



HEMERA
CAPITAL
PARTNERS

Relatório & Contas 2025

Pactual Property Fund – Fundo de Investimento
Imobiliário Fechado



Índice

1. Contexto

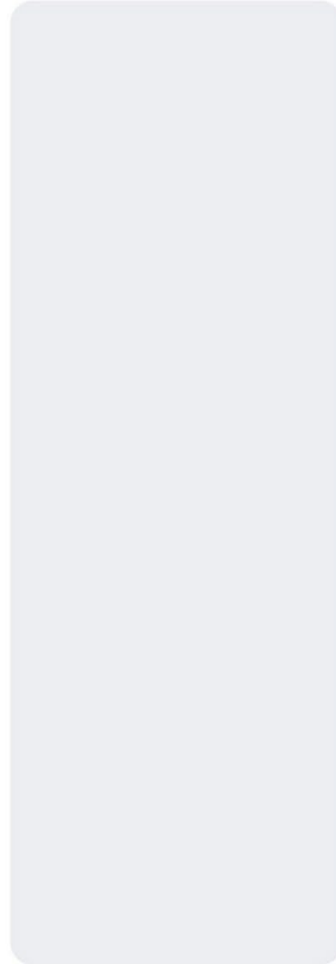
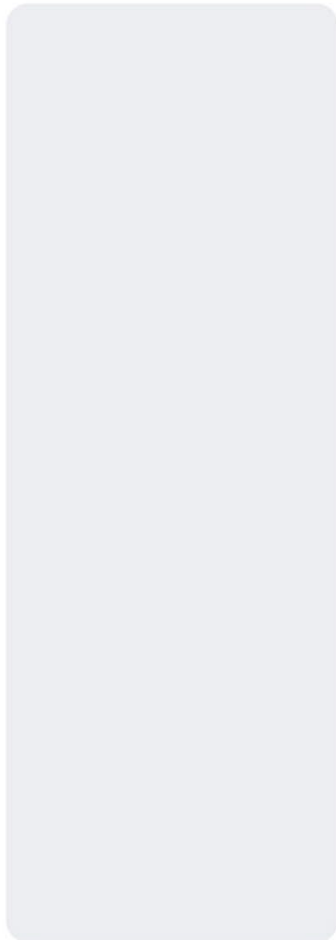
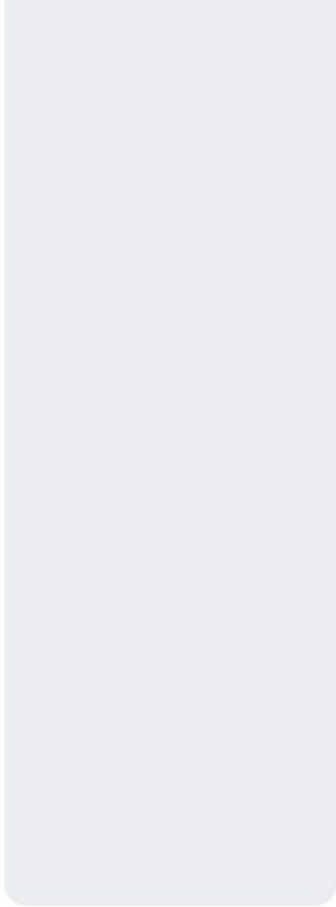
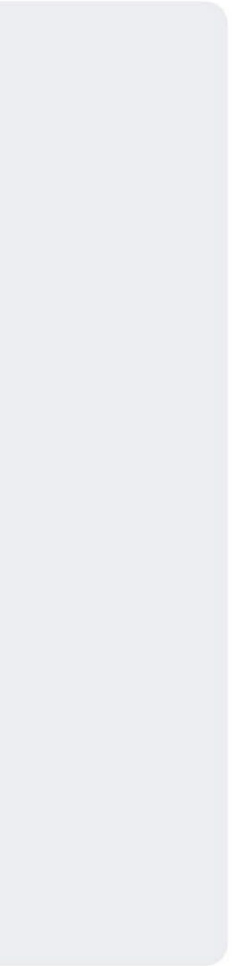
- i. Enquadramento Macroeconómico
- ii. Mercado de Capitais
- iii. OIC sob gestão da HCP

2. Caracterização do Pactual Property Fund

- i. Enquadramento
- ii. Política de Investimento
- iii. Actividade do Fundo
- iv. Perspectivas para 2026

3. Elementos Contabilísticos

4. Certificação Legal das Contas



I. Contexto

I. Contexto

I. Enquadramento Macroeconómico

Contexto Internacional

Segundo o *World Economic Outlook* (“WEO”) de Janeiro de 2025, o crescimento económico mundial deverá situar-se em 3,3% tanto em 2025 como em 2026, reflectindo uma trajectória de estabilidade moderada da actividade económica global.

O WEO de Janeiro de 2026 manteve inalterada a projecção de crescimento da economia mundial de 3,3% para 2025, reflectindo uma estabilização das expectativas quanto à evolução do Produto Interno Bruto (“PIB”) global entre os dois relatórios considerados.

O ano de 2025 foi marcado por um ambiente de elevada volatilidade e incerteza, resultante sobretudo da redefinição das prioridades de política económica nos Estados Unidos e da adaptação das restantes economias a um novo enquadramento global.

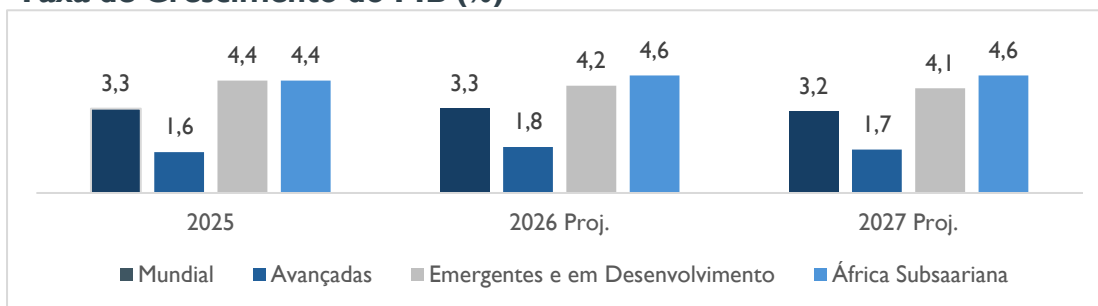
A política comercial voltou ao centro do debate económico, com a introdução de novas tarifas pelos EUA, elevando os níveis tarifários para patamares não observados há várias décadas.

O choque tarifário e a incerteza a ele associada conduziram, numa fase inicial, a uma revisão em baixa das projecções de crescimento global, com o WEO a apontar, em Outubro de 2025, para um crescimento de 3,2%. Esta revisão foi parcialmente revertida em momentos subsequentes, à medida que se verificou uma redução das tarifas, bem como uma melhoria das condições financeiras globais, permitindo uma recuperação moderada das perspectivas de crescimento.

O crescimento económico mundial deverá manter-se estável, situando-se em torno de 3,3% – 3,2% em 2026 – 2027, num contexto de elevada incerteza política e ajustamentos nas políticas comerciais. As economias avançadas registam crescimento moderado, com os Estados Unidos a evidenciar maior resiliência e a área do euro a enfrentar constrangimentos estruturais.

Nas economias emergentes, o crescimento mantém-se acima de 4,0%, com destaque para a Índia e para a estabilização gradual da China, apesar de desafios estruturais. África Subsariana e Médio Oriente apresentam trajectórias de recuperação apoiadas por reformas e pelo sector energético.

Taxa de Crescimento do PIB (%)



Fone: World Economic Outlook Janeiro 2026, Fundo Monetário Internacional

Economia Nacional

Economia Real

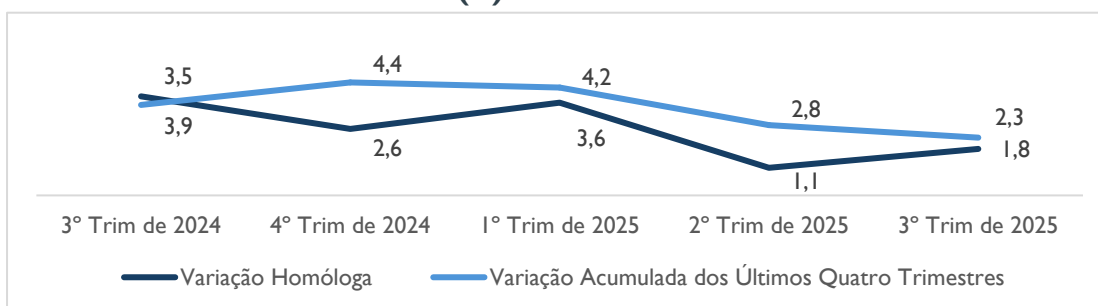
Segundo a informação mais recente das Contas Nacionais divulgada pelo Instituto Nacional de Estatística (INE), a economia nacional registou um crescimento homólogo de 3,6% no primeiro trimestre de 2025, ainda que tal represente uma desaceleração de 0,3 pontos percentuais face ao mesmo período de 2024.

No segundo trimestre de 2025, o crescimento abrandou para 1,1%, evidenciando uma redução de 2,9 pontos percentuais em relação ao trimestre anterior e de 5,9 pontos percentuais face ao segundo trimestre de 2024.

Já no terceiro trimestre de 2025, o PIB apresentou uma variação homóloga de 1,8%, sinalizando uma ligeira recuperação face ao trimestre precedente.

Em termos acumulados, o PIB referente aos últimos quatro trimestres, correspondentes ao período entre o quarto trimestre de 2024 e o terceiro trimestre de 2025, registou um crescimento de 2,3% comparativamente ao período homólogo anterior.

Taxa de Crescimento do PIB (%)



Fone: INE

A análise da estrutura produtiva de Angola, entre o terceiro trimestre de 2024 e o terceiro trimestre de 2025, evidencia uma economia em ajustamento, marcada por alterações relevantes na composição sectorial do PIB.

Durante o período em referência, o sector Agropecuário reforçou de forma expressiva o seu contributo para o PIB, elevando o seu peso relativo de 17,3% para 19,6% em termos homólogos. Esta evolução reflecte um desempenho mais favorável da actividade agropecuária e uma crescente importância do sector na dinâmica produtiva nacional.

Em contrapartida, o sector Industrial registou uma trajectória de contracção, com a sua participação no PIB a reduzir-se de 39,1% para 34,2%. Tal comportamento evidencia um abrandamento da actividade industrial e uma perda de dinamismo relativo, face aos demais sectores, sugerindo um processo de recomposição estrutural da economia angolana.

Peso do PIB por Sector (%)

Participação de cada sector em %	3º Trim de 2024	4º Trim de 2024	1º Trim de 2025	2º Trim de 2025	3º Trim de 2025
Agro-Pecuária e Silvicultura, Pesca e Aquacultura	17,34%	14,36%	23,17%	39,11%	19,56%
Indústria	39,07%	35,68%	30,07%	23,71%	34,20%
Serviços	40,57%	47,45%	44,69%	35,64%	43,93%
Imposto sobre os produtos	3,03%	2,52%	2,08%	1,54%	2,32%
Subsídios (-)	-0,01%	-0,01%	-0,01%	-0,01%	-0,01%
Total	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

Fonte: INE

Taxa de Inflação

A trajectória da inflação em Angola ao longo de 2025 foi marcada por uma desaceleração consistente e acentuada, conforme evidenciado pelo Índice de Preços no Consumidor Nacional (IPCN). A taxa de inflação homóloga caiu progressivamente de 26,5% em Janeiro para 15,7% em Dezembro, uma redução de 10,8 p.p. ao longo do ano. Esse movimento descendente foi contínuo, mês a mês, reflectindo um cenário de gradual alívio nas pressões de preços na economia.

