



HEMERA
CAPITAL
PARTNERS

Relatório & Contas 2022

Pactual Property Fund – Fundo de Investimento
Imobiliário Fechado



Índice

1. Contexto

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

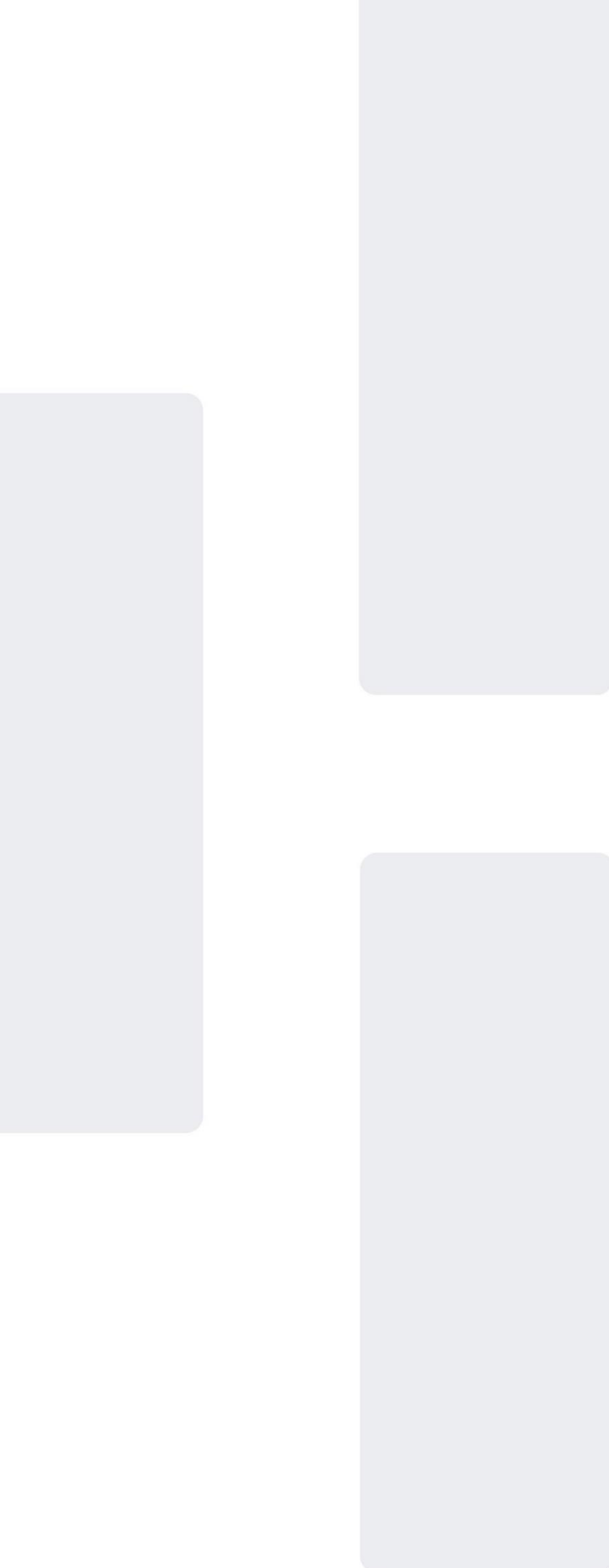
2. Caracterização do Fundo

- i. Enquadramento
- ii. Política de Investimento
- iii. Actividade do Fundo
- iv. Perspectivas para 2023

3. Elementos Contabilísticos

4. Certificação Legal das Contas





I. Contexto



I. Contexto

I. Enquadramento Macroeconómico

Contexto Internacional

Segundo o World Economic Outlook de Janeiro de 2023, a taxa de crescimento económico mundial estimada para o ano 2022 situa-se em 3,4%, inferior em relação aos 6,2% registados em 2021. Para o ano 2023 é projectada uma diminuição dos níveis de crescimento para 2,9%.

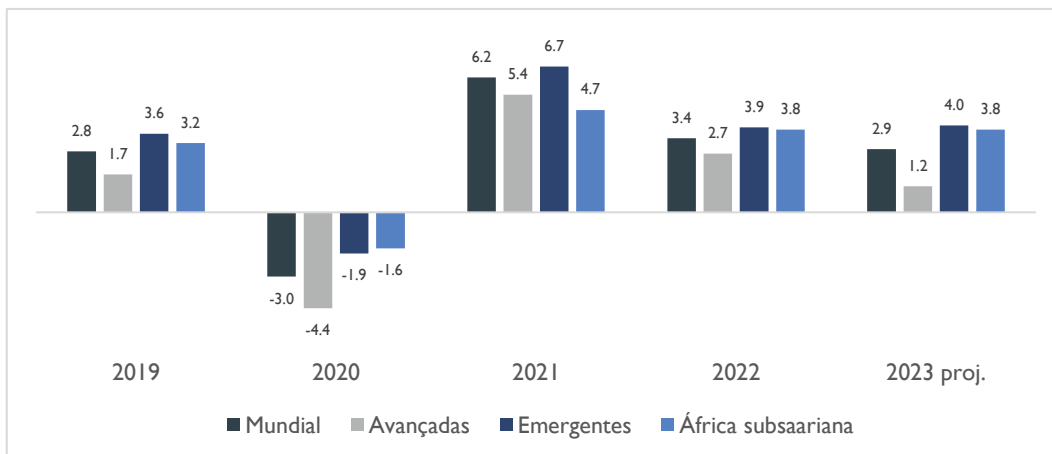
O aumento das taxas de juro pelos bancos centrais para conter a inflação e a guerra entre a Rússia e a Ucrânia são os principais condicionantes à expansão da actividade económica mundial.

A rápida disseminação da nova vaga da COVID-19 na China prejudicou o crescimento em 2022, mas a recente reabertura abriu caminho para uma recuperação mais rápida do que o esperado. Espera-se que a inflação mundial diminua de 8,8% em 2022 para 6,6% em 2023, ainda acima dos níveis pré-pandémicos de cerca de 3,5%.

As Economias Avançadas permanecem em uma tendência de desaceleração económica nos últimos anos. As taxas de crescimento estimadas para 2021 e 2022 situam-se em 5,4% e 2,7%, respectivamente, sendo projectado que atinja 1,2% em 2023. As Economias em Desenvolvimento apresentam taxas de crescimento de 6,7% em 2021, 3,9% em 2022 e 4,0% em 2023.

A economia da região da África Subsaariana, que havia apresentado uma taxa de crescimento de 4,7% em 2021, apresenta estimativas de crescimento mais moderadas, com uma taxa de crescimento de 3,8% em 2022 e 2023.

Taxa de Crescimento do PIB Real (%)



Fonte: World Economic Outlook Janeiro 2023, Fundo Monetário Internacional

Economia Nacional

Economia Real

As estimativas de crescimento do Produto Interno Bruto (PIB) real de Angola para o ano 2022 situam-se em 2,7%, sendo projectado um aumento da taxa de crescimento para 3,3% em 2023.

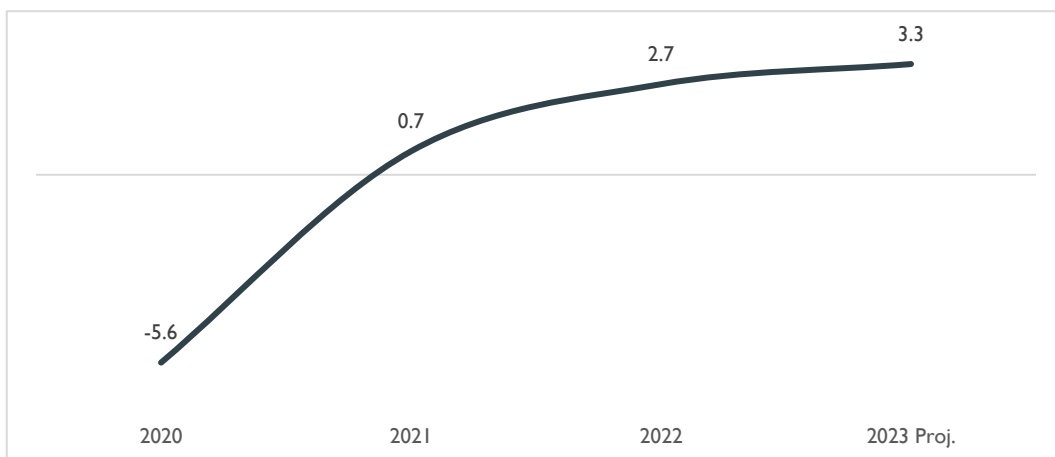
A performance deste indicador em 2022 é suportada pela expansão do sector petrolífero em 2,0% e não petrolífero em 3,2%.

Segundo o Orçamento Geral do Estado (OGE), o Governo apurou um aumento da produção petrolífera de 1,130 milhões barris/dia em 2021 para 1,147 milhões/dia em 2022 no OGE 2023.

A expansão do sector não petrolífero foi suportada pelo crescimento da generalidade dos principais sectores de actividade na economia, excepto o sector de gás que contraiu 9,7%.

Os sectores com níveis mais altos de crescimento foram “Pescas e derivados” e “Extracção de diamantes”, ambos com taxas de crescimento de 10,0%, “Energia” com 8,3% e “Transportes e armazenagem” com 8,0%.

Taxa de Crescimento do PIB Real (%)



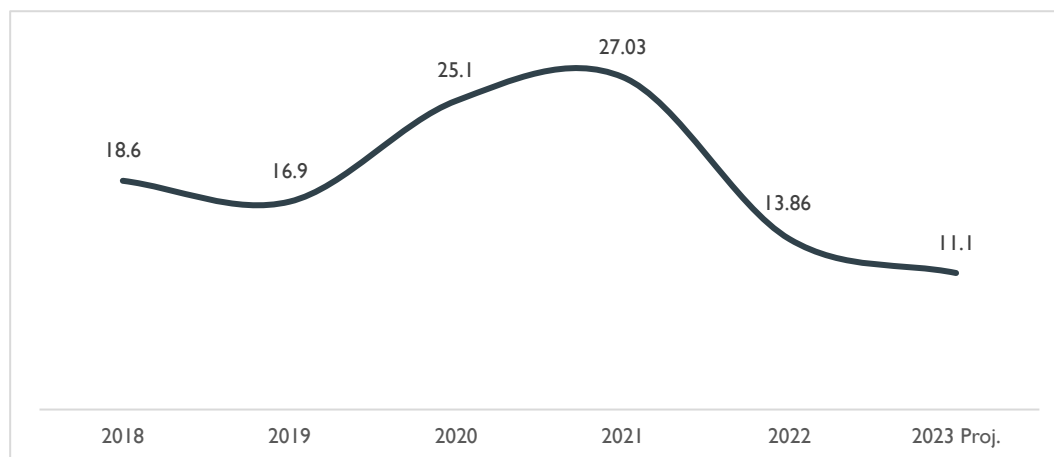
Fonte: Relatório de Fundamentação do OGE 2023

Taxa de Inflação e Política Monetária

A taxa de inflação nacional atingiu 13,9% em final de 2022, o que representa o mínimo desde o ano 2015, sendo projectado que atinja 11,1% em 2023.

Para a tendência do nível geral de preços contribuiu a disciplina fiscal, a política monetária, a estabilidade cambial e o aumento da oferta de bens pela Reserva Estratégica Alimentar.

Taxa de Inflação Nacional (%)



Fonte: Instituto Nacional de Estatística (INE), OGE 2023

O Banco Nacional de Angola (BNA) diminuiu as taxas de juro de referência ao longo do ano, ajustando-a ao comportamento da taxa de inflação e base monetária.

A base monetária apresentou uma taxa média de variação mensal de -5,6% ao longo do ano 2022. A base monetária expandiu 7,0% no final de 2022, relativamente abaixo de 9,5% em 2021.

Ao longo de 2022, a Taxa BNA contraiu de 20,0% para 19,5%, a Taxa da Facilidade Permanente de Cedência de Liquidez de 25,0% a 21,0%, a Taxa da Facilidade Permanente de Absorção de Liquidez situou-se em 15,0% e o Coeficiente das Reservas Obrigatórias contraiu de 22,0% para 17,0%.

As taxas de juro de referência no mercado interbancário, LUIBOR, contraiu entre 7,4 p.p. e 8,6 p.p. ao longo do ano. As taxas de juro LUIBOR situaram-se entre 10,0% e 15,8% no final do ano em análise.

