



HEMERA
CAPITAL
PARTNERS

Relatório & Contas 2023

Pactual Property Fund – Fundo de Investimento
Imobiliário Fechado



Índice

1. Contexto

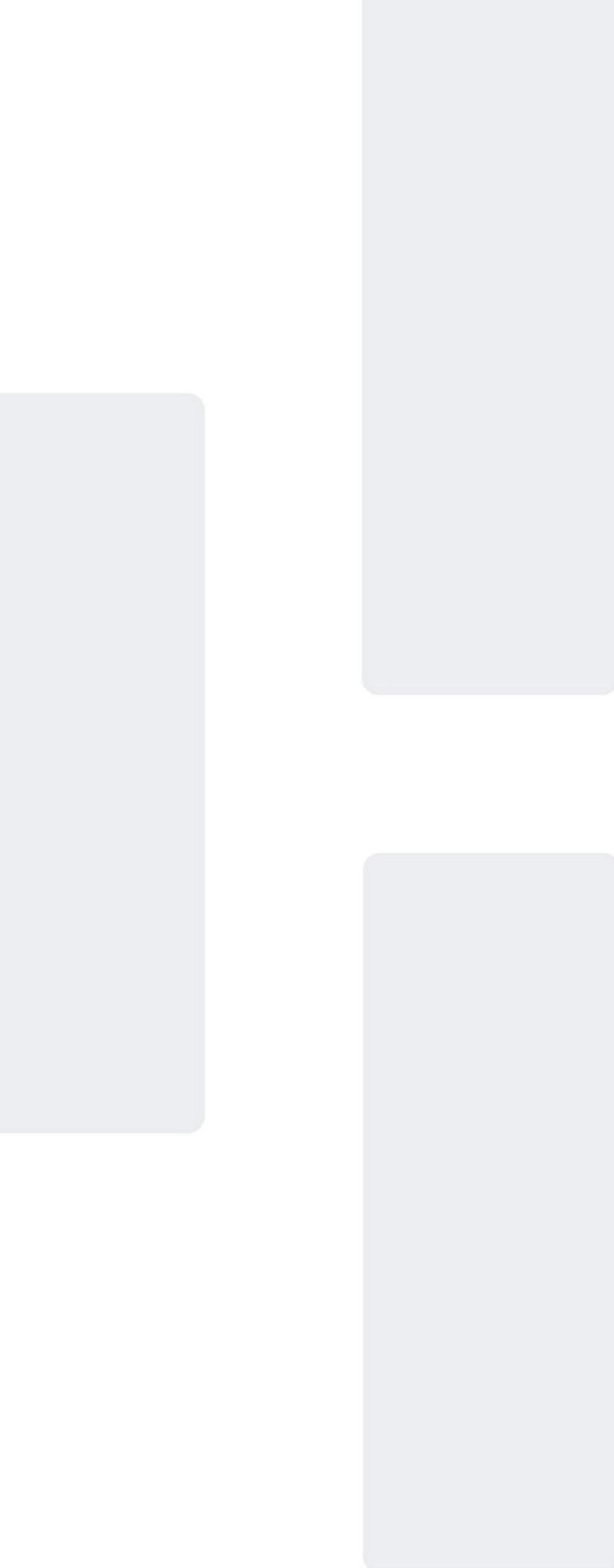
- i. Enquadramento Macroeconómico
- ii. Mercado de capitais e os OIC's
- iii. Sector Imobiliário Nacional
- iv. OIC sob gestão da HCP

2. Caracterização do Fundo

- i. Enquadramento
- ii. Política de Investimento
- iii. Actividade do Fundo
- iv. Perspectivas para 2024

3. Elementos Contabilísticos

4. Certificação Legal das Contas



I. Contexto

Handwritten signature

Contexto

I. Enquadramento Macroeconómico

Contexto Internacional

Segundo o World Economic Outlook de Janeiro de 2024, a taxa de crescimento económico mundial estimada para o ano 2024 situa-se em 3,1% e para o ano 2025 em 3,2%. A estimativa de 2024 está a acima em 0,2% da perspectiva apresentada no World Economic Outlook de Outubro de 2023 que previa um crescimento de 2,9%.

Esse aumento de 0,2% é resultado da resiliência demonstrada pela economia dos Estados Unidos da América, pelos mercados emergentes, economias em desenvolvimento e o suporte fiscal verificado na China.

Ainda assim, a previsão de crescimento para 2024-2025 está abaixo da média histórica registada entre 2000-2019 de 3,8%. Num contexto de taxas de juros elevadas, restrição orçamental, dívida elevada e baixo crescimento da produtividade.

A inflação está a cair mais rapidamente do que o esperado em muitas regiões, como consequência das medidas impostas para conter a oferta da moeda e de uma política monetária restritiva.

A inflação global deverá cair para 5,8% em 2024 e para 4,4% em 2025. Com a redução da inflação e com crescimento constante, os riscos associados ao crescimento económico estarão mais acutelados.

A redução da inflação aumentará a flexibilização das condições financeiras e uma política fiscal mais flexível serão factores que irão potenciar mais rapidamente um crescimento mais elevado, embora esteja ainda patente um potencial ajustamento.

Caso ainda se verifiquem os choques geopolíticos, como os ataques contínuos no Mar Vermelho, poderá haver constrangimentos na cadeia de distribuição, com consequências no aumento dos preços e o no surgimento de necessidades de restrições das condições monetárias.

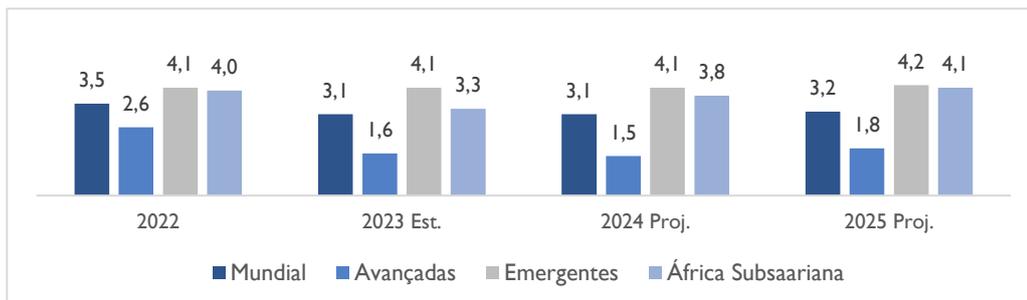
As projecções de crescimento assentam nos pressupostos de queda dos preços dos combustíveis e das commodities em 2024 e 2025, assim como no decréscimo das taxas de juros na maior parte dos países.

Prevê-se que a economia americana reduza o crescimento de 2,5% em 2023 para 2,1% em 2024 e 1,7% em 2025.

Em relação à zona euro prevê-se uma recuperação do crescimento de 0,5% em 2023 para 0,9% em 2024 e 1,7% em 2025.

Os países emergentes esperam uma taxa de crescimento de 4,1% em 2024 e 4,2% em 2025, enquanto a África Subsaariana contará com crescimento de 3,3% em 2023, 3,8% em 2024 e 4,1% em 2025.

Taxa de Crescimento do PIB Real (%)



Fonte: World Economic Outlook Janeiro 2024, Fundo Monetário Internacional

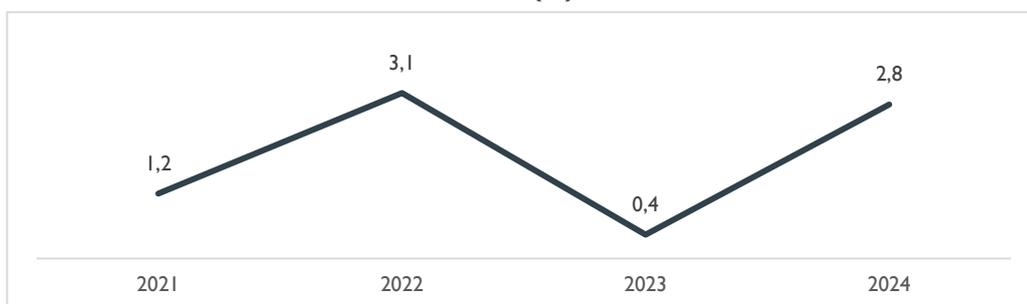
Economia Nacional

Economia Real

Segundo o Relatório de Fundamentação do Orçamento Geral do Estado (“OGE”) 2024, no primeiro trimestre de 2023, o PIB cresceu 0,3% comparando com o período homólogo e 1,1% em relação ao quarto trimestre de 2022. O desempenho do PIB foi condicionado pelas paragens programadas e emergenciais de manutenção de plataformas petrolíferas, resultando na quebra de 8% da produção petrolífera.

O sector não petrolífero apresentou um desempenho oposto ao sector petrolífero, com crescimento positivo de 2,8% em termos homólogos no primeiro trimestre do ano, influenciado pelo crescimento registado nos sectores Transporte (27,1%), Extracção de Diamantes, Minerais Metálicos e de Outros Minerais não Metálicos (22,9%), Imposto sobre Produtos (15,3%), Electricidade e Água (7,8%).

Taxa de Crescimento do PIB Real (%)

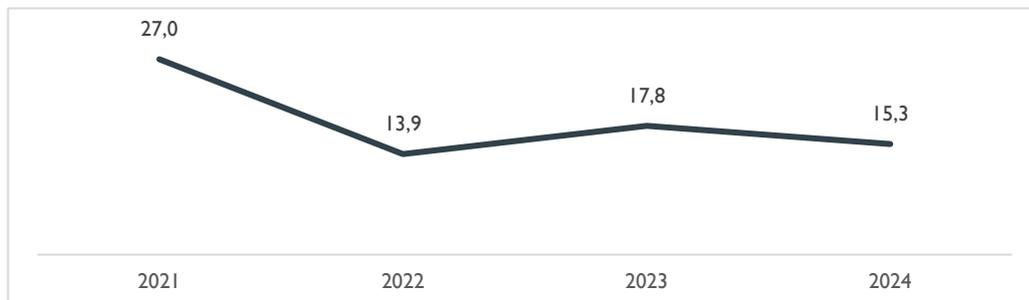


Fonte: Relatório de Fundamentação do OGE 2024

Taxa de Inflação

A taxa de inflação nacional atingiu 17,8% em 2023, o que representa uma inversão da tendência decrescente que se verificou no ano anterior.

Taxa de Inflação Nacional (%)



Fonte: Relatório de Fundamentação do OGE 2024

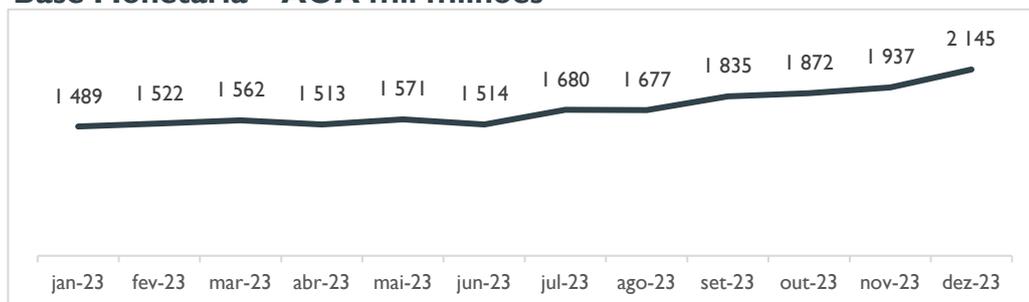
Política Monetária

No Comité de Política Monetária (“CPM”), realizado no dia 20 Janeiro de 2023, o Banco Nacional de Angola (“BNA”) decidiu baixar a Taxa BNA de 19,5% para 18,0%, a taxa de juro da Facilidade Permanente de Cedência de Liquidez de 21,0% para 18,0%, a taxa de juro da Facilidade Permanente de Absorção de Liquidez de 15,0% para 14,0%. Essa decisão foi realizada tendo em conta a redução da inflação verificada em 2022 e com a necessidade de alinhar as condições monetárias com a expectativa de inflação do médio e longo prazo.

No último CPM realizado em 20 e 21 de Novembro de 2023, resultou na Taxa BNA de 18,0%, Facilidade Permanente de Cedência de Liquidez de 18,5%, Facilidade Permanente de Absorção de Liquidez de 17,5%, coeficiente das reservas obrigatórias em moeda nacional de 18,0%.

A Base Monetária em moeda nacional expandiu 10,7% em Dezembro de 2023, tendo a variação acumulada do ano agravada para 34,0%.

Base Monetária – AOA mil milhões



Fonte: Banco Nacional de Angola (BNA)

Sector Externo e Taxa de Câmbio

O saldo da conta corrente foi superavitário em USD 2 529,7 milhões no terceiro trimestre de 2023, equivalente a 12,1% do PIB, tendo apresentado um melhor desempenho em relação ao trimestre anterior.

Esse desempenho da conta corrente foi influenciado, principalmente, pelo incremento verificado no saldo da conta de bens e pelo desagravamento dos saldos deficitários das contas de serviços, rendimentos primários e secundários.

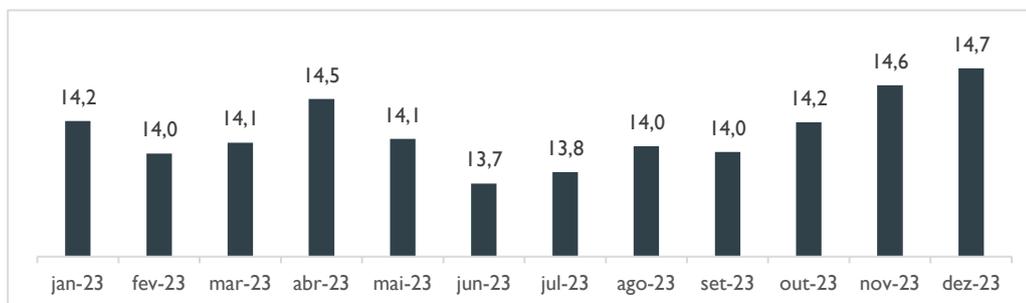
O saldo da conta de bens passou de USD 4 625,5 milhões no segundo trimestre para USD 6 227,4 milhões no terceiro trimestre, tendo registado um aumento de 34,6%. Esse desempenho é resultado do incremento das receitas de exportação de bens, sendo que as despesas de importação contraíram.

A conta de serviços apresentou um movimento contrário quando comparado com a conta de bens, ao passar de USD 1 899,5 milhões no segundo trimestre de 2023 para USD 1 636,9 milhões no terceiro trimestre, com uma redução de 13,8%.

Essa melhoria do saldo da conta de serviços foi resultado, sobretudo, da diminuição de importação de serviços de construção em USD 237,6 milhões, serviços do governo em USD 47,1 milhões e transportes em USD 14,6 milhões.

A conta capital e financeira registou um défice de USD 2 098,9 milhões face ao superavit de USD 327,3 milhões registado no trimestre anterior. Esse resultado é consequência, essencialmente, do saldo dos outros capitais e dos capitais de médio e longo prazo.

Reservas Internacionais Líquidas – USD Mil Milhões



Fonte: Banco Nacional de Angola (BNA)

Relativamente à taxa de câmbio, registou-se uma depreciação da moeda, tendo o câmbio das principais moedas alcançados taxas mais elevadas USD/AOA 828,8 e EUR/AOA 916,0.



Taxa de Câmbio (USD/AOA e EUR/AOA)



Fonte: Banco Nacional de Angola (BNA)

Finanças Públicas

Segundo consta na proposta do OGE 2024, a gestão fiscal foi impactada ao longo de 2023 por vários factores, como a descida da produção petrolífera, depreciação cambial e amortização mais elevada da dívida externa.

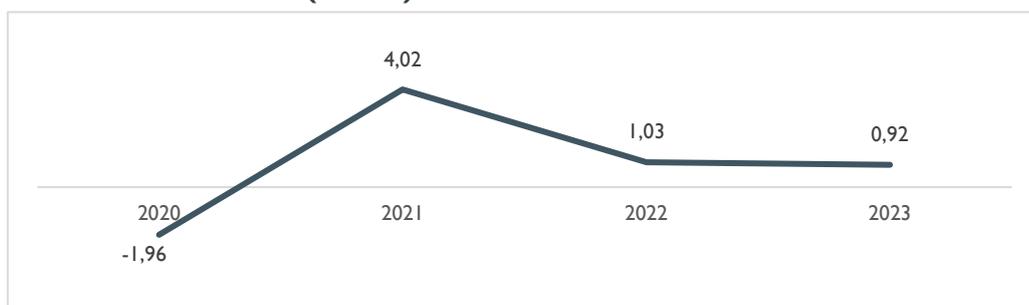
O OGE de 2023 foi realizado com base no preço médio do barril do petróleo de USD 75,0 e uma produção petrolífera de 1,18 milhão de barris dia, com a expectativa de um superavit global de 0,9% do PIB.

Como consequência das descidas da produção do petróleo no primeiro e segundo trimestres de 2023, as receitas de exportação e receitas petrolíferas, foram menores do que esperado, sobretudo a partir de Março, com reflexo imediato na queda de oferta de divisas no mercado cambial e depreciação significativa da taxa de câmbio entre meados de Maio e final de Junho.

Ainda no segundo trimestre, assistiu-se a reforma dos subsídios dos combustíveis anunciada em 1 de Junho, com ajuste no preço da gasolina em cerca de 87,5%, passando de Kz/litro 160,0 para Kz/litro 300,0 seguido do anúncio da eliminação gradual, ao longo de 2024-2025, do resto dos subsídios à gasolina, gasóleo e petróleo iluminante.

Os subsídios aos combustíveis representavam 18,9% da despesa fiscal primária, 3,7% do PIB e Kz 1,9 Biliões em 2022.

Saldo Fiscal Global (% PIB)



Fonte: Relatório de Fundamentação do OGE 2024

Face aos factores que se verificaram ao longo de 2023, é expetável que as contas públicas venham a ter um défice em cerca de -0,1% do PIB.

No que se refere à dívida pública, os dados indicativos de Setembro de 2023 demonstram que a dívida governamental aumentou em cerca de 54% em comparação com observado em 2022. A dívida externa correspondia a 72,5% do total, equivalente a Kz 38,8 biliões, e a dívida interna 27,5% do total, equivalente a Kz 14,5 biliões.

As Obrigações do Tesouro representam a maior parte da dívida interna, 88,4% ou Kz 12,9 biliões, enquanto os Bilhistes do Tesouro correspondem a 5,1% ou Kz 736,3 mil milhões e a dívida contratual 6,5% ou Kz 947,5 mil milhões.