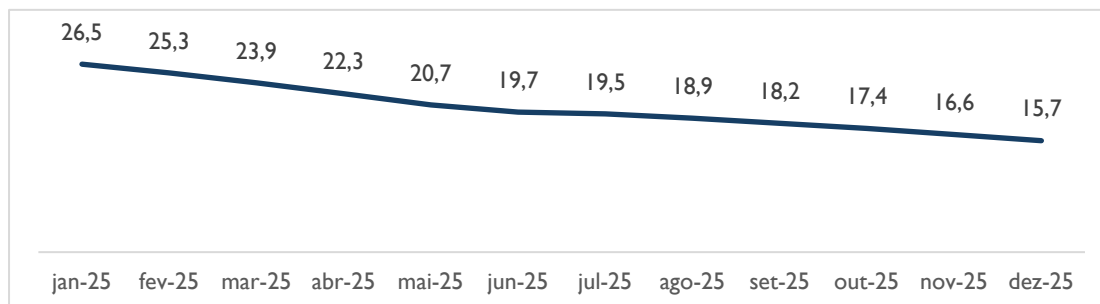
Um ponto de destaque no cenário inflacionário de 2025 foi a resiliência demonstrada pela economia angolana frente a choques administrados de preços.

No âmbito da redução gradual dos subsídios aos combustíveis, dois reajustes significativos foram realizados no valor do gasóleo:

1. O primeiro em Março, elevando o preço de 200 Kwanzas para 300 Kwanzas por litro, representando um aumento de 50,0%.
2. O segundo em Julho, para 400 Kwanzas por litro, representando um aumento de 50,0%.

De forma global, ao longo do ano, o preço do gasóleo duplicou, passando de 200 para 400 kwanzas por litro, o que corresponde a uma variação acumulada de 100,0%.

Taxa de Inflação Nacional (%)



Fonte: INE

Política Monetária

Ao longo de 2025, a condução da política monetária pelo Banco Nacional de Angola (“BNA”) foi caracterizada por uma abordagem prudente e gradual, num contexto ainda marcado por pressões inflacionistas, ajustamentos cambiais e necessidade de preservação da estabilidade macroeconómica. O Comité de Política Monetária (“CPM”) adoptou uma postura inicialmente conservadora, mantendo as principais taxas directoras inalteradas no início do ano, e procedeu posteriormente a ajustamentos descendentes no último trimestre, reflectindo uma avaliação mais favorável da trajectória da inflação e das condições de liquidez do sistema bancário.

Na reunião realizada em Janeiro de 2025, o CPM deliberou:

- Manter a Taxa BNA em 19,5%;
- Manter a Taxa de Juro da Facilidade Permanente de Cedência de Liquidez em 20,5%;
- Manter a Taxa de Juro da Facilidade Permanente de Absorção de Liquidez em 18,5%.

Estas decisões reflectiram uma estratégia de contenção da procura agregada e de ancoragem das expectativas inflacionistas, preservando simultaneamente a estabilidade do sistema financeiro.

Em Novembro de 2025, perante sinais de desaceleração da inflação e maior equilíbrio no mercado monetário, o CPM decidiu iniciar um ciclo moderado de flexibilização, deliberando:

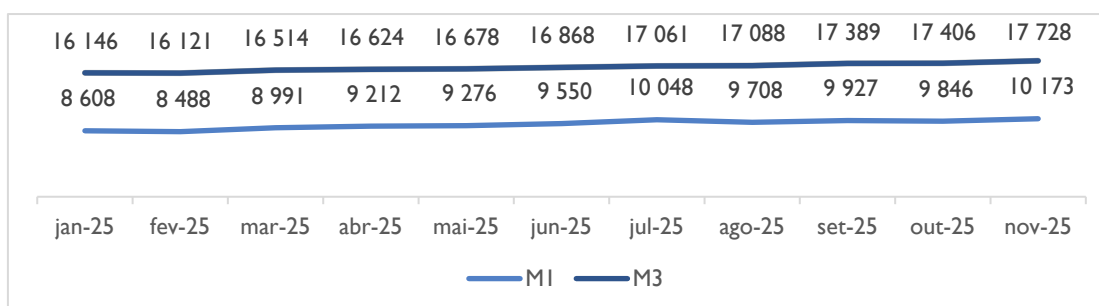
- Reduzir a Taxa BNA de 19,0% para 18,5%;
- Reduzir a Taxa de Juro da Facilidade Permanente de Cedência de Liquidez de 20,0% para 19,5%;
- Reduzir a Taxa de Juro da Facilidade Permanente de Absorção de Liquidez de 17,0% para 16,5%.

Esta inflexão na orientação da política monetária traduziu-se numa sinalização de maior confiança na trajectória descendente da inflação, enquanto procurou estimular de forma controlada a actividade económica, reduzir os custos de financiamento e promover maior dinamismo no crédito ao sector produtivo.

Em 2025, os agregados monetários em Angola mantiveram-se reactivamente estáveis ao longo do ano, com crescimento gradual e controlado.

O agregado M1 (notas e moedas em poder do público) passou de 8 607,6 mil milhões de kwanzas em Janeiro para 10 172,7 mil milhões de kwanzas em Novembro e os agregados M2 (M1 + Quase-Moeda) e M3 (M2 + Outros instrumentos equiparáveis a depósitos), M2 e M3 são iguais, evoluíram de forma consistente passando de 16 146,3 mil milhões em Janeiro para 17 728,3 mil milhões em Novembro.

Agregados Monetários (Kz mil milhões)



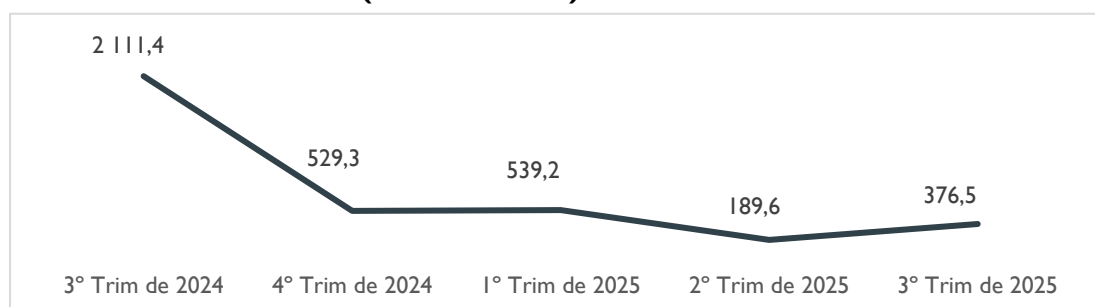
Fonte: BNA

Sector Externo e Taxa de Câmbio

Segundo a Nota de Informação sobre as Estatísticas Externas do 3.º trimestre de 2025, o saldo da conta corrente foi superavitário em USD 376,5 milhões, equivalente a 1,2% do PIB, tendo registado um melhor desempenho face ao trimestre anterior, traduzido numa expansão de USD 186,9 milhões.

A evolução da conta corrente foi determinada, sobretudo, pelo aumento do saldo da conta de bens em 8,4%, bem como pela redução dos défices nos rendimentos primários e nas transferências correntes, que registaram melhorias de 11,6% e 43,6%, respectivamente.

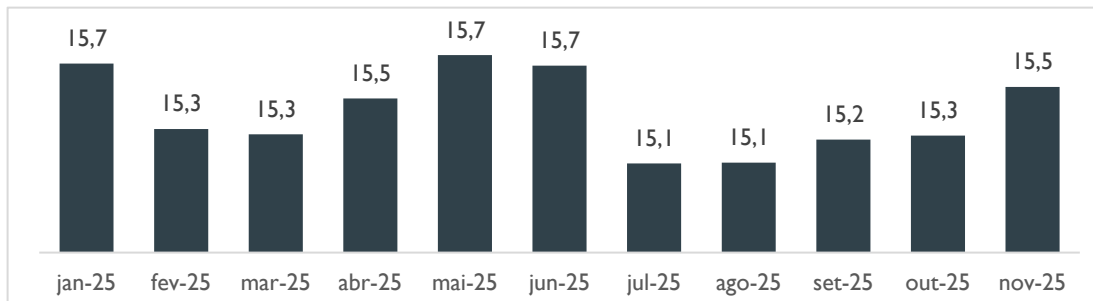
Saldo Conta Corrente (USD milhões)



Fonte: BNA

Em Novembro de 2025, o stock de Reservas Internacionais situou-se em USD 15,5 mil milhões, assegurando uma cobertura equivalente a 7 meses de importação de bens e serviços, o que reflecte um nível confortável de protecção externa.

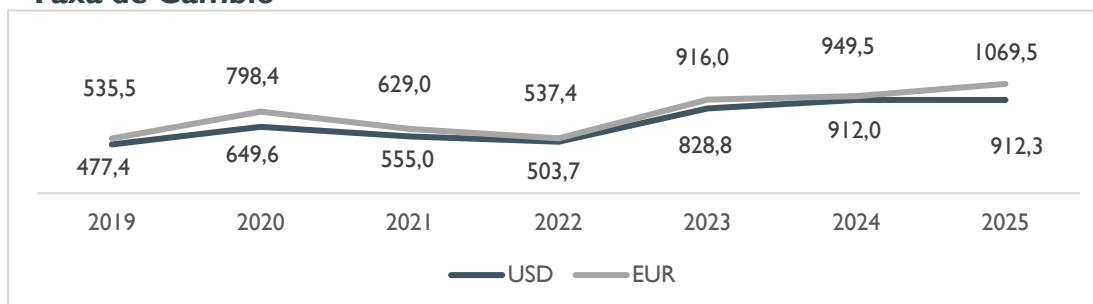
Reservas Internacionais Líquidas (USD mil milhões)



Fonte: BNA

Relativamente à taxa de câmbio, observou-se em 2025 um comportamento diferenciado consoante a moeda de referência. O Kwanza evidenciou relativa estabilidade face ao dólar norte-americano (USD), com variações moderadas ao longo do ano, enquanto registou uma depreciação face ao euro (EUR), reflectindo a valorização desta moeda no mercado internacional.

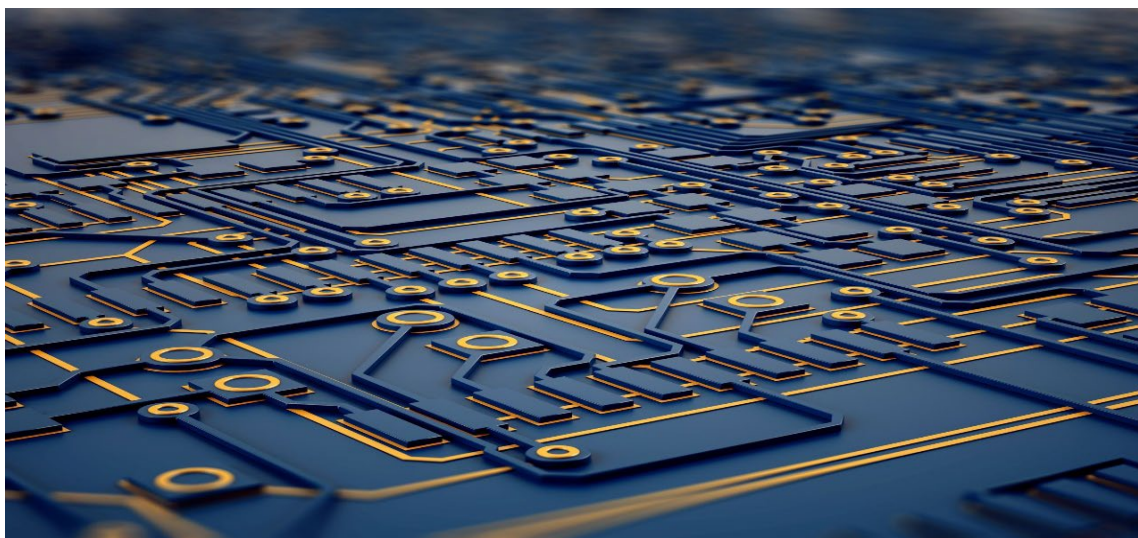
Taxa de Câmbio



Fonte: BNA

I. Contexto

II. Mercado de Capitais



A Oferta Pública de Venda (OPV) das acções do Banco de Fomento Angola (BFA) foi um dos eventos mais marcantes do mercado de capitais angolano em 2025, não apenas pela dimensão, mas também pelo impacto institucional que gerou no desenvolvimento do mercado accionista.