Sector Externo e Taxa de Câmbio

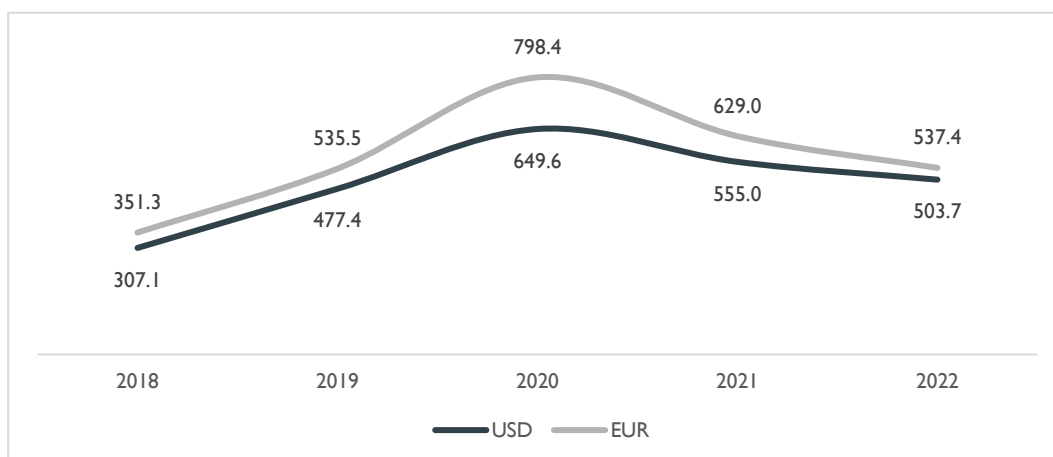
A balança global apresentou um superavit acumulado de USD 127 milhões nos primeiros 3 trimestres de 2022.

A conta corrente atingiu USD 10 948 milhões, o que, apesar de contabilizar apenas os três primeiros trimestres de 2022, representa o máximo desde 2013.

As Reservas Internacionais atingiram USD 14 477 milhões em 2022, que compara ao registo de USD 15 508 milhões apurado em 2021.

Relativamente à taxa de câmbio, o kwanza apreciou no mercado cambial ao longo de 2022, de USD/AOA 554,981 a USD/AOA 503,691 em relação ao dólar e de EUR/AOA 629,015 a EUR/AOA 537,438 em relação ao euro.

Taxa de Câmbio (USD/AOA)



Fonte: Banco Nacional de Angola (BNA)

Finanças Públicas

Em 2022, o Governo projectou um saldo orçamental nulo. As estimativas para o ano 2021 apresentaram um superavit fiscal de 3,0% do PIB.

O ano 2022 foi marcado pela oferta pública de venda de acções do Banco Angolano de Investimentos (BAI) e Banco Caixa Geral Angola (BCGA), no âmbito do Programa de Privatizações (PROPRIV).

O Estado arrecadou AOA 40 mil milhões com a venda de 10% do capital que detinha indirectamente no BAI, através da Sonangol e da Endiama, com uma procura 1,58 vezes superior à oferta, tendo sido alocada a totalidade das acções a 842 investidores.

O BCGA foi a segunda empresa a ser cotada em bolsa, com uma oferta pública de venda de 25% das acções detidas pelo Estado por via da Sonangol.

A venda das acções do Caixa Angola rendeu à Sonangol AOA 20,2 mil milhões. As acções foram transaccionadas no valor de AOA 5 mil para o público em geral, órgãos sociais e trabalhadores, e AOA 3 399 para os accionistas angolanos, tendo contemplado 693 subscritores, entre empresas e pessoas individuais.

No que se refere à dívida pública, o stock da dívida pública estimado para o ano 2022 foi estimado em 56,1% do PIB, como resultado da disciplina fiscal, apreciação cambial e aumento do PIB.

As principais agências de notação financeira continuam a melhorar a perspectiva e rating da dívida soberana de Angola em 2022, destacando-se que:

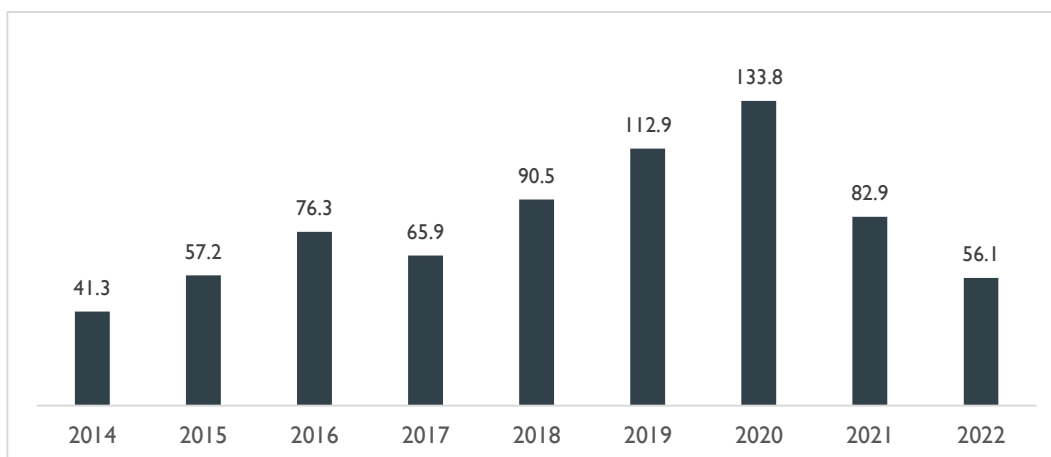
- A S&P melhorou o rating da dívida soberana de Angola de CCC+ para B-, mantendo a perspectiva estável.
- A Fitch alterou de CCC para B- com perspectiva estável no início do ano, alterando para positiva na avaliação subsequente.
- A Moody's melhorou a perspectiva de estável para positiva, tendo mantido o rating em B3.

O Governo de Angola emitiu Eurobonds no valor de USD 1,75 mil milhões, com maturidade de 10 anos e taxa de 8,75% no primeiro semestre do ano corrente.

A operação serviu também para a recompra das Eurobonds emitidas em 2015, que atingiriam a maturidade em 2025, em um montante total de USD 636 milhões.

Segundo o Governo, a operação de recompra parcial das Eurobonds permitiu limitar os riscos de refinanciamento, prolongar a maturidade da sua dívida e reduzir o seu custo médio, mitigando assim pressões maiores sobre a tesouraria.

Stock da Dívida Pública (% do PIB)



Fonte: Relatório de Fundamentação do OGE 2023

I. Contexto

II. Mercado de capitais e os OIC



O mercado de capitais angolano deu sequência ao processo de desenvolvimento em 2022, sendo que o ano em análise representa um marco histórico, com a primeira venda de uma empresa com recurso à plataforma de negociações da BODIVA, no âmbito do programa de privatizações - PROPRIV.

Em Maio, a Oferta Pública de Venda (OPV) de 10% das acções do BAI e admissão destas acções ordinárias na Bolsa de Dívida e Valores de Angola (BODIVA) marcaram o efectivo estabelecimento do mercado de acções em Angola. O sucesso da operação permitiu ao Estado arrecadar cerca de AOA 40 mil milhões, com 1 945 000 acções vendidas e uma procura total registada a ascender em 1,58 vezes a oferta.

O conflito armado entre a Rússia e a Ucrânia e as sanções impostas à Rússia, sobretudo à exportação de petróleo e seus derivados, representaram outro fenómeno importante de impacto no funcionamento do mercado de capitais, tendo resultado no aumento do preço do petróleo, com impacto positivo nas receitas petrolíferas, melhorado a tesouraria do Estado e permitido a emissão de títulos do tesouro no mercado de capitais a taxas de juro mais baixas e maturidades mais longas.

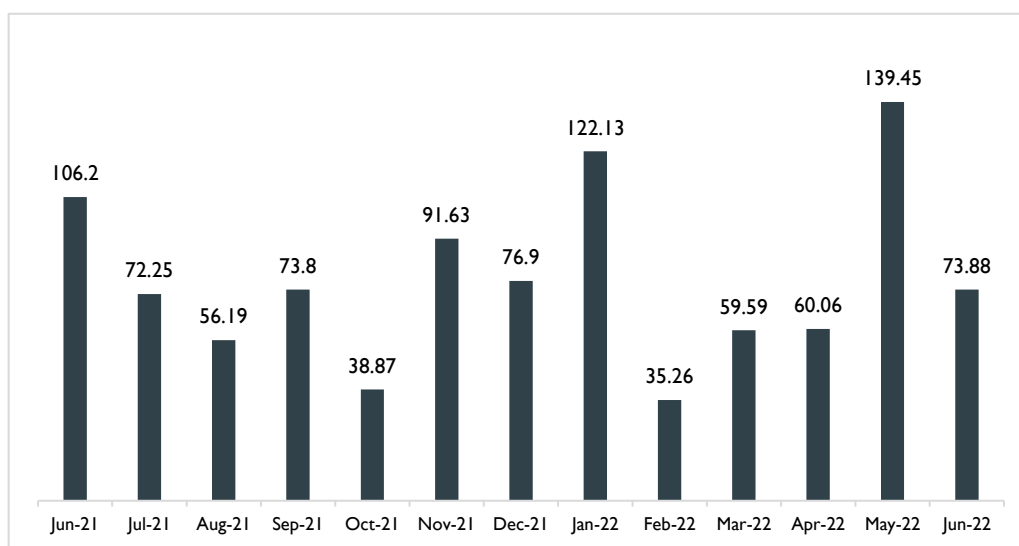
No mesmo semestre em análise, o Estado emitiu USD 1,75 mil milhões de eurobonds, com maturidade de 10 anos e taxa de 8,75%. A operação serviu também para a recompra de eurobonds de cupão a curto prazo (Angola 9,5% 2025s) no valor de USD 636 milhões, segundo o Ministério das Finanças.

Mercado de Capitais

BODIVA

Ao longo do 1º semestre de 2022, o volume acumulado de títulos negociados no mercado secundário atingiu um montante de cerca de AOA 490,37 mil milhões, o que representou uma redução de cerca de 13,5% face ao volume negociado durante o período homólogo de 2021, em que atingiu cerca de AOA 567,13 mil milhões.

Volume de Negociações Mensal na BODIVA (AOA mil milhões)

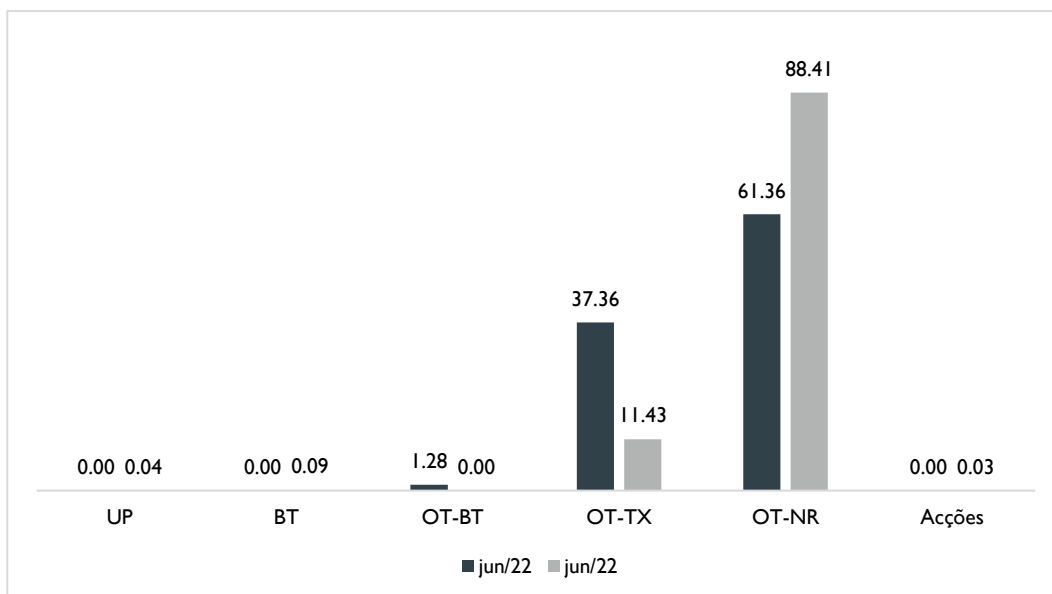


Fonte: Performance do Mercado de Capitais de Junho de 2022, CMC

Em Junho de 2022, entre os valores mobiliários transaccionados, as OT-NR ocuparam uma posição dominante com cerca de 88,4% do total, as OT-TX representam 11,4%, os BT com 0,09%, as Unidades de Participação representaram 0,04% e as acções cerca de 0,03%.