Em 2023, as principais agências de notação financeira continuaram a acompanhar a capacidade do país em honrar os seus compromissos, destacando-se que:

- A S&P manteve em B-, estável;
- A Fitch alterou de B+ para B-, estável;
- A Moody's manteve a perspectiva em B3, positivo.

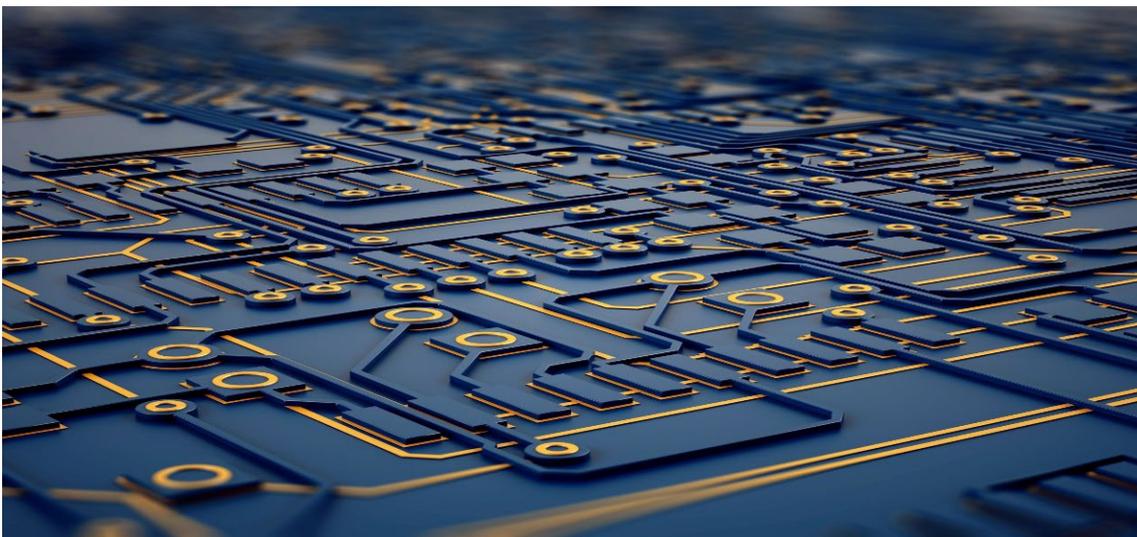
Stock da Dívida Pública (% do PIB)



Fonte: Relatório de Fundamentação do OGE 2024

I. Contexto

II. Mercado de Capitais e os OIC



Diferente do ano 2022, em 2023 não houve registo de privatização em bolsa.

No entanto, o mercado de capitais angolano assistiu pela primeira a uma emissão obrigacionista de uma empresa não financeira no valor de Kz 75 mil milhões, que foi realizada com sucesso, com a colocação integral de toda oferta realizada pela Sonangol.

Essa operação veio reforçar a importância do mercado de capitais como alternativa de financiamento das necessidades das empresas, assim como reforçou as opções de investimentos dos investidores.

Outro registo relevante ocorrido em 2023, foi o encerramento do modelo de participação dos bancos comerciais no mercado de capitais, através de prestação de serviços de intermediação e actividades de investimento em Valores Mobiliários e Instrumentos Derivados, conforme previsto no n.º 2 do artigo 440.o, da Lei n.º 14/21, de 19 de Maio.

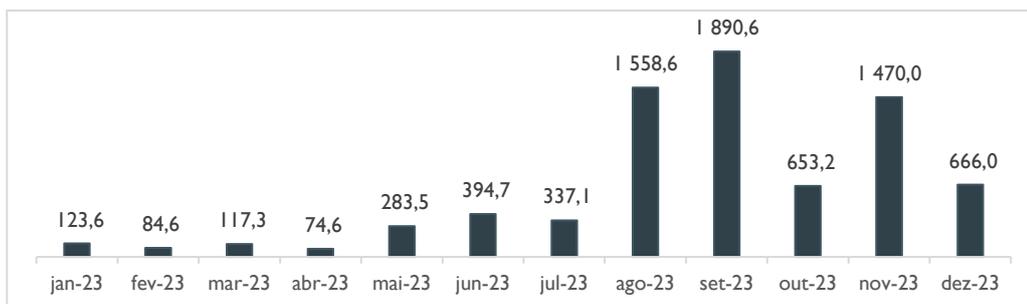
Esse evento, originou o surgimento de diversas Sociedades Distribuidoras de Valores Mobiliários e Sociedades Corretoras de Valores Mobiliários no mercado.

Mercado de Capitais

BODIVA

Na metade do II semestre de 2023, o mercado assistiu o maior volume de títulos mensal negociados no mercado secundário (BODIVA) que atingiu Kz 1 558,6 mil milhões em Agosto e Kz 1 890,6 mil milhões em Setembro.

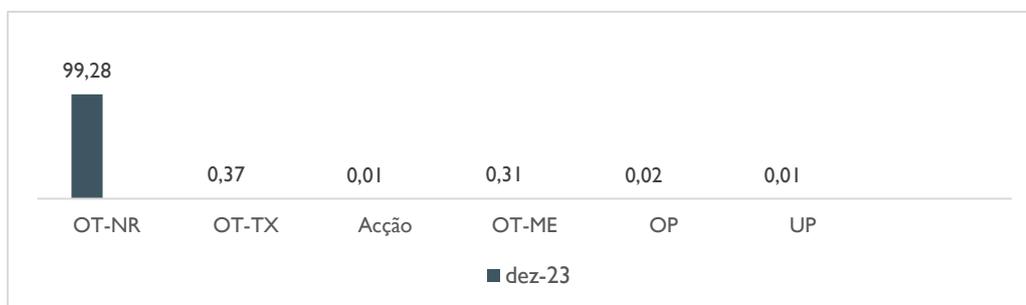
Volume de Negociações Mensal na BODIVA (Kz mil milhões)



Fonte: Performance do Mercado de Capitais de Janeiro 2024, CMC

Em Dezembro de 2023, entre os valores mobiliários transacionados, as OT-NR ocuparam uma posição dominante com cerca de 99,2% do total, seguidos das OT-TX que representaram 0,3%, as Unidades de Participação 0,01% e as acções cerca de 0,01%.

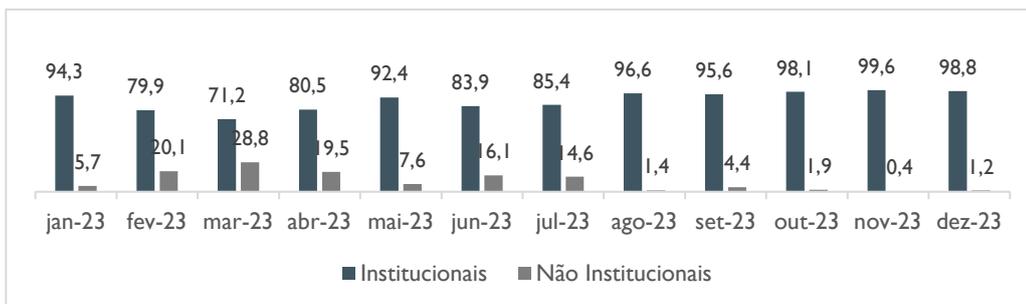
Peso dos Valores Mobiliários nas Negociações na BODIVA %



Fonte: Performance do Mercado de Capitais de Janeiro de 2024, CMC

No que se refere à participação dos investidores na BODIVA, 98,8% das compras foram feitas por investidores institucionais e os restantes 1,2% por investidores não institucionais, o que espelha uma participação pouco expressiva dos investidores não institucionais em Dezembro de 2023. Os investidores não institucionais continuam a ser afectados pela baixa literacia financeira, baixos níveis de poupança privada, que, por sua vez, é influenciada pelos níveis de desemprego e baixo nível de poder de compra.

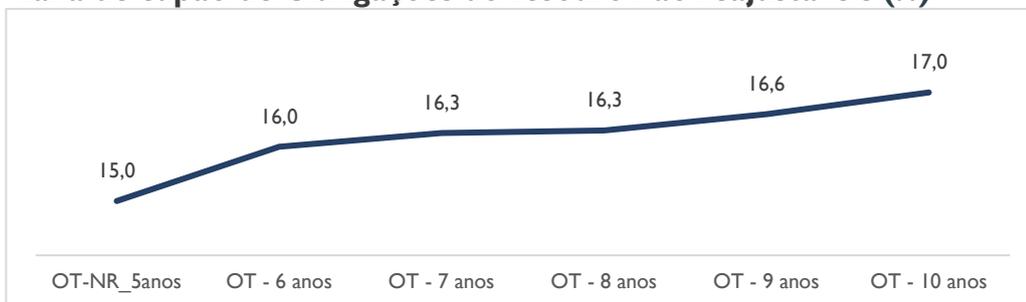
Quota de Participação por Tipologia de Investidores (%)



Fonte: Performance do Mercado de Capitais de Janeiro de 2024, CMC

Segundo o relatório de títulos do IIIº trimestre de 2023 da Unidade de Gestão de Dívida Pública (“UGD”), os juros de cupão das Obrigações do Tesouro não reajustáveis (“OT-NR”) variaram entre 14,5% a.a a 17,0% a.a.

Taxa de cupão de Obrigações do Tesouro não reajustáveis (%)

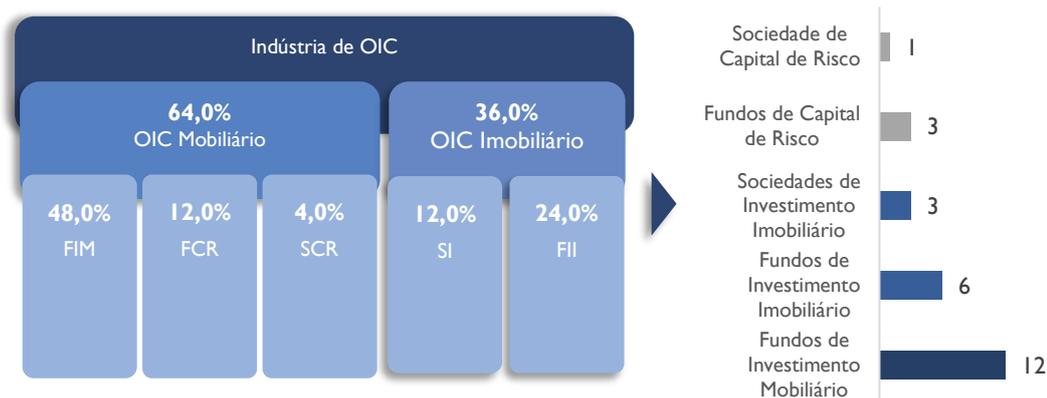


Fonte: UGD

Organismo de Investimento Colectivo

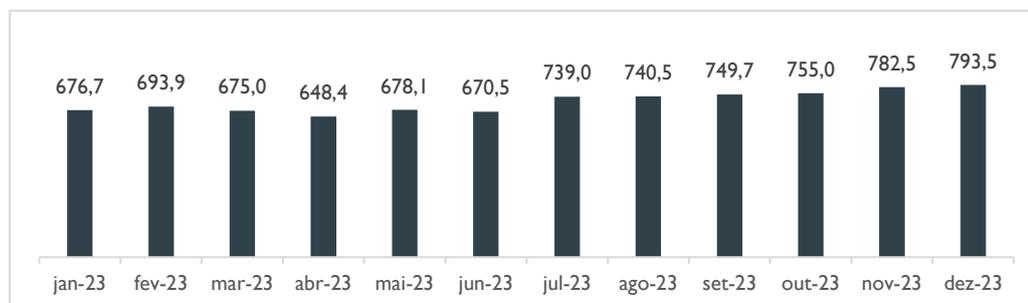
Até Janeiro de 2024, o total de Organismos de Investimento Colectivo (“OIC”) registados na Comissão de Mercado de Capitais situava-se em 25 OIC, sendo composto por 16 fundos de investimento mobiliário, 6 fundos de investimento imobiliário e 3 sociedades de investimento imobiliário.

Dimensão do Mercado de OIC por nº Veículos Registrados



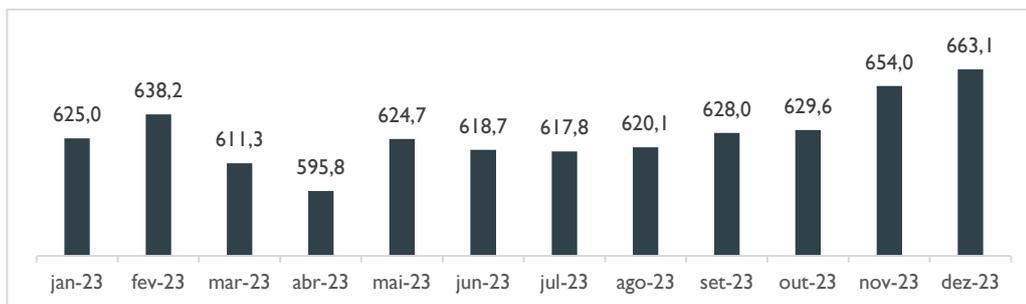
Os activos sob gestão dos OIC atingiram Kz 793,5 mil milhões em Dezembro de 2023, que representa um aumento de 32% face ao período anterior, altura em que se fixou em Kz 602,1 mil milhões.

Evolução dos Activos sob Gestão dos OIC (Kz mil milhões)



Em Dezembro de 2023, o valor líquido global (VLG) dos OIC aumentou para Kz 663,1 mil milhões quando comparado com o período anterior de Kz 553,9 mil milhões, o que resulta em um aumento de 20%.

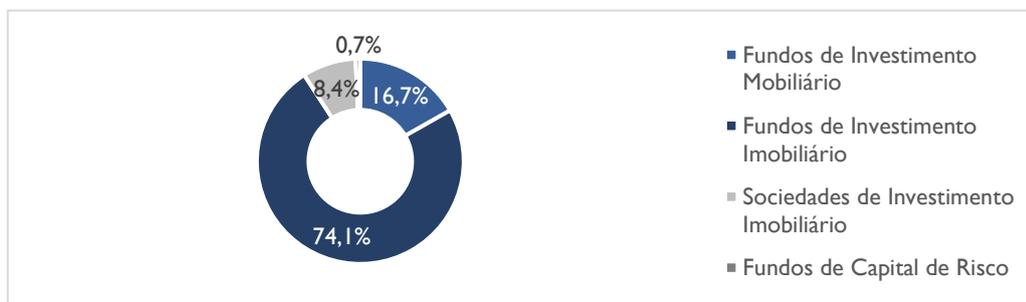
Evolução do VLG dos OIC (Kz Mil milhões)



Fonte: Performance do Mercado de Capitais Janeiro de 2024, CMC

Em relação à composição do VLG, os Fundos de Investimento Mobiliário representam cerca de 15%, os Fundos de Investimento Imobiliário cerca de 73,6%.

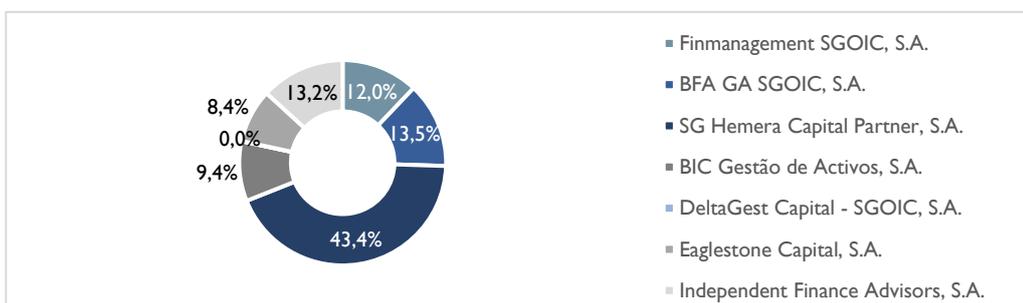
Quota de mercado das SGOIC por activo sob gestão



Fonte: Performance do Mercado de Capitais de Janeiro de 2024, CMC

No que diz respeito à quota de mercado das SGOIC por activo sob gestão, esta é liderada pela SG Hemera Capital Partners (43,4%), seguida da BFA Gestão de Activos (13,5%), Independent Financial Advisors (13,2%) e Finmanagement (12,0%).

Quota de mercado das SGOIC por Activos sob Gestão



Fonte: Performance do Mercado de Capitais de Janeiro de 2024, CMC

Contexto

III. Sector Imobiliário Nacional



Após um ciclo de recessão que se iniciou em 2015, a economia angolana apresentou em 2022 e no início de 2023 sinais de recuperação que motivaram o aumento da procura em determinados segmentos do mercado imobiliário em Angola.

A acentuada depreciação da moeda nacional verificada no início do segundo semestre de 2023, em até 40% face à moeda estrangeira (USD), teve influência nas decisões dos compradores, investidores e promotores, tanto na óptica da utilização do imobiliário enquanto forma de protecção cambial, como na adaptação dos planos estratégicos na construção e comercialização de activos imobiliários.

Com o objectivo de tornar mais acessível a aquisição à habitação própria, o Banco Nacional de Angola actualizou o aviso 9/2022 introduzindo, uma série de inovações com destaque para a ampliação do montante de financiamento individual para 100 milhões de kwanzas e extensão do prazo de reembolso para 30 anos.

O setor industrial em Angola tem sido igualmente alvo de incentivos governamentais, contribuindo para novos investimentos em fábricas transformadoras, especialmente na área agroindustrial e linhas de financiamento facilitadas que permitem que as empresas existentes expandam sua capacidade de produção.

Antecipa-se que este mercado seja alvo de transformação para os próximos anos impulsionado por factores como, diversificação económica, expansão das infraestruturas e maior investimento directo estrangeiro nos mais diversos sectores como mineração, *oil & gas*, agronegócio e indústria.

Principais Segmentos do Mercado Imobiliário



Escritório

O desempenho deste segmento está fortemente correlacionado com o ciclo económico e as expectativas dos agentes, esperando-se uma recuperação em linha com a previsão de crescimento da economia.

Factores como a redução do trabalho remoto ou híbrido pelas empresas, a estabilização económica, retoma do crescimento económico e o aumento do Investimento Directo Estrangeiro são indicadores importantes a ter em conta para os próximos anos no que toca ao desenvolvimento deste segmento do mercado imobiliário angolano.



- Forte investimento em infraestruturas;
- Atração de novos *players* no campo do Investimento Directo Estrangeiro;
- Aumento da actividade do sector petrolífero.



- A volatilidade dos mercados internacionais;
- Baixo nível do crédito à economia.



