

PROSPECTO SIMPLIFICADO

(Actualizado em 13 de Novembro de 2020)

O presente documento fornece as informações fundamentais aos investidores sobre este OIC. Não é material promocional. As informações apresentadas são obrigatórias por lei para ajudar o investidor a compreender os riscos associados ao investimento neste Fundo de Investimento Imobiliário (FII). Aconselha-se a leitura deste documento para que possa tomar uma decisão esclarecida sobre o investimento que lhe é proposto, nomeadamente sobre os riscos a ele inerentes. Para informação mais completa sobre o investimento, aconselha-se a leitura integral do Prospecto completo.

ECONÓMICO PROPERTY FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIOS FECHADO

Oferta Pública de Distribuição Primária de até AOA 25.000.000.000,00 correspondente à emissão de até 250.000 Unidades de Participação com o valor unitário inicial de AOA 100.000,00

Autorizado pela CMC em 19 de Agosto de 2019 com o número de registo 001/FIIF/CMC/08-19

1. APRESENTAÇÃO SINTÉTICA DO OIC

1.1. Tipo de Fundo	Fundo de Investimento Imobiliário Fechado de Subscrição Pública
1.2. Moeda de relato	Kwanza
1.3. Duração	5 (cinco) anos, podendo ser prorrogado por períodos iguais ou inferiores a 5 anos por decisão da Assembleia Geral de Participantes
1.4. Entidade Gestora	Económico Fundos de Investimento – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, S.A.
1.5. Entidade Depositária	Banco Económico, S.A.
1.6. Entidade Distribuidora	Banco Económico, S.A.
1.7. Auditor	KPMG Angola – Audit, Tax, Advisory, S.A.
1.8. Grupo Financeiro	Banco Económico, S.A.

2. INFORMAÇÕES RELATIVAS AOS INVESTIMENTOS

2.1. Objectivos do Fundo	Os objectivos do Fundo são os de proporcionar aos participantes uma alternativa de investimento em relação aos produtos tradicionais e de alcançar, a médio e longo prazo, uma valorização satisfatória do capital investido, através da constituição e gestão profissional de uma carteira que inclui um conjunto diversificado de activos, fundamentalmente imobiliários, nos termos e segundo as regras previstas na lei, em regulamento da CMC e no Regulamento de Gestão.
2.2. Política de Investimento	O investimento do Fundo centrar-se-á, maioritariamente em activos imobiliários, advindo a sua rendibilidade das rendas dos imóveis explorados, da valorização dos imóveis e da realização de mais-valias imobiliárias.
2.3. Perfil do Investidor Alvo	O Fundo é destinado a investidores institucionais e não institucionais, pessoas colectivas (públicas ou privadas) ou pessoas singulares que se dispuserem a aplicar as suas poupanças no sector imobiliário e que aceitem o alto risco do investimento.
2.4. Evolução histórica dos Resultados do Fundo	Por se tratar de um Fundo em constituição não dispõe de dados históricos.

2.5. Riscos Associados ao Investimento

O Fundo está exposto ao risco associado aos activos que integram a sua carteira, variando o valor da Unidade de Participação (UP's) em função dos mesmos. Os principais riscos a considerar são:

- a) Risco de Crédito: risco de possibilidade de ocorrência de perdas financeiras associadas ao não cumprimento de obrigações nos termos definidos nas emissões do crédito, privado ou público, decorrentes da deterioração da expectativa da capacidade de honrar o pagamento de compromissos futuros de dívida e a redução de ganhos ou remunerações definidas.
- b) Riscos de Mercado: risco que se incorre como consequência da possibilidade de variações nos factores globais de mercado (evolução económica) ou específicos (localização geográfica) que afectem o valor dos activos imobiliários em carteira. Dentro desta categoria são considerados os seguintes tipos de risco:
 - i) Risco de Taxa de Juro: identifica a possibilidade de variações nas taxas de juro poderem afectar de forma desfavorável o valor dos activos que compõem a carteira do Fundo, quer dos activos imobiliários, quer dos investimentos a título acessório em aplicações de tesouraria com maturidade inferior a 1 ano.
 - ii) Risco de Concentração: resulta de uma elevada exposição a um número reduzido de contrapartes ou a contrapartes cujos comportamentos de pagamentos se encontram altamente correlacionados ou à concentração num reduzido número de entidades, sectores, geografias, etc.
- c) Risco de Contraparte: risco de incumprimento da contraparte está associado a perdas que resultam da deterioração na situação creditícia dos emitentes de valores mobiliários, contrapartes ou quaisquer devedores a que o Fundo esteja exposto, nomeadamente, os arrendatários dos imóveis em exploração comercial.
- d) Risco de Liquidez: a incerteza quanto ao montante e ao momento de ocorrência dos fluxos de caixa relacionados com a actividade de gestão pode afectar a capacidade do Fundo fazer face às suas responsabilidades, tal como pode implicar que este incorra em custos adicionais, para obter liquidez, ao alienar investimentos ou outros activos de forma não programada. A natureza de Fundo Fechado implica, ainda, uma menor liquidez para o detentor das Unidades de Participação, uma vez que, para obter o seu reembolso é necessário que decorra o prazo de vigência previsto para o Fundo ou encontrar um comprador em mercado secundário.
- e) Risco Operacional: risco de perdas resultantes de processos internos inadequados ou defeituosos, de falhas de pessoas e sistemas, ou como resultado de acontecimentos externos.
- f) Risco de Cumprimento/Legal: relacionado com o incumprimento da lei ou do Regulamento de Gestão do Fundo.
- g) Risco Fiscal: na medida em que o regime fiscal pode ser alterado até à maturidade do Fundo, uma alteração adversa pode ter impactos directos no valor do Fundo e na sua rendibilidade.

3. INFORMAÇÕES DE CARÁCTER ECONÓMICO

3.1. Regime Fiscal

Ao Fundo aplica-se o disposto no Regime Fiscal dos Organismos de Investimento Colectivo previsto no Decreto Legislativo Presidencial n.º 1/14, de 13 de Outubro, que abaixo se resume:

Tributação do Fundo:

O Fundo é sujeito passivo de Imposto Industrial, estando isento de qualquer outro imposto sobre o rendimento, designadamente de Imposto sobre a Aplicação de Capitais (IAC) e de Imposto Predial Urbano (IPU). Em sede de Imposto Industrial, o Fundo será sujeito a tributação sobre a totalidade dos rendimentos auferidos, quer sejam de fonte nacional ou estrangeira, à taxa de 15%.

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

O Fundo beneficia de isenção de Imposto de Selo nas seguintes operações:

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

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

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

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

Tributação dos Participantes:

Os participantes do Fundo estão isentos de Imposto sobre a Aplicação de Capitais (IAC) e Imposto Industrial sobre os rendimentos recebidos ou postos à sua disposição, nomeadamente resultantes de resgates, distribuições de rendimentos, bem como sobre as mais-valias ou menos-valias apuradas na alienação das unidades de participação.

3.2. Comissões e Encargos

Custos	% da Comissão
Imputáveis ao Participante	
Comissão de Subscrição	0,00%
Comissão de Resgate	0,00%
Imputáveis ao Fundo	
Comissão de Gestão Fixa	1,75%
Comissão de Gestão Variável	25% * (Taxa Rendimento do Fundo – Taxa BNA no início do período anual)
Comissão de Depósito	0,25%
Taxa de Supervisão (semestral)	AOA 540.000,00 + (0,005% * VLGF) até ao limite de AOA 8.055.000,00