No período homólogo de 2021, as OT-NR tinham uma quota de 61,36% e as OT-TX representaram cerca de 37,36% e as OT-BT com 1,28% do total, segundo relatório de performance do mercado de capitais da CMC.

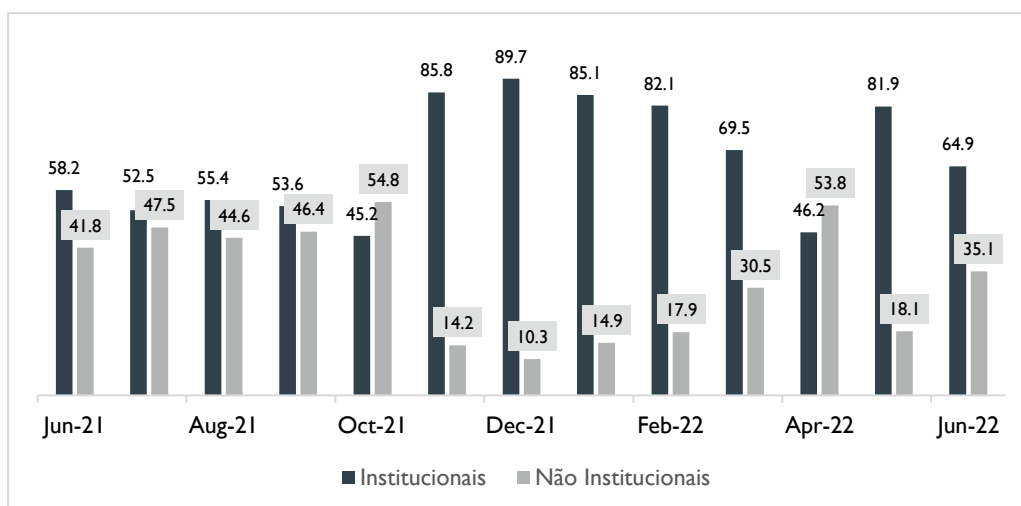
Peso dos Valores Mobiliários nas Negociações na BODIVA (AOA mil milhões)



Fonte: Performance do Mercado de Capitais Junho de 2022, CMC

No que se refere à participação dos investidores na BODIVA, 64,88% das compras foram feitas por investidores institucionais e os restantes 35,12% por investidores não institucionais, o que espelha uma ligeira diminuição da quota dos investidores institucionais como resultado da redução das compras no sector bancário e dos fundos de investimento.

Quota de Participação por Tipologia de Investidores (%)



Fonte: Performance do Mercado de Capitais Junho de 2022, CMC

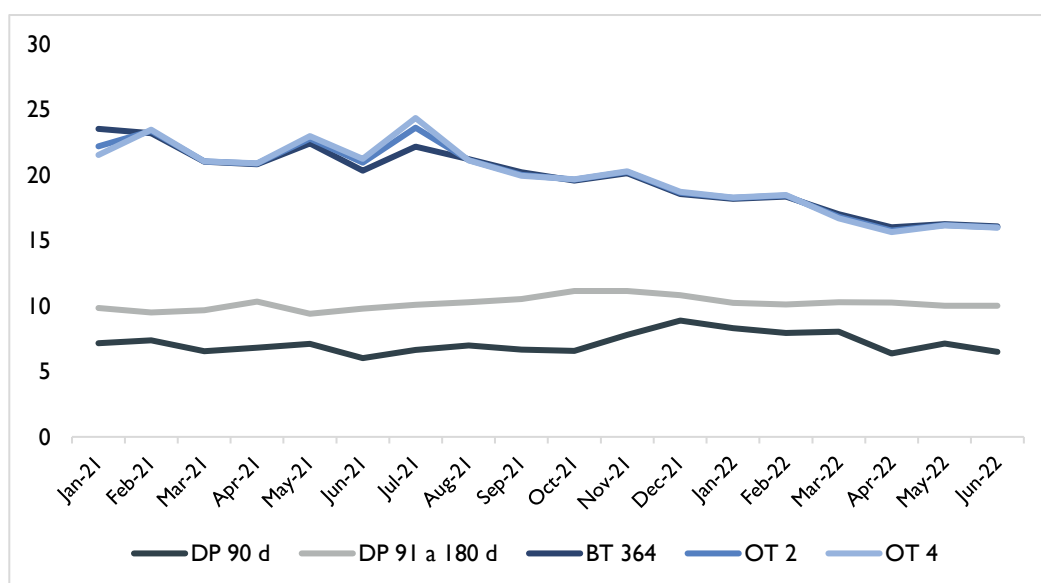
O Banco BFA foi o principal intermediário com uma quota de 32,4%, resultante de 31,6% na perspectiva da compra e 33,11% na perspectiva da venda, seguido pelo Banco Millennium Atlântico com uma quota média de 25,9% e Banco BAI com 12,9%.

Em final de Junho, segundo a BODIVA, as yields médias das Obrigações do Tesouro não Reajustáveis (OT-NR) situaram-se no intervalo de 16,01% a 15,96% e dos Bilhetes do Tesouro (BT) de 16,56% a 16,09%.

No período homólogo de 2021, as yields médias situavam-se entre 20,95% e 21,38% para as OT-NR e a 16,73% e 19,14% para os BT.

A tendência de diminuição assumida pelas yields espelham a menor necessidade de endividamento público desde a alta do preço do petróleo com o conflito entre a Rússia e a Ucrânia.

Taxas de Juro dos Depósitos a Prazo e Yields dos Títulos do Tesouro (%)

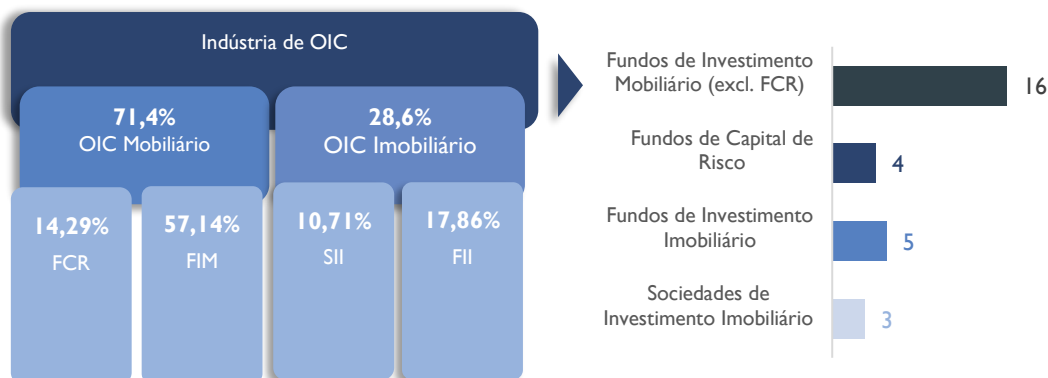


Fonte: BNA e BODIVA

Organismo de Investimento Colectivo

Em Dezembro de 2022, encontravam-se registados na CMC 28 OIC. Dentre estes, 20 correspondiam a Fundos de Investimento Mobiliário (FIM) (dos quais 4 de capital de risco), 5 Fundos de Investimento Imobiliário (FII) e 3 Sociedades de Investimento Imobiliárias (SII) de capital fixo.

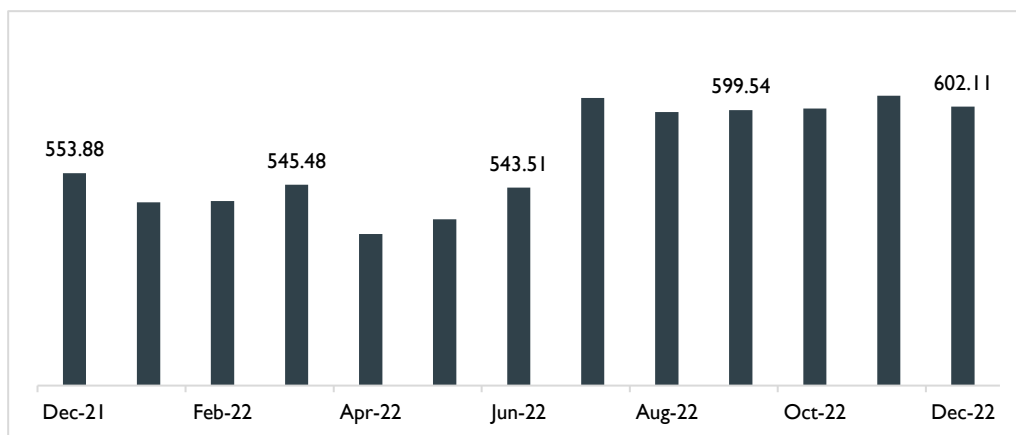
Dimensão do Mercado de OIC por nº Veículos Registados



Fonte: Relatório sobre a Indústria dos Organismos de Investimento Colectivo, CMC

Os activos sob gestão dos OIC atingiram AOA 602,11 mil milhões em final de 2022, um incremento face aos AOA 543,51 mil milhões apurados em final do I semestre.

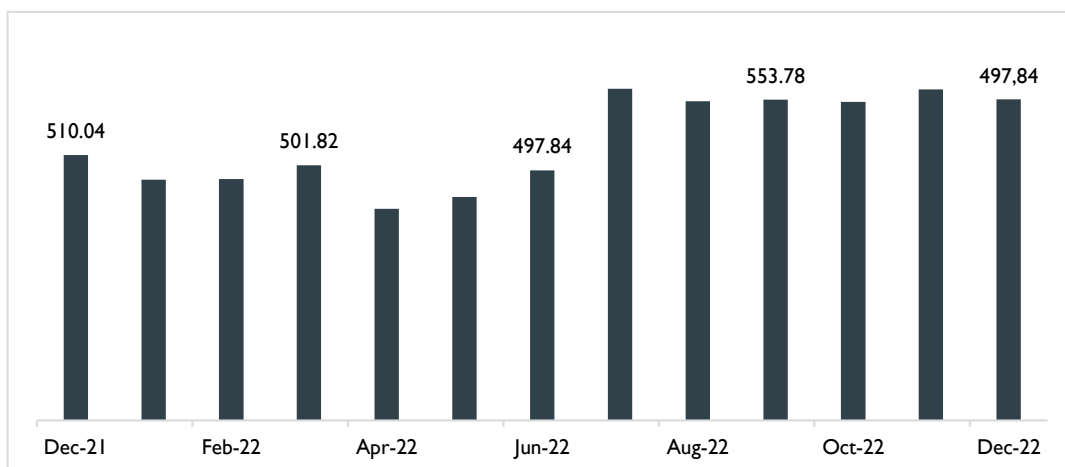
Evolução dos Activos sob Gestão dos OIC (mil milhões de kwanzas)



Fonte: Relatório sobre a Indústria dos Organismos de Investimento Colectivo, CMC

Ao longo do I semestre do ano corrente, o valor líquido global (VLG) dos OIC reduziu de AOA 510,04 mil milhões para AOA 500,78 mil milhões, o que resulta em uma diminuição de 1,8%.

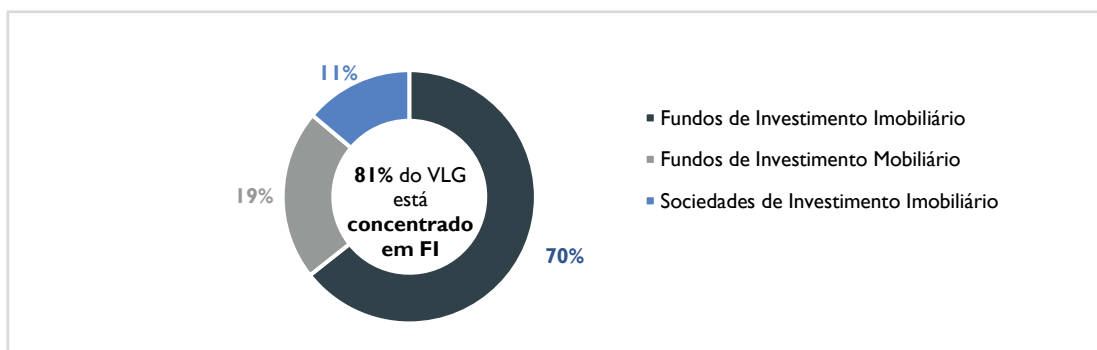
Evolução do VLG dos OIC (Mil milhões de kwanzas)



Fonte: Relatório sobre a Indústria dos Organismos de Investimento Colectivo, CMC

Em relação à composição do VLG, os Fundos de Investimento Mobiliários representam cerca de 19%, os Fundos de Investimento Imobiliário cerca de 70% e as Sociedades de Investimento Imobiliário possuem uma quota equivalente a 11%.