Habitação

Durante 2023 registou-se um aumento geral da procura tanto a nível do arrendamento como de compra de imóveis no segmento residencial, existindo ainda uma elevada margem de desenvolvimento dado o ritmo de crescimento populacional.

Entre os principais factores que condicionam a performance do segmento destacam-se o baixo nível de crédito concedido às famílias, tendo o governo criado medidas para incentivar a concessão de crédito pelos bancos comerciais, destacando-se o Aviso n° 09/22.



- Crescimento da procura por habitação;
- Recuperação do sector petrolífero;
- Medidas do BNA de estímulo ao crédito imobiliário.



- Baixo nível do rendimento e poupança das famílias;
- Baixa oferta de produto dirigido para a classe média.

Principais Segmentos do Mercado Imobiliário



Comércio

A performance do segmento está fortemente correlacionada à performance da economia e poder de compra dos agentes económicos.

Desde o final de 2021, o comércio angolano tem apresentado sinais de recuperação. O aumento do tráfego pedonal e da afluência às lojas resultou numa recuperação do desempenho do segmento. A contínua expansão dos principais retalhistas presentes no mercado, como Kibabo, Angomart e Freshmart, foi determinante no aumento da procura por espaços comerciais.



- Retoma de crescimento do PIB;
- Expansão das maiores cadeias de retalho;
- Maior robustez do sector público e aumento gradual do consumo público.



- Redução do poder de compra;
- As altas taxas de juro de crédito praticadas na economia.



Indústria e Logística

Os esforços do executivo no sector, sendo um exemplo o desenvolvimento do corredor do Lobito, irão permitir o intercâmbio comercial na sub-região da África Austral, e serão determinantes para o desenvolvimento deste segmento nos próximos anos. Destacam-se ainda algumas aquisições e investimentos industriais no âmbito de iniciativas promovidas pelo Governo, como o Programa de Privatizações (PROPRIV), com ofertas de espaços para o exercício das actividades industriais nas zonas económicas especiais e polos industriais.



- Desenvolvimento do Corredor do Lobito;
- Maior dinamização das Zonas Económicas Especiais com a oferta de activos públicos no âmbito do Programa de Privatizações (PROPRIV).



- Défice de Infra-estruturas;
- As altas taxas de juro de crédito praticadas na economia.

Contexto

IV. OIC sob gestão da HCP

A SG Hemera Capital Partners - SGOIC, S.A. tem sob sua gestão 1 OIC imobiliário, 1 OIC mobiliário e 1 OIC de Capital de Risco, totalizando mais de AOA 320 mil milhões em activos sob gestão.



Atlântico Liquidez

- Fundo de Investimento Mobiliário Aberto;
- Fundo de subscrição pública;
- AuM > AOA 14,6 mil milhões.



Dual Impact Fund

- Fundo de Investimento de Capital de Risco Fechado;
- Fundo de subscrição particular;
- AuM > AOA 3,3 mil milhões.



Pactual Property Fund

- Fundo de Investimento Imobiliário Fechado;
- Fundo de subscrição particular;
- AuM > AOA 302,2 mil milhões.

2. Caracterização do Fundo

[Handwritten signatures]

2. Caracterização do Fundo

I. Enquadramento

Organismo de Investimento Colectivo

O Pactual Property Fund – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado (“Pactual Property Fund”), constitui-se como um Fundo de Investimento Imobiliário, de subscrição particular, gerido pela SG Hemera Capital Partners – SGOIC, S.A, (“HCP”) constituído a 6 de Junho de 2016, e com duração de 5 anos, que foi prorrogado por período idêntico.



2. Caracterização do Fundo

II. Política de Investimento

POLÍTICA DE INVESTIMENTO



Construção e desenvolvimento de projectos imobiliários



Imóveis ou fracções destinadas a retalho/comércio ou escritórios



Imóveis ou fracções destinadas a armazéns ou indústria

A política de investimento do Pactual Property Fund orienta-se por princípios de segurança, rigor, rentabilidade, liquidez e diversificação de risco, segundo os critérios e perspectivas da Sociedade Gestora, em ordem a alcançar, numa perspectiva de longo prazo, uma valorização satisfatória do capital e uma remuneração das aplicações, através da constituição e gestão profissional de uma carteira de valores constituída por activos imobiliários.

Os investimentos imobiliários do Fundo são efectuados de acordo com os critérios definidos pela Sociedade Gestora e sempre dentro dos limites impostos pela legislação em vigor.

O Pactual Property Fund dirigirá preferencialmente o seu investimento para a aquisição de activos imobiliários, sendo efectuados preferencialmente nas seguintes áreas: aquisição de imóveis ou fracções destinadas a retalho/comércio, escritórios, armazéns ou indústria. Adicionalmente, poderão ser incluídos a construção e desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, respectiva promoção e colocação no mercado. O Fundo irá promover o arrendamento dos imóveis em carteira, sempre que tal seja o seu fim, com vista a permitir o bom aproveitamento das condições de mercado.

Tendo o Fundo como objectivo a aquisição de activos imobiliários, pode a Sociedade Gestora alienar activos imobiliários do Pactual Property Fund de forma a garantir o melhor interesse dos participantes do Fundo, numa óptica de geração de liquidez e/ou mais-valias.

A título acessório pode investir a sua liquidez em:

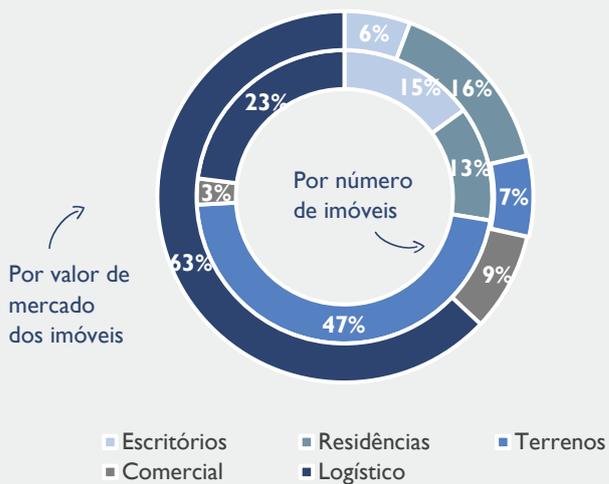
Depósitos Bancários
e.g. Depósitos a Prazo

Unidades de Participação em fundos de tesouraria

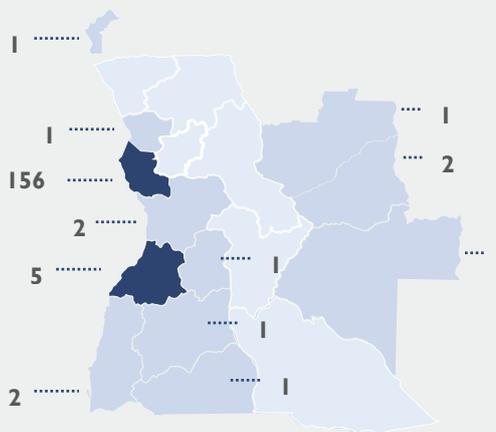
Valores Mobiliários emitidos ou garantidos pelo Estado Angolano

O Pactual Property Fund é composto por uma carteira com mais de 174 imóveis, avaliada em aproximadamente Kz 298 mil milhões, agregando segmentos variados, incluindo, espaços comerciais, habitações (moradias e apartamentos), escritórios, armazéns/estaleiros e terrenos para desenvolvimento.

Imóveis por segmento



Imóveis por província



Fonte: Análise Hemera Capital Partners

2. Caracterização do Fundo

III. Actividade do Fundo

Aquisição de Imóveis

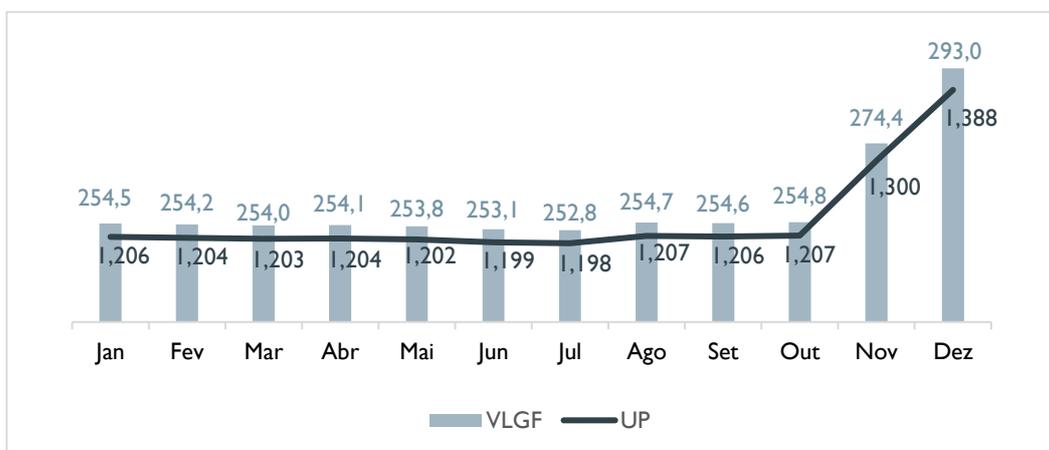
O Fundo adquiriu em Dezembro de 2023, 2 (dois) novos activos imobiliários, localizados no (A) Distrito de Miramar e (B) no Município de Cacuaco, por um valor aproximado de Kz 942 milhões.

Evolução do Valor do Fundo em 2023

No que diz respeito à evolução do Valor Líquido Global (VLG) do Fundo e Valor da Unidade de Participação (UP) é importante referir:

- Durante o ano de 2023 o valor da UP do Fundo evoluiu para um valor unitário de cerca de Kz 1 388 mil e o seu VLG cresceu para cerca de Kz 293 mil milhões resultando num crescimento de 15%.

Evolução do VLG (Kz mil milhões) e Valor da UP (Kz milhões)



Avaliações e Reavaliações

Durante ano de 2023, foi reavaliada de forma gradual a totalidade da carteira de imóveis do Fundo, num total 216 processos de reavaliação que geraram mais de 600 relatórios de avaliação e uma mais-valia potencial de aproximadamente Kz 39,7 mil milhões.

Comercialização

Em 2023, o Fundo registou cerca de 390 manifestações de interesse por parte de potenciais clientes interessados na compra e/ou arrendamento de imóveis em carteira, tendo-se destas, materializado cerca de 265 visitas presenciais, 35 processos de arrendamento, e assinados 15 Contratos Promessa de Compra e Venda dos quais já se encontram concluídas 4 vendas.

Plataforma Digital Real Estate

A plataforma digital do Fundo foi lançada com sucesso no ano de 2021, tendo o projecto previsto a captação de conteúdos por fases, de acordo com as diferentes localizações dos imóveis que compõem a carteira do Fundo, estando concluída a fase 2 do projecto e parte da fase 3. Esta última, abrange os imóveis em carteira localizados em 11 diferentes províncias de Angola, prevendo-se a sua conclusão durante o primeiro semestre de 2024.

A qualidade deste projecto foi reconhecida durante o ano 2022, tendo o Fundo sido galardoado com o prémio para Transformação Digital em Corporate Innovation na 3ª Edição do *Angola Innovation Summit*, confirmado a adesão e relevância do projecto no mercado angolano, e dos Países Africanos de Língua Oficial Portuguesa.

A actualização e manutenção desta plataforma é feita de forma contínua, conforme o crescimento da carteira e desenvolvimento do negócio.

Digital Real Estate



Tour virtual 3D

Vídeos promocionais

Projectos de design 3D



Desenvolvimento Imobiliário

O Fundo tem em curso diferentes de modelos de parceria que permitam explorar de forma inovadora e eficiente o mercado imobiliário nacional, entregando valor aos seus investidores e utilizadores, tendo como racional o desenvolvimento imobiliário dos lotes da carteira do Fundo localizados na Baía de Luanda, pelo potencial que representam devido à sua localização privilegiada, assim como, de outros terrenos da carteira que podem ser desenvolvidos ao abrigo do Aviso 09/2022 do BNA.

Para o efeito foram desenvolvidas parcerias com 3 (três) entidades relevantes no sector, que se encontram em diferentes estágios de desenvolvimento.

Comunicação do Fundo

Como forma de promover a comercialização dos imóveis do Fundo, quer por via de arrendamento, quer por venda, encontra-se em curso a dinamização das redes sociais nomeadamente o Facebook, Instagram e LinkedIn com apoio de um prestador especializado, visando direccionar os seguidores para a plataforma de Digital Real Estate, onde poderão encontrar informação detalhada sobre os activos do Fundo. Os resultados dos primeiros 6 meses desta estratégia têm-se revelado satisfatórios, tendo como resultado o aumento das manifestações de interesse por parte de potenciais clientes.

Promoção de activos do Fundo junto de investidores internacionais

Foi realizado em conjunto com entidades relevantes no sector, nomeadamente, Morais Leitão e Zenki CBRE, um roadshow para promoção de Angola e respectivas oportunidades de investimento imobiliário, a investidores internacionais em Singapura e nos E.A.U..



2. Caracterização do Fundo

IV. Perspectivas para 2024



Aquisição de Software de Gestão de Manutenções

Tendo em conta a complexidade da gestão de manutenções para uma carteira com a especificidade e quantidade de activos do Fundo, está prevista a implementação de um software de manutenção que permita o adequado planeamento de manutenções preventivas, um melhor controlo de manutenções correctivas e optimização de recursos, tendo como objectivo principal manter o estado de conservação dos activos e dar uma melhor resposta às diferentes

Desenvolvimento de Terrenos em carteira

Encontra-se em curso um plano que garante a evolução do processo de desenvolvimento de Terrenos em carteira, incluindo o licenciamento de projectos actualmente em curso, e a continuação de formalização de parcerias com entidades Construtoras, Mediadoras e Promotoras para terrenos orientados para o desenvolvimento de projectos habitacionais ou de Logística.

Solução de Base de Dados de Avaliações

Dada dimensão da carteira Fundo, e as diferentes necessidades de reporte e controlo de informação, está previsto o desenvolvimento de uma ferramenta que permitirá automatizar e agilizar o processo de recolha e registo de dados nos processos de avaliação imobiliária, proporcionando maior precisão e consistência nos resultados. A plataforma possibilitará armazenar *data* relevante, que permitirá uma melhor tomada de decisões estratégicas que contribuirão para o sucesso e eficiência do negócio.

19 de Março de 2024

O Conselho de Administração






3. Elementos Contabilísticos

[Handwritten signatures]

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023

PACTUAL PROPERTY FUND – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

PACTUAL PROPERTY FUND - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
BALANÇOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022
(Montantes expressos em milhares de Kwanzas - mAOA)

Activo	Notas	31/12/2023			31/12/2022	Passivo e Fundos Próprios	Notas	31/12/2023	31/12/2022
		Valor Bruto	Provisões, Imparidades, Amortizações e Depreciações	Valor Líquido					
Disponibilidades						Outras obrigações			
Disponibilidades em instituições financeiras	2	1 428 516	-	1 428 516	1 032 515	Outras obrigações de natureza fiscal	5	2 409 849	3 869 865
Certificados de depósitos	2	2 014 871	-	2 014 871	2 036 822	Diversos	5	6 756 872	4 258 775
Créditos						Negociação e intermediação de valores			
Rendas a receber	3	322 606	(172 452)	150 154	93 275	Credores	1	115 088	115 088
Activos imobiliários						TOTAL DO PASSIVO		9 281 809	8 243 728
Terrenos	3	188 056 392	-	188 056 392	159 174 187	Unidades de participação	1	254 160 820	254 160 820
Construções	3	110 584 465	-	110 584 465	100 720 601	Resultados distribuídos	1	(2 274 924)	(2 274 924)
Negociação e intermediação de valores						Lucros e prejuízos acumulados	1	2 997 715	6 529 715
Devedores diversos	4	60 102	-	60 102	68 939	Resultado líquido do exercício	1	38 130 080	(3 531 999)
Participações Noutras Entidades	4	1 000	-	1 000	1 000	TOTAL DOS FUNDOS PRÓPRIOS		293 013 691	254 883 612
TOTAL DO ACTIVO		302 467 951	(172 452)	302 295 500	263 127 339	TOTAL DO PASSIVO E FUNDOS PRÓPRIOS		302 295 500	263 127 340
Número total de unidades de participação subscritas	1			211 066	211 066	Valor unitário das unidades de participação	1	1 388,26	1 207,60

O Anexo faz parte integrante do balanço em 31 de Dezembro de 2023.

Luanda, 15 de Março de 2024





PACTUAL PROPERTY FUND - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022
 (Montantes expressos em milhares de Kwanzas - mAOA)

Rubricas	Notas	31/12/2023	31/12/2022
Proveitos			
Juros e outros rendimentos			
Disponibilidades	6	97 465	480 979
Outros Activos (mais valias de reavaliações)	6	40 188 299	-
Proveitos de Câmbio		-	44 847
Rendimentos de activos imobiliários			
Rendas	3	2 354 754	1 271 968
Outros rendimentos	6	1 216 932	1 019 963
TOTAL DOS PROVEITOS		43 857 450	2 817 757
Despesas			
Rendimentos de câmbio		-	82 159
Outros Activos (menos valias de reavaliações)	6	713 655	-
Impostos	5	235 837	408 429
Comissões	7	3 136 315	4 382 759
Custos e perdas operacionais			
Prestação de serviços	8	1 560 322	675 728
Outros custos e perdas	8	22 761	800 681
Provisões do período	3	58 481	-
TOTAL DAS DESPESAS		5 727 371	6 349 756
RESULTADO DO EXERCÍCIO		38 130 080	(3 531 999)

O Anexo faz parte integrante da demonstração dos resultados para o exercício findo em 31 de Dezembro de 2023.