A oferta colocou 4 462 500 acções ordinárias, escriturais e nominativas, representativas de 29,75% do capital social e dos direitos de voto do Banco, com cada acção tendo valor nominal de Kz 6 000,00.

Os principais accionistas envolvidos na operação foram a Unitel S.A., que disponibilizou 15,00% do capital, e o Banco Português de Investimento (BPI), com 14,75%, no âmbito do programa de dispersão accionista e abertura ao mercado de capitais.

O preço unitário final foi fixado em 49 500 Kz por acção, resultando num montante total arrecadado de cerca de Kz 220,9 mil milhões, o que fez desta oferta a maior operação de bolsa alguma vez realizada em Angola.

A GRINER Engenharia S.A. levantou capital com sucesso através da emissão de um empréstimo obrigacionista por Subscrição Particular, 2025–2028, no montante global de Kz 20 000,0 mil milhões de kwanzas.

A operação foi integralmente subscrita, evidenciando a confiança dos investidores institucionais na emissão.

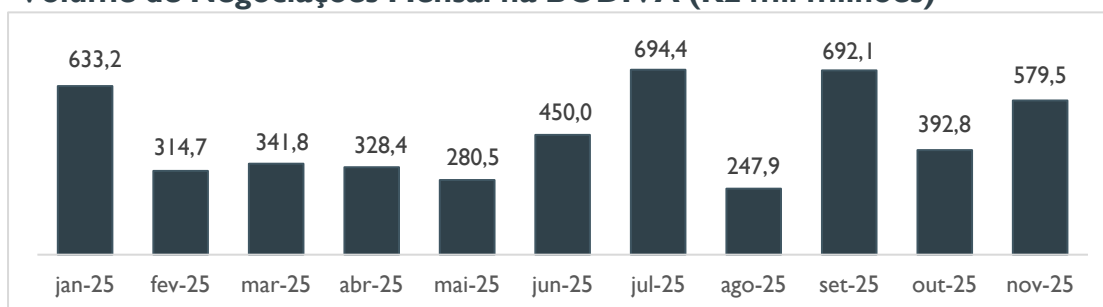
Mercado de Capitais

BODIVA

Ao longo de 2025, a actividade de negociação na Bolsa de Dívida e Valores de Angola (BODIVA) evidenciou uma evolução consistente, marcada por períodos de maior intensidade transaccional e reforço da liquidez no mercado secundário.

Destacaram-se, em particular, os meses de Janeiro, Julho e Setembro, que registaram os níveis mais elevados de actividade ao longo do ano.

Volume de Negociações Mensal na BODIVA (Kz mil milhões)

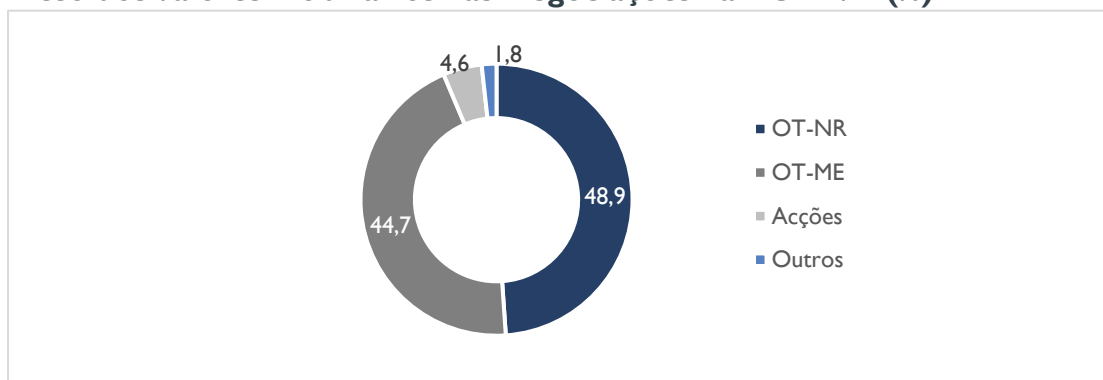


Fonte: Relatório Mensal do Mercado de Capitais Novembro 2025, CMC

Em Novembro de 2025, as Obrigações do Tesouro Não Reajustáveis (OT-NR) assumiram a posição dominante no mercado regulamentado, representando 48,9% do volume total transaccionado, o equivalente a Kz 283,5 mil milhões.

Por sua vez, as Obrigações do Tesouro com Moeda Estrangeira (OT-ME) registaram uma participação de 44,7%, correspondendo a Kz 259,2 mil milhões, consolidando igualmente a forte predominância dos títulos de dívida pública na estrutura das negociações.

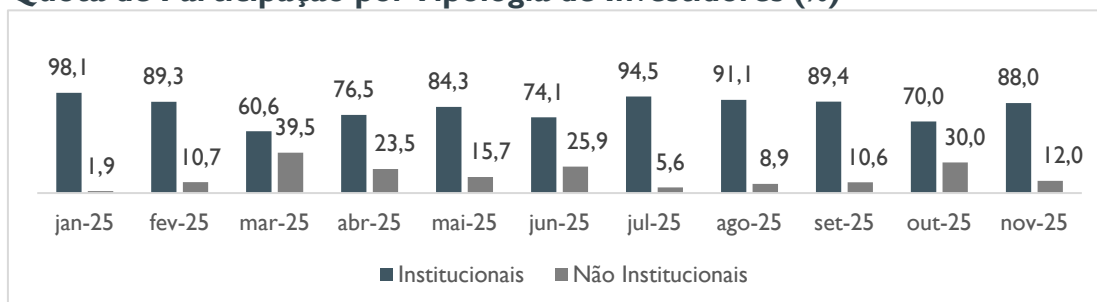
Peso dos Valores Mobiliários nas Negociações na BODIVA (%)



Fonte: Relatório Mensal do Mercado de Capitais Novembro 2025, CMC

No que se refere à participação dos investidores na BODIVA em Novembro de de 2025, verificou-se que 88,0% das compras foram realizadas por investidores institucionais, enquanto os investidores não institucionais representaram os restantes 11,9%, evidenciando uma predominância significativa da participação dos investidores institucionais no referido mês.

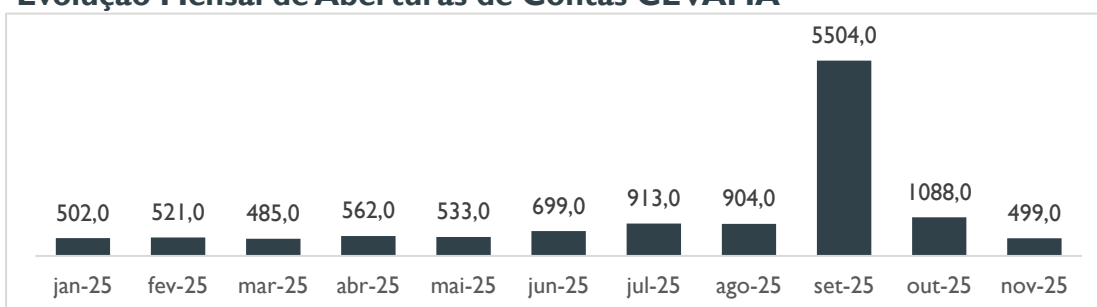
Quota de Participação por Tipologia de Investidores (%)



Fonte: Relatório Mensal do Mercado de Capitais de Novembro 2025, CMC

No segundo semestre verificou-se um aumento significativo no número de aberturas de contas, fenómeno que esteve igualmente associado à realização de uma operação de oferta pública de venda de ações em primário e depois em secundário que despertou elevado interesse por parte de investidores interessados em participar no mercado de ações. Este contexto contribuiu para o alargamento da base de investidores e para uma maior dinamização do sistema de registo e custódia de valores mobiliários.

Evolução Mensal de Aberturas de Contas CEVAMA

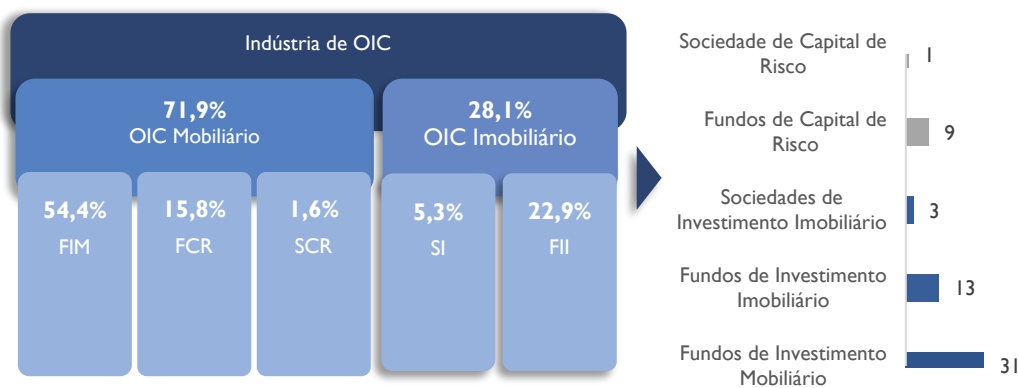


Fonte: Relatório Mensal do Mercado de Capitais de Novembro 2025, CMC

Organismo de Investimento Colectivo

No período em análise, o total de Organismos de Investimento Colectivo (“OIC”) registados na Comissão do Mercado de Capitais situava-se em 57 OIC, destacam-se 31 fundos de investimento mobiliário (FIM), 13 fundos de investimento imobiliário (FII), 9 fundos de capital de risco (FCR), 3 sociedades de investimento imobiliário (SII) e 1 sociedade de capital de risco (SCR).

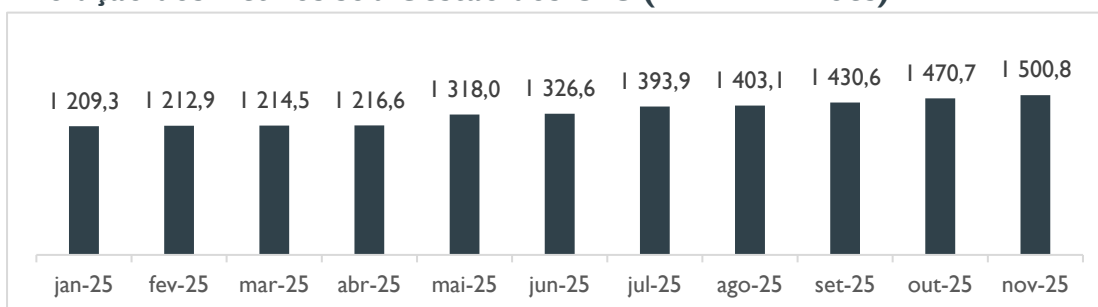
Dimensão do Mercado de OIC por nº Veículos Registados



Fonte: Relatório Mensal do Mercado de Capitais de Novembro 2025, CMC

Os activos dos OIC registaram um crescimento relevante, tanto ao nível do valor dos activos sob gestão como da sua representatividade no mercado. Este aumento reflecte a entrada de novos veículos de investimento, a diversificação da oferta disponível e o reforço da confiança dos investidores no mercado de capitais.

