



SERVIÇOS FINANCEIROS – BANCOS

BESA PATRIMÔNIO – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

Mapa de Quotas e Valor da Aplicação do Fundo para o semestre
findo em 31 de Dezembro de 2009

AUDITORIA



BESA PATRIMÓNIO

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Mapa de Quotas e Valor da Aplicação do Fundo para o semestre findo em 31 de Dezembro de 2009

**Mapa de Quotas e Valor da Aplicação do Fundo para o semestre
findo em 31 de Dezembro de 2009
Este relatório contém 12 páginas
Relatório BESAPATRIMÓNIO 09**

Índice

1	Introdução	2
1.1	BESA PATRIMÓNIO – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado	2
1.1.1	Identificação	2
1.1.2	Objectivos do BESA PATRIMÓNIO – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado	2
1.1.3	Capital inicial do FUNDO e eventuais aumentos	2
2	Sumário Executivo	3
2.1	Introdução	3
2.2	Sumário dos resultados	3
3	Declaração de responsabilidades da Administração	4
4	Relatório dos auditores independentes	5
5	Valor do Fundo e Composição da Carteira de Quotas	7
6	Valor da aplicação do fundo	8
7	Notas ao mapa de quotas e valor da aplicação do fundo	9
7.1	Depósitos a ordem	9
7.2	Aplicações financeiras	9
7.3	Imóveis	9
7.4	Despesas com custo diferido	10
7.5	Receitas com proveito diferido	10
7.6	Estado	10
7.7	Imobilizações em curso	10
7.8	Comissão de gestão	11
7.9	Comissão de depósitos	11

1 Introdução

1.1 BESA PATRIMÓNIO – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

1.1.1 Identificação

O Fundo “BESA PATRIMÓNIO- Fundo de Investimento Imobiliário Fechado” (doravante designado por FUNDO), é um fundo imobiliário fechado, constituído por oferta pública primária dirigida quer ao público em geral quer aos investidores institucionais. O FUNDO é um património autónomo destinado a investimento imobiliário, integrado por contribuições de pessoas singulares e colectivas designadas por “Quotistas”. O FUNDO não responde em caso algum pelas dívidas próprias dos Quotistas ou da sua sociedade gestora.

A constituição do FUNDO foi autorizada pela Comissão de Mercado de Capitais da República de Angola (doravante designada CMC) no dia 15 de Outubro de 2008. O FUNDO constituiu-se efectivamente no dia 13 de Dezembro de 2008 e, terá uma duração determinada de 5 anos, contados a partir da data da sua constituição.

A duração do FUNDO pode ser prorrogada por períodos iguais ou inferiores a 5 anos, desde que obtidas as autorizações, deliberações e outros actos legalmente necessários para o efeito.

1.1.2 Objectivos do BESA PATRIMÓNIO – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

O objectivo de investimento do Fundo é o de alcançar, numa perspectiva de longo prazo, uma valorização satisfatória do capital investido pelos seus Quotistas, 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, o regulamento da CMC e de Gestão do Fundo.

1.1.3 Capital inicial do FUNDO e eventuais aumentos

O capital inicial do FUNDO é de AKZ 7 500 000 000 correspondente a 100 000 quotas do FUNDO no valor unitário de AKZ 75 000.

O valor das quotas do FUNDO, para efeitos de subscrições seguintes, as quais só podem ter lugar em caso de aumento de capital conforme previsto no artigo nº26 do Regulamento de Gestão do Fundo, é apurado com base no valor do património líquido do FUNDO do mês anterior àquele em que foi efectuada a respectiva liquidação financeira.

2 Sumário Executivo

2.1 Introdução

A KPMG foi contratada pelo BESA PATRIMÓNIO – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado para efectuar uma auditoria financeira ao Mapa de Quotas e Valor da Aplicação do Fundo. A auditoria foi efectuada de acordo com a Norma Internacional sobre Trabalhos de Garantia de Fiabilidade que não sejam Auditorias ou Exames Simplificados de Informação Financeira Histórica (ISAE 3000), para atingir os seguintes objectivos:

- Emitir um parecer sobre se o Mapa de Quotas e Valor da Aplicação do Fundo do BESA PATRIMÓNIO do período de 01 de Julho de 2009 a 31 de Dezembro de 2009 está bem preparado; e
- Os Valores contabilizados pela BESA ACTIF – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento, SA estão em conformidade com os documentos relevantes do FUNDO e os regulamentos aplicáveis.

O Mapa de Quotas e Valor da Aplicação do Fundo do BESA PATRIMÓNIO e o estabelecimento de um sistema efectivo de controlo interno são da responsabilidade da BESA ACIF – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento, SA. O relatório dos auditores independentes destina-se ao BESA PATRIMÓNIO – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado e deverá ser usado apenas para os fins a que se destina.

