a)	22 388	-
Seguros Acidentes Trabalho	2 125	-
Seguro Automóvel	503	-
Seguro saúde	185	-
Adiantamento pessoal	2 087	-
Devedores Diversos b)	1 958	-
	32 688	-

- a) O saldo da rubrica de “prestação de serviços” é respeitante aos diferimentos dos custos com os fornecedores de serviços Eaglestone Advisory (10 715 milhares de kwanzas) e Fundmanager (13 394 milhares de kwanzas).
- b) Em 31 de Dezembro de 2022 e 31 de Dezembro de 2021, a rubrica “Devedores diversos” apresenta a seguinte composição:

	31-12-2022	31-12-2021
Devedores diversos		
Multipla (i)	708	-
Lead Advogados (ii)	1 250	-
	1 958	-

- (i) Em 31 de Dezembro de 2022, o saldo (adiantamento) em aberto com a Multipla, é decorrente da gestão de redes e de armazenamento da informação produzida pela Sociedade;
- (ii) O saldo em aberto com a Lead Advogados, é resultante de um adiantamento efectuado para a prestação de assessoria jurídica para Sociedade. A Sociedade encontra-se a elaborar o respectivo contrato de prestação de serviços.



7 Activos fixos tangíveis e intangíveis

Em 2022 e 2021, as rubricas “Activos fixos tangíveis” e “Activos intangíveis” apresentam o seguinte movimento:

Descrição	Valor bruto	Amortizações acumuladas	Valor líquido	Aquisições	Amortizações do exercício (nota 17)	Valor bruto	Amortizações acumuladas / imparidades	Valor líquido
Activos tangíveis								
Outros activos tangíveis								
Mobiliário e material	-	-	-	-	-	-	-	-
Equipamento Básico	429	-	429	354	(261)	783	(261)	522
Equipamento Carga e Transporte	-	-	-	49 700	(4 142)	49 700	(4 142)	45 558
Equipamento Administrativo	-	-	-	3 971	(217)	3 971	(217)	3 754
Sub-total	429	-	429	354	(4 620)	54 454	(4 620)	49 834
Activos intangíveis								
Software	23 188	(22 059)	1 129	-	(1 129)	23 188	(23 188)	-
Sub-total	23 188	(22 059)	1 129	-	(1 129)	23 188	(23 188)	-
	23 617	(22 059)	1 558	354	(5 749)	77 642	(27 808)	49 834

No segundo semestre foram adquiridos os seguintes equipamentos:

- Medidor a Laser (354 milhares de kwanzas), registado como Equipamento Básico;
- Duas viaturas, Renault Duster e Nissan Terra (49 700 milhares de kwanzas), registado como Equipamento Carga e Transporte
- Mobiliário diverso, telemóvel e um computador portátil (3 971 milhares de kwanzas), registados como Equipamento Administrativo



8 Outras obrigações de natureza fiscal

Em 31 de Dezembro de 2022 e 2021, a rubrica “Outras obrigações de natureza fiscal” tem a seguinte composição:

	31-12-2022	31-12-2021
Outras obrigações de natureza fiscal	-	-
Impostos e Taxas i)	4 889	-
Outras Obrigações Fiscais ii)	45 816	-
	<u>50 705</u>	-

i) Em 31 de Dezembro de 2022 e 2021, a rubrica “Impostos e taxas” é composta pelo seguinte detalhe:

	31-12-2022	31-12-2021
Impostos e taxas		
IPU-Imposto Predial Urbano	2 340	-
Segurança Social	1 014	-
IRT-Imposto Rendimento de Trabalho	798	-
Retenção na Fonte 6,5%	737	-
	<u>4 889</u>	-

ii) Em 31 de Dezembro de 2022 e 2021, a rubrica “outras obrigações fiscais” é composta pelo seguinte detalhe:

	31-12-2022	31-12-2021
Outras Obrigações Fiscais		-
Imposto Sobre o valor acrescentado-fornecedores Estrangeiros	44 266	-
Taxa de Fiscalização	1 500	-
Multas e Juros	49	-
	<u>45 815</u>	-

9 Diversos

Em 31 de Dezembro de 2022 e 31 de Dezembro de 2021, a rubrica “Diversos” tem a seguinte composição:

	31-12-2022	31-12-2021
Diversos		
Credores diversos a)	306 213	(267)
Acréscimos de custo b)	73 977	-
Custo com Pessoal c)	28 691	-
	<u>408 882</u>	(267)



a) Em 31 de Dezembro de 2022 e 2021, a rubrica “Credores Diversos -Fornecedores” tem a seguinte composição:

	31-12-2022	31-12-2021
Pessoal (i)	135	(1 637)
Wise Balance (ii)	1 002	327
Investpar (iii)	13 373	338
Eaglestone S.A (iv)	407	705
Ensa (v)	100 000	-
Fundmanager (vi)	21 891	-
Eaglestone Advisory (vii)	10 715	-
Square A.M.II Consulting (viii)	158 690	-
	306 213	(267)

- (i) Custos relacionados com o pessoal;
- (ii) Inclui o saldo a pagar à Wise Balance, no âmbito do contrato para prestação de serviço de contabilidade da Sociedade;
- (iii) Custos relacionados com as rendas dos imóveis arrendados pela Sociedade para efeitos de escritório e habitação de colaboradores estrangeiros a prestarem serviço em Angola;
- (iv) Custos diversos suportados pela Eaglestone S.A a favor da Eaglestone Capital e que se encontram em dívida;
- (v) No início de 2022, a ENSA – Seguros de Angola, S.A., enquanto participante maioritário do Fundinvest, efectuou uma transferência de 100 000 milhares de Kwanzas, a título de adiantamento, para que a Sociedade pudesse suportar os custos e despesas relacionados com a constituição do referido fundo. Este adiantamento não era remunerado e foi devolvido pela Sociedade em 23 de Maio de 2023;
- (vi) O saldo em aberto com a FundManager, é resultante da atribuição da licença e da manutenção mensal do software utilizado para gestão do Fundinvest;
- (vii) Em 31 de Dezembro de 2022, o saldo em aberto com a Eaglestone Advisory, resulta da prestação de serviços de assessoria a gestão do Fundo;
- (viii) Em 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.



b) Em 31 de Dezembro de 2022 e 2021, a rubrica “Acréscimo de custos” tem o seguinte detalhe:

	31-12-2022	31-12-2021
Wise Balance (i)	1 140	-
Prime Answer (ii)	6 363	-
Square A.M.II Consulting (iii)	20 874	-
Deloitte (iv)	45 600	-
	<u>73 977</u>	<u>-</u>

- (i) Especialização dos custos relacionados com serviços de Contabilidade, prestados pela Wise-Balance;
- (ii) Especialização dos custos relativos a prestação de serviços por parte do conselho fiscal, prestados pela Prime Answer.
- (iii) Especialização dos custos relacionados com a formação da equipa da direcção de operações do fundo.
- (iv) Especialização dos custos relacionados com serviços de auditoria, prestados pela Deloitte;

c) Em 31 de Dezembro de 2022 e 2021, a rubrica de “acréscimos de custos com pessoal” é composta pelo seguinte detalhe:

	31-12-2022	31-12-2021
Subsídio de férias	14 346	-
Mês de férias	14 346	-
	<u>28 691</u>	<u>-</u>


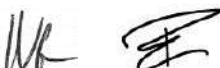
10 Provisões para outros riscos e encargos

Em 31 de Dezembro de 2022 e 2021, a rubrica “Provisões para outros riscos e encargos” tem a seguinte composição:

	30-12-2022	31-12-2021
Provisões para outros riscos e encargos	8 171	-
Provisões para multa CMC	6 000	-
Provisões para contingências fiscais	2 171	-
	<u>8 171</u>	<u>-</u>

Durante o exercício de 2023, a Sociedade foi notificada pela CMC para proceder à liquidação de uma multa por apresentação tardia das demonstrações financeiras com referência a 31 de Dezembro de 2022.



40





11 Capital

A Sociedade foi constituída em 2018, com um capital social de 30 000 milhares de kwanzas. Em Novembro de 2021, a Sociedade efectuou um aumento do capital social para 100 000 milhares de kwanzas, e em Novembro de 2022, aumentou o Capital para 250.000 milhares de kwanzas, através da incorporação de prestações acessórias.