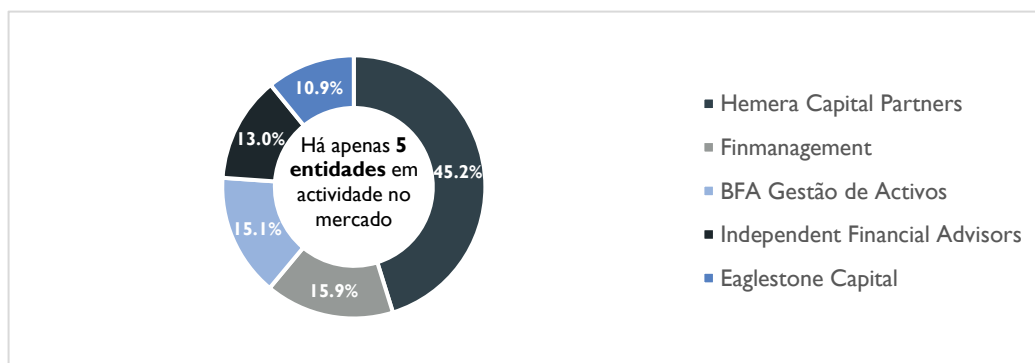
Composição do Valor Líquido Global



Fonte: Relatório sobre a Indústria dos Organismos de Investimento Colectivo – CMC

Durante o período em análise, o número de SGOIC reduziu com a extinção da BAIGEST, S.A., totalizando assim 9 SGOIC registadas na CMC. À semelhança de outros períodos, a sociedade BFA Gestão de Activos registou o maior número de OIC sob gestão, com um totalde 13 fundos. No que diz respeito à quota de mercado das SGOIC por activo sob gestão, esta é liderada pela SG Hemera Capital Partners (45,19%), seguida da BFA Gestão de Activos (15,86%), Finmanagement (15,06%), Independent Financial Advisors (13,01%) e a Eaglestone Capital (10,89%).

Quota de mercado das SGOIC por Activos sob Gestão



Fonte: Relatório sobre a Indústria dos Organismos de Investimento Colectivo – CMC

I. Contexto

III. Sector Imobiliário Nacional



O mercado imobiliário angolano tem dado sinais de recuperação, sendo influenciado pela estabilização da economia e um conjunto de medidas criadas para estimular a concessão de crédito na economia.

O rácio de transformação de depósitos em crédito atingiu 34,4% no final de 2022, ainda assim, abaixo das principais economias da região da África Subsaariana, como a Nigéria e a África do Sul que ascendem a 60%.

Entre as medidas criadas para incentivar a concessão de crédito pelos bancos comerciais destacam-se os Avisos nº 09/22, 10/22 e 18/22 do BNA.

O Aviso nº 09/22 determina as taxas de juro máximas a serem cobradas pelas instituições financeiras na concessão de crédito à habitação e crédito à construção de projectos habitacionais. O Aviso nº 10/22 do BNA estabelece o mínimo do crédito que os bancos comerciais devem conceder em cada exercício económico. O Aviso nº 18/22 estabelece a obrigatoriedade de os bancos comerciais criarem pelo menos um posto bancário em todas as sedes dos 164 municípios angolanos.

A estabilização e retoma do crescimento da economia é outro factor que contribui positivamente para a recuperação do sector imobiliário, tendo influência directa na capacidade de investimento dos diferentes *stakeholders* envolvidos.

Principais Segmentos do Mercado Imobiliário



Escritório

A performance do segmento está fortemente correlacionada com o ciclo económico e expectativa dos agentes económicos. Tendo o segmento de escritório, sido um dos mais afectados durante o período pandémico, e beneficiando agora da retoma económica.

A estabilização da economia, retoma do crescimento económico e o aumento do Investimento Directo Estrangeiro são indicadores fortes a ter em conta para os próximos anos no que toca ao desenvolvimento deste segmento do mercado imobiliário angolano.



- A estabilização do mercado cambial e fim das medidas de austeridade do FMI;
- A retoma do crescimento da economia;
- Aumento da actividade do sector petrolífero.



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



Habitação

O segmento de habitação tem uma elevada margem de crescimento dado o ritmo de crescimento populacional e a actual tendência positiva assumida pela taxa de crescimento da economia.

Entre os principais factores que condicionam a performance do segmento destacam-se o baixo nível de crédito concedido às famílias, tendo o governo criado medidas para incentivar a concessão de crédito pelos bancos comerciais destacando-se os Avisos nº 09/22, 10/22 e 18/22 do BNA.



- A economia nacional tornou-se mais estável, sobretudo o mercado cambial;
- Expectativa positiva dos agentes económicos em relação ao futuro da economia;
- Medidas do BNA de estímulo ao crédito.



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

Principais Segmentos do Mercado Imobiliário



Comércio

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

Apesar dos constrangimentos do segmento do comércio, é um dos segmentos que tem dado mais sinais positivos para o mercado imobiliário, sobretudo no lado da oferta, reflectindo-se na expansão de diversas marcas nos últimos anos, como a Angomart, Kibabo e o Deskontão.



- Retoma de crescimento do PIB desde 2021;
- Aumento da procura de bens e serviços na fase pós-pandemia;
- Maior robustez do sector público e aumento gradual do consumo público.



- Aumento do nível geral dos preços na economia;
- As altas taxas de juro de crédito praticadas na economia.



Indústria e Logística

Este segmento apresentou relativa estabilidade, sendo suportado sobretudo por iniciativas do Governo, com programas como o PROPRIV, e com ofertas de espaços para o exercício das actividades industriais nas Zonas Económicas Especiais e pólos industriais.

A evolução do segmento está concionada às infra-estruturas disponíveis, capacidade de investimento privado e público e instrumentos de financiamento disponíveis no mercado.



- Retoma de crescimento do PIB desde 2021;
- Maior dinamização das Zonas Económicas Especiais com a oferta de activos públicos no âmbito do PROPRIV.



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

I. Contexto

IV. OIC sob gestão da HCP

A SG Hemera Capital Partners - SGOIC, S.A. tem sob sua gestão 1 OIC imobiliário, 2 OICs mobiliários e 1 OIC de Capital de Risco, totalizando mais de AOA 265 mil milhões em activos sob gestão.



Atlântico Liquidez

- Fundo de Investimento Mobiliário Aberto;
- Fundo de subscrição pública;
- AuM > AOA 7 mil milhões.



Atlântico Protecção

- Fundo de Investimento Mobiliário Fechado;
- Fundo de subscrição particular;
- AuM > AOA mil milhões.



Pactual Property Fund

- Fundo de Investimento Imobiliário Fechado;
- Fundo de subscrição particular;
- AuM > AOA 254 mil milhões.



Dual Impact Fund

- Fundo de Investimento de Capital de Risco Fechado;
- Fundo de subscrição particular;
- AuM > AOA 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 6 anos, tendo sido prorrogado por igual período.



2. Caracterização do Fundo

II. Política de Investimento

POLÍTICA DE INVESTIMENTO



Construção e desenvolvimento de projectos imobiliários



Imóveis ou fracções destinadas a retalho/comércio ou escritórios



Imóveis ou fracções destinadas a armazéns ou indústria

A política de investimento do Pactual Property Fund orienta-se por princípios de segurança, rigor, rentabilidade, liquidez e diversificação de risco, segundo os critérios e perspectivas da Sociedade Gestora, de modo 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:

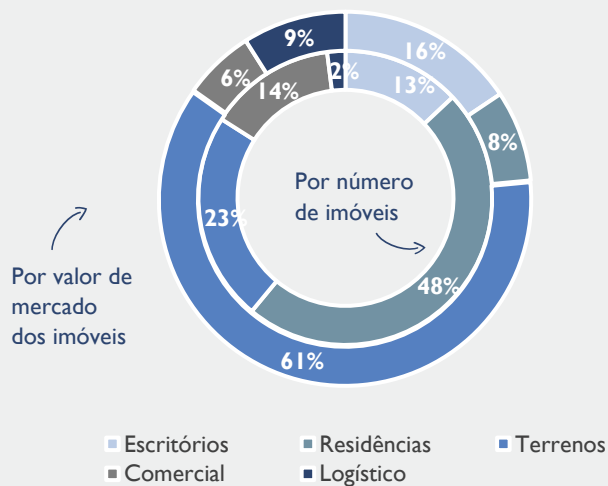
Depósitos Bancários
e.g. Depósitos a Prazo

Unidades de Participação em fundos de tesouraria

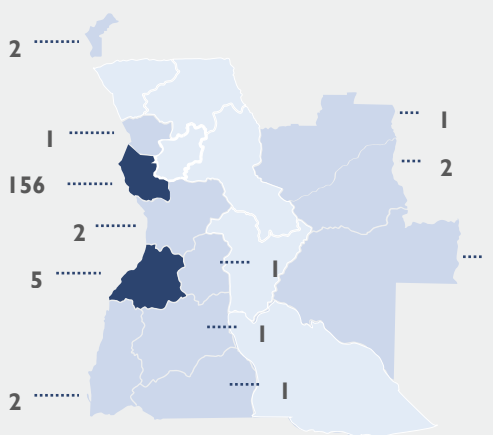
Valores Mobiliários emitidos ou garantidos pelo Estado Angolano

O Pactual Property Fund é actualmente composto por uma carteira com mais de 175 imóveis, avaliada em aproximadamente AOA 259 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

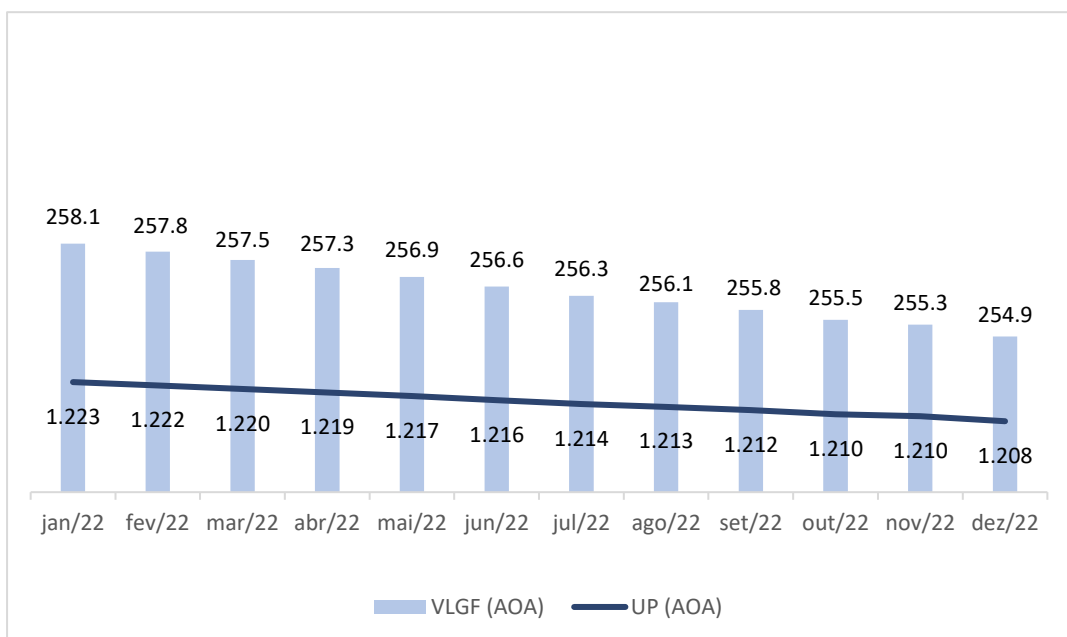
Em Dezembro de 2022 o Fundo adquiriu 2 (dois) imóveis, correspondentes a: (i) Escritório com espaços comerciais no embasamento, localizado na área de Morro Bento; e (ii) Terreno localizado no Km 65 da Estrada de Catete. Estes imóveis encontram-se avaliados num total de AOA 2 951 milhões.