Luanda, 15 de Março de 2024





PACTUAL PROPERTY FUND - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022
(Montantes expressos em milhares de Kwanzas - mAOA)

Rubricas	Notas	31/12/2023	31/12/2022
Fluxos de caixa dos juros e outros rendimentos			
Recebimentos de proveitos de disponibilidades		4 816 407	13 839 377
Recebimentos de proveitos inerentes a outros rendimentos operacionais		-	94 818 526
Fluxos de caixa de rendimentos de activos imobiliários			
Recebimentos de proveitos inerentes à caixa de rendas		4 685 813	1 500 532
Recebimentos de proveitos de outros rendimentos de activos imobiliários		2 865 225	-
FLUXO DE CAIXA DOS RECEBIMENTOS		12 367 445	110 158 435
Fluxos de caixa de juros e outras despesas			
Pagamentos de custos de disponibilidades		(4 696 992)	(13 389 442)
Pagamento de custos inerentes a outros activos de carteira		-	(63 448 289)
Fluxos de caixa de impostos			
Pagamento de custos inerentes aos impostos pagos em Angola		(743 481)	(764 792)
Fluxos de caixa de comissões			
Pagamentos de custos de comissão de gestão		(2 500 029)	(3 607 203)
Pagamentos de custos de outras comissões		(545 868)	(553 777)
Fluxos de caixa de custos e perdas operacionais			
Pagamento de custos inerentes à prestação de serviços		(3 381 073)	(784 120)
Fluxos de caixa de outros custos e perdas			
Pagamentos de outros custos e perdas		(103 996)	(31 030 903)
FLUXO DE CAIXA DOS PAGAMENTOS		(11 971 439)	(113 586 156)
SALDO DOS FLUXOS MONETÁRIOS DO EXERCÍCIO		396 006	(3 427 719)
SALDO EM DISPONIBILIDADES NO INÍCIO DO EXERCÍCIO	2	1 032 515	4 460 239
SALDO EM DISPONIBILIDADES NO FIM DO EXERCÍCIO	2	1 428 516	1 032 515

O Anexo faz parte integrante da demonstração dos fluxos de caixa para o exercício findo em 31 de Dezembro de 2023.

Luanda, 15 de Março de 2024



Anexo às Demonstrações Financeiras em 31 de Dezembro de 2023

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023

(Valores expressos em milhares de Kwanzas - mAOA)

INTRODUÇÃO

A constituição do Pactual Property Fund - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ("Fundo"), foi autorizada pela Comissão do Mercado de Capitais de Angola ("CMC"), em 22 de Dezembro de 2015, tendo iniciado a sua actividade em 6 de Junho de 2016, com a realização da primeira subscrição de unidades de participação.

O Fundo tem uma duração determinada de 5 anos, contados a partir da data da sua constituição (6 de Junho de 2016), renovável por períodos não superiores a 5 anos. Em 29 de Dezembro de 2020, a Assembleia de Participantes reuniu e aprovou a renovação do Fundo por um período adicional de 5 anos, contados a partir de 6 de Junho de 2021.

O Fundo é administrado pela SG Hemera Capital Partners – SGOIC, S.A. ("Sociedade Gestora"), anteriormente denominada Atlântico Gestão de Activos - SGOIC, S.A., função que foi desempenhada pela Odell Global Investors – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, S.A. até 26 de Setembro de 2019. As funções de Banco depositário e entidade comercializadora são exercidas pelo Banco Millennium Atlântico, S.A. ("Banco Millennium Atlântico").

No dia 27 de Setembro de 2019 a Sociedade Gestora solicitou à Comissão do Mercado de Capitais a alteração da denominação social do Fundo, solicitação que foi atendida no dia 30 de Outubro de 2019 por intermédio da emissão da nova Certidão de registo do Fundo, revogando a anterior denominação Odell Retail & Logistics – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado.

No dia 23 de Julho de 2021, por solicitação da Sociedade Gestora, a Comissão do Mercado de Capitais autorizou nova alteração da denominação social do Fundo, por intermédio da emissão da nova Certidão de registo do Fundo, revogando a anterior denominação Atlântico Property - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado.

Conforme descrito no Regulamento de Gestão do Fundo, este dirigirá preferencialmente o seu investimento em activos imobiliários, sendo efectuados preferencialmente nas seguintes áreas: retalho/comércio, escritórios, armazéns ou indústria. Também poderão ser incluídos a construção e desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, respectiva promoção e colocação no mercado. O Fundo irá promover o arrendamento dos imóveis em carteira, nos termos e segundo as regras previstas no regulamento da Comissão do Mercado de Capitais. O activo do Fundo poderá ser constituído por imóveis e, a título acessório, por liquidez, conforme numerário, depósitos bancários, unidades de participação de fundos de tesouraria e valores mobiliários emitidos ou garantidos pelo Estado Angolano com maturidade inferior a um ano. O Fundo adequa-se a investidores com um perfil de risco baixo a moderado que procurem alternativas aos produtos actualmente disponíveis no mercado, nomeadamente depósitos a prazo, tendo uma expectativa de rentabilidade do investimento realizado a médio/longo prazo.

BASES DE APRESENTAÇÃO E PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS

As demonstrações financeiras anexas foram preparadas com base nos livros e registos contabilísticos do Fundo e de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Angola para os Organismos de Investimento Colectivo, nos termos do Regulamento da Comissão do Mercado de Capitais ("CMC") n.º 9/16, de 6 de Julho. As demonstrações financeiras foram preparadas com base no princípio 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 do Pactual Property Fund ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2023 foram aprovadas pelo Conselho de Administração da sociedade Gestora em 19/03/2024.

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

a) Especialização de exercícios

O Fundo regista os seus proveitos e custos de acordo com o princípio da especialização de exercícios, sendo reconhecidos à medida que são gerados, independentemente do momento do seu recebimento ou pagamento.

b) Juros de aplicações

Os juros das aplicações são reconhecidos na demonstração dos resultados do período em que se vencem, independentemente do momento em que são recebidos. Os juros são registados na rubrica "Juros e outros rendimentos – Disponibilidades" (Nota 6).

c) Rendimento de títulos de dívida pública

A rubrica "Juros e outros rendimentos – Carteira de títulos" corresponde a rendimentos de bilhetes do tesouro e de obrigações do tesouro. Estes rendimentos são registados na demonstração dos resultados do período em que se vencem, independentemente do momento em que são recebidos.

d) Carteira de títulos e valores mobiliários

São considerados activos financeiros ao justo valor através de resultados os títulos adquiridos com o objectivo de serem activa e frequentemente negociados.

Os títulos registados ao justo valor através de resultados são reconhecidos inicialmente ao custo de aquisição, incluindo custos directamente atribuíveis à aquisição do activo. Posteriormente, são valorizados ao justo valor, sendo o respectivo proveito ou custo proveniente da valorização reconhecido em resultados do período.

Tratando-se o justo valor da quantia pela qual um activo poderia ser trocado por outro, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a efectuar a transacção, a melhor evidência do mesmo é a existência de preços cotados num mercado activo. No entanto, caso não exista um mercado activo, o justo valor poderá ser determinado através de técnicas de valorização, nomeadamente:

- i. Preços cotados (não ajustados) dos activos ou passivos em mercados activos a que a entidade tem acesso à data da mensuração, fornecendo um preço cotado num mercado activo a indicação mais fiável do justo valor;
- ii. Dados directa ou indirectamente observáveis para o activo, os quais incluem: a) preços cotados de activos ou passivos semelhantes em mercados activos; b) preços cotados de activos idênticos ou semelhantes em mercados não activos; c) dados distintos dos preços cotados observáveis em intervalos de cotação habituais; e d) dados confirmados pelos mercados;
- iii. Dados não observáveis de mercado para mensurar um activo financeiro pelo justo valor na ausência de dados observáveis relevantes, permitindo assim reflectir os pressupostos que os participantes no mercado considerariam na definição do preço, nomeadamente sobre o risco.

O Fundo adopta a terceira técnica de valorização, atendendo a que não existe um mercado activo capaz de determinar o justo valor dos títulos em carteira.

As valias resultantes da alteração do justo valor desta categoria de títulos são registadas directamente em resultados, nas rubricas "Ajuste positivo ao valor de mercado" ou "Ajuste negativo ao valor de mercado", conforme aplicável.

e) Comissões*Comissão de gestão*

De acordo com o regulamento de gestão do Fundo, pelo exercício da sua actividade, a entidade gestora cobrará uma comissão de gestão de 1,50% ao ano, à taxa anual nominal, sobre o valor líquido global do Fundo antes de comissões e taxa de supervisão, devendo ser paga trimestral e postecipadamente.

A comissão de gestão é registada nas rubricas "Outras obrigações – Diversos" e "Comissões" (Notas 5 e 7, respectivamente).

Comissão de depósito

De acordo com o regulamento de gestão do Fundo, pelo exercício da sua actividade, a entidade depositária cobrará uma comissão de 0,20%, à taxa anual nominal, sobre o valor líquido global do Fundo antes de comissões e taxa de supervisão, devendo ser paga trimestral e postecipadamente.

A comissão de depósito é registada na rubrica "Outras obrigações – diversos" e "Comissões" (Notas 5 e 7, respectivamente).

f) Taxa de supervisão

A taxa de supervisão cobrada pela Comissão do Mercado de Capitais constitui um encargo do Fundo, sendo calculada por aplicação de uma taxa semestral sobre o valor líquido global do Fundo no final de cada semestre. A taxa semestral em vigor é de 0,0050%, à qual acresce uma componente semestral fixa de 540 mAOA (Notas 5 e 7).

g) Activos imobiliários

Os imóveis que integram o activo do Fundo são reconhecidos inicialmente ao custo de aquisição, incluindo custos directamente atribuíveis à sua aquisição. Posteriormente, são valorizados ao justo valor, sendo o respectivo proveito ou custo proveniente da valorização reconhecido em resultados do período.

Os imóveis são avaliados por pelo menos, três peritos avaliadores independentes. As avaliações são realizadas nas seguintes condições:

- Previamente à aquisição e alienação do imóvel, não podendo a data de referência da avaliação do imóvel ser superior a seis meses relativamente à data do contrato em que é fixado o preço da transacção;
- Previamente ao desenvolvimento de projectos de construção no sentido de determinar o valor do imóvel a construir;
- Sempre que ocorram circunstâncias susceptíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel;
- Com uma periodicidade mínima de dois anos.

Os rendimentos resultantes dos activos imobiliários (rendas) são registados na demonstração dos resultados do período em que são gerados na rubrica "Rendimentos de activos imobiliários - Rendas" (Nota 3).

A determinação das provisões associadas às rendas a receber corresponde a um julgamento do Conselho de Administração que está baseado num conjunto de factores, designadamente, se a antiguidade dos montantes em dívida é superior a 90 dias, e a percepção sobre a capacidade económica e financeira dos inquilinos.



h) Unidades de participação

O valor da unidade de participação é calculado mensalmente, no último dia útil de cada mês, e determina-se pela divisão do valor líquido global do Fundo pelo número de unidades de participação em circulação. O valor líquido global do Fundo corresponde ao somatório das rubricas de unidades de participação, lucros e prejuízos acumulados e resultado líquido do período, sendo deduzido dos resultados distribuídos.

A rubrica "Capital a realizar" correspondia à parte do valor de capital social subscrito e não realizado, representando uma responsabilidade dos participantes.

i) Impostos

Impostos sobre o rendimento

De acordo com o Artigo 3.º do Regime Fiscal dos Organismos de Investimento Colectivo, aprovado pelo Decreto Legislativo Presidencial n.º 1/14, de 13 de Outubro, o Fundo trata-se de um sujeito passivo de imposto industrial, devendo os lucros por si obtidos serem tributados. A taxa de imposto industrial é de 15% para Fundos imobiliários.

As regras fiscais definidas no Regime Fiscal dos Organismos de Investimentos Colectivos ("RFOIC"), prevêem que à matéria colectável sejam (i) deduzidas as valias potenciais obtidas com os activos detidos e (ii) acrescidas as valias realizadas no exercício, referentes a exercícios anteriores, nesses mesmos activos.

Neste sentido, o Fundo regista impostos diferidos associados a valias potenciais obtidas com a carteira de imóveis.

Os activos por impostos diferidos são reconhecidos quando é provável a existência de lucros tributáveis futuros que absorvam as diferenças temporárias dedutíveis para efeitos fiscais (incluindo prejuízos fiscais reportáveis).

Os prejuízos fiscais apurados em determinado exercício, conforme disposto no Artigo 3.º do Regime Fiscal dos Organismos de Investimento Colectivo, podem ser deduzidos aos lucros tributáveis nos 3 anos posteriores.

O Fundo procede ao registo de impostos diferidos activos e impostos diferidos passivos de forma compensada, quando os mesmos se relacionam com impostos sobre o rendimento lançados pela mesma autoridade fiscal e considerando que as diferenças temporárias tributáveis se esperam vir a reverter no mesmo período.

Os activos e passivos por impostos diferidos, incluindo os prejuízos fiscais, são registados à taxa de 15%.

O Fundo encontra-se isento de qualquer outro imposto sobre o rendimento, nomeadamente o Imposto sobre a Aplicação de Capitais ("IAC") e o Imposto Predial sobre as rendas.

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.

O Fundo enquadra-se no Regime Geral do IVA, estando obrigado a cumprir todas as regras e obrigações declarativas previstas neste âmbito.

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

Neste sentido, sendo o Fundo um contribuinte que realiza operações tributadas e operações isentas de IVA, tem também restrições no direito à dedução do IVA pago a fornecedores, pelo que a Sociedade

Gestora procede 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.

O Fundo encontra-se isento do pagamento de IVA sobre as comissões de gestão cobradas pela Sociedade Gestora, a partir do mês de Abril de 2020, nos termos da alínea i) do n.º 1 do artigo 12.º constante do anexo III do CIVA, por força da circular n.º 31/DSIVA/AGT/2020 emitida pela Administração Geral Tributária no dia 9 de Abril de 2020.

Adicionalmente, na sequência da entrada em vigor no dia 8 de Agosto da Lei n.º 20/20, passou a ser isenta de IVA qualquer locação de imóvel, nomeadamente com fins comerciais ou industriais, razão pela qual o Fundo não líquida IVA nas rendas facturadas aos inquilinos.

Imposto Predial Sobre a Transmissão e sobre a Detenção (SISA)

Nos termos do Diploma Legislativo n.º 230, de 18 de Maio de 1931 e, bem assim, das alterações introduzidas pela Lei n.º 15/92, de 3 de Julho, e pela Lei n.º 16/11, de 21 de Abril, a SISA incide sobre todos os actos que importem transmissão perpétua ou temporária de propriedade de qualquer valor, espécie ou natureza, qualquer que seja a denominação ou forma do título (v.g., actos que importam transmissão de benfeitorias em prédios rústicos ou urbanos, as transmissões de bens imobiliários por meio de doações com entradas ou pensões ou a transmissão de bens imobiliários por meio de doações), recaindo o encargo sobre o adquirente do bem. A taxa de Imposto SISA aplicável à transmissão de imóveis é de 2%.

A SISA vigorou até ao dia 8 de Agosto de 2020, tendo sido revogada, na parte respeitante à transmissão de bens imóveis, com a aprovação do Código do Imposto Predial ("CIP"), pela Lei n.º 20/20, de 9 de Julho. Nos termos do CIP, o Imposto Predial ("IP") incide à taxa de 2% sobre as transmissões onerosas ou gratuitas do património imobiliário, direito de propriedade ou figuras parcelares deste direito, nomeadamente o usufruto, o direito de superfície e a servidão, incluindo aquisições por usucapião, sobre bens imóveis.

Com a publicação do Código dos benefícios Fiscais em 2022 a taxa do imposto predial sobre a transmissão (antigo SISA) passou para 1%

O Imposto Predial incide ainda sobre a detenção de prédios urbanos, excepto terrenos para construção, e é determinado de acordo o valor patrimonial do imóvel:

- Até 5.000 milhares de kwanzas, aplicável a taxa de 0,1% sobre o valor patrimonial;
- De 5.000 a 6.000 milhares de kwanzas, aplica-se o valor fixo de 5 milhares de kwanzas; e
- Superior a 6.000 milhares de kwanzas sobre o excesso de 5.000 milhares de kwanzas, aplica-se a taxa de 0,5% sobre o valor patrimonial.

O Fundo encontra-se isento de Imposto Predial sobre imóveis que se encontram arrendados.

j) Distribuição de resultados

O Fundo é um fundo de distribuição, mas não garante a existência de resultados passíveis de distribuição.

O Fundo, caso as normas contabilísticas o permitam, distribuirá, anualmente e após publicação das contas referentes a 31 de Dezembro de cada exercício económico, 80% dos rendimentos resultantes da sua gestão corrente aos seus participantes, sendo o remanescente distribuído à Sociedade Gestora.

A distribuição será efectuada anualmente quando a Sociedade Gestora o entenda apropriado, ou em caso de liquidação do Fundo.

1. CAPITAL DO FUNDO

Desde a constituição do Fundo foram efectuados os seguintes aumentos de capital:

- Em 6 de Junho de 2016, o Banco Millennium Atlântico S.A. subscreveu 8.295 unidades de participação pelo valor unitário de 1.000 mAOA.
- Em 27 de Dezembro de 2019, o Banco Millennium Atlântico S.A. subscreveu 37.104 unidades de participação do Fundo no montante de 38.181.644 mAOA, das quais 1.701 unidades de participação por entrada em numerário e 35.403 unidades de participação por entrada em espécie (Nota 3), correspondente a 36.431.520 mAOA. Parte do montante subscrito em numerário, no montante de 1.750.124 mAOA apenas foi realizado no dia 15 de Janeiro de 2020, tendo sido registado na rubrica "Capital a realizar" em 31 de Dezembro de 2019. De acordo com o artigo 15º do Regime Jurídico dos Organismos de Investimento Colectivo os titulares de unidades de participação, adquirem essa qualidade com a subscrição das unidades de participação contra o pagamento do preço ou mediante aquisição.
- Em 30 de Junho de 2020, o Banco Millennium Atlântico S.A. subscreveu 35.246 unidades de participação do Fundo no montante de 44.828.452 mAOA, das quais 2.517 unidades de participação por entrada em numerário e 32.729 unidades de participação por entrada em espécie (Nota 3), nos montantes de 3.201.508 mAOA e 41.626.944 mAOA, respectivamente.
- No dia 31 de Dezembro de 2020, o Banco Millennium Atlântico S.A. subscreveu 81.830 unidades de participação do Fundo no montante de 102.834.674 mAOA, das quais 3.735 unidades de participação por entrada em numerário e 78.095 unidades de participação por entrada em espécie (Nota 3), nos montantes de 4.693.490 mAOA e 98.141.184 mAOA, respectivamente. No mesmo dia, a Natrium Imobiliária, Lda., subscreveu 1.055 unidades de participação, no montante de 1.325.804 mAOA, por entrada em numerário.
- No dia 30 de Novembro de 2021, o Banco Millennium Atlântico S.A. subscreveu 47.536 unidades de participação do Fundo no montante de 58.695.245 mAOA, das quais 1.608 unidades de participação por entrada em numerário e 45.928 unidades de participação por entrada em espécie (Nota 3), nos montantes de 1.985.218 mAOA e 56.710.028 mAOA, respectivamente.