Em 31 de Dezembro de 2022, 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%

No dia 15 de Novembro de 2022, o accionista Samuel Franco procedeu à venda das suas acções. Revestido do direito de preferência na aquisição das acções, conforme artigo 318º da Lei das Sociedades Comerciais, o Dr. Pedro Neto adquiriu as acções e, posteriormente, alienou as mesmas ao Dr. Nuno Gil.

A Sociedade deliberou em sede de reunião da Assembleia Geral, realizada no dia 13 de Dezembro de 2021, o aumento do capital social em 150 000 milhares de kwanzas, passando desta forma o capital social para 250 000 milhares de kwanzas, subscrito totalmente pelo accionista maioritário Eaglestone S.A. mediante conversão de créditos por prestações acessórias. O referido aumento foi aprovado pela CMC no dia 29 de Agosto de 2022, tendo o mesmo sido realizado no dia 23 de Novembro de 2022.

12 Reservas

Em 2022, as rubricas de Reservas e Resultados Transitados decompõem-se como segue:

Rubricas	Saldo Inicial 31-12-2021	Aumentos	Diminuições	Saldo final 31-12-2022
Reserva Legal				
Reserva legal	-	-	-	-
Outras reservas	-	-	-	-
Resultados transitados	(153 056)	(161 670)	-	(314 726)
	(153 056)	(161 670)	-	(314 726)

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 nunca teve resultados positivos, razão pela qual o saldo desta rubrica permanece nulo.

O Resultado Líquido do exercício de 2021, foi incorporado na sua totalidade em Resultados Transitados.

13 Prestações acessórias

Em 31 de Dezembro de 2022 e 2021, a rubrica “Prestações acessórias” apresenta o seguinte movimento:

Rubricas	Saldo Inicial 31-12-2021	Aumentos	Diminuições	Saldo final 31-12-2022
Prestações acessórias	217 036	107 000	(322 500)	1 536
	217 036	107 000	(322 500)	1 536

A Sociedade, até à data da entrada em funcionamento do Fundo “Fundinvest”, não obteve receitas suficientes para cobrir os custos operacionais do período, em virtude de ser uma Sociedade Gestora emergente e de dimensão ainda reduzida. Desta forma, desde 2019 que a Sociedade tem recebido prestações acessórias do seu principal accionista.

14 Proveitos

Em 2022 e 2021, a rubrica “Proveitos” tem a seguinte composição:

	31-12-2022	31-12-2021
Proveitos		
Disponibilidades	10 274	-
Rendimentos de câmbio	2 022	273
Comissão de Gestão	799 183	2 890
	811 479	3 163

Com referência a 31 de Dezembro de 2022, o valor respeita a:

- Juros obtidos com a aplicação de disponibilidades em depósito a prazo, com uma taxa bruta anual de 13%/ano;
- Rendimentos de câmbios resultantes de variações cambiais positivas;
- Comissão relativa à 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

Em 2022 e 2021 a rubrica de “Juros e Outras Despesas”, tem a seguinte composição:

	31-12-2022	31-12-2021
Disponibilidades		
Juros	918	-
Outras Despesas	1 168	1 138
	<u>2 086</u>	<u>1 138</u>

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

16 Rendimentos de câmbio

Em 2022 e 2021, a rubrica “Rendimentos de Câmbio” detalha-se conforme segue:

	31-12-2022	31-12-2021
Rendimentos de Câmbio		
Variações cambiais negativas realizadas	6 143	-
Variações cambiais negativas não realizadas	2 926	-
	<u>9 069</u>	<u>-</u>

17 Impostos e taxas

Em 2022 e 2021, a rubrica “Impostos e Taxas”, tem a seguinte composição:

	31-12-2022	31-12-2021
Impostos e taxas		
Imposto S/ Rendimento Capitais	936	-
Taxa de Fiscalização CMC	2 129	-
IVA - fornecedores estrangeiros	44 266	-
Outros Impostos (selo contrato)	1	102
	<u>47 332</u>	<u>102</u>



18 Custos e Perdas Operacionais

Em 2022 e 2021, a rubrica "Custos e Perdas Operacionais", tem a seguinte composição:

	31-12-2022	31-12-2021
Custos e perdas operacionais	-	-
Prestação de serviços a)	427 588	118 939
Custos com pessoal b)	211 148	17 785
Amortizações e depreciações c)	5 749	7 809
	644 485	144 533

a) Em 2022 e 2021, a rubrica "Prestação de serviços", tem a seguinte composição:

	31-12-2022	31-12-2021
Auditoria, consultoria e outros serviços especializados i)	389 961	80 405
Despesas com serviços do sistema financeiro	-	27 303
Transportes, deslocações e alojamentos ii)	37 312	11 117
Comunicações	315	114
	427 588	118 939

i) Serviços Especializados

	31-12-2022	31-12-2021
Contabilidade	7 700	5 870
Conselho Fiscal	5 662	-
Auditoria	45 600	17 272
Bífolio	18 142	56 650
Múltipla	13 465	-
Fundmanager	23 531	-
Eaglestone Advisory	96 295	613
Square A.M Consulting	179 566	-
	389 961	80 405

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) Em 2022 e 2021, a rubrica “Custos com o pessoal”, tem a seguinte composição:

	31-12-2022	31-12-2021
Empregados (I)		
Remuneração base	114 551	14 020
Remuneração adicional		
Subsidio alimentação	10 298	1 140
Subsidio transporte	10 298	-
Encargos sobre remunerações	11 530	682
Seguro Acidentes de Trabalho	1 842	-
Seguro de Saúde	20 914	-
Abono de Família	592	-
Subsidio de Férias	14 346	1 344
Subsidio de Natal	10 331	599
Formação	2 100	-
Mês de Férias	14 346	-
	211 148	17 785
Número de Colaboradores	11	2

(i) A variação dos custos com o pessoal decorre, essencialmente, da contratação de 9 colaboradores durante o ano de 2022, dos quais se destaca a contratação de um administrador e do director de operações do fundo.

c) Em 2022 e 2021, a rubrica “Amortizações e depreciações”, tem a seguinte composição:

	31-12-2022	31-12-2021
Activos fixos tangíveis	4 620	7 809
Activos fixos intangíveis	1 129	-
	5 749	7 809

19 Outros custos e perdas

Em 2022 e 2021, a rubrica “Outros Custos e Perdas” detalha-se conforme segue:

	31-12-2022	31-12-2021
Outros custos e perdas		
Correções de exercicios anteriores	27 385	-
Rendas e Alugueres	-	19 060
	27 385	19 060

(i) A rubrica “Correções de Exercícios Anteriores” refere-se aos custos com a prestação de serviços de contabilidade, consultoria do Conselho Fiscal, auditoria, serviços de gestão de redes e licença de utilização do software da FundManager, custos com subsídio de férias relativos ao exercício de 2021 e que foram registados em 2022.

(ii) A variação sobre a Rúbrica Rendas e Alugueres justifica-se pelo facto da Sociedade ter alterado a metodologia de registo, passando a registar, em 31 de Dezembro de 2022, na rubrica “Prestações de serviços” na nota 13.

45





20 Impostos sobre lucros

No período findo em 31 de Dezembro de 2022 a Sociedade apresentou resultado líquido positivo, no entanto teve prejuízo fiscal, tal como detalhado abaixo:

	31-12-2022
Resultado contabilístico	72 902
Correcções para efeitos fiscais:	
A somar: Variações patrimoniais positivas	
Custos e perdas não aceites para efeitos fiscais	79 871
Correcções relativas a exercícios anteriores	27 385
Multas Fiscais	49
Provisões do exercício	8 171
Iva a acrescer não dedutível	44 266
Prejuízos fiscais	(314 725)
Lucro tributável (prejuízo fiscal)	(161 952)
Taxa nominal de imposto	25%
Imposto sobre os lucros	-
Taxa efectiva de imposto	0%




46


21 Saldos e transacções com partes relacionadas

São consideradas entidades relacionadas com a Eaglestone:

- 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 31 de Dezembro de 2022 e 2021, os saldos e transacções por partes relacionadas têm a seguinte decomposição:

ENTIDADES	31-12-2022				31-12-2021	
	Empréstimos a accionistas (Nota 5)	Prestações acessórias (Nota 11)	Outras obrigações (Nota 9)	Custos (Nota 17)	Prestações Acessórias (Nota 11)	Outras Obrigações (Nota 9)
Eaglestone S.A	125 000	1 536	407	-	217 036	706
Eaglestone Advisory	-	-	10 715	96 295	-	-
Total	125 000	1 536	11 122	96 295	217 036	706

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

22 Eventos subsequentes

No dia 25 de Março de 2023 ocorreu o desabamento do imóvel 41, sito na Avenida Comandante Valódia, nº 78, 1º. A-11, que integra a carteira do Fundinvest – Fundo de investimento imobiliário fechado, de subscrição pública e que é gerido pela Sociedade. Face ao ocorrido, a Sociedade remeteu a CMC no dia 28 de Março de 2023, uma comunicação formal relativa ao desabamento do referido imóvel, encontrando-se a aguardar, por parte das autoridades, a análise dos factos que identificam os reais motivos que estiveram na base do desabamento. Importa referir que foi accionado o Seguro de multirrisco habitação sobre o imóvel e que será efectuada uma nova avaliação do imóvel para determinar o seu valor actual.

Não ocorreram outros factos, ou eventos subsequentes, à data do Balanço que devessem ser registados ou divulgados nas demonstrações financeiras da Sociedade em 31 de Dezembro de 2022.

48



RELATÓRIO DO AUDITOR EXTERNO

(Montantes expressos em milhares de Kwanzas – mKz)

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, bem como o disposto no Código dos Valores Mobiliários, aprovado pela Lei n.º 22/15, de 31 de Agosto (doravante designado por CódVM) e no Regulamento n.º 1/22, de 9 de Fevereiro, sobre os Auditores Externos, auditamos as demonstrações financeiras anexas da Eaglestone Capital - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, S.A. (adiante designada por “Sociedade”), as quais compreendem o Balanço em 31 de Dezembro de 2022, que evidencia um total de 477 470 milhares de kwanzas e um total de fundos próprios de 9 712 milhares de kwanzas, incluindo um resultado líquido de 72 902 milhares de kwanzas, as demonstrações dos resultados, das mutuações de fundos próprios e dos fluxos de caixa do exercício findo em 31 de Dezembro de 2022 e o correspondente Anexo.

Responsabilidade do Conselho de Administração e do Órgão de Fiscalização pelas Demonstrações Financeiras

2. O Conselho de Administração é responsável pela:
 - (i) Preparação e apresentação das demonstrações financeiras, que apresentem, de modo apropriado, a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa da Sociedade, de acordo com os princípios contabilísticos consagrados no Plano de Contas dos Organismos de Investimento Colectivo e das Sociedades Gestoras aprovado pelo Regulamento da CMC n.º 9/16 de 6 de Julho;
 - (ii) Criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material, devido à fraude ou a erro;
 - (iii) Elaboração do Relatório de Gestão, nos termos legais e regulamentares;
 - (iv) Adopção de políticas e critérios contabilísticos adequados, tendo em conta as circunstâncias; e
 - (v) Avaliação da capacidade da Sociedade de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das actividades.
3. O Órgão de Fiscalização é responsável pela supervisão do processo de preparação e divulgação da informação financeira da Sociedade.



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

Tipo: Sociedade por quotas | NUIT: 5401022670 | Matrícula CRC de Luanda: 106-97 | Capital social: KZ 1 000 000 000 | Sede: Condomínio Cidade Financeira, Via S8, Bloco 4 - 5º, Talatona, Luanda