Evolução do Valor do Fundo em 2022

No que diz respeito à evolução do VLG do Fundo e Valor da UP é importante referir:

- Em 2022 o valor da UP atingiu os cerca de AOA 1 208 mil e o seu VLG cerca de AOA 255 mil milhões.

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



Comercialização

Em 2022, o Fundo registou cerca de 213 manifestações de interesse por parte de potenciais clientes interessados na compra e/ou arrendamento de imóveis em carteira, tendo-se destas, materializado mais de 185 visitas presenciais e um total de 26 processos de arrendamento contratualizados, em diferentes segmentos (i.e. habitação, escritórios, comércio e logística) e com contrapartes que vão desde particulares a empresas de matriz internacional.

Plataforma Digital Real Estate

A plataforma digital do Fundo foi lançada com sucesso no ano de 2021, sendo que no ano de 2022 foi concluída a fase 2, que envolveu a captação fotográfica e criação de tours virtuais dos restantes imóveis em carteira localizados em Luanda, estando programado para o primeiro semestre de 2023, a conclusão da fase 3 do Digital Real Estate (DRE), que abrange os imóveis em carteira localizados nas remanescentes províncias de Angola.

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

Esta plataforma tem reduzido a necessidade de deslocações para visitas presenciais aos imóveis, o que para além de gerar ganhos de eficiência, permite uma redução das emissões de carbono pelas deslocações associadas.

Digital Real Estate



Tour virtual 3D

Vídeos promocionais

Projectos de design 3D



Desenvolvimento Imobiliário

O Fundo tem em curso a negociação de modelos de parceria que permitam explorar de forma inovadora e eficiente o mercado imobiliário nacional, entregando valor aos seus investidores e utilizadores, tendo como racional o desenvolvimento imobiliário dos terrenos da carteira do Fundo, pelo potencial que representam devido à sua localização estratégica, assim como, pelas características propícias para serem desenvolvidos ao abrigo do Aviso 09/2022 do BNA.

Para o efeito foram identificados parceiros e desenvolvidos memorandos de entendimento (“MoU”) com os mesmos, que identificam os interesses e responsabilidades das partes envolvidas nas parcerias.

Plano de Comunicação do Fundo

Como forma de promover a comercialização dos imóveis do Fundo, quer por via de arrendamento, quer por venda, foi desenvolvido um plano de comunicação do Pactual Property Fund, tendo em conta a estratégia comercial definida para o mesmo, que prevê o aumento do engajamento na Plataforma DRE através de comunicação em diferentes redes sociais, que permitirão direccionar potenciais clientes para a plataforma.

A materialização do plano de comunicação terá início no primeiro trimestre de 2023.

2. Caracterização do Fundo

IV. Perspectivas para 2023



Implementação de Plano de Comunicação do Fundo

A HCP pretende continuar a promover estratégias de rentabilização da carteira do Fundo, e para o efeito, irá implementar o Plano de Comunicação estratégico definido em 2022, iniciando no primeiro trimestre de 2023 com a criação de páginas nas redes sociais Facebook, Instagram e LinkedIn, fomentando assim a divulgação dos imóveis do Fundo a um número maior de potenciais clientes.

Desenvolvimento de Terrenos em carteira

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

Digital Real Estate (Fase 3)

Está prevista a captação e integração de mais 10 imóveis adicionais no website, maioritariamente imóveis localizados fora de Luanda, o que irá permitir que potenciais clientes possam realizar tours virtuais de imóveis cuja localização geográfica é distante da capital sem terem de se deslocar aos mesmos, promovendo a divulgação e comercialização destes imóveis.

12 de Abril de 2022

O Conselho de Administração

3. Elementos Contabilísticos



ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022

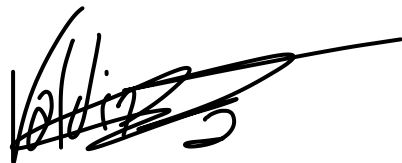
PACTUAL PROPERTY FUND – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

PACTUAL PROPERTY FUND - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
BALANÇOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021
 (Montantes expressos em milhares de Kwanzas - mAOA)

Activo	Notas	31/12/2022			31/12/2021	Passivo e Fundos Próprios	Notas	31/12/2022	31/12/2021
		Valor Bruto	Provisões, Imparidades, Amortizações e Depreciações	Valor Líquido					
Disponibilidades						Outras obrigações			
Disponibilidades em instituições financeiras	2	1 032 515	-	1 032 515	4 460 239	Outras obrigações de natureza fiscal	5	3 869 865	3 985 931
Certificados de depósitos	2	2 036 822	-	2 036 822	2 005 777	Diversos	5	4 258 775	590 954
Créditos						Negociação e intermediação de valores			
Rendas a receber	3	192 713	(99 438)	93 275	39 845	Credores	1	115 088	115 088
Activos imobiliários						TOTAL DO PASSIVO		8 243 728	4 691 973
Terrenos	3	159 174 187	-	159 174 187	158 334 187	Unidades de participação	1	254 160 819	254 160 819
Construções	3	100 720 601	-	100 720 601	98 236 434	Resultados distribuídos	1	(2 274 924)	(2 274 924)
Negociação e intermediação de valores						Lucros e prejuízos acumulados	1	6 529 716	3 625 744
Devedores diversos	4	68 939	-	68 939	30 101	Resultado líquido do exercício	1	(3 531 999)	2 903 971
Participações Noutas Entidades	4	1 000	-	1 000	1 000	TOTAL DOS FUNDOS PRÓPRIOS		254 883 612	258 415 610
TOTAL DO ACTIVO		263 226 777	(99 438)	263 127 339	263 107 583	TOTAL DO PASSIVO E FUNDOS PRÓPRIOS		263 127 340	263 107 583
Número total de unidades de participação subscritas	1			211 066	211 066	Valor unitário das unidades de participação	1	1 207,60	1 224,34

O Anexo faz parte integrante do balanço em 31 de Dezembro de 2022.

Luanda, 29 de Março de 2023





PACTUAL PROPERTY FUND - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021
(Montantes expressos em milhares de Kwanzas - mAOA)

Rubricas	Notas	31/12/2022	31/12/2021
Proveitos			
Juros e outros rendimentos			
Disponibilidades	6	480 979	362 419
Proveitos de Câmbio		44 847	-
Rendimentos de activos imobiliários			
Rendas	3	1 271 968	804 090
Alienações	3	-	43 161
Outros rendimentos	6	1 019 963	8 278 964
TOTAL DOS PROVEITOS		2 817 757	9 488 634
Despesas			
Despesas de câmbio		82 159	26 788
Ajuste negativo ao valor de mercado	6	-	-
Impostos	5	408 429	2 390 529
Comissões	7	4 382 759	3 542 334
Custos e perdas operacionais			
Prestação de serviços	8	675 728	236 602
Outros custos e perdas	8	800 681	388 410
Provisões do período	3	-	-
TOTAL DAS DESPESAS		6 349 756	6 584 663
RESULTADO DO EXERCÍCIO		(3 531 999)	2 903 971

O Anexo faz parte integrante da demonstração dos resultados para o exercício findo em 31 de Dezembro de 2022.

Luanda, 29 de Março de 2023

Mário Alberto Féliz Am *V. H. H.* *O. Mayo*

Anexo às Demonstrações Financeiras em 31 de Dezembro de 2022

PACTUAL PROPERTY FUND - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021
(Montantes expressos em milhares de Kwanzas - mAOA)

Rubricas	Notas	31/12/2022	31/12/2021
Fluxos de caixa dos juros e outros rendimentos			
Recebimentos de proveitos de disponibilidades		13 839 377	13 264 051
Recebimentos de proveitos inerentes a outros rendimentos operacionais		94 818 526	-
Fluxos de caixa de rendimentos de activos imobiliários			
Recebimentos de proveitos inerentes à caixa de rendas		1 500 532	909 063
Recebimentos de proveitos de outros rendimentos de activos imobiliários			386 640
Fluxos de caixa sobre as unidades de participação do Fundo			
Recebimentos de subscrição de unidades de participação		-	1 985 218
FLUXO DE CAIXA DOS RECEBIMENTOS		110 158 435	16 544 972
Fluxos de caixa de juros e outras despesas			
Pagamentos de custos de disponibilidades		(13 389 442)	(14 907 383)
Pagamento de custos inerentes a outros activos de carteira		(63 448 289)	(31 714)
Fluxos de caixa de impostos			
Pagamento de custos inerentes aos impostos pagos em Angola		(764 792)	(1 592 191)
Fluxos de caixa de comissões			
Pagamentos de custos de comissão de gestão		(3 607 203)	(2 833 398)
Pagamentos de custos de outras comissões		(553 777)	(389 366)
Fluxos de caixa de custos e perdas operacionais			
Pagamento de custos inerentes à prestação de serviços		(784 120)	(865 999)
Fluxos de caixa de outros custos e perdas			
Pagamentos de outros custos e perdas		(31 030 903)	-
FLUXO DE CAIXA DOS PAGAMENTOS		(113 586 156)	(20 620 051)
SALDO DOS FLUXOS MONETÁRIOS DO EXERCÍCIO		(3 427 719)	(4 075 079)
SALDO EM DISPONIBILIDADES NO INÍCIO DO EXERCÍCIO	2	4 460 239	358 547
SALDO EM DISPONIBILIDADES NO FIM DO EXERCÍCIO	2	1 032 515	4 460 239

O Anexo faz parte integrante da demonstração dos fluxos de caixa para o exercício findo em 31 de Dezembro de 2022.

Luanda, 29 de Março de 2023

Anexo às Demonstrações Financeiras em 31 de Dezembro de 2022

Mário Alberto F. Barros *Valter* *O. Mayo*

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(Valores expressos em milhares de Kwanzas - mAOA)

INTRODUÇÃO

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

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

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

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

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

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

BASES DE APRESENTAÇÃO E PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS

As demonstrações financeiras anexas foram preparadas com base nos livros e registos contabilísticos do Fundo e de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Angola para os Organismos de Investimento Colectivo, nos termos do Regulamento da Comissão do Mercado de Capitais ("CMC") n.º 9/16, de 6 de Julho. As demonstrações financeiras foram preparadas com base no princípio da continuidade das operações e do acréscimo, respeitando as características da relevância e fiabilidade e em obediência aos princípios contabilísticos da consistência, materialidade, não compensação de saldos e comparabilidade.

As demonstrações financeiras do Pactual Property Fund ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2022 foram aprovadas pelo Conselho de Administração da sociedade Gestora em 11/04/2023.

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

a) Especialização de exercícios

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

b) Juros de aplicações

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

c) Rendimento de títulos de dívida pública

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

d) Carteira de títulos e valores mobiliários

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

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

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

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

O Fundo encontra-se a adoptar a segunda técnica de valorização, atendendo a que o Conselho de Administração da Sociedade Gestora considera que não existe um mercado activo que permita determinar uma estimativa razoável do justo valor dos títulos e valores mobiliários emitidos pelo Estado Angolano com base em preços observáveis de mercado. Dessa forma, os títulos e valores mobiliários são valorizados através de um modelo desenvolvido internamente baseado nas curvas de rendimento de Bilhetes do Tesouro e Obrigações do Tesouro não reajustáveis publicadas pela Bolsa de Dívida e Valores de Angola ("BODIVA").

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.


6 

e) Comissões

Comissão de gestão

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

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

Comissão de depósito

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

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

f) Taxa de supervisão

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

g) Activos imobiliários

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

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

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

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

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

h) Unidades de participação

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

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

i) Impostos

Impostos sobre o rendimento

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

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

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

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

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

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

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

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

Imposto sobre o valor acrescentado

O Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado ("IVA"), aprovado pela Lei n.º 7/19 ("Lei 7/19"), publicada em Diário da República a 24 de Abril de 2019, e alterado pela Lei n.º 17/19, de 13 de Agosto, veio introduzir, na legislação angolana, um novo imposto sobre o consumo, o qual entrou em vigor a 1 de Outubro de 2019. Com efeito, o IVA revogou e substituiu o Imposto de Consumo que até então vigorava no ordenamento jurídico angolano.