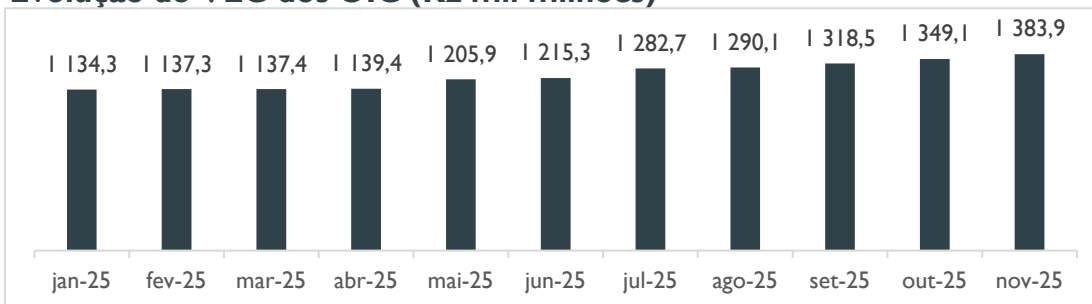
Evolução dos Activos sob Gestão dos OIC (Kz mil milhões)



Fonte: Relatório Mensal do Mercado de Capitais de Novembro 2025, CMC

De igual modo, o Valor Líquido Global (VLG) registou também uma evolução positiva.

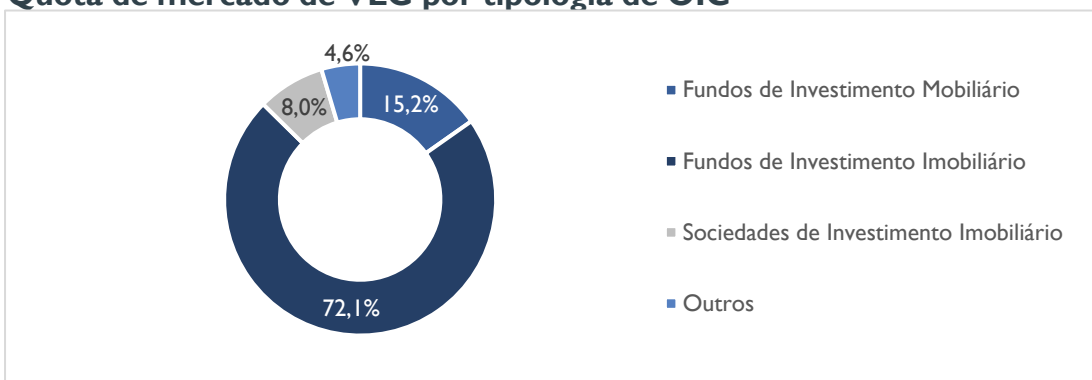
Evolução do VLG dos OIC (Kz mil milhões)



Fonte: Relatório Mensal do Mercado de Capitais de Novembro 2025, CMC

Os fundos de investimento imobiliários representam a maior quota de mercado com 72,1%, seguidos dos fundos de investimento mobiliários.

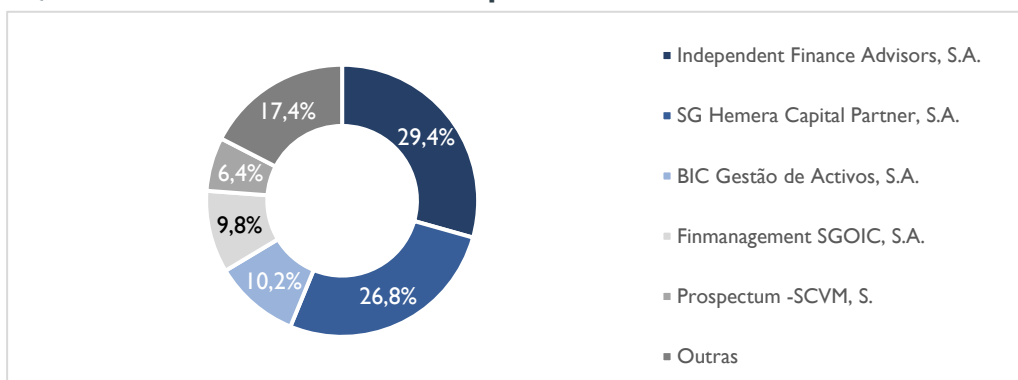
Quota de mercado de VLG por tipologia de OIC



Fonte: Relatório Mensal do Mercado de Capitais de Novembro 2025, CMC

No que se refere à quota de mercado das principais Sociedades Gestoras de Organismos de Investimento Colectivo (SGOIC) em termos de activos sob gestão, verifica-se que a Independent Finance Advisors, S.A. com 29,4%, logo a seguir a SG Hemera Capital Partners, S.A., com uma quota de 26,8%, BIC Gestão de Activos, S.A. com 10,2%.

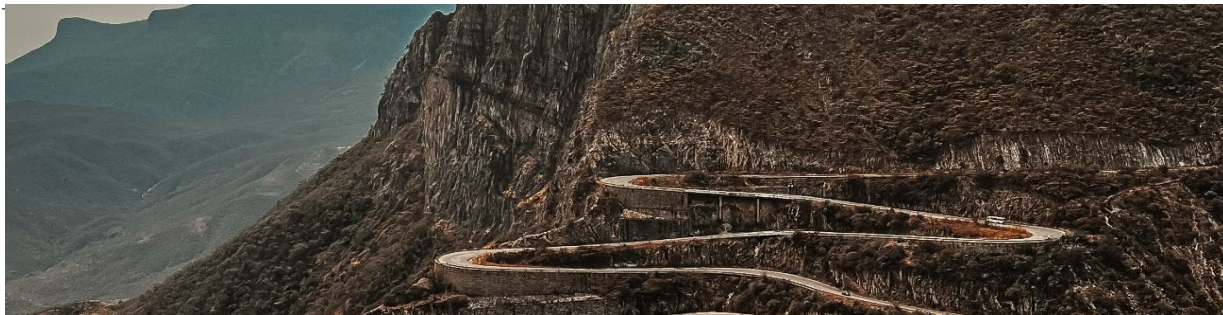
Quota de mercado das SGOIC por Activos sob Gestão



Fonte: Relatório Mensal do Mercado de Capitais de Novembro 2025, CMC

I. Contexto

III. Sector Imobiliário Nacional



O mercado imobiliário angolano apresenta sinais consistentes de estabilização e gradual dinamização, motivado por melhorias no enquadramento macroeconómico e por um conjunto de investimentos estruturantes com potencial transformador e catalizador de investimentos no sector. A procura habitacional permanece elevada, impulsionada pelo rápido crescimento urbano e pela reduzida oferta, o que tem sustentado o aumento dos *asking prices* com maior incidência em zonas de maior demanda. Por outro lado, é possível notar o impacto positivo do Aviso 9/22 na dinamização do sector, que, segundo dados do BNA, entre Dezembro de 2024 e Dezembro de 2025, a alocação de crédito às actividades imobiliárias cresceu 340%, aumentando transações e impulsionando a oferta de habitação elegível para financiamento segundo critérios do aviso.

O sector logístico e industrial afirma-se como um dos principais motores do crescimento do sector, alavancado por projectos estruturantes como o Corredor do Lobito, modernização do Porto do Lobito, pela expansão da ZEE do Bengo e pelo interesse de operadores internacionais como a DP World, AD Ports e a Dubai Investment Park. Em simultâneo, a inauguração do Aeroporto Internacional Dr. António Agostinho Neto, deverá atrair novos investimentos comerciais, hoteleiros e residenciais, consolidando um novo eixo económico na região de Luanda e Icolo e Bengo.

No campo regulatório, destaca-se a nova Lei da Alienação Fiduciária, que promete reduzir riscos para os financiadores, facilitar a concessão de crédito e estimular o financiamento habitacional. Ao reforçar a segurança jurídica e diminuir o risco bancário, esta legislação tem potencial para aumentar significativamente o acesso ao crédito e dinamizar transações. Os sinais observados apontam para uma trajectória favorável do contexto de mercado, reflectida num maior interesse por parte de investidores estrangeiros, numa estabilização gradual do ambiente macroeconómico, na melhoria das condições de cedência e acesso ao crédito, e no crescimento do sector logístico e projectos estruturantes em execução. Em conjunto, estes factores tendem a influenciar a dinâmica do mercado imobiliário angolano, criando condições para ajustamentos e oportunidades nos próximos anos.

Principais Segmentos do Mercado Imobiliário



Escritório

Em 2025, o segmento de escritórios manteve um nível de actividade estável, com evidências de recuperação à medida que a economia se consolida, e que o sector não petrolífero ganha dinamismo.

A estabilização cambial, o reforço do investimento em infraestruturas e o crescente interesse de investidores estrangeiros, sobretudo nas áreas da agroindústria e dos serviços, indicam uma tendência de aumento da procura por espaços de escritórios nos próximos anos. Esta procura deverá concentrar-se sobretudo em imóveis de melhor qualidade, alinhados com padrões internacionais de operação, eficiência e sustentabilidade.



- Forte investimento em infraestruturas;
- Atração de novos *players* no campo do Investimento Directo Estrangeiro;
- Aumento de concessões petrolíferas do mineiras.



- A volatilidade dos mercados internacionais;
- Custo alto de financiamento.



Habitação

Em 2025, registou-se um aumento generalizado da procura no segmento residencial, tanto para arrendamento como para aquisição de imóveis, o que se traduziu em maior volume de transacções e numa subida dos preços em Kwanzas. Entre os principais elementos que têm influenciado o desempenho deste segmento destaca-se a melhoria gradual do acesso ao crédito pelas famílias, comparativamente aos anos anteriores, bem como a disponibilidade crescente de produtos direccionados para a classe média. Neste contexto, o Aviso 9 do BNA tem desempenhado um papel relevante, contribuindo para criar condições mais favoráveis ao dinamismo deste mercado.



- Crescimento da procura por habitação;
- Crescente procura empresarial por soluções de habitação destinadas a colaboradores;
- Medidas do BNA de estímulo ao crédito imobiliário e à construção de habitação para a classe média.



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

Principais Segmentos do Mercado Imobiliário



Comércio

O retalho mostra uma resiliência seletiva, onde cadeias alimentares e de conveniência seguem a expandir em novos formatos, enquanto centros comerciais bem geridos preservam tráfego e performance. O consumo ainda é sensível a preços e rendimento disponível, mas a entrada e expansão de marcas e a evolução de formatos de proximidade apoiam o segmento.

Os segmentos de retalho da área alimentar, telecomunicações, móveis e decoração e moda têm suportado este crescimento, tais como a Shoprite, Africel, MDC, Centro Óptico, Ópticas NOA e Hugo Boss.



- Retoma de crescimento do PIB;
- Expansão das maiores cadeias de retalho.



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



Indústria e Logística

O Executivo tem reforçado a implementação de grandes projectos logísticos, com recurso a investimento público e privado, como o novo Aeroporto Internacional de Luanda, o Terminal da Barra do Dande, os Caminhos-de-Ferro de Benguela, o Porto do Lobito e o Dubai Investment Park, integrados numa rede de 21 plataformas logísticas destinadas a melhorar a articulação entre diferentes meios de transporte. Com a conclusão destes investimentos, prevê-se o surgimento de novos produtos imobiliários ajustados às necessidades operacionais destes projectos, bem como uma valorização gradual dos activos localizados nas áreas de influência directa dos mesmos.



- Desenvolvimento do Corredor do Lobito;
- Activação do Novo Aeroporto de Luanda;
- Desenvolvimento de novas plataformas logísticas.



- Baixo nível de actividade industrial;
- As altas taxas de juro de crédito praticadas na economia.

I. Contexto

IV. OIC sob gestão da HCP

A SG Hemera Capital Partners, S.A. tem sob sua gestão 1 OIC imobiliário e 2 OICs mobiliários, sendo 1 fundo de capital de risco, totalizando mais de Kz 402 mil milhões em activos sob gestão.



Liquidez Prime Fund

- Fundo de Investimento Mobiliário Aberto;
- Fundo de subscrição pública;
- AuM > Kz 21 mil milhões.



Pactual Property Fund

- Fundo de Investimento Imobiliário Fechado;
- Fundo de subscrição particular;
- AuM > Kz 378 mil milhões.