4. A nossa responsabilidade consiste em expressar uma opinião independente sobre estas demonstrações financeiras com base na nossa auditoria, a qual foi efectuada de acordo com a Instrução n.º 03/CMC/08-22, sobre os Modelos de Relatórios a Elaborar por Auditor Externo Registado na Comissão do Mercado de Capitais (CMC) e as Normas Técnicas da Ordem dos Contabilistas e Peritos Contabilistas de Angola (“OCPCA”), as quais exigem que a mesma seja planeada e executada com o objectivo de obter um grau de segurança aceitável sobre se as demonstrações financeiras estão isentas de distorções materialmente relevantes.
5. Uma auditoria envolve executar procedimentos para obter prova de auditoria acerca das quantias e divulgações constantes das demonstrações financeiras. Os procedimentos seleccionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção material das demonstrações financeiras devido à fraude ou a erro. Ao fazer essa avaliação dos riscos, o auditor considera o controlo interno relevante para a preparação e apresentação das demonstrações financeiras pela Sociedade a fim de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não com a finalidade de expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Sociedade. Uma auditoria inclui também avaliar a razoabilidade das estimativas contabilísticas feitas pelo Conselho de Administração da Sociedade e a apresentação global das demonstrações financeiras.
6. O exame a que procedemos incluiu:
 - (i) A verificação, numa base de amostragem, do suporte das quantias e divulgações constantes das demonstrações financeiras e a avaliação das estimativas, baseadas em juízos e critérios definidos pelo Conselho de Administração da Sociedade, utilizadas na sua preparação;
 - (ii) A apreciação se as políticas contabilísticas adoptadas e a sua divulgação são adequadas, tendo em conta as circunstâncias;
 - (iii) A verificação da aplicabilidade do princípio da continuidade; e
 - (iv) A apreciação, em termos globais, se a apresentação das demonstrações financeiras é adequada.
7. O nosso exame abrangeu ainda a verificação da concordância da informação financeira constante do Relatório de Gestão com os restantes documentos de prestação de contas.
8. Declaramos ao Órgão de Fiscalização que cumprimos os requisitos éticos relevantes relativos à independência e comunicamos todos os relacionamentos e outras matérias que possam ser percebidas como ameaças à nossa independência e, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.
9. Estamos convictos que a prova de auditoria que obtivemos é suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião de auditoria com reserva.

Bases para a opinião com reservas

10. Conforme divulgado na Nota 19 do anexo, no exercício de 2022 foram identificados erros materiais relacionados com o período anterior. O Conselho de Administração da Sociedade não corrigiu retrospectivamente e não reexpressou as demonstrações financeiras relativamente ao período comparativo, tal como definido na “Norma Internacional de Contabilidade 8 – Políticas contabilísticas”, alterações nas estimativas contabilísticas e erros”, tendo optado por corrigir aqueles erros no exercício de 2022 por contrapartida da rubrica de “Outros custos e perdas” da demonstração dos resultados. Consequentemente, o resultado líquido do exercício encontra-se subvalorizado e os resultados transitados sobrevalorizados em 27 385 milhares de kwanzas.

Opinião com reservas

11. Em nossa opinião, excepto quanto aos efeitos do assunto descrito no parágrafo 10 da secção “Bases para a opinião com reservas”, 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 31 de Dezembro de 2022, o seu desempenho financeiro e os seus fluxos de caixa do exercício 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

12. Conforme referido na Nota 2.1 do Anexo, as demonstrações financeiras anexas foram preparadas no pressuposto da continuidade das operações, o qual implica que a Sociedade dispõe de recursos adequados para manter as suas actividades e que o órgão de gestão não tem intenção de cessar as actividades no curto prazo. Contudo, em 31 de Dezembro de 2022, os resultados acumulados eram negativos em Kz 241 824 milhares de kwanzas. O Conselho de Administração da Sociedade concluiu que apesar desta situação, a Sociedade dispõe de recursos adequados para manter as suas actividades, tendo em consideração o suporte do seu principal accionista e a evolução positiva verificada no seu negócio após aquela data.

Relato sobre Outros Requisitos Legais e Regulamentares

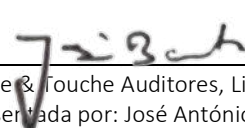
I. Quanto ao Relatório de Gestão

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

Outras matérias

14. As demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2021 são apresentadas pelo Conselho de Administração para efeitos comparativos para dar cumprimento aos requisitos de publicação de contas. Aquelas demonstrações financeiras foram analisadas por outro auditor externo, cujo relatório datado de 29 de Abril de 2022, não apresentavam reservas, e apresentava uma ênfase semelhante à do parágrafo 12 acima.

Luanda, 27 de Dezembro de 2023


Deloitte & Touche Auditores, Limitada
Representada por: José António Mendes Garcia Barata
Membro da OCPCA nº 20130163