Em 31 de Dezembro de 2021, como resultado do aumento de capital realizado em 30 de Novembro de 2021, o número de unidades de participação emitidas pelo Fundo, e subscritas pelos participantes ascendia a 211.066 unidades. De acordo com o regulamento de gestão, o Fundo pode emitir até 211.066 unidades de participação. A Sociedade Gestora actualizou o regulamento de gestão, com o número máximo de unidades de participação que pode ser emitido pelo Fundo no primeiro semestre de 2022.

Em 31 de Dezembro de 2023, as 211.066 unidades de participação emitidas pelo Fundo encontram-se distribuídas da seguinte forma:

Participante	Número de unidades de participação	% de unidades de participação
Banco Millennium Atlântico S.A.	210.011	99,50%
Natrium Imobiliária, Lda.	1.055	0,50%
	211.066	100,00%



O movimento ocorrido no capital do Fundo, nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2023 e 2022 foi o seguinte:

Descrição	31/12/2023						31/12/2023
	31/12/2022	Subscrição em numerário	Subscrição em espécie (Nota 3)	Aplicação do resultado	Distribuição de rendimentos	Resultado líquido do exercício	
Unidades de participação	254 160 820	-	-	-	-	-	254 160 820
Resultados distribuído	(2 274 924)	-	-	-	-	-	(2 274 924)
Lucros e prejuízos acumulados	6 529 715	-	-	(3 531 999)	-	-	2 997 715
Resultado líquido do exercício	(3 531 999)	-	-	3 531 999	-	38 130 080	38 130 080
	<u>254 883 612</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>38 130 080</u>	<u>293 013 691</u>
Número de unidades de participação	211 066						211 066
Valor das unidades de participação	1 207,60						1 388,26

Descrição	31-12-2022						31/12/2022
	31/12/2021	Subscrição em numerário	Subscrição em espécie (Nota 3)	Aplicação do resultado	Distribuição de rendimentos	Resultado líquido do exercício	
Unidades de participação	254 160 820	-	-	-	-	-	254 160 820
Resultados distribuído	(2 274 924)	-	-	-	-	-	(2 274 924)
Lucros e prejuízos acumulados	3 625 744	-	-	2 903 971	-	-	6 529 715
Resultado líquido do exercício	2 903 971	-	-	(2 903 971)	-	(3 531 999)	(3 531 999)
	<u>258 415 611</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(3 531 999)</u>	<u>254 883 612</u>
Número de unidades de participação	211 066						211 066
Valor das unidades de participação	1 224,34						1 207,60

O Fundo não distribuirá aos participantes o resultado líquido dos exercícios de 2023 e 2022, dado que os com referência a 2023 resultam de valias potenciais decorrentes do processo de reavaliação da carteira de imóveis.

Até à data, o Fundo não distribuiu os rendimentos distribuíveis com referência a 31 de Dezembro de 2019, no montante de 115.088 mAOA, os quais se encontram registados na rubrica do passivo "Negociação e intermediação de valores - Credores". É convicção do Conselho de Administração da Sociedade Gestora que não resultarão quaisquer contingências para o Fundo decorrentes do incumprimento deste requisito.

Nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2023 e 2022, o valor líquido global do Fundo, o valor de cada unidade de participação e o número de unidades de participação em circulação, no final de cada mês, foram os seguintes:

Ano	Mês	Valor líquido global do Fundo	Valor da unidade de participação	Número de unidades de participação em circulação
2023	Janeiro	254 511 120	1 205,84	211 066
2023	Fevereiro	254 205 712	1 204,39	211 066
2023	Março	253 999 811	1 203,41	211 066
2023	Abril	254 070 937	1 203,75	211 066
2023	Maio	253 804 263	1 202,49	211 066
2023	Junho	253 056 739	1 198,95	211 066
2023	Julho	252 825 875	1 197,85	211 066
2023	Agosto	254 705 773	1 206,76	211 066
2023	Setembro	254 584 890	1 206,19	211 066
2023	Outubro	254 800 816	1 207,21	211 066
2023	Novembro	274 396 822	1 300,05	211 066
2023	Dezembro	293 013 691	1 388,26	211 066

Ano	Mês	Valor líquido global do Fundo	Valor da unidade de participação	Número de unidades de participação em circulação
2022	Janeiro	258 096 385	1 222,82	211 066
2022	Fevereiro	257 818 573	1 221,51	211 066
2022	Março	257 525 262	1 220,12	211 066
2022	Abril	257 250 194	1 218,81	211 066
2022	Maio	256 945 606	1 217,37	211 066
2022	Junho	256 609 236	1 215,78	211 066
2022	Julho	256 285 925	1 214,25	211 066
2022	Agosto	256 065 775	1 213,20	211 066
2022	Setembro	255 806 279	1 211,97	211 066
2022	Outubro	255 463 277	1 210,35	211 066
2022	Novembro	255 296 271	1 209,56	211 066
2022	Dezembro	254 883 612	1 207,60	211 066

2. DISPONIBILIDADES

Em 31 de Dezembro de 2023 e 2022, esta rubrica tem a seguinte composição:

	31/12/2023	31/12/2022
Disponibilidades		
Disponibilidades em instituições financeiras		
Banco Millennium Atlantico	1 428 065	1 032 515
Banco Yetu	200	-
Banco Angolano de Investimento	85	-
Banco de Fomento Angola	66	-
Banco KEVE	100	-
	<u>1 428 516</u>	<u>1 032 515</u>

Em 31 de Dezembro de 2023 e 2022, o saldo da rubrica "Disponibilidades em instituições financeiras" refere-se a depósitos à ordem domiciliados junto dos bancos acima descritos não remunerados.

	31/12/2023	31/12/2022
Certificados de depósitos		
Valor aplicado	2 000 000	2 000 000
Juros corridos	14 871	36 822
	<u>2 014 871</u>	<u>2 036 822</u>

Em 31 de Dezembro de 2023, o saldo da rubrica "Certificados de depósito" refere-se a dois depósitos a prazo, em AOA, mantidos junto dos Bancos YETU e KEVE., constituídos em 29 De Novembro de 2023 e 18 de Dezembro de 2023 com maturidades em 27 de Fevereiro de 2024 e 17 de Março de 2024, remunerados as taxas de juro anual de 12,9% e 10% respectivamente.

Em 2023 e 2022, o movimento dos depósitos a prazo foi o seguinte:

Descrição	31/12/2021	Aumentos	Reduções	31/12/2022	Aumentos	Reduções	31/12/2023
Certificados de depósitos	1 985 218	13 389 442	(13 374 660)	2 000 000	4 696 992	(4 696 992)	2 000 000

3. ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

Em 31 de Dezembro de 2023 e 2022, esta rúbrica tem a seguinte composição:

	31/12/2023	31/12/2022
Terrenos		
Terrenos Baía de Luanda - 23 Lotes	141 772 898	120 284 199
Terreno Vila Rubra - 6 Lotes	22 126 548	17 657 227
Terreno Projecto Mutamba	8 680 040	7 990 777
Terreno Projecto Talatona	4 942 459	4 359 449
Terreno Projecto Rocha Pinto	3 223 705	3 115 628
Terreno Projecto Coqueiros	1 647 075	1 378 706
Terreno KM 44	1 403 555	1 003 597
Terreno Lobito (SDC)	838 613	694 577
Terreno Zona Industrial do Lobito	530 445	428 360
Terreno Grupo Mega Carlton Angola	323 083	276 105
Terreno Sol Dourado Km9	288 576	259 154
Terreno Kicolo 110	228 653	221 250
Terreno Kicolo 112	228 653	221 250
Terreno Kicolo 111	228 653	221 029
Terreno Samba Pequena	181 519	170 515
Terreno Lobito Açucareira	43 220	35 294
Terreno Kuito	7 240	5 947
Terreno Ondjiva	6 869	5 601
Terreno Saurimo	6 843	5 522
Terreno KM65	1 347 746	840 000
	<u>188 056 392</u>	<u>159 174 187</u>
Construções		
Condomínio Cidade Financeira	41 384 283	38 612 019
Edifício Chicala, Praia do Bispo	18 464 414	15 270 284
Estaleiro Cacucaco - Pro-Alleanza	14 098 416	13 567 549
Estaleiro Cacucaco GAM Holding	5 210 837	4 958 120
Residências Talatona	4 524 072	4 345 803
Armazens Kinda - Naves industriais	4 383 532	3 686 808
Espaço comercial - Joaquim Kapango	2 968 801	3 022 350
Espaço comercial - Rua da Missão	3 234 073	2 813 059
Belas Business Park - Fracção PJ e G701	2 872 408	2 322 768
Zenith Towers Torre 2 - 2º e 8º Pto	2 234 874	2 155 446
Emp.MixCenter - Edf1 P0 - Loja R/C e Fracções M07 e M10	1 461 219	1 363 019
Estaleiro Namibe	1 126 534	1 113 325
Moradia Condomínio Morro Bento	704 424	651 195
Lojas condomínio Acquaville	536 070	504 342
Centro de logística de Talatona - Warehouse	520 581	430 853
Lobito Retail Park	335 331	330 496
Nobless Residence - Apartamento	291 691	298 408
Loja Luena, Moxico	289 851	287 180
Loja Lubango Kero Huila	257 609	257 525
Loja Cabinda Deolinda Rodrigues	291 317	253 238
Loja Miramar	241 286	247 701
Condomínio Rossinha - Fracção X	209 104	220 557
Agência Caxito Açucareira	190 571	174 353
Agência Filda	148 855	166 458
Loja Kaop	164 947	164 669
Loja Dundo, Aeroporto	136 611	136 447
Agência Saurimo 11 de Novembro	146 041	135 058
Fracção X Park Avenue	199 357	-
Prédio 546 Stokach	743 211	-
Apartamento RIT Fracção BT 2º Dto	137 142	121 562
Agência Porto Amboim Kitanda	130 169	119 413
Loja Viana Vila Princesa	108 231	107 304
Agência Sumbe II	113 412	102 128
Moradia Namibe	98 872	89 175
Agência Cubal	81 819	76 478
Escritórios Morro Bento	2 544 502	2 484 167
	<u>110 584 465</u>	<u>100 589 257</u>
	<u>298 640 856</u>	<u>259 763 444</u>

Em 31 de Dezembro de 2023, a carteira de imóveis apresenta a seguinte composição:

	Área (m2)	Data avaliação 1	Valor da avaliação 1	Data avaliação 2	Valor da avaliação 2	Data avaliação 3	Valor da avaliação 3	Média das avaliações	Custo de aquisição	Valor do imóvel
Terrenos										
Terrenos Baía de Luanda										
Parcela A - Lote 3	1 430	01/10/2023	5 902 000	01/10/2023	6 416 036	01/10/2023	5 554 272	5 957 436	5 069 506	5 957 436
Parcela A - Lote 6	1 480	01/09/2023	6 281 047	01/09/2023	6 526 450	01/09/2023	6 294 694	6 367 397	5 608 819	6 367 397
Parcela A - Lote 7	1 499	01/10/2023	6 827 871	01/10/2023	6 285 791	01/10/2023	6 608 406	6 574 023	5 620 917	6 574 023
Parcela A - Lote 9	1 892	01/11/2023	9 662 560	01/11/2023	9 166 847	01/11/2023	10 448 867	9 759 425	8 691 205	9 759 425
Parcela A - Lote 10	1 892	01/11/2023	6 709 820	01/11/2023	7 788 141	01/11/2023	6 703 167	7 067 043	6 661 843	7 067 043
Parcela A - Lote 11	1 582	01/10/2023	6 273 975	01/10/2023	6 608 406	01/10/2023	7 247 879	6 710 086	5 680 015	6 710 086
Parcela A - Lote 14	1 892	01/10/2023	6 590 500	01/10/2023	6 950 985	01/10/2023	6 105 084	6 548 856	5 300 217	6 548 856
Parcela A - Lote 18	1 892	01/10/2023	12 662 746	01/10/2023	14 672 603	01/10/2023	13 823 609	13 719 653	11 860 330	13 719 653
Parcela A - Lote 20	2 446	01/10/2023	7 750 800	01/10/2023	8 051 829	01/10/2023	8 054 252	7 952 294	6 330 289	7 952 294
Parcela 3 - Lote 3	32 632	01/10/2023	8 069 268	01/10/2023	9 826 224	01/10/2023	9 103 968	8 699 820	7 815 230	8 699 820
Parcela 3 - Lote 8	1 800	01/09/2023	2 849 360	01/09/2023	2 787 505	01/09/2023	2 927 106	2 854 657	2 525 426	2 854 657
Parcela 3 - Lote 11	1 892	01/10/2023	3 122 678	01/10/2023	3 074 077	01/10/2023	2 709 520	2 968 759	2 381 332	2 968 759
Parcela 3 - Lote 12	1 800	01/10/2023	6 220 807	01/10/2023	5 374 283	01/10/2023	5 780 290	5 791 793	4 976 612	5 791 793
Parcela 3 - Lote 13	3 889	01/10/2023	5 150 556	01/10/2023	5 142 264	01/10/2023	4 549 504	4 947 441	4 390 828	4 947 441
Parcela 3 - Lote 16	1 800	01/11/2023	6 037 653	01/11/2023	6 148 823	01/11/2023	6 116 017	6 100 831	5 165 434	6 100 831
Parcela 3 - Lote 43	3 680	01/10/2023	7 739 000	01/10/2023	8 035 726	01/10/2023	7 049 641	7 608 122	6 486 723	7 608 122
Parcela 3 - Lote 45	4 156	01/10/2023	2 125 808	01/10/2023	2 172 601	01/10/2023	2 127 681	2 142 030	1 863 774	2 142 030
Parcela 3 - Lote 46	3 810	01/10/2023	2 438 791	01/10/2023	2 452 100	01/10/2023	2 138 640	2 343 177	1 971 900	2 343 177
Parcela 3 - Lote 48	2 705	01/10/2023	6 601 852	01/10/2023	7 711 875	01/10/2023	7 049 052	7 120 927	6 094 277	7 120 927
Parcela 3 - Lote 49	1 892	01/10/2023	4 983 900	01/10/2023	5 105 033	01/10/2023	4 517 827	4 868 920	4 018 914	4 868 920
Parcela 3 - Lote 50	1 892	01/10/2023	4 939 228	01/10/2023	4 255 200	01/10/2023	4 688 600	4 621 009	4 788 547	4 621 009
Parcela 3 - Lote 52	1 624	01/11/2023	5 393 200	01/11/2023	5 311 823	01/11/2023	4 771 209	5 158 744	4 247 208	5 158 744
Parcela 5	1 400	01/10/2023	6 212 882	01/10/2023	5 502 785	01/10/2023	5 955 700	5 890 456	5 890 456	
Outros terrenos										
Terreno Projecto Vila Rubra	950 770	01/11/2023	22 461 911	01/11/2023	20 813 940	01/11/2023	23 103 793	22 126 548	17 038 505	22 126 548
Terreno Projecto na Mutamba	52 158	01/11/2023	9 307 091	01/11/2023	8 106 830	01/11/2023	8 626 200	8 680 040	9 722 249	8 680 040
Terreno Projecto em Talatona	22 615	01/10/2023	4 693 058	01/10/2023	5 186 800	01/10/2023	4 947 521	4 942 459	4 217 585	4 942 459
Terreno Projecto no Rocha Pinto	9 949	01/10/2023	3 354 300	01/10/2023	3 318 049	01/10/2023	2 998 765	3 223 705	1 985 029	3 223 705
Terreno Projecto nos Coqueiros	10 114	01/11/2023	1 627 725	01/11/2023	1 578 300	01/11/2023	1 735 200	1 647 075	1 427 540	1 647 075
Terreno KM 44	300 000	01/09/2023	1 350 000	01/09/2023	1 450 664	01/09/2023	1 410 000	1 403 555	1 023 669	1 403 555
Terreno Lobito (SDC)	14 900	01/10/2023	849 460	01/10/2023	871 200	01/10/2023	795 178	838 613	703 343	838 613
Terrenos Kikolo	30 020	01/10/2023	655 668	01/10/2023	644 811	01/10/2023	757 400	685 960	676 799	685 960
Terreno Zona Industrial do Lobito	17 000	01/09/2023	500 130	01/09/2023	557 369	01/09/2023	533 834	530 445	436 927	530 445
Terreno Grupo Mega Carlton Angola	10 000	01/10/2023	326 000	01/10/2023	320 422	01/10/2023	322 828	323 083	279 389	323 083
Terreno Sol Dourado/KM9	5 085	01/10/2023	303 520	01/10/2023	283 707	01/10/2023	278 500	288 576	261 643	288 576
Terreno Samba Pequena	615	01/10/2023	178 937	01/10/2023	183 520	01/10/2023	182 100	181 519	171 814	181 519
Terreno Lobito Açucareira	1 544	01/10/2023	43 700	01/10/2023	40 801	01/10/2023	45 160	43 220	36 000	43 220
Terreno Kuito	297	01/10/2023	7 640	01/10/2023	6 780	01/10/2023	7 300	7 240	6 049	7 240
Terreno Ondjiva	298	01/10/2023	7 400	01/10/2023	6 836	01/10/2023	6 370	6 869	5 515	6 869
Terreno Saurimo	293	01/10/2023	6 680	01/10/2023	6 648	01/10/2023	7 200	6 843	5 509	6 843
Terreno KM 65	560 000	01/11/2023	1 422 438	01/11/2023	1 260 000	01/11/2023	1 360 800	1 347 746	840 000	1 347 746
	2 066 634		187 641 961		189 104 083		187 423 132	188 056 392	161 827 365	188 056 392
Construções										
Condomínio Cidade Financeira										
Bloco 5 e 6 Apartamentos T0	4 506	01/09/2023	7 083 579	01/09/2023	6 677 781	01/09/2023	6 784 821	6 848 727	6 963 018	6 848 727
Bloco 5 - Apartamentos	1 624	01/09/2023	7 780 957	01/09/2023	7 780 348	01/09/2023	8 120 378	7 893 894	5 762 226	7 893 894
Bloco 9 e 10 - Fracções HA e HG	1 343	01/10/2023	3 057 860	01/10/2023	3 509 330	01/10/2023	3 567 129	3 378 106	2 645 638	3 378 106
Bloco 5 e 6 - Loja 22	1 137	01/11/2023	2 805 950	01/11/2023	3 317 833	01/11/2023	2 917 898	3 013 894	2 380 800	3 013 894
Bloco 3 - Fracção BU e BT	366	01/10/2023	883 486	01/10/2023	1 035 129	01/10/2023	1 023 310	980 642	512 316	980 642
Bloco 3 - Fracção BX	188	01/10/2023	478 740	01/10/2023	450 401	01/10/2023	427 256	425 256	285 844	425 256
Escritório OC e CD B3 CF	602	01/11/2023	1 381 850	01/11/2023	1 492 063	01/11/2023	1 454 769	1 442 894	1 398 391	1 442 894
Bloco 4 - Fracções DB, DC, DD e DE	766	01/10/2023	1 808 060	01/10/2023	1 906 667	01/10/2023	1 843 521	1 852 749	1 129 469	1 852 749
Bloco 4 - Auditório	391	01/09/2023	1 016 226	01/09/2023	1 132 635	01/09/2023	1 059 509	1 069 457	996 838	1 069 457
Bloco 6 - Loja 23, Ginásio	286	01/09/2023	861 285	01/09/2023	868 091	01/09/2023	841 717	857 031	772 817	857 031
Bloco 7 - Loja 24 Edifício IV e Fracções GJ,GK,GL e GM	266	01/11/2023	13 296 697	01/11/2023	13 776 353	01/11/2023	11 861 190	12 978 080	11 314 985	12 978 080
Bloco 5 - Loja 21	315	01/09/2023	666 511	01/09/2023	608 735	01/09/2023	574 784	616 677	563 049	616 677
	11 790		41 121 200		42 555 367		40 476 282	41 384 283	34 725 390	41 384 283
Residências Talatona										
Blocos 1, 5, 6, 13 e 15	2 026	01/11/2023	2 148 337	01/11/2023	2 118 416	01/11/2023	1 961 717	2 076 157	782 367	2 076 157
Blocos 4, 9, 17, 22	2 015	01/11/2023	2 494 629	01/11/2023	2 528 819	01/11/2023	2 320 300	2 447 916	2 154 912	2 447 916
Edifício Chicala, Praia do Bispo	6 369	01/10/2023	19 485 414	01/10/2023	19 011 000	01/10/2023	16 896 828	18 464 414	10 510 277	18 464 414
Estaleiro Cacauco - Pro-Alliancea	21 168	01/10/2023	14 471 085	01/10/2023	14 878 263	01/10/2023	12 945 900	14 098 416	12 402 361	14 098 416
Estaleiro Cacauco GAM Holding	9 390	01/10/2023	5 003 611	01/10/2023	5 540 300	01/10/2023	5 088 600	5 210 837	5 025 283	5 210 837
Armazéns Kinda - Naves Industriais	5 600	01/10/2023	4 198 978	01/10/2023	4 695 617	01/10/2023	4 256 000	4 383 532	2 910 965	4 383 532
Espaço comercial - Angolauto	3 625	01/09/2023	3 232 600	01/09/2023	2 730 483	01/09/2023	2 883 320	2 968 801	3 082 797	2 968 801
Espaço comercial - Rua da Misão	2 543	01/11/2023	3 333 750	01/11/2023	2 949 367	01/11/2023	3 419 002	3 234 073	2 969 320	3 234 073
Belas Business Park - Fracção G701	1 022	01/10/2023	2 927 285	01/10/2023	2 798 245	01/10/2023	2 548 751	2 758 004	1 759 249	2 758 004
Belas Business Park - Fracção RJ	75	20/10/2023	105 847	20/10/2023	123 608	20/10/2023	113 487	114 314	148 593	114 314
Emp.MxCenter - Edif P0 - R/C	510	01/10/2023	963 534	01/10/2023	831 373	01/10/2023	874 024	889 644	342 345	889 644
Emp.MxCenter - Fracção M10 e M10	1 281	01/10/2023	581 520	01/10/2023	504 142	01/10/2023	593 062	571 575	283 518	571 575
Estaleiro Namibe	1 335	01/10/2023	1 115 884	01/10/2023	1 145 930	01/10/2023	1 117 788	1 126 534	1 016 454	1 126 534
Zenith Towers Torre 2 e 8 - 2º P.	920	20/10/2023	2 025 253	20/10/2023	2 376 160	20/10/2023	2 303 208	2 234 874	767 814	2 234 874
Morada Condomínio Morro Bento	267	01/10/2023	657 660	01/10/2023	715 612	01/10/2023	740 000	704 424	658 257	704 424
Condomínio Acquaviva - Fracções CA e EC	179	01/10/2023	336 689	01/10/2023	396 940	01/10/2023	386 625	373 418	373 418	373 418
Condomínio Acquaviva_Estacionamento	179	01/03/2023	173 617	01/03/2023	159 982	01/03/2023	154 358	162 652	180 824	162 652
Centro de logística de Talatona - Warehouse	323	01/10/2023	556 317	01/10/2023	534 178	01/10/2023	471 248			