2.2 Sumário dos resultados

Auditoria ao Mapa de Quotas e valor da Aplicação do Fundo – O nosso relatório sobre o Mapa de Quotas e Valor da Aplicação do Fundo para o semestre findo em 31 de Dezembro de 2009 não tem reservas.

3 Declaração de responsabilidades da Administração

A Administração do BESA PATRIMÓNIO – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado é responsável pela preparação do Mapa de Quotas e Valor da Aplicação do Fundo para o semestre findo em 31 de Dezembro de 2009, notas ao Mapa de Quotas e Valor da Aplicação do Fundo e um resumo das políticas contabilísticas significativas e outras notas explicativas aplicáveis ao FUNDO.

A responsabilidade da Administração inclui: a concepção, implementação e a manutenção de controlos internos adequados para a preparação e apresentação apropriada do Mapa de Quotas e Valor da Aplicação do Fundo que esteja livre de distorções materiais, seja devido a fraude ou erro; selecção e aplicação de políticas contabilísticas adequadas; e a feitura de estimativas contabilísticas razoáveis de acordo com as circunstâncias.

O Mapa de Quotas e Valor da aplicação do Fundo foi preparado pela Administração de acordo com as políticas contabilísticas divulgadas na nota 5.1.1 do Mapa de Quotas e Valor da Aplicação do Fundo.

Aprovação do Mapa de Quotas e valor da Aplicação do Fundo

O mapa de Quotas e Valor da Aplicação do Fundo do BESA PATRIMÓNIO, referente ao semestre findo em 31 de Dezembro de 2009, e constante das páginas 7 a 10, foi aprovado pela Administração em 10 de Maio de 2010 e vai assinado em seu nome por:



Álvaro de Oliveira Madaleno

(Presidente do Conselho de Administração)



Nuno Moura Coutinho

(Director Geral)



Edifício Presidente
Largo 4 de Fevereiro N°3, 1º Andar
Caixa Postal 2021
Luanda
República de Angola

Telephone: + 244 2 310827
+ 244 2 310828
+ 244 2 310825
Telefax: + 244 2 310549
E-Mail: kpmg@kpmg.co.ao

4. Relatório dos auditores independentes

Aos quotistas do Fundo de Investimento

Procedemos à auditoria do mapa de quotas e valor da aplicação do BESA PATRIMÓNIO – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado referente ao semestre findo em 31 Dezembro de 2009.

Responsabilidade dos Administradores sobre o mapa de quotas e valor da aplicação do fundo de investimento

A responsabilidade pela preparação e apresentação do *mapa de quotas e valor da aplicação do BESA PATRIMÓNIO – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado* é dos Administradores da BESA ACTIF.

Responsabilidade do Auditor

A nossa responsabilidade é de expressar uma opinião sobre o *mapa de quotas e valor da aplicação da BESA PATRIMÓNIO – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado* com base na nossa auditoria. Executamos a nossa auditoria de acordo com a Norma Internacional sobre Trabalhos de Certificação de Fiabilidade (ISAE 3000). Tal norma exige, da nossa parte, o cumprimento de requisitos éticos pertinentes, bem como o planeamento e a condução da auditoria de forma a obtermos uma certeza razoável de que o mapa está livre de quaisquer distorções materialmente relevantes.

Uma auditoria inclui a aplicação de procedimentos que nos permitam obter evidência de auditoria a respeito dos valores e divulgações apresentadas no mapa. Os procedimentos seleccionados dependem do nosso julgamento, incluindo a avaliação dos riscos de distorções materiais do mapa, quer devidas a fraude ou erro. Ao procedermos à avaliação desses riscos, consideramos os controles internos pertinentes para a preparação e apresentação adequada do mapa pela entidade, de modo a permitir o desenho de procedimentos de auditoria que sejam, nas circunstâncias, apropriados, mas não com a finalidade de expressarmos uma opinião sobre a eficiência dos sistemas de controle interno da entidade. Uma auditoria também inclui a avaliação da adequação dos princípios contabilísticos adoptados e a razoabilidade das estimativas contabilísticas feitas pela Administração, assim como uma avaliação da apresentação global do mapa.

Acreditamos que a prova de auditoria que obtivemos é suficiente e apropriada para nos permitir a emissão da nossa opinião.





Opinião

Em nossa opinião, o mapa em anexo de *quotas e valor da aplicação do BESA PATRIMÓNIO – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado* apresenta de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspectos materialmente relevantes, o valor das quotas e da aplicação do fundo de investimento em 31 de Dezembro de 2009 de acordo com o regulamento de Gestão do BESA PATRIMÓNIO - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado.