Dual Impact Fund

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



2. Caracterização do Fundo

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



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:

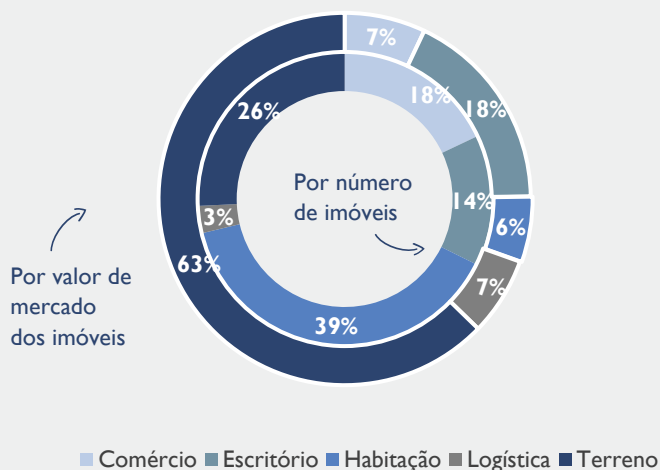
Depósitos Bancários
e.g. Depósitos a Prazo

Unidades de Participação em fundos de tesouraria

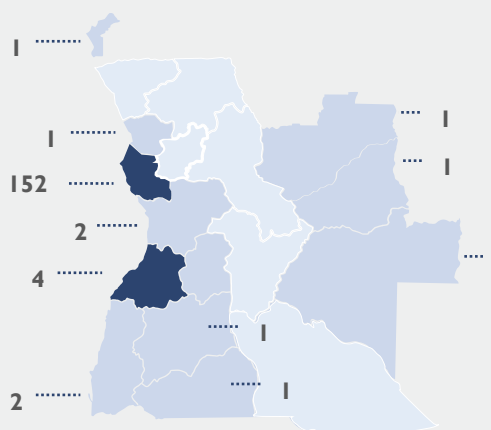
Valores Mobiliários emitidos ou garantidos pelo Estado Angolano

O Pactual Property Fund é composto por uma carteira com mais de 167 imóveis, avaliada em aproximadamente Kz 366 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

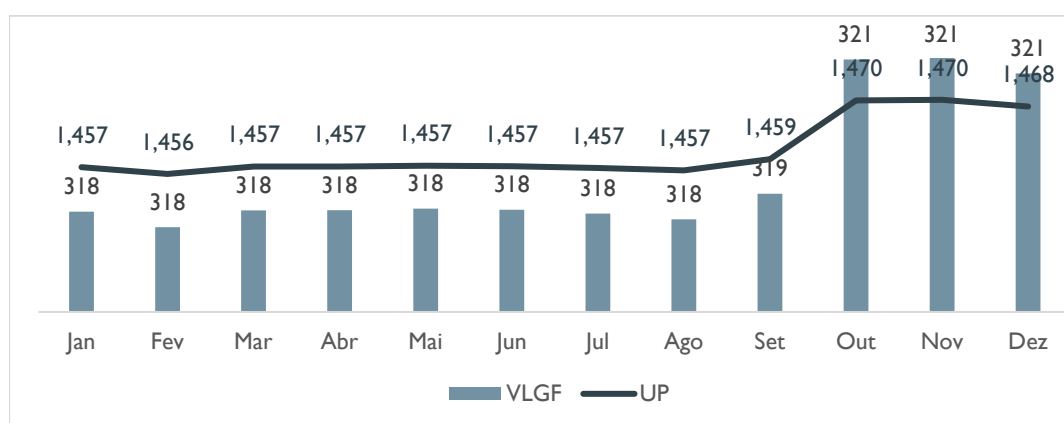
Em 2025, o Fundo adquiriu 12 novos activos imobiliários em diferentes segmentos, nomeadamente, 1 (um) escritório localizado no município de Talatona, com contracto de arrendamento com entidade robusta do sector farmacêutico, 5 (cinco) lojas, duas das quais com contracto de arrendamento com empresa do sector financeiro, e 6 (seis) lotes de terreno localizados na Parcela 3 da Baía de Luanda, no município da Ingombota, totalizando assim um investimento de Kz 34,6 mil milhões.

Evolução do Valor do Fundo em 2025

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 2025 o valor da UP do Fundo evoluiu para um valor unitário de cerca de Kz 1 468 mil e o seu VLG cresceu para cerca de Kz 321 mil milhões, resultando num crescimento que rondou os 0,7%.

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



Avaliações e Reavaliações

Durante ano de 2025, foram realizados 157 processos de avaliação imobiliária, de imóveis de diferentes segmentos, nomeadamente habitação, escritórios, terrenos, comércio e logística, tendo gerado mais-valias potenciais na ordem dos Kz 3 793 milhões.

Comercialização

Em 2025, o Fundo registou cerca de 197 manifestações de interesse por parte de potenciais clientes interessados na compra e/ou arrendamento de imóveis em carteira. Ocorreram 116 visitas presenciais, 42 processos de arrendamento, e assinados 16 Contractos Promessa de Compra e Venda, e um total de 18 vendas concluídas.

Plataforma Digital Real Estate

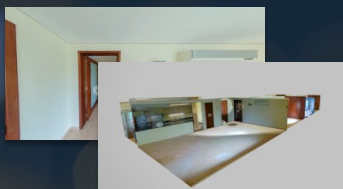
A plataforma digital do Fundo, lançada em 2021, foi estruturada para disponibilizar conteúdos de forma faseada, conforme as diferentes localizações dos imóveis em carteira. Encontra-se concluída a fase 2 e parte da fase 3 do projecto, abrangendo activos em 11 províncias. Durante o período de referência, foram publicados mais três imóveis no portal, reforçando a atualização gradual da base de conteúdos.

A actualização e manutenção da plataforma decorrem de forma contínua, acompanhando a expansão da carteira e as necessidades operacionais, garantindo a qualidade e consistência da informação disponibilizada.

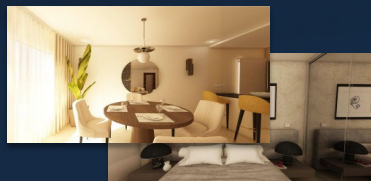
A qualidade deste projecto foi reconhecida em 2022 com o prémio de Transformação Digital em *Corporate Innovation* na 3.ª edição do *Angola Innovation Summit*, reforçando a sua relevância no mercado angolano e na CPLP.

O Fundo mantém ainda, há seis anos consecutivos, a distinção de “Best Real Estate Fund in Angola” atribuída pela *Global Banking & Finance Review*, evidenciando o seu posicionamento destacado no sector.

TOUR VIRTUAIS 3D



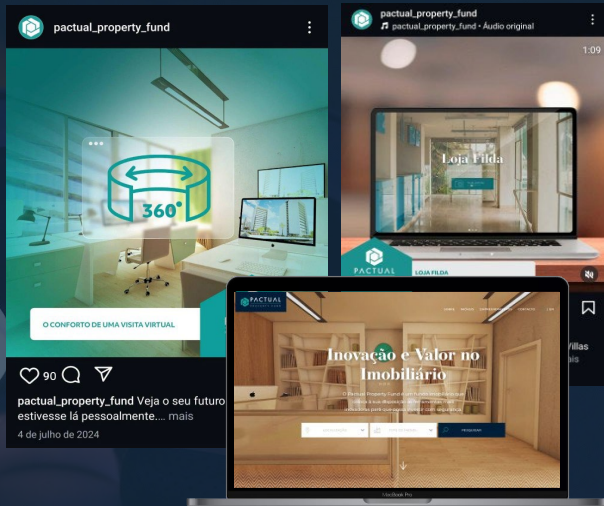
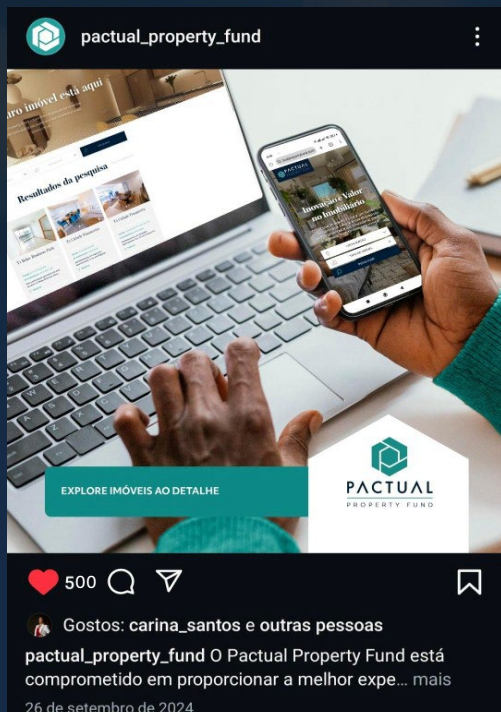
PROJECTOS DE DESIGN 3D



VÍDEOS PROMOCIONAIS



REDES SOCIAIS



PREMIAÇÕES



Desenvolvimento Imobiliário

O Fundo tem vindo a implementar diferentes modelos de parceria que permitem explorar de forma inovadora e eficiente o mercado imobiliário nacional. Estes modelos têm como racional o desenvolvimento dos lotes na Baía de Luanda, cujo potencial se destaca pela sua localização privilegiada, bem como de outros terrenos elegíveis para desenvolvimento ao abrigo do Aviso 09/2022 do BNA.

Neste contexto, foram estabelecidas parcerias com três entidades de referência no sector, para desenvolvimento de projectos no segmento de habitação premium e habitação a custo controlado que, se encontram em diferentes estágios de desenvolvimento.

Comunicação do Fundo

Como forma de promover a comercialização dos imóveis, por arrendamento ou venda, o Fundo tem dinamizado mensalmente as redes sociais com apoio especializado, direccionando o tráfego para a plataforma Digital Real Estate.

Esta iniciativa tem permitido uma maior interacção com o mercado, reforçando a visibilidade dos activos, e apoiando no incremento de *leads* de venda e arrendamento. Os resultados têm-se revelado satisfatórios, tendo como evidências do aumento das manifestações de interesse e negócios concluídos.

2. Caracterização do Fundo

IV. Perspectivas para 2026



Desenvolvimento de Terrenos em carteira

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

Inovação

Dada dimensão da carteira Fundo e a sua complexidade, encontra-se a 97% de conclusão, o desenvolvimento de uma ferramenta com recurso a Inteligência Artificial, que permitirá automatizar e agilizar o processo de recolha e registo de dados nos processos de avaliação imobiliária. Em curso a fase final de testes e ajustamentos, estando prevista a sua conclusão para Fevereiro de 2026. Adicionalmente, está prevista a implementação de um *software* de CRM, destinado a centralizar e estruturar a gestão de contactos e oportunidades, reforçando a eficiência e fiabilidade da informação comercial.

Iniciativas de Sustentabilidade e Impacto

Com o objectivo de alinhar as operações do Fundo com princípios de sustentabilidade, impacto social e boas práticas de governance, o Regulamento de Gestão foi revisto, passando a integrar critérios de exclusão e de restrição aplicáveis ao processo de investimento. Encontram-se igualmente previstas iniciativas destinadas a aprofundar a integração de critérios de sustentabilidade na actividade do Fundo e a promover a sensibilização dos seus clientes para as temáticas ESG.

06 de Março de 2026

O Conselho de Administração



3. Elementos Contabilísticos

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025

PACTUAL PROPERTY FUND – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

PACTUAL PROPERTY FUND - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024
(Montantes expressos em milhares de Kwanzas – mAOA)

Rubricas	Notas	31/12/2025	31/12/2024
Proveitos			
Juros e outros rendimentos			
Disponibilidades	8	1 043 311	283 572
Outros Activos imobiliários (mais valias de reavaliações)	8	3 815 687	18 593 626
Rendimentos de activos imobiliários			
Rendas	3	4 586 695	3 782 854
Outros rendimentos	8	602 509	1 144
TOTAL DOS PROVEITOS		10 048 202	22 661 196
Despesas			
Outros Activos imobiliários (menos valias de reavaliações)	8	417 465	1 120 219
Impostos	7	1 068 541	529 581
Comissões	9	3 697 471	3 547 951
Custos e perdas operacionais			
Prestação de serviços	10	1 829 103	1 977 938
Outros custos e perdas	10	704 018	231 873
Provisões do período	3	6 250	21 890
TOTAL DAS DESPESAS		7 722 848	7 429 452
RESULTADO DO EXERCÍCIO		2 325 354	15 231 744

O Anexo faz parte integrante da demonstração dos resultados para o exercício findo em 31 de Dezembro de 2025.