Em 31 de Dezembro de 2022, a carteira de imóveis apresenta a seguinte composição:

Terrenos	Área (m2)	Data avaliação 1	Valor da avaliação 1	Data avaliação 2	Valor da avaliação 2	Data avaliação 3	Valor da avaliação 3	Média das avaliações	Custo de aquisição	Valor do imóvel
Terrenos										
Terrenos Baía de Luanda										
Parcela A - Lote 3	1 430	26/10/2021	4 824 000	13/10/2021	5 120 760	06/10/2021	5 076 809	5 007 190	5 069 506	5 007 190
Parcela A - Lote 6	1 480	15/10/2021	5 595 890	13/10/2021	5 603 312	06/10/2021	5 323 523	5 507 575	5 680 819	5 507 575
Parcela A - Lote 7	1 499	15/10/2021	5 644 760	13/10/2021	5 597 386	06/10/2021	5 333 448	5 525 198	5 620 917	5 525 198
Parcela A - Lote 9	1 892	15/10/2021	8 627 494	13/10/2021	8 744 854	06/10/2021	8 438 242	8 603 530	8 691 205	8 603 530
Parcela A - Lote 10	1 892	15/10/2021	6 367 620	13/10/2021	6 174 076	06/10/2021	6 320 283	6 287 326	6 661 843	6 287 326
Parcela A - Lote 11	1 582	15/10/2021	5 693 630	13/10/2021	5 690 414	06/10/2021	5 323 523	5 569 189	5 680 015	5 569 189
Parcela A - Lote 14	1 892	15/10/2021	5 394 500	13/10/2021	5 351 485	06/10/2021	5 405 544	5 383 843	5 390 217	5 383 843
Parcela A - Lote 18	1 892	15/10/2021	11 607 200	13/10/2021	11 856 366	06/10/2021	11 895 010	11 786 192	11 860 330	11 786 192
Parcela A - Lote 20	2 446	15/10/2021	6 595 300	13/10/2021	6 199 050	06/10/2021	6 215 224	6 336 525	6 330 289	6 336 525
Parcela 3 - Lote 3	32 632	15/10/2021	7 734 060	13/10/2021	7 803 601	06/10/2021	7 823 339	7 787 000	7 815 230	7 787 000
Parcela 3 - Lote 8	1 800	15/10/2021	2 474 170	13/10/2021	2 550 032	06/10/2021	2 524 470	2 516 224	2 525 426	2 516 224
Parcela 3 - Lote 11	1 892	15/10/2021	2 525 000	13/10/2021	2 367 239	06/10/2021	2 378 473	2 423 571	2 381 332	2 423 571
Parcela 3 - Lote 12	1 800	15/10/2021	4 925 130	13/10/2021	4 974 976	06/10/2021	4 955 178	4 951 961	4 976 612	4 951 961
Parcela 3 - Lote 13	3 889	15/10/2021	4 336 200	13/10/2021	4 409 463	06/10/2021	4 295 538	4 347 067	4 390 828	4 347 067
Parcela 3 - Lote 16	1 800	15/10/2021	5 144 034	13/10/2021	5 082 879	06/10/2021	5 127 666	5 118 193	5 165 434	5 118 193
Parcela 3 - Lote 43	3 680	15/10/2021	6 299 200	13/10/2021	6 460 114	06/10/2021	6 481 850	6 413 721	6 486 723	6 413 721
Parcela 3 - Lote 45	4 156	15/10/2021	1 844 930	13/10/2021	1 853 012	06/10/2021	1 835 739	1 844 560	1 863 774	1 844 560
Parcela 3 - Lote 46	3 810	15/10/2021	2 117 200	13/10/2021	1 948 912	06/10/2021	1 846 820	1 970 977	1 971 900	1 971 977
Parcela 3 - Lote 48	2 705	15/10/2021	6 072 400	13/10/2021	6 052 950	06/10/2021	5 786 964	5 970 771	6 094 277	5 970 771
Parcela 3 - Lote 49	1 892	15/10/2021	3 973 300	13/10/2021	3 992 678	06/10/2021	4 045 470	4 003 816	4 018 914	4 003 816
Parcela 3 - Lote 50	1 892	15/10/2021	3 722 500	13/10/2021	3 800 488	06/10/2021	3 803 485	3 775 491	3 788 547	3 775 491
Parcela 3 - Lote 52	1 624	05/11/2021	3 961 800	01/11/2021	4 044 450	01/11/2021	4 485 537	4 163 929	4 163 929	4 163 929
Parcela 5	1 400	15/10/2021	5 027 300	13/10/2021	5 028 434	06/10/2021	4 915 313	4 990 349	5 028 454	4 990 349
Outros terrenos										
Terreno Projecto Vila Rubra	950 770	08/11/2021	19 018 923	25/11/2021	17 463 268	28/11/2021	16 430 179	17 657 227	17 657 227	17 657 227
Terreno Projecto na Mutamba	52 158	03/03/2021	8 664 951	04/03/2021	7 457 862	01/03/2021	7 849 518	7 990 777	9 692 110	7 990 777
Terreno Projecto em Talatona	22 615	15/10/2021	4 209 136	11/10/2021	4 308 148	13/10/2021	4 561 065	4 359 449	2 609 470	4 359 449
Terreno Projecto no Rocha Pinto	9 949	15/10/2021	3 005 653	11/10/2021	3 222 479	11/10/2021	3 118 723	3 115 628	1 978 875	3 115 628
Terreno Projecto nos Coqueiros	10 114	22/03/2021	1 322 841	30/03/2021	1 401 146	15/03/2021	1 412 131	1 378 706	4 284 218	1 378 706
Terreno KM 44	300 000	27/08/2021	1 110 000	28/10/2021	960 000	28/08/2021	940 792	1 003 597	1 003 597	1 003 597
Terreno Lobito (SDC)	14 900	15/10/2021	700 940	26/10/2021	674 000	05/10/2021	708 792	694 577	5 509	694 577
Terrenos Kilobo	30 020	03/11/2021	703 999	26/10/2021	602 000	20/10/2021	684 576	663 525	663 525	663 529
Terreno Zona Industrial do Lobito	17 000	30/08/2021	401 216	27/08/2021	408 864	05/10/2021	475 000	428 360	428 360	428 360
Terreno Grupo Mega Carton Angola	10 000	15/10/2021	277 110	26/10/2021	271 800	05/10/2021	279 406	276 105	171 814	276 105
Terreno Sol Dourado/KM8	5 085	15/10/2021	261 009	26/10/2021	254 800	05/10/2021	261 652	259 154	261 643	259 154
Terreno Samba Pequena	615	15/10/2021	171 336	26/10/2021	170 100	05/10/2021	170 108	170 515	279 389	170 515
Terreno Lobito Açucareira	1 544	03/11/2021	38 864	26/10/2021	33 000	20/10/2021	34 219	35 294	35 294	35 294
Terreno Kuito	297	15/10/2021	5 970	26/10/2021	5 900	05/10/2021	5 970	5 947	6 049	5 947
Terreno Ondjiva	298	15/10/2021	5 450	26/10/2021	5 900	05/10/2021	5 452	5 601	5 615	5 601
Terreno Saurimo	293	15/10/2021	5 410	26/10/2021	5 700	05/10/2021	5 455	5 522	705 343	5 522
Terreno KM 65	560 000	23/12/2022	840 000					840 000	840 000	840 000
	2 066 634		161 250 225		157 951 897		156 580 486	159 174 183	162 212 459	159 174 187
Construções										
Condomínio Cidade Financeira										
Bloco 5 - Apartamentos	4 506	09/10/2021	10 263 162	11/10/2021	11 476 499	13/10/2021	10 152 299	10 630 653	8 660 912	10 630 653
Bloco 7 - Apartamentos	4 449	24/11/2021	10 510 654	17/11/2021	10 757 874	18/11/2021	10 116 982	10 461 836	10 461 836	10 461 836
Bloco 6 - Apartamentos	1 624	26/08/2021	3 930 267	27/08/2021	4 138 642	28/06/2021	3 660 909	3 909 939	3 909 939	3 909 939
Bloco 9 e 10 - Frações HA e HG	1 343	09/10/2021	3 160 167	05/10/2021	3 304 654	13/10/2021	3 283 458	3 249 427	2 662 326	3 249 427
Bloco 5 e 6 - Loja 22	1 137	03/03/2021	2 920 696	25/02/2021	3 180 500	26/02/2021	2 874 490	2 991 895	2 373 419	2 991 895
Bloco 3 - Escritórios	1 156	24/11/2021	2 628 633	17/11/2021	2 708 242	24/11/2021	2 714 064	2 683 646	2 168 800	2 683 646
Bloco 4 - Frações DB, DC, DD e DE	766	09/10/2021	1 836 532	05/10/2021	1 780 966	05/10/2021	1 681 686	1 766 371	1 127 929	1 766 371
Bloco 4 - Auditório	391	26/08/2021	929 320	24/11/2021	931 601	04/09/2021	1 070 955	977 292	977 292	977 292
Bloco 6 - Loja 23, Ginásio	286	26/08/2021	711 193	30/08/2021	723 179	27/08/2021	838 620	757 664	757 664	757 664
Bloco 7 - Loja 24, Fração GG - Edifício IV	266	24/11/2021	664 275	17/11/2021	641 126	18/11/2021	588 456	631 286	631 286	631 286
Bloco 5 - Loja 21	315	26/08/2021	602 741	30/08/2021	533 867	27/08/2021	519 419	552 009	552 009	552 009
	16 239		38 157 640		40 177 150		37 501 338	38 612 019	34 283 421	38 612 019
Edifício Chicala, Praia do Bispo										
Estaleiro Cacucaco - Pro-Allianza	6 369	15/10/2021	14 659 093	26/10/2021	14 384 800	11/10/2021	16 766 959	15 270 284	10 477 694	15 270 284
	21 168	15/10/2021	13 579 196	11/10/2021	13 672 257	13/10/2021	13 451 192	13 567 549	12 402 361	13 567 549
Residências Talatona										
Bloco 0, 1, 5, 6, 13 e 15	2 026	04/06/2021	2 215 735	04/06/2021	2 163 605	20/07/2021	2 141 139	2 172 733	991 544	2 172 733
Bloco 4, 9, 17, 22	2 015	04/06/2021	2 214 682	04/06/2021	2 163 390	20/07/2021	2 141 139	2 173 070	2 154 602	2 173 070
	4 041		4 430 416		4 326 995		4 282 279	4 345 803	3 146 146	4 345 803
Estaleiro Cacucaco GAM Holding										
Armazéns Kinda - Naves industriais	9 390	03/11/2021	4 866 836	05/11/2021	4 639 900	20/10/2021	5 367 625	4 958 120	4 958 120	4 958 120
Espaço comercial - Angolauto	5 600	15/10/2021	3 494 400	08/10/2021	4 091 516	11/10/2021	3 474 508	3 686 800	2 910 965	3 686 800
Espaço comercial - Rua da Missão	3 625	26/08/2021	3 173 473	06/10/2021	3 182 778	02/08/2021	2 710 800	3 022 350	3 022 350	3 022 350
Espaço comercial - Rua da Missão	2 543	24/11/2021	2 924 600	08/11/2021	2 790 860	19/11/2021	2 723 716	2 813 059	2 813 059	2 813 059
Belas Business Park - Fração G701 e PJ	1 097	09/10/2021	2 287 540	05/10/2021	2 185 274	08/10/2021	2 495 490	2 322 768	1 898 803	2 322 768
Empreendimento MxCenter - Ed1 F0, M10 e M07	1 791	15/10/2021	1 339 227	05/10/2021	1 328 597	08/10/2021	1 421 232	1 363 019	610 999	1 363 019
Estaleiro Namibe										
Zenith Towers Torre 2 - 2º P.	1 335	15/10/2021	1 111 114	13/10/2021	1 123 928	11/10/2021	1 104 933	1 113 325	1 016 454	1 113 325
Zenith Towers Torre 2 - 8º P.	460	09/10/2021	1 103 760	05/10/2021	1 075 084	13/10/2021	1 078 628	1 085 824	379 133	1 085 824
Morada Condomínio Morro Bento	267	09/10/2021	634 801	26/10/2021	667 000	05/10/2021	651 785	651 195	658 257	651 195
Condomínio AcquaVile - Frações CA e EC	402	15/10/2021	477 924	08/10/2021	510 134	11/10/2021	524 957	504 338	722 596	504 342
Centro de logística de Talatona - Werehouse	323	15/10/2021	419 900	08/10/2021	460 227	11/10/2021	412 431	430 853	360 403	430 853
Lobito Retail Park	283	20/10/2021	330 647	13/10/2021	331 301	11/10/2021	329 540	330 496	302 490	330 496
Nobless Residence - Apartamento	129	09/10/2021	306 901	13/10/2021	292 927	11/10/2021	295 397	298 400	279 504	298 400
Loja Luena, Moxico	276	20/10/2021	288 381	13/10/2021	282 756	11/10/2021	290 403	287 180	264 844	287 180
Loja Lubango Kero Hulla	216	20/10/2021	262 102	13/10/2021	254 659	11/10/2021	255 814	257 525	237 250	257 525
Loja Cabinda Deolinda Rodrigues	173	26/10/2021	260 300	13/10/2021	255 608	06/10/2021	243 806	253 238	245 038	253 238
Loja Miramar	167	15/10/2021	260 520	08/10/2021	224 394	11/10/2021	258 188	247 701	285 316	247 701
Condomínio Rossinha - Fração X	376	27/08/2021	211 926	30/08/2021	208 050	30/08/2021	241 696	220 557	220 557	220 557
Agência Caxito Açucareira	260	26/10/2021	171 400	13/10/2021	176 545	06/10/2021	175 115	174 353	177 112	174 353
Agência Filda	165	30/08/2021	148 700	29/06/2021	175 576	30/08/2021	175 097	166 458	166 458	166 458
Loja Kaop	1 372	20/10/2021	168 046	13/1						

Após um ciclo de recessão que se iniciou em 2015, a economia angolana apresentou em 2022 e no início de 2023 sinais de recuperação que motivaram o aumento da procura em determinados segmentos do mercado imobiliário em Angola.