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

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

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

Gestora procede à dedução do imposto mediante a aplicação dos métodos previstos na legislação em vigor – com excepção do IVA das despesas expressamente excluídas do direito à dedução.

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

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

1. CAPITAL DO FUNDO

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

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

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

Em 31 de Dezembro de 2022, as 211.066 unidades de participação emitidas pelo Fundo encontram-se distribuídas da seguinte forma:

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

O movimento ocorrido no capital do Fundo, nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2022 e 2021 foi o seguinte:

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

Descrição	31-12-2021						31/12/2021
	31/12/2020	Subscrição em numerário	Subscrição em espécie (Nota 3)	Aplicação do resultado	Distribuição de rendimentos	Resultado líquido do exercício	
Unidades de participação	195 465 574	1 985 218	56 710 028	-	-	-	254 160 820
Resultados distribuído	(2 274 924)	-	-	-	-	-	(2 274 924)
Lucros e prejuízos acumulados	2 274 924	-	-	1 350 820	-	-	3 625 744
Resultado líquido do exercício	1 350 820	-	-	(1 350 820)	-	2 903 971	2 903 971
	<u>196 816 394</u>	<u>1 985 218</u>	<u>56 710 028</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2 903 971</u>	<u>258 415 611</u>
Número de unidades de participação	163 530	1 608	45 928				211 066
Valor das unidades de participação	1 203,55	1 234,75	1 234,75				1 224,34

O Fundo não distribuirá aos participantes o resultado líquido dos exercícios de 2022 e 2021, dado que os com referência a 2021 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 2022 e 2021, 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	Meses	Valor líquido global do Fundo	Valor da unidade de participação	Número de unidades de participação em circulação
2022	Janeiro	258 096 385	1 222,82	211 066
2022	Fevereiro	257 818 573	1 221,51	211 066
2022	Março	257 525 262	1 220,12	211 066
2022	Abril	257 250 194	1 218,81	211 066
2022	Maio	256 945 606	1 217,37	211 066
2022	Junho	256 609 236	1 215,78	211 066
2022	Julho	256 285 925	1 214,25	211 066
2022	Agosto	256 065 775	1 213,20	211 066
2022	Setembro	255 806 279	1 211,97	211 066
2022	Outubro	255 463 277	1 210,35	211 066
2022	Novembro	255 296 271	1 209,56	211 066
2022	Dezembro	254 883 612	1 207,60	211 066



Ano	Meses	Valor líquido global do Fundo	Valor da unidade de participação	Número de unidades de participação em circulação
2021	Janeiro	196.570.057	1.202,04	163.530
2021	Fevereiro	196.295.731	1.200,37	163.530
2021	Março	196.004.719	1.198,59	163.530
2021	Abril	195.740.680	1.196,97	163.530
2021	Maio	195.508.280	1.195,55	163.530
2021	Junho	196.085.712	1.199,08	163.530
2021	Julho	195.809.013	1.197,39	163.530
2021	Agosto	195.750.645	1.197,03	163.530
2021	Setembro	195.546.721	1.195,78	163.530
2021	Outubro	201.919.249	1.234,75	163.530
2021	Novembro	258.459.237	1.224,54	211.066
2021	Dezembro	258.415.610	1.224,34	211.066

2. DISPONIBILIDADES

Em 31 de Dezembro de 2022 e 2021, esta rubrica tem a seguinte composição:

	31/12/2022	31/12/2021
Disponibilidades em instituições financeiras	1 032 515	4 460 239
Certificados de depósitos		
Valor aplicado	2 000 000	1 985 218
Juros corridos	36 822	20 559
	<u>3 069 337</u>	<u>6 466 016</u>

Em 31 de Dezembro de 2022 e 2021, o saldo da rubrica "Disponibilidades em instituições financeiras" refere-se a depósitos à ordem domiciliados junto do Banco Millennium Atlântico S.A., não remunerados.

Em 31 de Dezembro de 2022, o saldo da rubrica "Certificados de depósito" refere-se a um depósito a prazo, em AOA, mantido junto do Banco Millennium Atlântico S.A., constituído em 28 de Outubro de 2022 e com maturidade em 26 de Janeiro de 2023, o qual é remunerado a uma taxa de juro anual de 10,5%.

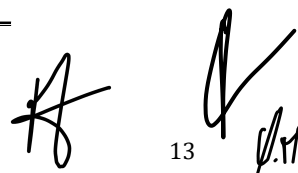
Em 2022 e 2021, o movimento dos depósitos a prazo foi o seguinte:

Descrição	31/12/2020	Aumentos	Reduções	31/12/2021	Aumentos	Reduções	31/12/2022
Certificados de depósitos	-	14 907 383	(12 922 165)	1 985 218	13 389 442	(13 374 660)	2 000 000

3. ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

Em 31 de Dezembro de 2022 e 2021, esta rubrica tem a seguinte composição:

	31/12/2022	31/12/2021
Terrenos		
Terrenos Baía de Luanda - 23 Lotes	120 284 199	120 284 199
Terreno Vila Rubra - 6 Lotes	17 657 227	17 657 227
Terreno Projecto Mutamba	7 990 777	7 990 777
Terreno Projecto Talatona	4 359 449	4 359 449
Terreno Projecto Rocha Pinto	3 115 628	3 115 628
Terreno Projecto Coqueiros	1 378 706	1 378 706
Terreno KM 44	1 003 597	1 003 597
Terreno Lobito (SDC)	694 577	694 577
Terreno Zona Industrial do Lobito	428 360	428 360
Terreno Grupo Mega Carlton Angola	276 105	276 105
Terreno Sol Dourado Km9	259 154	259 154
Terreno Kicolo 110	221 250	221 250
Terreno Kicolo 112	221 250	221 250
Terreno Kicolo 111	221 029	221 029
Terreno Samba Pequena	170 515	170 515
Terreno Lobito Açucareira	35 294	35 294
Terreno Kuito	5 947	5 947
Terreno Ondjiva	5 601	5 601
Terreno Saurimo	5 522	5 522
Terreno KM65	840 000	-
	159 174 187	158 334 187
Construções		
Condomínio Cidade Financeira	38 612 019	38 612 019
Edifício Chicala, Praia do Bispo	15 270 284	15 270 284
Estaleiro Cacucaco - Pro-Alleanza	13 567 549	13 567 549
Estaleiro Cacucaco GAM Holding	4 958 120	4 958 120
Residências Talatona	4 345 803	4 345 803
Armazens Kinda - Naves industriais	3 686 808	3 686 808
Espaço comercial - Angolauto	3 022 350	3 022 350
Espaço comercial - Rua da Missão	2 813 059	2 813 059
Belas Business Park - Fracção PJ e G701	2 322 768	2 322 768
Zenith Towers Torre 2 - 2º e 8º Piso	2 155 446	2 155 446
Emp.MixCenter - Edf1 P0 - Loja R/C e Fracções M07 e M10	1 363 019	1 363 019
Estaleiro Namibe	1 113 325	1 113 325
Moradia Condomínio Morro Bento	651 195	651 195
Lojas condomínio Acquaville	504 342	504 342
Centro de logística de Talatona - Warehouse	430 853	430 853
Lobito Retail Park	330 496	330 496
Nobless Residence - Apartamento	298 408	298 408
Loja Luena, Moxico	287 180	287 180
Loja Lubango Kero Huila	257 525	257 525
Loja Cabinda Deolinda Rodrigues	253 238	253 238
Loja Miramar	247 701	247 701
Condomínio Rossinha - Fração X	220 557	220 557
Agência Caxito Açucareira	174 353	174 353
Agência Filda	166 458	166 458
Loja Kaop	164 669	164 669
Loja Dundo, Aeroporto	136 447	136 447
Agência Saurimo 11 de Novembro	135 058	135 058
Moradia - Cabinda	131 344	131 344
Apartamento RIT Fracção BT 2º Dto	121 562	121 562
Agência Porto Amboim Kitanda	119 413	119 413
Loja Viana Vila Princesa	107 304	107 304
Agência Sumbe II	102 128	102 128
Moradia Namibe	89 175	89 175
Agência Cubal	76 478	76 478
Escritórios Morro Bento	2 484 167	-
	100 720 601	98 236 434
	259 894 788	256 570 622