PACTUAL PROPERTY FUND - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
DEMONSTRAÇÕES DE MUTAÇÕES DE FUNDOS PRÓPRIOS
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM
31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024
(Montantes expressos em milhares de Kwanzas - mAOA)

Descrição	31/12/2025						31/12/2025
	31/12/2024	Subscrição em numerário	Subscrição em espécie (Nota 3)	Aplicação do resultado	Distribuição de rendimentos	Resultado líquido do exercício	
Unidades de participação	264 525 350	-	-	-	-	-	264 525 350
Resultados distribuídos	(2 274 924)	-	-	-	-	-	(2 274 924)
Lucros e prejuízos acumulados	41 127 794	-	-	15 231 744	-	-	56 359 539
Resultado líquido do exercício	15 231 744	-	-	(15 231 744)	-	2 325 354	2 325 354
	318 609 964	-	-	-	-	2 325 354	320 935 320
Número de unidades de participação	218 521	-	-				218 521
Valor das unidades de participação	1 458,03						1 468,67
Descrição	31/12/2024						31/12/2024
	31/12/2023	Subscrição em numerário	Subscrição em espécie (Nota 3)	Aplicação do resultado	Distribuição de rendimentos	Resultado líquido do exercício	
Unidades de participação	254 160 820	6 097 795	4 266 735	-	-	-	264 525 350
Resultados distribuídos	(2 274 924)	-	-	-	-	-	(2 274 924)
Lucros e prejuízos acumulados	2 997 715	-	-	38 130 080	-	-	41 127 794
Resultado líquido do exercício	38 130 080	-	-	(38 130 080)	-	15 231 744	15 231 744
	293 013 691	6 097 795	4 266 735	-	-	15 231 744	318 609 964
Número de unidades de participação	211 066	4 398	3 057				218 521
Valor das unidades de participação	1 388,26	1 386,35	1 395,93				1 458,03

PACTUAL PROPERTY FUND - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

(Montantes expressos em milhares de Kwanzas – MAOA)

Rubricas	Notas	31/12/2025	31/12/2024
Fluxos de caixa dos juros e outros rendimentos			
Recebimentos de proveitos de disponibilidades		39 021 796	14 937 873
Fluxos de caixa de rendimentos de activos imobiliários			
Recebimentos de proveitos inerentes à caixa de rendas		3 854 915	3 434 100
Recebimentos de proveitos de outros rendimentos de activos imobiliários		7 260 324	7 014 800
Fluxos de caixa sobre as unidades de participação			
Recebimentos de subscrição de unidades de participação		-	6 097 795
FLUXO DE CAIXA DOS RECEBIMENTOS		50 137 036	31 484 569
Fluxos de caixa de juros e outras despesas			
Pagamentos de custos de disponibilidades		(21 144 582)	(19 682 000)
Pagamento de custos inerentes a aquisições de activos imobiliários		(2 679 706)	(5 875 887)
Fluxos de caixa de impostos			
Pagamento de custos inerentes aos impostos pagos em Angola		(505 215)	(1 649 626)
Fluxos de caixa de comissões			
Pagamentos de custos de comissão de gestão		(2 835 093)	(2 711 754)
Pagamentos de custos de outras comissões		(639 989)	(635 600)
Fluxos de caixa de custos e perdas operacionais			
Pagamento de custos inerentes à prestação de serviços		(1 376 694)	(1 529 051)
Fluxos de caixa de outros custos e perdas			
Pagamentos de outros custos e perdas		(20 443 314)	(187 064)
FLUXO DE CAIXA DOS PAGAMENTOS		(49 624 592)	(32 270 983)
SALDO DOS FLUXOS MONETÁRIOS DO EXERCÍCIO		512 443	(786 414)
SALDO EM DISPONIBILIDADES NO INÍCIO DO EXERCÍCIO	4	642 097	1 428 516
SALDO EM DISPONIBILIDADES NO FIM DO EXERCÍCIO	4	1 154 540	642 097

O Anexo faz parte integrante da demonstração dos fluxos de caixa para o exercício findo em 31 de Dezembro de 2025.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025

(Valores expressos em milhares de Kwanzas - mAOA)

1. 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.

Em 03 de Novembro de 2025, a Assembleia de Participantes reuniu e aprovou a renovação do Fundo por um período adicional de 5 anos, contados a partir de 22 de Dezembro de 2025.

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.

2. 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 2025 foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Sociedade Gestora em 6 de Março de 2026. 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 8).

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.

Comissões

e) 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 0,95% 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 7 e 9, 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 7 e 9, 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 871 mAOA (Notas 7 e 9).

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 da Sociedade Gestora 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 potencias obtidas com os activos detidos e (ii) acrescidas as valias realizadas no exercício, referentes a exercícios anteriores, nesses mesmos activos.

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 5 anos posteriores.

O Fundo não regista impostos diferidos activos e impostos diferidos passivos na medida em que os mesmos não estão previstos nos princípios contabilísticos geralmente aceites em Angola para os Organismos de Investimento Colectivo, nos termos do Regulamento da CMC n.º 9/16, de 6 de Julho.

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 liquida 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.

3. 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.
- No dia 27 de Março de 2024, o Banco Millennium Atlântico S.A. subscreveu 7.096 unidades de participação do Fundo no montante de 10.364.530 mAOA, das quais 4.398 unidades de participação por entrada em numerário e 3.057 unidades de participação por entrada em espécie (Nota 3), nos montantes de 6.097.795 mAOA e 4.266.735 mAOA, respectivamente.

Em 31 de Dezembro de 2025, as 218.521 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.	217 466	99,52%
Natrium Imobiliária, Lda.	1 055	0,48%
	218 521	100,00%

O Fundo não distribuirá aos participantes o resultado líquido dos exercícios de 2025 e 2024, dado que 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 2025 e 2024, 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
2025	Janeiro	318 414 641	1 457,14	218 521
2025	Fevereiro	318 135 688	1 455,86	218 521
2025	Março	318 436 817	1 457,24	218 521
2025	Abril	318 440 931	1 457,26	218 521
2025	Maio	318 471 194	1 457,39	218 521
2025	Junho	318 449 457	1 457,29	218 521
2025	Julho	318 380 528	1 456,98	218 521
2025	Agosto	318 278 354	1 456,51	218 521
2025	Setembro	318 737 910	1 458,61	218 521
2025	Outubro	321 146 206	1 469,64	218 521
2025	Novembro	321 170 556	1 469,75	218 521
2025	Dezembro	320 935 320	1 468,67	218 521

Ano	Mês	Valor líquido global do Fundo	Valor da unidade de participação	Número de unidades de participação em circulação
2024	Janeiro	292 931 239	1 387,87	211 066
2024	Fevereiro	293 440 624	1 390,28	211 066
2024	Março	303 711 413	1 389,85	218 521
2024	Abril	303 410 311	1 388,47	218 521
2024	Maio	303 156 849	1 387,31	218 521
2024	Junho	302 988 610	1 386,54	218 521
2024	Julho	303 267 915	1 387,82	218 521
2024	Agosto	303 086 842	1 386,99	218 521
2024	Setembro	303 010 548	1 386,64	218 521
2024	Outubro	316 104 800	1 446,56	218 521
2024	Novembro	316 918 446	1 450,29	218 521
2024	Dezembro	318 609 965	1 458,03	218 521

4.DISPONIBILIDADES

Em 31 de Dezembro de 2025 e 2024, o saldo da rubrica “Disponibilidades em instituições financeiras” refere-se a depósitos à ordem domiciliados junto dos bancos abaixo descritos não remunerados.

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Disponibilidades		
Disponibilidades em instituições financeiras		
Banco Millennium Atlantico	1 124 738	463 621
Banco Crédito do Sul	15 725	-
Banco Angolano de Investimento	6 449	139 511
Banco Yetu	5 190	5 227
Banco KEVE	1 449	33 715
Banco de Fomento Angola	990	22
	<u>1 154 540</u>	<u>642 097</u>

Em 31 de Dezembro de 2025 e 2024, a os certificados de depósitos possuem a seguinte composição:

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Certificados de depósitos		
Valor aplicado	9 734 900	7 000 000
Juros corridos	93 849	42 570
	<u>9 828 749</u>	<u>7 042 570</u>

Em 2025 e 2024, o movimento dos Certificados de Depósitos foi o seguinte:

Descrição	31/12/2023	Aumentos	Reduções	31/12/2024	Aumentos	Reduções	31/12/2025
Certificados de depósitos	2 000 000	19 682 000	(14 682 000)	7 000 000	9 734 900	(7 000 000)	9 734 900

Em 31 de Dezembro de 2025, a rubrica "Certificados de Depósitos" regista os seguintes depósitos a prazo mantidos junto do Banco Millennium Atlântico, S.A. apresentados como segue:

31/12/2025								
Ord.	Data de constituição	Data de vencimento	Estado na data de referência	BANCO	Moeda	Taxa de juro anual	Montante de constituição	Juros corridos / recebidos
1	30/11/2025	28/02/2026	Vivo	BMA	AOA	10,00%	4 000 000 000	37 369 863
2	31/12/2025	31/03/2026	Vivo	BMA	AOA	10,00%	3 700 000 000	-
3	21/10/2025	27/01/2027	Vivo	BMA	AOA	17,00%	1 600 000 000	52 909 589
4	14/12/2025	13/01/2026	Vivo	BCS	AOA	14,00%	400 000 000	2 421 918
5	17/10/2025	18/01/2026	Vivo	KEVE	AOA	16,00%	34 900 000	1 147 397
							<u>9 734 900 000</u>	<u>93 848 767</u>

5.ATIVOS IMOBILIÁRIOS

Em 31 de Dezembro de 2025 e 2024, esta rubrica tem a seguinte composição:

	31/12/2025	31/12/2024
Terrenos		
Terrenos Baía de Luanda (29 lotes)	181 049 076	150 726 649
Terreno Vila Rubra (138)	23 213 722	23 213 722
Terreno Projecto Mutamba	9 163 695	9 115 294
Terreno Projecto Talatona	5 358 606	5 358 606
Terreno Projecto Rocha Pinto	3 383 075	3 383 075
Terreno Projecto Coqueiros	1 795 655	1 727 863
Terreno KM65	1 446 954	1 495 356
Terreno KM 44	1 499 783	1 499 783
Terreno Lobito (SDC)	936 319	903 256
Terreno Zona Industrial do Lobito	595 939	570 515
Terreno Grupo Mega Carlton Angola	370 978	353 062
Terreno Kicolo 110	248 874	235 572
Terreno Kicolo 112	248 874	235 572
Terreno Kicolo 111	248 874	235 572
Terreno Samba Pequena	199 040	198 012
Terreno Lobito Açucareira	48 097	47 642
Terreno Ondjiva	7 818	7 599
Terreno Saurimo	-	7 435
	229 815 378	199 314 586
Construções		
Condomínio Cidade Financeira	52 316 484	50 102 815
Edifício Chicala, Praia do Bispo	20 154 366	19 349 873
Estaleiro Cacucaco	20 348 007	19 964 662
Edifício Victória Office	9 051 509	9 051 509
Ginga Shopping	8 292 936	8 292 936
Residências Talatona	1 409 364	3 559 708
Armazens Kinda - Naves industriais	2 285 815	4 383 826
Espaço comercial - Rua da Missão	3 697 031	3 528 420
Belas Business Park - Fracção PJ e G701	3 078 046	2 845 451
Escritórios Morro Bento	2 643 613	2 563 501
Zenith Towers Torre 2 - 2º e 8º Piso	2 469 214	2 469 214
Condomínio Russinha	2 467 079	2 332 481
Emp.MixCenter - Edf1 P0 - Loja R/C e Fracções M07 e M10	1 661 148	1 570 469
Estaleiro Namibe	1 247 573	1 213 113
Prédio 546 Stokach	1 046 081	1 021 600
Morada Namibe	107 773	795 924
Lojas condomínio Acquaville	571 820	555 125
Centro de logística de Talatona - Warehouse	581 587	553 617
Nobless Residence - Apartamento	308 971	308 971
Loja Luena, Moxico	328 121	314 637
Loja Cabinda Deolinda Rodrigues	309 095	307 411
Loja Lubango Kero Huila	282 767	269 961
Loja Miramar	265 417	251 540
Fracção X Park Avenue	226 884	215 850
Agência Caxito Açucareira	214 818	206 840
Agência Filda	169 507	160 835
Loja Kaop	194 220	187 150
Loja Dundo, Aeroporto	159 342	153 298
Agência Saurimo 11 de Novembro	158 391	152 968
Agência Porto Amboim Kitanda	148 754	143 156
Agência Sumbe II	131 091	126 687
Loja Viana Vila Princesa	111 693	110 004
Morada Condomínio Morro Bento	-	107 467
Agência Cubal	90 990	88 948
	136 529 508	137 259 966
	366 344 885	336 574 552