A acentuada depreciação da moeda nacional verificada no início do segundo semestre de 2023, em até 40% face à moeda estrangeira (USD), teve influência nas decisões dos compradores, investidores e promotores, tanto na óptica da utilização do imobiliário enquanto forma de protecção cambial, como na adaptação dos planos estratégicos na construção e comercialização de activos imobiliários.

Em 27 de Dezembro de 2019, foi realizada uma entrada em espécie mediante a transmissão para o Fundo dos direitos de superfície dos activos imobiliários designados "Terreno c/ proj. na Mutamba", "Terreno c/ proj. nos Coqueiros", "Terreno c/ proj. em Talatona", "Terreno c/ proj. no Rocha Pinto", "Edifício Chicala, Praia do Bispo" e Condomínio Cidade Financeira "Bloco 5 - Apartamentos" e "Bloco 5 e 6 - Loja 22", pelo valor de 36.431.520 mAOA.

Em 30 de Junho de 2020, foi realizada uma nova entrada em espécie mediante a transmissão para o Fundo dos direitos de superfície dos activos imobiliários designados "Terrenos Baía de Luanda", "Estaleiro Cacucaco", "Armazens Kinda", "Estaleiro Namibe", "Condomínio Acquaville - Lojas", "Lobito Retail Park", "CA Miramar", "Condomínio Nobless Residence", "CA Luena, Moxico", "Moradia - Cabinda", "CA Lubango Kero Huila", "Loja Kaop", "Belas Business Park - Fracção PJ", "Loja Dundo, Aeroporto" e "Moradia Namibe", pelo valor de 41.626.944 mAOA.

Em 31 de Dezembro de 2020 foi realizada uma nova entrada em espécie mediante a transmissão para o Fundo dos direitos de superfície dos activos imobiliários designados "Terreno Baía de Luanda", "Terreno Grupo Mega Carlton Angola", "Terreno Kuito", "Terreno Lobito (SDC)", "Terreno Ondjiva", "Terreno Samba pequena", "Terreno Saurimo", "Terreno Sol Dourado/KM9", "Moradia Condomínio Morro Bento", "Agência Caxito Açucareira", "Agência Cubal", "Agência Porto Amboim Kitanda", "Agência Saurimo 11 de Novembro", "Agência Sumbe II", "APT RIT Fracção BT 1º Dto", "Loja Cabinda Deolinda Rodrigues" e "Loja Viana Vila Princesa", pelo valor de 98.141.184 mAOA.

Em 30 de Novembro de 2021 foi realizada uma nova entrada em espécie mediante a transmissão para o Fundo dos direitos de superfície dos activos imobiliários designados "Terreno Baía de Luanda - Parcela 3 - Lote 51", "Terreno Vila Rubra", "Terreno KM 44", "Terreno Zona Industrial do Lobito", "Terrenos Kikolo", "Terreno Lobito Açucareira", "Estaleiro Cacucaco GAM Holding", "Espaço comercial - Angolauto", "Espaço comercial - Rua da Missão", "28 Apartamentos, 3 Lojas, 2 Escritórios, 1 Auditório e 1 Ginásio no Condomínio Cidade Financeira", "Fracção no condomínio Russinha" e "Agência Filda", pelo valor de 56.710.028 mAOA.

As referidas entradas em espécie foram antecedidas de avaliações realizadas aos imóveis, sendo o valor médio das mesmas semelhante ao valor das entradas em espécie. Adicionalmente, foram objecto de Relatórios elaborados por Perito Contabilista (Prime Answer, Business Consulting, Lda), datados de 23 de Dezembro de 2019, 6 de Julho de 2020, 6 de Janeiro de 2021 e 30 de Novembro de 2021, respectivamente, ao abrigo do disposto no n.º 4 do artigo 30.º da Lei n.º 1/04, de 13 de Fevereiro - Lei das Sociedades Comerciais ("LSC"), por força do previsto no n.º 1 do artigo 44.º do Regulamento n.º 4/14 de 30 de Outubro, da Comissão do Mercado de Capitais.

Não foi possível celebrar a totalidade das escrituras públicas de transmissão dos imóveis adquiridos pelo Fundo no âmbito dos aumentos de capital realizados em 2020 e 2021.

A Sociedade Gestora tem evidado esforços de modos a concluir esse processo mas, tem encontrado inúmeros desafios junto das entidades competentes alguns deles relacionados com a especificidade do fundo tendo sido celebradas procurações irrevogáveis entre o Banco Millennium Atlântico S.A. e o Fundo, concedendo poderes ao segundo para a prática de todos os actos relacionados com a formalização da transmissão dos imóveis, bem como da sua fruição.

Consequentemente, os "Terrenos Baía de Luanda" (Parcela A - Lote 9, Parcela A - Lote 10, Parcela A - Lote 11, Parcela A - Lote 14, Parcela A - Lote 20, Parcela 3 - Lote 11, Parcela 3 - Lote 48, Parcela 3 - Lote 49, Parcela 3 - Lote 50 e Parcela 3 - Lote 51), "Terrenos - Projecto Vila Rubra", "Terreno Samba Pequena", "Escritório cidade Financeira designado Escritório CD-401", "Fracção G701 do Condomínio Belas Business Park", "Fracção X no Condomínio Rossinha", "Armazéns Kinda - Naves industriais",

“Agência Filda” e “Agência Cubal”, encontram-se em nome de terceiros. É entendimento do Conselho de Administração da Sociedade Gestora, suportado no parecer dos seus consultores legais, que a documentação que o Fundo dispõe sustenta a respectiva titularidade dos imóveis, estando a formalização da aquisição apenas pendente do desenvolvimento dos tramites legais inerentes ao processo de escritura, pelo que é sua convicção que o Fundo detém todos os riscos e benefícios associados à sua posse e que não resultarão quaisquer contingências para o Fundo decorrentes destas situações.

Em 2022 resultado da aquisição dos 2 novos imóveis, o Fundo registou na rubrica “Outras obrigações de natureza fiscal – a estimativa do Imposto Predial Sobre a transmissão” por contrapartida de “ Outros impostos ” os valores referentes ao imposto a liquidar no âmbito das transmissões dos 2 imóveis adquiridos, calculado à taxa de 1% (Nota 5).

Em 2023 resultado da aquisição de mais 2 novos imóveis, o Fundo registou na rubrica “Outras obrigações de natureza fiscal – a estimativa do Imposto Predial Sobre a transmissão” por contrapartida de “ Outros impostos ” os valores referentes ao imposto a liquidar no âmbito das transmissões dos 2 imóveis adquiridos, calculado à taxa de 1% (Nota 5).

Terrenos

Terrenos na Baía de Luanda

Tratam-se de 23 lotes de terreno situados no Bairro da Ilha do Cabo, nas parcelas denominadas “Parcela A Baía de Luanda”, “Parcela 3 Baía de Luanda” e “Parcela 5 Baía de Luanda”, tendo sido adquiridos no âmbito dos aumentos de capital ocorridos nos dias 30 de Junho de 2020, 31 de Dezembro de 2020 e 30 de Novembro de 2021, pelo montante global de 121.667.800 mAOA. Os lotes apresentam uma área total de terreno de, aproximadamente, 81 mil metros quadrados, prevendo os respectivos planos de massas aprovados uma área bruta de construção global de, aproximadamente, 560 mil metros quadrados.

O Fundo encontra-se a negociar com projectistas para conclusão de contratos para elaboração do projecto de arquitectura, especialidades e coordenação geral e com empreiteiros, para 3 dos 23 lotes.

Outros terrenos

Encontram-se ainda registados nesta rubrica dezassete terrenos, dos quais cinco com projecto aprovado adquiridos no âmbito dos aumentos de capital ocorridos em 27 de Dezembro de 2019, 31 de Dezembro de 2020 e 30 de Novembro de 2021.

Construções

Condomínio Cidade Financeira

Apartamentos

Os Apartamentos Cidade Financeira correspondem a vinte e quatro fracções habitacionais sitas no Bloco 5, sendo seis fracções no primeiro piso, cinco fracções no segundo piso, cinco fracções no terceiro piso, quatro fracções no quarto piso, quatro fracções no quinto piso e dezassete fracções habitacionais sitas no Bloco 6, sendo dez fracções no primeiro piso e sete fracções no segundo piso, respectivamente, incluindo lugares de estacionamento privados na cave. Em 31 de Dezembro de 2021 e 2020, encontravam-se arrendadas seis fracções e 1 fracção, respectivamente.

O Fundo adquiriu as fracções no âmbito dos aumentos de capital realizados a 30 de Novembro de 2021 e 27 de Dezembro de 2019, pelos montantes de 6.963.018 mAOA e 5.762.226 mAOA, respectivamente, acrescidos de impostos e outros custos directamente imputáveis à aquisição dos activos.

Lojas

As Lojas Cidade Financeira correspondem a quatro espaços destinados ao uso comercial, designados por Loja 22, sita no rés-do-chão do Bloco 5 do Edifício III, Loja 21, sita no rés-do-chão do Bloco 5 do Edifício III, Loja 23 sita no rés-do-chão do Bloco 6 do Edifício III, que nesta data tem instalado um ginásio e Loja 24 sita no rés-do-chão do Bloco 7 do Edifício IV. Em 31 de Dezembro de 2021 e 31 de Dezembro de 2020, as lojas não se encontram arrendadas.

O Fundo adquiriu estas lojas no âmbito dos aumentos de capital realizado a 27 de Dezembro de 2019 e 30 de Novembro de 2021, pelo montante total de 2.976.616 mAOA, acrescidos de impostos e outros custos directamente imputáveis à aquisição dos activos.

Escritórios

Os Escritórios Cidade Financeira correspondem a quinze fracções de serviços, sendo cinco fracções inseridas no Edifício II, Bloco 3, designadas como "Fracção BX" sita 2º andar, duas fracções designadas como "Fracções BU-104 e BT-103" sitas no 1º piso e duas fracções designadas como "Fracção CC-304 e Fracção CD-401" sitas no 3º e 4º andar, respectivamente, quatro fracções inseridas no Edifício II, Bloco 4, designadas como "Fracções DB-401, DC-402, DD-403 e DE-404" sitas no 4º piso, quatro fracções inseridas no Edifício IV, Bloco 7, designadas como "Fracções GJ, GK, GL e GM" sitas no 1º, 2º, 3º e 4º piso, respectivamente, e duas fracções inseridas no Edifício V, Blocos 9 e 10, designadas com "Fracções HA e HG" sitas no 2º piso, compostas por diversos gabinetes, recepção, salas de reuniões, salas em *open space*, lounges, copas, áreas de circulação, arrecadações e lugares de estacionamento privados em cave.

Em 31 de Dezembro de 2022 e 2021, encontravam-se arrendadas duas fracções inseridas no Edifício II, Bloco 3, 1º piso num sistema de *Office Center*, com serviços partilhados, sendo que a fracção BT se encontrava arrendada a um inquilino e a fracção BU tinha 4 salas arrendadas a um conjunto de 4 inquilinos. A Sociedade gestora encontrava-se em processo de negociações com potenciais inquilinos para o arrendamento de um conjunto de fracções de escritório. No entanto em 2023 fruto dessas negociações foi celebrado um CPCV para a fracção BU e a Fracção BT encontrava-se arrendada

O Fundo adquiriu as duas fracções inseridas no Edifício II, Bloco 3, 1º piso designadas como "Fracções BU-104 e BT-103" em 24 de Outubro de 2018, pelo montante de 512.315 mAOA, a fracção inserida no Edifício II, Bloco 3, 2º andar designada como "Fracção BX" em 21 de Fevereiro de 2019, pelo montante de 285.844 mAOA, quatro fracções inseridas no Edifício II, Bloco 4, 4º piso designadas como "Fracções DB-401, DC-402, DD-403 e DE-404" em 31 de Janeiro de 2019, pelo montante de 1.129.469 mAOA e as duas fracções inseridas no Edifício V, Blocos 9 e 10, designadas com "Fracções HA e HG" sitas no 2º piso, em 17 de Dezembro de 2019, pelo montante de acrescidos de 2.645.638 mAOA, acrescidos de impostos e outros custos directamente imputáveis à aquisição dos activos.

No aumento de capital realizado em 30 de Novembro de 2021, o Fundo adquiriu duas fracções inseridas no Edifício II, Bloco 3, designadas como "Fracção CC-304 e Fracção CD-401" sitas no 3º e 4º andar, respectivamente, pelo montante de 1.398.391 mAOA e quatro fracções inseridas no Edifício IV, Bloco 7, designadas como "Fracções GJ, GK, GL e GM" sitas no 1º, 2º, 3º e 4º piso, respectivamente, pelo montante de 10.671.073 mAOA, acrescidos de impostos e outros custos directamente imputáveis à aquisição dos activos.

Durante o exercício de 2021, a Sociedade gestora celebrou de forma bilateral, a rescisão contratual de cerca de três contratos de arrendamento no imóvel designado "Condomínio Cidade Financeira – Escritórios", cujas rendas mensais eram significativas.

Auditório

O Auditório Cidade Financeira é destinado ao uso comercial e a serviços, também designada por Loja Auditório, sita no rés-do-chão do Edifício II, é composta por sala de auditório, sala de apoio técnico ao auditório, salas de arrumo, instalações sanitárias, cinco lugares exclusivos de estacionamento e uma arrecadação sita na cave -1, identificada com o número 13, de espaço sito no átrio de entrada do Bloco 3, composta por copa, arrecadação e instalações sanitárias. Em 31 de Dezembro de 2021, o Auditório não se encontra a ser explorado.

O Fundo adquiriu este auditório no âmbito do aumento de capital realizado a 30 de Novembro de 2021, pelo montante de 996.838 mAOA, acrescidos de impostos e outros custos directamente imputáveis à sua aquisição.



Edifício Chicala

O Edifício Chicala corresponde a um prédio urbano de 9 pisos, destinado a comércio, constituído por duas caves, R/C, 6 andares e cobertura, áreas técnicas com acesso por elevadores e escadas, átrio, arrecadações e 23 lugares de estacionamento, sito na Praia do Bispo - Nova Marginal.

O Fundo adquiriu este imóvel no âmbito do aumento do capital realizado a 27 de Dezembro de 2019, pelo montante de 10.510.277 mAOA, acrescidos de impostos e outros custos directamente imputáveis à aquisição dos activos.

Estaleiros

Cacuaco - Pro-Alleanza

O Estaleiro, designado por "Estaleiro Cacuaco - Pro - Alleanza", é uma propriedade composta por diversas zonas incluindo área de escritórios, área residencial, área de armazenagem e área técnica, sito na Rua do Farol das Lagostas, Cacuaco. Em 31 de Dezembro de 2021, a Sociedade gestora encontra-se em processo de negociações com um potencial inquilino para o arrendamento do estaleiro.

O Fundo adquiriu este imóvel no âmbito do aumento de capital realizado a 30 de Junho de 2020, pelo montante de 12.402.361 mAOA, acrescidos de impostos e outros custos directamente imputáveis à aquisição dos activos.

Cacuaco - GAM Holding

O Estaleiro, designado por "Estaleiro Cacuaco - GAM Holding", é uma propriedade composta por diversas zonas incluindo área residencial composta por 48 apartamentos (unidades de utilização independente), arrumos, ginásio, campo multiusos, esplanada, bar e sala de convívios, sito na Rua do Farol das Lagostas, Cacuaco. Em 31 de Dezembro de 2023, a Sociedade gestora encontra-se em processo de negociações com um potencial inquilino para o arrendamento do imóvel.

O Fundo adquiriu este imóvel no âmbito do aumento de capital realizado a 30 de Novembro de 2021, pelo montante de 5.057.283 mAOA, acrescidos de impostos e outros custos directamente imputáveis à sua aquisição.

Namibe

O Estaleiro, designado por "Estaleiro Namibe", é uma propriedade composta por diversas zonas incluindo área de armazéns, dois escritórios, uma copa, uma sala de reuniões e instalações sanitárias, sito na Rua Comandante Cowboy, Forte da Santa Rita, Moçâmedes.

O Fundo adquiriu este imóvel no âmbito do aumento de capital realizado a 30 de Junho de 2020, pelo montante de 1.016.454 mAOA, acrescidos de impostos e outros custos directamente imputáveis à sua aquisição.

Residências Talatona

As Residências Talatona correspondiam inicialmente a 1 fracção destinada a escritórios e 40 fracções habitacionais do tipo T2 e T3, inseridas em blocos multifamiliares compostos por um e dois pisos.

O Fundo adquiriu 1 fracção de escritórios e 19 fracções habitacionais em 13 de Outubro de 2017, pelo montante de 991.846 mAOA, acrescido de impostos e outros custos directamente imputáveis. Em 31 de Dezembro de 2020 e 30 de Junho de 2020, no âmbito dos aumentos de capital realizados naquelas datas, foram adquiridas mais 20 fracções habitacionais pelo montante de 2.323.823 mAOA e 1 fracção habitacional pelo montante de 120.648 mAOA, respectivamente, acrescidos de impostos e outros custos directamente imputáveis à aquisição dos activos. Em 2021, foi alienada 1 fracção destinada a escritórios e foram alienadas 3 fracções habitacionais.

No exercício de 2023 o fundo alienou 2 fracções neste condomínio nomeadamente: Bloco 6 - 2º Esquerdo e Bloco 15 - R/c Esquerdo sendo que , actualmente o fundo conta actualmente com 33 fracções nesse condomínio sendo que em 31 de Dezembro de 2023, 24 fracções estavam arrendadas.

Armazéns Kinda – Naves industriais

O Armazém designado “Armazéns Kinda - Naves industriais”, corresponde a quatro fracções nomeadamente, fracção E, F, G, H, sito no Condomínio Parkgest, Estrada Luanda-Catete Km 24 nº 7996, Viana, zona destinada a logística e indústria.

O Fundo adquiriu este imóvel no âmbito do aumento de capital realizado a 30 de Junho de 2020, pelo montante de 2.910.965 mAOA, acrescidos de impostos e outros custos directamente imputáveis à sua aquisição.

Belas Business Park

O Escritório Belas Business Park corresponde a duas fracções autónomas sitas no 7º andar, fracção G701 e fracção PJ no “Edifício Cuanza Sul”, sitas no condomínio Belas Business Park.

O Fundo adquiriu a fracção G701 em 3 de Dezembro de 2019, pelo montante de 1.759.249 mAOA e a fracção PJ no âmbito do aumento de capital realizado a 30 de Junho de 2020, pelo montante de 148.593 mAOA, acrescidos de impostos e outros custos directamente imputáveis à aquisição dos activos.