KPMG

KPMG

Luanda

10 de Maio de 2009

5 Valor do Fundo e Composição da Carteira de Quotas

Boletim de Subscrição	Subscritor	Nº Quotas Subscritas	Espécie	Valor entregue em USD	
				31 de Dezembro de 2009	30 de Junho de 2009
1	Particular	13	Numerário	13,049.00	13,049.00
2	Particular	149	Numerário	149,468.00	149,468.00
3	Particular	-	-	-	-
4	Particular	250	Numerário	250,940.00	250,940.00
5	Particular	1,500	Numerário	1,505,300.00	1,505,300.00
6	Empresa	997	Numerário	1,000,520.00	1,000,520.00
7	Particular	150	Numerário	150,530.00	150,530.00
8	Empresa	997	Numerário	1,000,130.00	1,000,130.00
9	Particular	498	Numerário	499,570.00	499,570.00
10	Particular	1,057	Numerário	1,060,319.99	1,060,319.99
11	Empresa	903	Numerário	905,840.00	905,840.00
12	Empresa	318	Numerário	319,000.00	319,000.00
13	Particular	498	Numerário	499,570.00	499,570.00
14	Particular	69	Numerário	69,220.00	69,220.00
15	Empresa	49,191	Numerário	49,345,606.99	49,345,606.99
16	Empresa	43,410	Imóveis	43,546,450.00	43,546,450.00
Total		100,000		100,315,514	100,315,514

Durante o segundo semestre de 2009 não houve novas subscrições de quotas ao Fundo de Investimento Imobiliário fechado.

6 Valor da aplicação do fundo

	Notas	31-12-09	30-06-09
		USD	USD
Depósitos a ordem	7.1	76 732	33 498
Aplicações financeiras	7.2	12 489 795	22 734 857
Imóveis	7.3	89 916 947	77 526 772
Despesa com custo diferido e proveitos a receber	7.4	286 144	831 352
Receitas com proveito diferido	7.5	-	(743 399)
Estado	7.6	(3 376)	-
Imobilização em curso	7.7	-	634 548
Comissão de gestão	7.8	(217 394)	(206 649)
Comissão de depósitos	7.9	(257 443)	(250 733)
Valor Líquido Global do Fundo Aplicado		102 291 406	100 560 245

7 Notas ao mapa de quotas e valor da aplicação do fundo

7.1 Depósitos a ordem

	31-12-09	30-06-09
	USD	USD
Depósitos em bancos	76 732	33 498
	76 732	33 498

7.2 Aplicações financeiras

Total de aplicações financeiras	12 405 000	22 676 385
Juros decorridos	85 652	158 472
IRC Juros decorridos	(857)	-
	12 489 795	22 734 857

O saldo corresponde a três aplicações financeiras feitas no BESA, designadas por BESA capitalização todas com o prazo de vencimento em 23 de Janeiro de 2010 e geram juros anuais de 5%.

7.3 Imóveis

Custo total dos imóveis	15 152 698	14 524 772
Adiantamento de compras	74 764 249	63 002 000
	89 916 947	77 526 772

7 Notas ao mapa de quotas e valor da aplicação do fundo (continuação)

O saldo corresponde ao custo de fracções de imóveis adquiridos pelo Fundo e o custo da comissão de mediação. Em 31 de Dezembro de 2009 o Fundo tinha os seguintes investimentos em imóveis:

- Quatro fracções autónomas no edifício KN 10 designadas provisoriamente por P1E, P1D, P2E, e P2D correspondente ao piso 1 e 2, correspondentes a quatro escritórios destinados a serviços com área bruta de 636 m².
- Quatro fracções identificadas com as letras A, B, C, e D, destinadas a escritório localizadas no 9º piso do edifício da ESCOM, sito na Avenida Marechal Brós Tito nº 35/37, Luanda.

7.4 Despesas com custo diferido e proveitos a receber

Rendas em dívida	285 425	831 352
Despesa com publicidade	719	-
	<u>286 144</u>	<u>831 352</u>

7.5 Receitas com proveito diferido

	31-12-09	30-06-09
	USD	USD
Rendas recebidas antecipadamente	-	743 399
	<u>-</u>	<u>743 399</u>

7.6 Estado

Imposto apurado	3 376	-
	<u>3 376</u>	<u>-</u>

7 Notas ao mapa de quotas e valor da aplicação do fundo (continuação)

7.7 Imobilizações em curso

Custo a imputar aos imóveis	-	634 548
	<hr/>	<hr/>
	-	634 548

7.8 Comissão de gestão

Acumulada	217 394	206 649
	<hr/>	<hr/>
	217 394	206 649

7.9 Comissão de depósitos

Acumulada	257 443	250 733
	<hr/>	<hr/>
	257 443	250 733