3.2. Comissões e Encargos (Cont.)	Para além dos encargos de gestão e de depósito, o Fundo suportará todas as despesas decorrentes da compra e venda de activos, os custos das auditorias exigidas por lei ou regulamento, bem como as despesas e outros encargos documentados efectuados no cumprimento das obrigações legais. Tratando-se de um Fundo colocado através de subscrição pública, nos termos da alínea b) do artigo 66º do Cód.VM, o Fundo suportará as despesas de integração da emissão das Unidades de Participação no sistema centralizado da CEVAMA – Central de Valores Mobiliários da BODIVA - Bolsa de Dívida e Valores de Angola, SGMR, conforme o Preçário em vigor que abaixo se apresenta:	
Preçário BODIVA	Custos	Valores (AOA)
	Filiação na CEVAMA	350.000
	Codificação	
	Inicial	40.000
	Manutenção	30.000
	Manutenção da conta da Emissão	0,0075% Semestre
	Actos	
	Alteração dos elementos de filiação	25.000
	Registo da emissão	20.000
	Cancelamento da emissão	35.000
	Conversão de UP tituladas em escriturais	50.000
	Conversão de UP escriturais em tituladas	500.000
	Eventos Societários	
	Pagamentos de rendimentos	80.000
	Amortizações de capital	80.000
	Aumentos de capital	20.000
	Aumento e diminuição do valor nominal	80.000
	Outros serviços de apoio ao Emitente	
	Pedidos de listas de Participantes	50.000
	Redenominações e trocas	40.000
3.3. Condições de Subscrição	O período de subscrição do Fundo ocorrerá entre as 8h00 do dia 16 de Novembro de 2020 e as 15h00 do dia 18 de Dezembro de 2020. O montante mínimo de subscrição é de AOA 100.000,00 (cem mil kwanzas). A subscrição será feita ao valor inicial da Unidade de Participação de AOA 100.000,00 (cem mil Kwanzas) e será realizada em numerário com pagamento à vista. A Entidade Gestora está autorizada, desde que tal atenda aos objectivos do Fundo, a aceitar que a liquidação financeira da subscrição das Unidades de Participação se processe através do pagamento em espécie, ou seja, através do pagamento em prédios urbanos e fracções autónomas, bem como em direitos reais de uso, de gozo, fruição e aquisição sobre tais bens imóveis. A subscrição efectiva, ou seja, a emissão da Unidade de Participação, só se realiza quando a importância correspondente ao preço da emissão for integrada no activo do Fundo. Não existem comissões de subscrição.	

3.4. Condições de Resgate	Por se tratar de um fundo fechado, não são permitidos resgates antecipados. As Unidades de Participação são reembolsadas integralmente aquando da liquidação financeira do Fundo, no final do seu prazo de duração, sendo o valor de reembolso o valor publicado na última valorização da carteira, na data de liquidação do Fundo. As Unidades de Participação podem também ser amortizadas aquando da distribuição de resultados, ou por proposta da Entidade Gestora submetida e aprovada pela Assembleia-Geral de Participantes. Não existem comissões de resgate.
3.5. Transferência de UP	Não estão previstas transferências de Unidades de Participação.
3.6. Distribuição de Rendimentos	A política de rendimentos do Fundo privilegia a distribuição dos resultados distribuíveis, ou seja, os resultados do Fundo que excedam as necessidades previsíveis de reinvestimento, salvaguardadas que estejam a solvabilidade e solidez financeira do Fundo, bem como a sua tesouraria e a normal evolução dos negócios. A periodicidade da distribuição dos resultados, se os houver, é anual e são repartidos pelos Participantes, em função do número de Unidades de Participação de que sejam titulares, à data da distribuição.
3.7. Admissão à Cotação	Não está prevista a admissão à negociação em mercado organizado das Unidades de Participação do Fundo.
4. INFORMAÇÕES DE CARÁCTER COMERCIAL	
4.1. Entidade Colocadora	Banco Económico, S.A.
4.2. Local de Comercialização	O Fundo é comercializado presencialmente e exclusivamente na sede da Entidade Comercializadora.
5. INFORMAÇÕES ADICIONAIS	
5.1. Valor da Unidade de Participação	A Entidade Gestora calculará o valor da Unidade de Participação do Fundo no último dia útil de cada mês, às 17:30 (dezassete horas e trinta minutos) e com referência ao último dia desse mês, dividindo o Valor Líquido Global do Fundo (VLGF) pelo número de Unidades de Participação em circulação. O valor da Unidade de Participação é divulgado no <i>site</i> da Entidade Gestora, com o endereço www.economicofundos.ao e nos locais de comercialização do Fundo, no dia seguinte ao do seu apuramento.
5.2. Disponibilização de Documentação Adicional	Para além da presente informação (Prospecto Simplificado), o Prospecto Completo e o Regulamento de Gestão, encontram-se à disposição dos interessados em todos os locais de comercialização do Fundo e na Entidade Gestora e serão enviados sem encargos aos investidores ou participantes que o requeiram.
5.3. Autoridade de Supervisão	Comissão do Mercado de Capitais (CMC).
5.4. Contactos na Entidade Gestora	Económico Fundos de Investimento – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, S.A. Sede social: Rua Marechal Brós Tito, números 35/37, 5º andar, fracções A e B, Edifício Escom, Bairro do Kinaxixi, Distrito Urbano da Ingombota, Luanda – Angola Tel. (+244) 222 693 613 – 923 166 213