O Executivo angolano projecta um crescimento do PIB real na ordem de 3,5%, impulsionado sobretudo pelo dinamismo do sector não petrolífero. A expansão desta componente da economia tende a refletir-se positivamente na procura por determinados segmentos do mercado imobiliário, sobretudo aqueles mais sensíveis ao aumento da atividade empresarial e ao consumo interno.

Para 2026, estima-se uma continuação do processo de desaceleração da inflação, em linha com a trajetória observada ao longo de 2025. Este ambiente macroeconómico mais favorável, associado a uma maior previsibilidade das taxas de juro e à expectativa de manutenção do crescimento económico, deverá favorecer condições mais eficientes para o desenvolvimento da actividade imobiliária.

Em 31 de Dezembro de 2025, o Fundo apresenta uma taxa de ocupação de 47% dos imóveis do segmento habitacional e 81% do segmento de escritórios encontrando-se ainda em curso alguns processos de negociação de arrendamento.

Em 27 de Dezembro de 2019, foi realizada uma entrada de capital 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 Legacy Tower" 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 de capital em espécie mediante a transmissão para o Fundo dos direitos de superfície dos activos imobiliários designados "Terreno Baía de Luanda", "Terreno Zango", "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 de capital 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 Base Vida", "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.

Em 28 de Março de 2024 foi realizada uma nova entrada de capital em espécie mediante a transmissão para o Fundo dos direitos de superfície dos activos imobiliários designados "Fracção X Park Avenue" e "Prédio 546 Stokach", pelo valor de 4.266.735

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.

Ao longo de 2024 foram concluídos alguns processos nomeadamente dos imóveis, os “Terrenos Baía de Luanda” (Parcela 3 - Lote 12, Parcela A - Lote 10, Parcela A - Lote 11, Parcela A - Lote 18, Parcela A - Lote 20, Parcela 3 - Lote 3, Parcela A - Lote 3, Parcela 3 - Lote 16 e Parcela 3 - Lote 45 e Lote 46, Parcela A Lote 6, Parcela A lote 7 e Parcela 3 Lote 8 e Parcela 5), 27 fracções do Condomínio Cidade Financeira, “Terrenos - Projecto Vila Rubra”, “Moradia Morro Bento”, “CA Moxico”, “Lobito SDC”, “Fracção G701 do Condomínio Belas Business Park” e “Armazéns Kinda – Naves industriais.

Ao longo de 2025 foram concluídos alguns processos nomeadamente dos imóveis, Escritórios Cidade Financeira Bloco 2 Pisos 4 e 5 num total de 8 Fracções, racção AQ Belas Business Park; Moradia Namibe; Terreno Rocha Pinto; Terreno Kero Talatona; Terreno Zango; Agência Lubango Kero; Dundo Aeroporto

Os “Terrenos Baía de Luanda” (Parcela 3 - Lote 11, Parcela A - Lote 14, Parcela 3 - Lote 48, Parcela 3 - Lote 49, Parcela 3 - Lote 50 e Parcela 3 - Lote 52 e Parcela A – Lote 9), “Terreno Samba Pequena”, “Fracção X no Condomínio Russinha”, e “Agência Cubal”, ainda não se encontram em nome do Fundo.

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 OIC, tendo sido celebradas procurações irrevogáveis a favor do OIC. O Conselho de Administração da Entidade Gestora do OIC detém um parecer preparado pelos assessores legais, e a documentação de suporte associada ao registo dos activos imobiliários, 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 Entidade Gestora do OIC 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.

Em 2024 resultado da aquisição de mais 5 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 7).

Em 2025 resultado da aquisição de 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 imóveis adquiridos, calculado à taxa de 1% (Nota 7).

Terrenos

Terrenos na Baía de Luanda

Tratam-se de 29 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.

Em 2025 deram entrada na carteira 6 lotes da Baía de Luanda via CPCV, nomeadamente P3 Lote 37, P3 lote 38, P3 lote 4, P3 lote 5, P3 lote 6 e P3 lote 7. Os referidos CPCVs foram celebrado no montante global 31.481331 mAOA. Em 31 de Dezembro de 2025, os referidos imóveis foram reavaliados no montante global de 30.090.233 mAOA.

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, uma fracção designada como "Fracção 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, oito fracções inseridas no Edifício II, piso 4 e 5 designadas como fracções (AY, AZ, BA e BB) e (BC, BD, BE e BF), cuja aquisição ocorreu em 2024.

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 cujo a venda foi efectivada em 2024 e a Fracção BT encontra-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.

Em 31 de Dezembro de 2024, o edifício se encontrava-se parcialmente arrendado, e com Contrato de Promessa Compra e Venda celebrado.

Estaleiros

Cacuaco

O Estaleiro, designado por "Estaleiro Cacuaco", 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 – Base Vida

O Estaleiro, designado por "Estaleiro Cacuaco – Base Vida", 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, Cacucaco. Em 31 de Dezembro de 2024, a Sociedade gestora encontrava-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. Em 31 de Dezembro de 2021, todas as fracções habitacionais se encontravam arrendadas.

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 2024 o fundo alienou 11 fracções neste condomínio nomeadamente: Bloco 13 – R/c esquerdo, Bloco 9 -R/c esquerdo, Bloco 15 – 1º esquerdo, Bloco 15 -1º direito, Bloco 22 -1º esquerdo, Bloco 13 -2º esquerdo, Bloco 13 – 2º direito, Bloco 6 – 2º direito, Bloco 15 -2º direito, Bloco 13 -1º direito e Bloco 13 -R/c direito, o fundo conta actualmente com 23 fracções nesse condomínio sendo que em 31 de Dezembro de 2024 20 fracções estavam arrendadas.

No exercício de 2025 o fundo alienou 14 fracções neste condomínio nomeadamente: Bloco 17 2º Direito - Bloco 12 2º Direito - Bloco 9: 1º Direito, R/C Direito, 2º Esquerdo e 2º Direito - Bloco 4: 1º Direito, 1º Esquerdo - Bloco 22: R/C Esquerdo, 2º Esquerdo e 2º Direito - Bloco 6: 1º Direito, 1º Esquerdo e Bloco 1 R/C. o fundo conta actualmente com 7 fracções nesse condomínio sendo que em 31 de Dezembro de 2025 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.

No exercício de 2025 o fundo alienou 2 fracções nomeadamente, fracção G, H.

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.

Condomínio Russinha, Ginga Shopping e Edifício Victória

No exercício de 2024 o fundo adquiriu 11 Fracções no Condomínio Russinha, um Shopping denominado Ginga Shopping com 41 lojas, sendo que o mesmo dispõe de 4 praças ao longo da circulação e duas lojas para área administrativa. Um edifício denominado Victória Office composto por 5 pisos sendo que o piso térreo se destina a área comercial com 17 (dezassete) lojas destinadas a diversos sectores como a restauração comércio de roupas, fitness, entre outros. Sendo que ainda não ocorreu a liquidação financeira e o valor encontra-se no passivo (Nota 7).

De acordo com a política contabilística, os activos imobiliários são mensurados ao justo valor tendo por base a média de três relatórios de avaliação preparados por peritos avaliadores independentes do sector imobiliário certificados pela CMC. Esta valorização tem por base o melhor julgamento do Conselho de Administração da Sociedade Gestora sobre os relatórios de avaliação preparados por peritos avaliadores independentes do Sector imobiliário, tendo em consideração as especificidades de tais activos imobiliários, as actuais condições do mercado imobiliário e as previsões para os indicadores macroeconómicos de Angola. Os pressupostos considerados nos relatórios de avaliação imobiliária incorporam elementos com subjectividade, nomeadamente ao nível dos preços de venda e arrendamento, do período de venda e dos custos de construção, pelo que a recuperação futura destes activos pelos valores de balanço em 31 de Dezembro de 2025 poderá ser afectada pela evolução da economia angolana e, em particular, do sector imobiliário.

Em 31 de Dezembro de 2025 e 31 de Dezembro de 2024, o detalhe de valores a receber dos inquilinos, por antiguidade, é o seguinte:

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Rendas a receber	801 720	762 639
Imparidade sobre as Rendas	(200 591)	(194 341)
	<u>601 129</u>	<u>568 298</u>

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Até 90 dias	299 268	155 003
De 91 a 180 dias	118 647	313 399
Superior a 181 dias	383 804	294 237
	<u>801 720</u>	<u>762 639</u>

Em 31 de Dezembro de 2025 e 31 de Dezembro de 2024, o Fundo tem provisões constituídas para valores a receber de inquilinos que apresentam rendas com antiguidade superior a 730 dias, cuja cobrança considera improvável, no montante global de 200.591 e 194.341 mAOA respectivamente.