De acordo com a política contabilística, os activos imobiliários são mensurados ao justo valor, valores estes baseados em três relatórios de avaliação elaborados por peritos avaliadores independentes certificados pela CMC. As avaliações são fortemente influenciadas pelos factores macro económicos do país que impactam a procura, período de venda e arrendamento destes activos imobiliários, bem como pela apreciação/ depreciação do kwanza que poderão impactar os preços de venda, as rendas praticadas, bem como a generalidade dos custos de construção. O Conselho de Administração da Sociedade Gestora do Fundo considera que as previsões para os indicadores macroeconómicos de Angola, bem como os relatórios preparados pelos peritos no sector imobiliário do mercado suportam o assessment da adequação do justo valor determinado para os activos imobiliários da carteira do Fundo.

Em 31 de Dezembro de 2023 e 31 de Dezembro de 2022, o detalhe de valores a receber dos inquilinos, por antiguidade, é o seguinte:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Rendas a receber	322 607	192 713
Imparidade sobre as Rendas	(172 452)	(99 438)
	<u>150 155</u>	<u>93 275</u>
	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Até 90 dias	121 124	7 531
De 91 a 180 dias	53 406	15 506
De 181 a 365 dias	148 076	169 676
	<u>322 606</u>	<u>192 713</u>

Em 31 de Dezembro de 2023 e 31 de Dezembro de 2022, o Fundo tem provisões constituídas para valores a receber de inquilinos que apresentam rendas com antiguidade superior a 90 dias, cuja cobrança considera improvável, sobre o Grupo Zahara, no montante global de 99.438 mAOA.

O movimento ocorrido nas provisões sobre rendas, no exercício de 2022 e 2023 foi o seguinte:

<u>Descrição</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>Aumentos</u>	<u>Reduções</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>Aumentos</u>	<u>Reduções</u>	<u>31/12/2023</u>
Provisões sobre rendas	169 000	-	(69 562)	99 438	73 013	-	172 451

Nos exercícios de 2023 e 2022, os proveitos com rendas detalham-se como se segue:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Condomínio Cidade Financeira - Escritórios	1 327 216	437 689
Condomínio Cidade Financeira - Apartamentos	228 935	135 685
Residências Talatona	168 086	176 824
Zenith Towers Torre 2 - 2º Piso	137 186	134 425
Edifício Chicala	134 211	-
Armazém Viana - Parkgest - Fração E	81 524	54 552
Belas Business Park	72 072	4 560
Imóvel - Mutamba	72 000	187 668
Loja Joaquim Kapango	46 658	48 342
Emp.MixCenter Edf1 P0 - Loja R/C	42 504	42 504
Emp.MixCenter - M07 e M10	22 050	13 218
Condomínio Cidade Financeira - Auditório	8 607	7 390
Moradia Condomínio Morro Bento	7 704	23 111
Condomínio Nobless Residence	6 000	6 000
	<u>2 354 754</u>	<u>1 271 968</u>

4. DEVEDORES DIVERSOS

Em 31 de Dezembro de 2023, o saldo desta rubrica refere-se essencialmente aos pagamentos de suprimentos efectuados pelo Fundo a entidade AEDES sua participada bem como o valor da participação do fundo nesta entidade registada na rubrica "Participações Noutras entidades" (Nota 4).

5. OUTRAS OBRIGAÇÕES

Em 31 de Dezembro de 2023 e 2022, esta rubrica apresenta a seguinte composição:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Outras obrigações de natureza fiscal:		
Imposto Industrial		
Exercícios anteriores	-	753 551
Imposto Predial S/ Transmissão	2 330 164	2 573 464
Imposto predial s/ Detenção	26 139	466 234
Outros impostos	53 546	76 616
	<u>2 409 849</u>	<u>3 869 865</u>
Diversos:		
Comissão de gestão	236 653	325 453
Comissão de depósito	140 260	128 846
Outros credores diversos (Nota 3)	-	159 904
Auditoria	43 000	26 600
Taxa de supervisão	12 772	6 692
Outros valores	6 324 187	3 611 280
	<u>6 756 872</u>	<u>4 258 775</u>
	<u>9 166 721</u>	<u>8 128 640</u>

Nos exercícios de 2023 e 2022, a estimativa de imposto é a que se apresenta:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Resultado Líquido do exercício	38 130 080	(3 531 999)
Imposto Industrial	-	-
Acréscimos e deduções à matéria colectável:		
Menos Valias potenciais (+)	884 537	-
Mais Valias potenciais (-)	(39 753 318)	-
Valias realizadas (valias potenciais de anos anteriores)	(70 089)	-
Lucro tributável / (Prejuízo fiscal)	<u>(808 790)</u>	<u>(3 531 999)</u>
Taxa de Imposto	15%	15%
Imposto Industrial Corrente	<u>-</u>	<u>-</u>

Nos exercícios de 2023 e 2022, o saldo da rubrica "Impostos" da demonstração dos resultados, tem a seguinte composição:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Imposto Predial S/ Transmissão	9 426	33 241
Imposto Predial s/ Detenção	23 791	94 556
Imposto sobre o Valor Acrescentado	196 914	96 703
Outros impostos	5 706	183 929
	<u>235 837</u>	<u>408 429</u>

Em 2023, o saldo da rubrica "Imposto Predial S/ Transmissão" refere-se ao imposto apurado na transmissão dos imóveis, a favor do Fundo.

Em 2023, o saldo da rubrica "Imposto Predial s/ Detenção" refere-se ao Imposto Predial apurado, sobre os imóveis detidos pelo Fundo que se encontravam devolutos em 31 de Dezembro de 2023 e 2022, nos montantes de 23.791 e 94.556 mAOA respectivamente.

Em 31 de Dezembro de 2023 e 2022, o saldo da rubrica "Outras obrigações de natureza fiscal - SISA" refere-se ao imposto a liquidar pelo Fundo referente às transmissões de propriedade ou de qualquer direito constituído a título oneroso sobre os imóveis recebidos no âmbito dos aumentos de capital ocorridos bem como da aquisição de imóveis. É convicção do Conselho de Administração da Sociedade Gestora do Fundo que as escrituras dos imóveis e a respectiva liquidação do imposto Predial S/ Transmissão ocorrerão no curto prazo (Nota 5).

Em 2022, o Fundo liquidou Imposto Predial S/ Transmissão referente ao "Bloco 7 Cidade Financeira", "Agência Saurimo", "Agência Dundo" e "CA Luena" Num montante de 240.829 mAOA.

Em 2023, o Fundo liquidou Imposto Predial S/ Transmissão referente : terreno Sol Dourado, CA Viana Vila Princesa, terreno Mega Carlton, Lote 10 e 16 BDL, imóvel do Cunene e 24 Apartamentos do Residências de Talatona no montante total de 148.636 mAOA

Em 31 de Dezembro de 2023 e 2022, o saldo da rubrica "Diversos - Comissão de gestão" refere-se às comissões de gestão a liquidar referentes aos meses de dezembro de 2023, e Dezembro de 2022, respectivamente.

Em 31 de Dezembro de 2023 e 2022, o saldo da rubrica "Diversos - Comissão de depósito" refere-se às comissões de depósito a liquidar referentes ao mês de Outubro, Novembro e Dezembro de 2023, e Outubro, Novembro e Dezembro de 2022, respectivamente.

Em 31 de Dezembro de 2023 e 2022, o saldo da rubrica "Diversos – Auditoria" refere-se aos honorários dos serviços de Auditoria por liquidar referentes a 2023 e 2022, respectivamente.

6. JUROS E OUTROS RENDIMENTOS E DESPESAS

Nos exercícios de 2023 e 2022, esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Juros e outros rendimentos		
Disponibilidades		
Depósitos a prazo	97 465	480 979
Outros Activos (mais valias reavaliações)	40 188 299	-
Outros Rendimentos	1 216 932	1 064 810
	<u>1 314 396</u>	<u>1 545 789</u>
Outros Activos (menos valias reavaliações)	713 655	-
	<u>713 655</u>	<u>-</u>
-		

A rubrica "Depósitos a prazo" inclui proveitos relacionados com juros recebidos de depósito a prazo mantidos junto dos Diversos Bancos, remunerados a taxas de mercado (Nota 2).

A rubrica "Outros Activos (mais valias reavaliações)" inclui proveitos relacionados com mais valia de reavaliação de imóveis. Sendo que a rubrica "Outros Activos (menos valias reavaliações)" corresponde às menos valias.

Quanto a rubrica "Outros Rendimentos" está relacionada com proveitos decorrentes da anulação de excessos de estimativa de imposto de exercícios anteriores para 2023 e de uma operação estruturada realizada no último trimestre de 2022.

7. COMISSÕES

Nos exercícios de 2023 e 2022, esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Comissão de gestão	2 585 034	3 853 023
Comissão de depósito	519 199	513 736
Taxa de supervisão	32 082	16 000
	<u>3 136 315</u>	<u>4 382 759</u>

8. CUSTOS E PERDAS OPERACIONAIS

Nos exercícios de 2023 e 2022, esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Despesas de serviços técnicos especializados	194 515	29 301
Auditoria	120 284	41 560
Advogados	16 845	5 827
Despesas com imóveis	981 313	495 571
Despesas de serviços do sistema financeiro	1 451	103 468
Outras Despesas	<u>245 914</u>	<u>-</u>
	<u>1 560 322</u>	<u>675 728</u>
Outros custos e perdas	<u>22 761</u>	<u>800 681</u>
	<u>1 583 083</u>	<u>1 476 409</u>

A rubrica "Despesas de serviços técnicos especializados" inclui, essencialmente, custos relacionados com a avaliação de imóveis e outros custos com o desenvolvimento de projectos imobiliários.

A rubrica "Auditoria" refere-se aos custos com honorários por serviços de auditoria prestados.

A rubrica "Outras despesas", inclui, essencialmente, custos relacionados com notários e outros custos, nomeadamente, comissões de intermediação.

A rubrica "Despesas Com imóveis", inclui, essencialmente, despesas de condomínio, comissões de intermediação e reparações efectuadas aos imóveis.

9. EVENTOS SUBSEQUENTES

Não ocorreram eventos subsequentes após a data de balanço.

Luanda, aos 19 de Março de 2023






4. Certificação Legal das Contas





KPMG Angola – Audit, Tax, Advisory, S.A.
Edifício Moncada Prestige – Rua Assalto ao Quartel de Moncada 15 2º
Luanda – Angola
+244 227 28 01 01 – www.kpmg.co.ao

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE

Aos Participantes do
Pactual Property Fund - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Para efeitos do disposto na alínea c) do n.º 1 do artigo 8.º do Código dos Valores Mobiliários, aprovado pela Lei n.º 22/15, de 31 de Agosto (doravante designado por CódVM) e no n.º 2 do artigo 147.º do Decreto Legislativo Presidencial n.º 7/13, de 13 de Outubro, sobre o Regime Jurídico dos Organismos de Investimento Colectivo, auditámos as demonstrações financeiras anexas do **Pactual Property Fund - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado** (“Organismo de Investimento Colectivo”, “OIC” ou “Fundo”) gerido pela entidade gestora SG Hemera Capital Partners – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, S.A. (“Entidade Gestora”), que compreendem o Balanço em 31 de Dezembro de 2023 (que evidencia um total de 302 295 500 milhares de kwanzas e um total de fundos próprios do organismo de investimento colectivo de 293 013 691 milhares de kwanzas, incluindo um resultado líquido de 38 130 080 milhares de kwanzas) e a Demonstração de Resultados e a Demonstração dos Fluxos de Caixa relativas ao ano findo naquela data, e os correspondentes anexos.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma apropriada, em todos os aspectos materiais, a posição financeira do **Pactual Property Fund - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado** em 31 de Dezembro de 2023 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data, em conformidade com o Plano de Contas dos Organismos de Investimento Colectivo e das Sociedades Gestoras aprovado pelo Regulamento da CMC n.º 9/16 de 16 de Julho.

Bases para a opinião

A nossa auditoria foi efectuada de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria (ISA) e demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Contabilistas e Peritos Contabilistas de Angola. As nossas responsabilidades nos termos dessas normas estão descritas na secção “Responsabilidades do auditor pela auditoria das



demonstrações financeiras” abaixo. Somos independentes da Entidade nos termos da lei e cumprimos os demais requisitos éticos nos termos do código de ética da Ordem dos Contabilistas e Peritos Contabilistas de Angola.

Estamos convictos de que a prova de auditoria que obtivemos é suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião.

Ênfase

Chamamos a atenção para a Nota 3 – Activos Imobiliários a qual descreve que os activos imobiliários são mensurados ao justo valor, valores estes baseados em três relatórios de avaliação elaborados por peritos avaliadores independentes certificados pela CMC. As avaliações são fortemente influenciadas pelos factores económicos do país que impactam a procura, período de venda e arrendamento destes activos imobiliários, bem como pela apreciação/ depreciação do kwanza que poderão impactar os preços de venda, as rendas praticadas, bem como a generalidade dos custos de construção. Na mesma nota é descrito que o Conselho de Administração da Sociedade Gestora do Fundo considera que as previsões para os indicadores macroeconómicos de Angola, bem como os relatórios preparados pelos peritos no sector imobiliário do mercado suportam o assessment da adequação do justo valor determinado para os activos imobiliários da carteira do Fundo. A nossa opinião não é modificada com respeito a esta matéria.

Responsabilidades do órgão de gestão e do órgão de fiscalização pelas demonstrações financeiras

O órgão de gestão da Entidade Gestora é responsável pela:

- Preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa do OIC de acordo com o Plano de Contas dos Organismos de Investimento Colectivo e das Sociedades Gestoras aprovado pelo Regulamento da CMC n.º 9/16 de 16 de Julho;
- Elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis;
- Criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorções materiais devido a fraude ou a erro;
- Adopção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- Avaliação da capacidade do OIC de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das actividades.

O órgão de fiscalização da Entidade Gestora é responsável pela supervisão do processo de preparação e divulgação da informação financeira do OIC.



Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

A nossa responsabilidade consiste em obter segurança razoável sobre se as demonstrações financeiras como um todo estão isentas de distorções materiais devido a fraude ou a erro, e emitir um relatório onde conste a nossa opinião. Segurança razoável é um nível elevado de segurança mas não é uma garantia de que uma auditoria executada de acordo com as ISA detectará sempre uma distorção material quando exista. As distorções podem ter origem em fraude ou erro e são consideradas materiais se, isoladas ou conjuntamente, se possa razoavelmente esperar que influenciem decisões económicas dos utilizadores tomadas com base nessas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria de acordo com as ISA, fazemos julgamentos profissionais e mantemos cepticismo profissional durante a auditoria e também:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detectar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detectar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- Obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objectivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno do OIC;
- Avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respectivas divulgações feitas pelo órgão de gestão da Entidade Gestora;
- Concluimos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão da Entidade Gestora, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade do OIC para dar continuidade às suas actividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que o OIC descontinue as suas actividades;
- Avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transacções e os acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada; e,



- Comunicamos com o órgão de gestão da Entidade Gestora, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificada durante a auditoria.

A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras.

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

Dando cumprimento aos requisitos legais aplicáveis, somos de parecer que o relatório de gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor e a informação nele constante é coerente com as demonstrações financeiras auditadas e, tendo em conta o conhecimento e a apreciação sobre o OIC, não identificámos incorrecções materiais.

Sobre as matérias previstas no Decreto Legislativo Presidencial nº 7/13, de 13 de Outubro, sobre o Regime Jurídico dos OIC e no Regulamento nº 4/14, de 30 de Outubro, sobre os OIC

Considerando que o registo dos activos imobiliários em Angola é um processo demorado devido aos aspectos administrativos e legais inerentes, facto este sentido pelo mercado angolano no geral, não foi possível celebrar a totalidade das escrituras públicas de transmissão dos imóveis adquiridos pelo Fundo, tendo sido celebradas proações irrevogáveis a favor do Fundo. O Conselho de Administração da Sociedade Gestora do Fundo detém uma opinião com referência a 31 de Dezembro de 2023, preparada pelos assessores legais suportada por documentação, bem como outros factores mitigadores de risco que suportam a sua visão e que sustenta a respectiva titularidade dos imóveis. O Conselho de Administração da Sociedade Gestora do Fundo encontra-se a executar as diligências necessárias para obter as Certidões de Registo Predial relativas aos activos imobiliários em carteira reconhecidos como activos do OIC.

O regulador do sector dos Fundos estabelece que todas as aquisições de activos têm de ter três avaliações imobiliárias feitas por peritos avaliadores independentes. O Fundo não se encontrava a cumprir este requisito na data de aquisição dos dois imóveis ocorridas em 2023. O Conselho de Administração da Sociedade Gestora do OIC, à data deste relatório, obteve e completou a informação referente a estes processos.



Em nossa opinião, excepto quanto às situações acima descritas, não identificámos situações materiais a relatar quanto às matérias previstas no n.º 4 do artigo 147.º do Decreto Legislativo Presidencial n.º 7/13, de 13 de Outubro, sobre o Regime Jurídico dos OIC, no n.º 2 do artigo 33.º do Regulamento n.º 4/14, de 30 de Outubro, sobre os OIC, bem como em demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, nomeadamente:

- A adequada avaliação efectuada pela entidade gestora dos valores do Fundo de Investimento Imobiliário (FII), em especial no que respeita aos valores mobiliários e instrumentos do mercado monetário não admitidos à negociação em mercado regulamentado e aos instrumentos derivados negociados fora de mercado regulamentado;
- O cumprimento dos critérios de avaliação dos activos que integram o património do OIC, definidos nos documentos constitutivos;
- O registo e controlo dos movimentos de subscrição e de resgate das unidades de participação do OIC;
- O adequado cumprimento do Regulamento de Gestão do OIC;
- A inscrição dos factos sujeitos a registo, relativos aos imóveis;
- A não realização de qualquer operação vedada (particularmente as transacções entre diferentes OIC administrados pela mesma entidade gestora) e da realização de operações dependentes de autorização ou não oposição da CMC, nos termos e condições definidos na lei e respectiva regulamentação; e,
- O ressarcimento e divulgação dos prejuízos causados aos participantes por erros ocorridos no processo de valorização do património e divulgação do valor da unidade de participação ou na imputação das operações de subscrição e de resgate ao património do OIC, nos termos e condições previstos na lei e respectiva regulamentação.

Luanda, 21 de Março de 2024

KPMG Angola – Audit, Tax, Advisory, S.A.

Representada por

Inês Filipe

(Perito Contabilista com cédula n.º 20140081)



www.hemeracapitalpartners.com/en/
www.linkedin.com/company/hemera-capital-partners