O movimento ocorrido nas provisões sobre rendas, no exercício de 2025 e 2024 foi o seguinte:

<u>Descrição</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>Aumentos</u>	<u>Reduções</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>Aumentos</u>	<u>Reduções</u>	<u>31/12/2025</u>
Provisões sobre rendas	172 451	21 890	-	194 341	6 250	-	200 591

Nos exercícios de 2025 e 2024, os proveitos com rendas detalham-se como se segue:

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Condomínio Cidade Financeira - Escritórios	2 512 971	2 110 366
Edifício Chicala	697 246	415 561
Imóvel - Mutamba	264 600	107 613
Belas Business Park	214 090	152 321
Condomínio Cidade Financeira - Apartamentos	192 443	271 066
Zenith Towers Torre 2 - 2º Piso	140 576	154 191
Escritórios Morro Bento	86 712	29 956
Armazém Viana - Parkgest - Fracção E	81 600	81 676
Ginga Shopping	81 141	-
Residências Talatona	71 790	159 758
Condomínio Cidade Financeira - Auditório	67 569	20 300
Emp.MixCenter Edf1 P0 - Loja R/C	52 740	45 916
Emp.MixCenter - M07 e M10	33 575	37 676
Condomínio Russinha	31 940	9 262
Condomínio Cidade Financeira - Ginásio	18 000	7 500
Edifício Manhattan FR X	13 800	13 800
Condomínio Aquaville	12 461	-
Condomínio Nobless Residence	7 440	6 480
CA- Cabinda Deolinda Rodrigues	4 800	1 200
Agência Sumbe	1200	-
Loja Joaquim Kapango	-	78 503
Condomínio Cidade Financeira - Loja 21	-	69 711
Terreno zango	-	10 000
	<u>4 586 695</u>	<u>3 782 854</u>

6. DEVEDORES DIVERSOS

Em 31 de Dezembro de 2025 e 2024, esta rubrica apresenta a seguinte composição:

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Suprimentos AEDES	60 000	60 000
Diferimento de Custos	54 213	19 434
Outros valores a Receber	-	23 834
	<u>114 213</u>	<u>103 269</u>

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Participação AEDES	1 000	1 000
Participação ARCADIA	600	600
Participação PRIME PROPERTY	3 300	-
	<u>4 900</u>	<u>1 600</u>

7. OUTRAS OBRIGAÇÕES

Em 31 de Dezembro de 2025 e 2024, esta rubrica apresenta a seguinte composição:

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Outras obrigações de natureza fiscal:		
Imposto Predial S/ Transmissão	1 421 953	1 731 959
Outros impostos	437 334	68 201
Imposto predial s/ Detenção	142 925	13 861
	<u>2 002 212</u>	<u>1 814 021</u>
Diversos:		
Outros valores	54 321 809	23 916 231
Comissão de gestão	259 158	257 325
Comissão de depósito	322 555	160 185
Auditoria	80 000	46 200
Taxa de supervisão	12 274	13 372
	<u>54 995 796</u>	<u>24 393 313</u>
	<u>56 998 008</u>	<u>26 207 333</u>

Nos exercícios de 2025 e 2024, a estimativa de imposto é a que se apresenta:

	31/12/2025	31/12/2024
Resultado líquido do exercício	2 325 354	15 231 744
Acréscimos e deduções à matéria colectável:		
Menos Valias potenciais (+)	329	262 136
Mais Valias potenciais (-)	(3 741 310)	(18 420 980)
Valias realizadas (valias potenciais de anos anteriores)	2 223 998	909 806
Outros Acréscimos	152 590	327 676
Lucro tributável / (Prejuízo fiscal)	<u>960 962</u>	<u>(1 689 617)</u>
Taxa de Imposto	15%	15%
Imposto Industrial Corrente	<u>-</u>	<u>-</u>

Nos exercícios de 2025 e 2024, o saldo da rubrica “Impostos” da demonstração dos resultados, tem a seguinte composição:

	31/12/2025	31/12/2024
Outros impostos	384 334	10 541
Imposto Predial S/ Transmissão	308 605	254 969
Imposto sobre o Valor Acrescentado	236 796	213 253
Imposto Predial s/ Detenção	<u>138 805</u>	<u>50 817</u>
	<u>1 068 541</u>	<u>529 581</u>

Em 2025, o saldo da rubrica “Imposto Predial S/ Transmissão” refere-se ao imposto apurado na transmissão dos imóveis, a favor do Fundo.

Em 2025, 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 2025 e 2024, nos montantes de 138.805 e 50.817 mAOA respectivamente.

Em 31 de Dezembro de 2025 e 2024, 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 7).

Em 2024, o Fundo liquidou Imposto Predial S/ Transmissão referente : Estaleiro do Namibe, Escritório Morro Bento, Lote 43, Projecto Vila Rubra, Park Avenue, Ca Lubango, no montante total de 170.760 mAOA.

Em 2025, o Fundo liquidou Imposto Predial S/ Transmissão referente : Escritórios Cidade Financeira AY,AZ, BA, BB,BC, BD, BE e BF, no montante total de 58 758 871Maoa.

Em 31 de Dezembro de 2025 e 2024, o saldo da rubrica “Diversos - Comissão de gestão” refere-se às comissões de gestão a liquidar referentes aos meses de dezembro de 2025, e Dezembro de 2024, respectivamente.

Em 31 de Dezembro de 2025 e 2024, o saldo da rubrica “Diversos – Comissão de depósito” refere-se às comissões de depósito a liquidar referentes ao meses de Julho á Dezembro de 2025, e Outubro, Novembro e Dezembro de 2024, respectivamente.

Em 31 de Dezembro de 2025 e 2024, o saldo da rúbrica “Diversos – Auditoria” refere-se aos honorários dos serviços de Auditoria por liquidar referentes a 2025 e 2024, respectivamente.

8. JUROS E OUTROS RENDIMENTOS

Nos exercícios de 2025 e 2024, esta rúbrica tem a seguinte composição:

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Juros e outros rendimentos		
Disponibilidades		
Depósitos a prazo	1 043 311	283 572
Outros Activos imobiliários (mais valias reavaliações)	3 815 687	18 593 626
Outros Rendimentos	602 509	1 144
	<u>5 461 507</u>	<u>18 878 342</u>
Outros Activos imobiliários (menos valias reavaliações)	417 465	1 120 219
	<u>417 465</u>	<u>1 120 219</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 4).

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

Quanto a rúbrica “outros Rendimentos” em 2025 está relacionada com anulação de excessos de estimativa de Imposto S/ Transmissão de exercícios anteriores ao passo que em 2024 está relacionado com proveitos resultantes da venda de mobiliários.

9. COMISSÕES

Nos exercícios de 2025 e 2024, esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Comissão de gestão	3 034 019	2 909 012
Comissão de depósito	638 548	612 338
Taxa de supervisão	24 904	26 601
	<u>3 697 471</u>	<u>3 547 951</u>

10. CUSTOS E PERDAS OPERACIONAIS

Nos exercícios de 2025 e 2024, esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Despesas com imóveis	1 079 016	1 067 436
Outras Despesas	394 318	510 306
Despesas de serviços técnicos especializados	194 374	208 036
Auditoria	128 910	178 086
Advogados	28 559	9 524
Despesas de serviços do sistema financeiro	3 926	4 548
	<u>1 829 103</u>	<u>1 977 938</u>
Outros custos e perdas	704 018	231 873
	<u>2 533 121</u>	<u>2 209 811</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, reparações efectuadas aos imóveis, segurança, Seguros e outras despesas.

11. EVENTOS SUBSEQUENTES

Não ocorreram eventos subsequentes após a data de balanço.

Luanda, 06 de Março de 2026



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 EXTERNO SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLECTIVO

Aos Participantes
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” ou “OIC”) gerido pela entidade gestora SG Hemera Capital Partners – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, S.A. (“Entidade Gestora”), as quais compreendem o Balanço em 31 de Dezembro de 2025 (que evidencia um total de 378 048 417 milhares de kwanzas e um total de fundos próprios de 320 935 320 milhares de kwanzas, incluindo um resultado líquido de 2 325 354 milhares de kwanzas), a demonstração dos resultados, a demonstração de mutações de fundos próprios e a demonstração dos fluxos de caixa relativas ao ano findo naquela data e as notas anexas às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

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 2025 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data 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.

Bases para a opinião

A nossa auditoria foi efectuada de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria (ISA), de acordo com a Instrução n.º 04/CMC/12-25 sobre os Modelos de Relatórios a Elaborar por Auditor Externo Registado na Comissão do Mercado de Capitais (“CMC”), bem como as demais Normas e Orientações Técnicas e Éticas da Ordem dos Contabilistas e Peritos Contabilistas de Angola (“OCPCA”). As nossas responsabilidades nos termos dessas normas estão descritas na secção “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras” abaixo. Somos independentes do OIC nos termos da lei e cumprimos os demais requisitos éticos previstos no Código de Ética da OCPCA.

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 2 g) e Nota 5 das notas às demonstrações financeiras que descrevem a política e informação relativa à valorização de activos imobiliários. Nas mesmas notas é descrito que os imóveis são mensurados ao justo valor tendo por base a média de três relatórios de avaliação preparados por peritos avaliadores independentes do sector imobiliário certificados pela Comissão do Mercado de Capitais. Esta valorização tem como base o melhor julgamento do Conselho de Administração da Entidade Gestora sobre os relatórios de avaliação preparados por peritos do sector imobiliário, tendo em consideração as especificidades de tais activos imobiliários, as actuais condições do mercado imobiliário e as previsões para os indicadores macroeconómicos de Angola. Na mesma Nota é descrito que os pressupostos considerados nos relatórios de avaliação imobiliária incorporam elementos com subjectividade, nomeadamente ao nível dos preços de venda e arrendamento, do período de venda e dos custos de construção, pelo que a recuperação futura destes activos pelos valores de Balanço em 31 de Dezembro de 2025 poderá ser afectada pela evolução da economia angolana e, em particular, do sector imobiliário. 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 e apresentação das demonstrações financeiras, que apresentem, de modo apropriado 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;
- 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;
- elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares;
- adopção de políticas e critérios contabilísticos adequados, tendo em conta as 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 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 em 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 ceticismo 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 acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;
- comunicamos com os encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização, 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;
- das matérias que comunicamos aos encarregados da governação do OIC, incluindo o órgão de fiscalização, determinamos as que foram as mais importantes na auditoria das demonstrações financeiras do corrente ano e que são as matérias relevantes de auditoria. Descrevemos essas matérias no nosso relatório, excepto quando a lei ou regulamento proibir a sua divulgação pública; e,
- declaramos ao órgão de fiscalização que cumprimos os requisitos éticos relevantes relativos à independência e comunicamos todos os relacionamentos e outras matérias que possam ser percebidas como ameaças à nossa independência e, quando aplicável, quais as medidas tomadas para eliminar as ameaças ou quais as salvaguardas aplicadas.

O nosso exame abrangeu ainda a verificação:

- (i) Da concordância da informação financeira constante do relatório de gestão com os restantes documentos de prestação de contas; e,
- (ii) Da pronúncia sobre as 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 no n.º 4 do artigo 22.º do Regulamento n.º 2/19, de 5 de Fevereiro, sobre os OIC de Capital de Risco.



RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Quanto ao 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, a informação nele constante é concordante com as demonstrações financeiras auditadas e, tendo em conta o conhecimento e apreciação sobre o OIC, não identificámos incorrecções materiais.

Quanto às matérias previstas no Decreto Legislativo Presidencial n.º 7/13, de 13 de Outubro, sobre o Regime Jurídico dos OIC, no Decreto Legislativo Presidencial n.º 4/15, de 16 de Setembro, sobre o Regime Jurídico dos OIC de Capital de Risco, no Regulamento n.º 4/14, de 30 de Outubro, sobre os OIC, e no Regulamento n.º 2/19, de 5 de Fevereiro, sobre os OIC de Capital de Risco

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 OIC, tendo sido celebradas procurações irrevogáveis a favor do OIC. O Conselho de Administração da Entidade Gestora do OIC detém um parecer preparado pelos assessores legais, e a documentação de suporte associada ao registo dos activos imobiliários, 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 Entidade Gestora do OIC 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.

Em nossa opinião, excepto quanto à situação acima descrita, não identificámos outras situações materiais a relatar nos termos do 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, do n.º 2 do artigo 33.º do Regulamento n.º 4/14, de 30 de Outubro, sobre os OIC, do n.º 4 do artigo 22.º do Regulamento n.º 2/19, de 5 de Fevereiro, por remissão do artigo 29.º do Decreto Legislativo Presidencial n.º 4/15, de 16 de Setembro, sobre o Regime Jurídico dos OIC de Capital de Risco, bem como em demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, devemos pronunciar-nos sobre:

- (i) A adequada avaliação efectuada pela entidade gestora dos valores do OIC, 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;
- (ii) O cumprimento dos critérios de avaliação dos activos que integram o património do OIC, definidos nos documentos constitutivos;
- (iii) O registo e controlo dos movimentos de subscrição e de resgate das unidades de participação do OIC;
- (iv) O adequado cumprimento do Regulamento de Gestão do OIC;



- (v) A inscrição dos factos sujeitos a registo, relativos aos imóveis; e
- (vi) 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.

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Luanda, 30 de Março de 2026

KPMG Angola - Audit, Tax, Advisory, S.A.
Representada por:

Maria Inês Rebelo Filipe
(Perito Contabilista com cédula nº 20140081)

Ricardo Pimenta Magarreiro Telo Rasquilha
(*Partner*)



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