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

ID	Terrenos	Área (m2)	Data avaliação 1	Valor da avaliação 1	Data avaliação 2	Valor da avaliação 2	Data avaliação 3	Valor da avaliação 3	Média das avaliações	Custo de aquisição	Valor do imóvel
Terrenos Baía de Luanda											
349991	Parcela A - Lote 3	1 430	26/10/2021	4 824 000	13/10/2021	5 120 760	06/10/2021	5 076 809	5 007 190	5 069 506	5 007 190
349994	Parcela A - Lote 6	1 480	15/10/2021	5 595 890	13/10/2021	5 603 312	06/10/2021	5 323 523	5 507 575	5 608 819	5 507 575
349997	Parcela A - Lote 7	1 499	15/10/2021	5 644 760	13/10/2021	5 597 386	06/10/2021	5 333 448	5 525 198	5 620 917	5 525 198
349201	Parcela A - Lote 9	1 892	15/10/2021	8 627 494	13/10/2021	8 744 854	06/10/2021	8 438 242	8 603 530	8 691 205	8 603 530
349198	Parcela A - Lote 10	1 892	15/10/2021	6 367 620	13/10/2021	6 174 076	06/10/2021	6 320 283	6 287 326	6 661 843	6 287 326
350006	Parcela A - Lote 11	1 582	15/10/2021	5 693 630	13/10/2021	5 690 414	06/10/2021	5 323 523	5 569 189	5 680 015	5 569 189
350012	Parcela A - Lote 14	1 892	15/10/2021	5 394 500	13/10/2021	5 351 485	06/10/2021	5 405 544	5 383 843	5 390 217	5 383 843
350000	Parcela A - Lote 18	1 892	15/10/2021	11 607 200	13/10/2021	11 856 366	06/10/2021	11 895 010	11 786 192	11 860 330	11 786 192
350003	Parcela A - Lote 20	2 446	15/10/2021	6 595 300	13/10/2021	6 199 050	06/10/2021	6 215 224	6 336 525	6 330 289	6 336 525
349964	Parcela 3 - Lote 3	32 632	15/10/2021	7 734 060	13/10/2021	7 803 601	06/10/2021	7 823 339	7 787 000	7 815 230	7 787 000
349967	Parcela 3 - Lote 8	1 800	15/10/2021	2 474 170	13/10/2021	2 550 032	06/10/2021	2 524 470	2 516 224	2 525 426	2 516 224
350015	Parcela 3 - Lote 11	1 892	15/10/2021	2 525 000	13/10/2021	2 367 239	06/10/2021	2 378 473	2 423 571	2 381 332	2 423 571
349970	Parcela 3 - Lote 12	1 800	15/10/2021	4 925 130	13/10/2021	4 974 976	06/10/2021	4 955 178	4 951 961	4 976 612	4 951 961
349973	Parcela 3 - Lote 13	3 889	15/10/2021	4 336 200	13/10/2021	4 409 463	06/10/2021	4 295 538	4 347 067	4 390 828	4 347 067
349195	Parcela 3 - Lote 16	1 800	15/10/2021	5 144 034	13/10/2021	5 082 879	06/10/2021	5 127 666	5 118 193	5 165 434	5 118 193
349976	Parcela 3 - Lote 43	3 680	15/10/2021	6 299 200	13/10/2021	6 460 114	06/10/2021	6 481 850	6 413 721	6 486 723	6 413 721
349979	Parcela 3 - Lote 45	4 156	15/10/2021	1 844 930	13/10/2021	1 853 012	06/10/2021	1 835 739	1 844 560	1 863 774	1 844 560
349982	Parcela 3 - Lote 46	3 810	15/10/2021	2 117 200	13/10/2021	1 948 912	06/10/2021	1 846 820	1 970 977	1 971 900	1 970 977
349985	Parcela 3 - Lote 48	2 705	15/10/2021	6 072 400	13/10/2021	6 052 950	06/10/2021	5 786 964	5 970 771	6 094 277	5 970 771
350018	Parcela 3 - Lote 49	1 892	15/10/2021	3 973 300	13/10/2021	3 992 878	06/10/2021	4 045 470	4 003 816	4 018 914	4 003 816
350009	Parcela 3 - Lote 50	1 892	15/10/2021	3 722 500	13/10/2021	3 800 488	06/10/2021	3 803 485	3 775 491	3 788 547	3 775 491
350980	Parcela 3 - Lote 52	1 624	05/11/2021	3 961 800	01/11/2021	4 044 450	01/11/2021	4 485 537	4 163 929	4 163 929	4 163 929
349988	Parcela 5	1 400	15/10/2021	5 027 300	13/10/2021	5 028 434	06/10/2021	4 915 313	4 990 349	5 028 454	4 990 349
Outros terrenos											
350983*	Terreno Projecto Vila Rubra	950 770	08/11/2021	19 018 923	25/11/2021	17 463 268	28/11/2021	16 430 179	17 657 227	17 657 227	17 657 227
348168	Terreno Projecto na Mutamba	52 158	03/03/2021	8 664 951	04/03/2021	7 457 862	01/03/2021	7 849 518	7 990 777	9 692 110	7 990 777
348177	Terreno Projecto em Talatona	22 615	15/10/2021	4 209 136	11/10/2021	4 308 148	13/10/2021	4 561 065	4 359 449	2 609 470	4 359 449
348171	Terreno Projecto no Rocha Pinto	9 949	15/10/2021	3 005 653	11/10/2021	3 222 479	11/10/2021	3 118 723	3 115 628	1 978 875	3 115 628
348174	Terreno Projecto nos Coqueiros	10 114	22/03/2021	1 322 841	30/03/2021	1 401 146	15/03/2021	1 412 131	1 378 706	4 284 218	1 378 706
350908	Terreno KM 44	300 000	27/08/2021	1 110 000	28/10/2021	960 000	26/08/2021	940 792	1 003 597	1 003 597	1 003 597
349958	Terreno Lobito (SDC)	14 900	15/10/2021	700 940	26/10/2021	674 000	05/10/2021	708 792	694 577	5 509	694 577
350914*	Terrenos Kikilo	30 020	03/11/2021	703 999	26/10/2021	602 000	20/10/2021	684 576	663 525	663 525	663 525
350929	Terreno Zona Industrial do Lobito	17 000	30/08/2021	401 216	27/08/2021	408 864	05/10/2021	475 000	428 360	428 360	428 360
349955	Terreno Grupo Mega Carlton Angola	10 000	15/10/2021	277 110	26/10/2021	271 800	05/10/2021	279 406	276 105	171 814	276 105
349961	Terreno Sol Dourado/KM9	5 085	15/10/2021	261 009	26/10/2021	254 800	05/10/2021	261 652	259 154	261 643	259 154
349943	Terreno Samba Pequena	615	15/10/2021	171 336	26/10/2021	170 100	05/10/2021	170 108	170 515	279 389	170 515
350922	Terreno Lobito Açucareira	1 544	03/11/2021	38 664	26/10/2021	33 000	20/10/2021	34 219	35 294	35 294	35 294
349946	Terreno Kuito	297	15/10/2021	5 970	26/10/2021	5 900	05/10/2021	5 970	5 947	6 049	5 947
349952	Terreno Ondjiva	298	15/10/2021	5 450	26/10/2021	5 900	05/10/2021	5 452	5 601	5 515	5 601
349949	Terreno Saurimo	293	15/10/2021	5 410	26/10/2021	5 700	05/10/2021	5 455	5 522	705 343	5 522
352173	Terreno KM 65	560 000	23/12/2022	840 000	30/12/2022	940 800	30/12/2022	856 160	878 987	840 000	840 000
		2 066 634		161 250 225		158 892 697		157 436 646	159 213 770	162 212 459	159 174 187
Construções											
Condomínio Cidade Financeira											
348145*	Bloco 5 - Apartamentos	4 506	09/10/2021	10 263 162	11/10/2021	11 476 499	13/10/2021	10 152 299	10 630 653	8 660 912	10 630 653
350970*	Bloco 7 - Apartamentos	4 449	24/11/2021	10 510 654	17/11/2021	10 757 874	18/11/2021	10 116 982	10 461 836	10 461 836	10 461 836
350939*	Bloco 6 - Apartamentos	1 624	26/08/2021	3 930 267	27/08/2021	4 138 642	28/06/2021	3 660 909	3 909 939	3 909 939	3 909 939
350325*	Bloco 9 e 10 - Fracções HA e HG	1 343	09/10/2021	3 160 167	05/10/2021	3 304 654	13/10/2021	3 283 458	3 249 427	2 662 326	3 249 427
348183	Bloco 5 e 6 - Loja 22	1 137	03/03/2021	2 920 696	25/02/2021	3 180 500	26/02/2021	2 874 490	2 991 895	2 373 419	2 991 895
346653*	Bloco 3 - Escritórios	1 156	24/11/2021	2 628 633	17/11/2021	2 708 242	24/11/2021	2 714 064	2 683 646	2 168 808	2 683 646
346846*	Bloco 4 - Fracções DB, DC, DD e DE	766	09/10/2021	1 836 532	05/10/2021	1 780 966	05/10/2021	1 681 686	1 766 371	1 127 929	1 766 371
350958	Bloco 4 - Auditório	391	26/08/2021	929 320	24/11/2021	931 601	04/09/2021	1 070 955	977 292	977 292	977 292
350964	Bloco 6 - Loja 23, Ginásio	286	26/08/2021	711 193	30/08/2021	723 179	27/08/2021	838 620	757 664	757 664	757 664
350974	Bloco 7 - Loja 24, Fracção GG - Edifício IV	266	24/11/2021	664 275	17/11/2021	641 126	18/11/2021	588 456	631 286	631 286	631 286
350961	Bloco 5 - Loja 21	315	26/08/2021	602 741	30/08/2021	533 867	27/08/2021	519 419	552 009	552 009	552 009
		16 239		38 157 640		40 177 150		37 501 338	38 612 019	34 283 421	38 612 019
348180	Edifício Chicala, Praia do Bispo	6 369	15/10/2021	14 659 093	26/10/2021	14 384 800	11/10/2021	16 766 959	15 270 284	10 477 694	15 270 284
349183	Estaleiro Cacucaco - Pro-Alleanza	21 168	15/10/2021	13 579 196	11/10/2021	13 672 257	13/10/2021	13 451 192	13 567 549	12 402 361	13 567 549
Residências Talatona											
	Bloco 0, 1, 5, 6, 13 e 15	2 026	04/06/2021	2 215 735	04/06/2021	2 163 605	20/07/2021	2 141 139	2 172 733	991 544	2 172 733
	Bloco 4, 9, 17, 22	2 015	04/06/2021	2 214 682	04/06/2021	2 163 390	20/07/2021	2 141 139	2 173 070	2 154 602	2 173 070
		4 041		4 430 416		4 326 995		4 282 279	4 345 803	3 146 146	4 345 803
350919	Estaleiro Cacucaco GAM Holding	9 390	03/11/2021	4 866 836	05/11/2021	4 639 900	20/10/2021	5 367 625	4 958 120	4 958 120	4 958 120
349204*	Armazéns Kinda - Naves industriais	5 600	15/10/2021	3 494 400	08/10/2021	4 091 516	11/10/2021	3 474 508	3 686 808	2 910 965	3 686 808
350977	Espaço comercial - Angolauto	3 625	26/08/2021	3 173 473	06/10/2021	3 182 778	02/08/2021	2 710 800	3 022 350	3 022 350	3 022 350
350967	Espaço comercial - Rua da Missão	2 543	24/11/2021	2 924 600	08/11/2021	2 790 860	19/11/2021	2 723 716	2 813 059	2 813 059	2 813 059
348186	Belas Business Park - Fracção G701	1 022	15/10/2021	2 124 738	05/10/2021	2 028 732	08/10/2021	2 337 984	2 163 818	1 750 210	2 163 818
349151	Belas Business Park - Fracção PJ	75	09/10/2021	162 802	13/10/2021	156 541	11/10/2021	157 506	158 950	148 593	158 950
345486	Emp.MxCenter - Edif1 P0 - R/C	510	15/10/2021	811 377	05/10/2021	812 018	08/10/2021	834 429	819 275	326 373	819 275
348765*	Emp.MxCenter - Fracção M10	938	15/10/2021	354 960							

Em 31 de Dezembro de 2021, a carteira de imóveis apresenta a seguinte composição:

	Área (m2)	Data avaliação 1	Valor da avaliação 1	Data avaliação 2	Valor da avaliação 2	Data avaliação 3	Valor da avaliação 3	Média das avaliações	Custo de aquisição	Valor do imóvel	Outros rendimentos/ perdas
Terrenos											
Terrenos Baía de Luanda											
Parcela A - Lote 3	1.430	28-10-2021	4.824.000	13-10-2021	5.120.780	06-10-2021	5.076.809	5.007.190	5.069.508	5.007.190	(62.317)
Parcela A - Lote 6	1.480	15-10-2021	5.595.890	13-10-2021	5.603.312	06-10-2021	5.323.523	5.507.575	5.608.819	5.507.575	(101.244)
Parcela A - Lote 7	1.499	15-10-2021	5.644.760	13-10-2021	5.597.398	06-10-2021	5.333.448	5.525.198	5.620.917	5.525.198	(95.719)
Parcela A - Lote 9	1.892	15-10-2021	8.627.494	13-10-2021	8.744.854	06-10-2021	8.438.242	8.603.530	8.691.205	8.603.530	(87.675)
Parcela A - Lote 10	1.892	15-10-2021	8.367.620	13-10-2021	8.174.078	06-10-2021	8.320.283	8.287.328	8.661.843	8.287.328	(374.516)
Parcela A - Lote 11	1.582	15-10-2021	5.693.630	13-10-2021	5.690.414	06-10-2021	5.323.523	5.569.189	5.680.015	5.569.189	(110.826)
Parcela A - Lote 14	1.892	15-10-2021	5.394.500	13-10-2021	5.351.486	06-10-2021	5.405.544	5.383.843	5.390.217	5.383.843	(6.374)
Parcela A - Lote 18	1.892	15-10-2021	11.607.200	13-10-2021	11.856.366	06-10-2021	11.895.010	11.788.192	11.860.330	11.788.192	(74.138)
Parcela A - Lote 20	2.446	15-10-2021	6.595.300	13-10-2021	6.199.050	06-10-2021	6.215.224	6.336.525	6.330.289	6.336.525	6.235
Parcela 3 - Lote 3	32.632	15-10-2021	7.734.060	13-10-2021	7.803.601	06-10-2021	7.823.339	7.787.000	7.815.230	7.787.000	(28.230)
Parcela 3 - Lote 8	1.800	15-10-2021	2.474.170	13-10-2021	2.550.032	06-10-2021	2.524.470	2.516.224	2.525.426	2.516.224	(9.202)
Parcela 3 - Lote 11	1.892	15-10-2021	2.525.000	13-10-2021	2.367.239	06-10-2021	2.378.473	2.423.571	2.381.332	2.423.571	42.239
Parcela 3 - Lote 12	1.800	15-10-2021	4.925.130	13-10-2021	4.974.978	06-10-2021	4.955.178	4.951.961	4.976.612	4.951.961	(24.651)
Parcela 3 - Lote 13	3.889	15-10-2021	4.336.200	13-10-2021	4.409.463	06-10-2021	4.295.538	4.347.067	4.390.528	4.347.067	(43.701)
Parcela 3 - Lote 16	1.800	15-10-2021	5.144.034	13-10-2021	5.062.879	06-10-2021	5.127.666	5.118.193	5.165.454	5.118.193	(47.241)
Parcela 3 - Lote 43	3.690	15-10-2021	6.299.200	13-10-2021	6.460.114	06-10-2021	6.461.850	6.413.721	6.486.723	6.413.721	(73.002)
Parcela 3 - Lote 45	4.156	15-10-2021	1.844.930	13-10-2021	1.853.012	06-10-2021	1.835.739	1.844.580	1.863.774	1.844.580	(19.214)
Parcela 3 - Lote 46	3.810	15-10-2021	2.117.200	13-10-2021	1.948.910	06-10-2021	1.846.820	1.970.977	1.971.300	1.970.977	(823)
Parcela 3 - Lote 48	2.705	15-10-2021	6.072.400	13-10-2021	6.052.950	06-10-2021	5.788.984	5.970.771	6.064.277	5.970.771	(123.506)
Parcela 3 - Lote 49	1.892	15-10-2021	3.973.300	13-10-2021	3.992.878	06-10-2021	4.045.470	4.003.616	4.018.914	4.003.616	(15.096)
Parcela 3 - Lote 50	1.892	15-10-2021	3.722.500	13-10-2021	3.800.486	06-10-2021	3.803.465	3.775.491	3.788.547	3.775.491	(13.066)
Parcela 3 - Lote 51	1.490	05-11-2021	3.961.800	28-10-2021	4.044.450	19-06-2021	4.465.537	4.163.929	4.163.929	4.163.929	-
Parcela 5	1.400	15-10-2021	5.027.300	13-10-2021	5.028.434	06-10-2021	4.915.313	4.990.349	5.028.454	4.990.349	(38.105)
Outros terrenos											
Terreno Projecto Vila Rubra	950.770	08-11-2021	19.018.923	25-11-2021	17.463.268	28-11-2021	16.430.179	17.657.227	17.657.227	17.657.227	-
Terreno Projecto na Mutamba	52.158	03-03-2021	8.664.951	04-03-2021	7.457.862	01-03-2021	7.849.518	7.990.777	9.892.110	7.990.777	(1.744.464)
Terreno Projecto em Talatona	22.615	15-10-2021	4.209.138	11-10-2021	4.308.146	13-10-2021	4.561.065	4.359.449	2.809.470	4.359.449	1.749.979
Terreno Projecto no Rocha Pinto	9.949	15-10-2021	3.005.653	11-10-2021	3.222.479	11-10-2021	3.118.723	3.115.628	1.978.875	3.115.628	1.136.753
Terreno Projecto nos Coqueiros	10.114	22-03-2021	1.322.841	30-03-2021	1.401.146	15-03-2021	1.412.131	1.378.708	4.284.218	1.378.708	(2.905.512)
Terreno KM 44	300.000	27-08-2021	1.110.000	28-10-2021	960.000	26-08-2021	940.792	1.003.597	1.003.597	1.003.597	-
Terreno Lobito (SDQ)	14.900	15-10-2021	700.940	26-10-2021	674.000	05-10-2021	708.792	694.577	5.509	694.577	689.069
Terrenos Kikilo	30.020	03-11-2021	703.999	26-10-2021	602.000	20-10-2021	684.576	663.525	663.525	663.525	-
Terreno Zona Industrial do Lobito	17.000	30-08-2021	401.216	27-08-2021	408.864	05-10-2021	475.000	428.360	428.360	428.360	-
Terreno Grupo Mega Carlton Angola	10.000	15-10-2021	277.110	26-10-2021	271.800	05-10-2021	279.406	276.105	171.814	276.105	104.292
Terreno Sol Dourado/KM9	5.085	15-10-2021	261.009	26-10-2021	254.800	05-10-2021	261.652	259.154	261.643	259.154	(2.489)
Terreno Samba Pequena	615	15-10-2021	171.336	26-10-2021	170.100	05-10-2021	170.108	170.515	279.369	170.515	(108.874)
Terreno Lobito Açucareira	1.544	03-11-2021	38.664	26-10-2021	33.000	20-10-2021	34.219	35.294	35.294	35.294	-
Terreno Kuito	297	15-10-2021	5.970	26-10-2021	5.900	05-10-2021	5.970	5.947	6.049	5.947	(102)
Terreno Ondjiva	298	15-10-2021	5.450	26-10-2021	5.900	05-10-2021	5.452	5.601	5.515	5.601	86
Terreno Saurimo	293	15-10-2021	5.410	26-10-2021	5.700	05-10-2021	5.455	5.522	705.343	5.522	(699.821)
	1.506.500		160.410.225		157.951.897		156.580.486	156.334.183	161.372.459	156.334.187	(3.081.437)
Construções											
Condomínio Cidade Financeira											
Bloco 5 - Apartamentos	4.506	09-10-2021	10.283.162	11-10-2021	11.476.499	13-10-2021	10.152.299	10.630.653	8.660.912	10.630.653	1.969.741
Bloco 7 - Apartamentos	4.449	24-11-2021	10.510.654	17-11-2021	10.757.874	18-11-2021	10.116.982	10.461.838	10.461.838	10.461.838	-
Bloco 6 - Apartamentos	1.624	26-08-2021	3.930.267	27-08-2021	4.138.842	28-06-2021	3.660.909	3.909.939	3.909.939	3.909.939	-
Bloco 9 e 10 - Frações HA e HG	1.343	09-10-2021	3.160.167	05-10-2021	3.304.654	13-10-2021	3.283.458	3.249.427	2.662.326	3.249.427	587.101
Bloco 5 e 6 - Loja 22	1.137	03-03-2021	2.920.696	25-02-2021	3.180.500	26-02-2021	2.874.490	2.991.695	2.373.419	2.991.695	618.476
Bloco 3 - Escritórios	1.156	24-11-2021	2.628.633	17-11-2021	2.708.242	24-11-2021	2.714.064	2.683.846	2.168.808	2.683.846	514.838
Bloco 4 - Frações DB, CB, DD e DE	766	09-10-2021	1.836.532	05-10-2021	1.780.966	05-10-2021	1.681.686	1.766.371	1.127.929	1.766.371	638.442
Bloco 4 - Auditório	391	26-08-2021	929.320	24-11-2021	931.601	04-09-2021	1.070.555	977.292	977.292	977.292	-
Bloco 6 - Loja 23, Ginásio	286	26-08-2021	711.193	30-08-2021	723.179	27-08-2021	838.620	757.664	757.664	757.664	-
Bloco 7 - Loja 24, Fração GG - Edifício IV	286	24-11-2021	664.275	17-11-2021	641.126	18-11-2021	588.456	631.286	631.286	631.286	-
Bloco 5 - Loja 21	315	26-08-2021	602.741	30-08-2021	533.867	27-08-2021	519.419	552.009	552.009	552.009	-
	16.239		38.157.640		40.177.150		37.501.338	38.612.019	34.283.421	38.612.019	4.328.598
Edifício Chicala, Praia do Bispo											
Estaleiro Cauaco - Pro-Alcanza	21.168	15-10-2021	14.659.093	26-10-2021	14.384.800	11-10-2021	16.766.959	15.270.284	10.477.894	15.270.284	4.792.590
			13.579.196	11-10-2021	13.672.257	13-10-2021	13.451.192	13.567.549	12.402.361	13.567.549	1.165.187
Residências Talatona											
Bloco 0, 1, 5, 6, 13 e 15	2.026	04-06-2021	2.215.735	04-06-2021	2.163.606	20-07-2021	2.141.139	2.172.733	991.544	2.172.733	1.181.189
Bloco 4, 9, 17, 22	2.015	04-06-2021	2.214.682	04-06-2021	2.163.390	20-07-2021	2.141.139	2.173.070	2.154.802	2.173.070	(70.279)
	4.041		4.430.416		4.326.996		4.282.276	4.345.803	3.146.148	4.345.803	1.110.910
Estaleiro Cauaco GAM Holding											
Armazém Kinda - Neves Industriais	5.600	15-10-2021	3.494.400	08-10-2021	4.091.516	11-10-2021	3.474.508	3.668.608	2.910.965	3.668.608	775.843
Espaço comercial - Angolauto	3.625	26-08-2021	3.173.473	06-10-2021	3.162.778	02-06-2021	2.710.800	3.022.350	3.022.350	3.022.350	-
Espaço comercial - Rua da Missão	2.543	24-11-2021	2.924.600	08-11-2021	2.790.860	19-11-2021	2.723.716	2.813.059	2.813.059	2.813.059	-
Belas Business Park - Fração G701 e P1	1.097	09-10-2021	2.267.540	05-10-2021	2.185.274	08-10-2021	2.496.490	2.322.768	1.896.803	2.322.768	423.965
Empreendimento MixCenter - Edif P0, M10 e M07	1.791	15-10-2021	1.339.227	05-10-2021	1.328.597	08-10-2021	1.421.232	1.363.019	610.969	1.363.019	752.020
Estaleiro Nambe											
Zenith Towers Torre 2 - 2º P.	1.335	15-10-2021	1.111.114	13-10-2021	1.123.926	11-10-2021	1.104.933	1.113.325	1.016.454	1.113.325	96.871
Zenith Towers Torre 2 - 8º P.	460	09-10-2021	1.103.760	05-10-2021	1.075.094	13-10-2021	1.078.628	1.065.824	379.133	1.065.824	706.691
Moradia Condomínio Morro Bento	402	15-10-2021	477.924	08-10-2021	510.134	11-10-2021	524.957	504.338	722.696	504.342	(218.264)
Condomínio Aqualivre - Frações CA e EC	323	15									

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora salienta a melhoria das perspectivas macroeconómicas de curto prazo de Angola, verificadas durante o ano de 2022, a alta do preço do petróleo (tendo superado a barreira dos USD 101/barril, acima do previsto no Orçamento Geral do Estado), o maior equilíbrio das contas públicas e a expectativa de retoma do crescimento económico, que conduziram, inclusive à revisão do rating de Angola de Caa1 para B3 por parte da agência de notação Moody's. A recuperação global gradual do choque pandémico, em conjunto com os factores anteriormente mencionados, conduziram a um impacto positivo na economia, e entre outros, na procura pelo sector imobiliário, com impacto positivo sobre a carteira de imóveis do Fundo.

Em 31 de Dezembro de 2022, o Fundo apresenta uma taxa de ocupação de 81% dos imóveis do segmento habitacional, aproximadamente, o dobro do registado no início do ano de 2021, encontrando-se ainda em curso alguns processos de negociação de arrendamento.

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

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

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

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

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

Até à data, tendo em conta os condicionamentos provocados pelas medidas de restrição impostas no âmbito da declaração do Estado de Emergência e posteriormente do Estado de Calamidade Pública, não foi possível celebrar a totalidade das escrituras públicas de transmissão dos imóveis adquiridos pelo Fundo no âmbito dos aumentos de capital realizados em 2020 e 2021, tendo sido celebradas procurações irrevogáveis entre o Banco Millennium Atlântico S.A. e o Fundo, concedendo poderes ao segundo para a prática de todos os actos relacionados com a formalização da transmissão dos imóveis, bem como da sua fruição.

Consequentemente, os "Terrenos Baía de Luanda" (Parcela A - Lote 9, Parcela A - Lote 10, Parcela A - Lote 11, Parcela A - Lote 14, Parcela A - Lote 20, Parcela 3 - Lote 11, Parcela 3 - Lote 48, Parcela 3 -

Lote 49, Parcela 3 - Lote 50 e Parcela 3 - Lote 51), "Terrenos - Projecto Vila Rubra", "Terreno Samba Pequena", "Escritório cidade Financeira designado Escritório CD-401", "Fracção G701 do Condomínio Belas Business Park", "Fracção X no Condomínio Rossinha", "Armazéns Kinda - Naves industriais", "Agência Filda" e "Agência Cubal", encontram-se em nome de terceiros. É entendimento do Conselho de Administração da Sociedade Gestora, suportado no parecer dos seus consultores legais, que a documentação que o Fundo dispõe sustenta a respectiva titularidade dos imóveis, estando a formalização da aquisição apenas pendente do desenvolvimento dos tramites legais inerentes ao processo de escritura, pelo que é sua convicção que o Fundo detém todos os riscos e benefícios associados à sua posse e que não resultarão quaisquer contingências para o Fundo decorrentes destas situações.

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

Terrenos

Terrenos na Baía de Luanda

Tratam-se de 23 lotes de terreno situados no Bairro da Ilha do Cabo, nas parcelas denominadas "Parcela A Baía de Luanda", "Parcela 3 Baía de Luanda" e "Parcela 5 Baía de Luanda", tendo sido adquiridos no âmbito dos aumentos de capital ocorridos nos dias 30 de Junho de 2020, 31 de Dezembro de 2020 e 30 de Novembro de 2021, pelo montante global de 121.584.521 mAOA. Os lotes apresentam uma área total de terreno de, aproximadamente, 81 mil metros quadrados, prevendo os respectivos planos de massas aprovados uma área bruta de construção global de, aproximadamente, 560 mil metros quadrados.

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

Outros terrenos

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

Construções

Condomínio Cidade Financeira

Apartamentos

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

O Fundo adquiriu as fracções no âmbito dos aumentos de capital realizados a 30 de Novembro de 2021 e 27 de Dezembro de 2019, pelos montantes de 5.631.728 mAOA e 3.909.939 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 de 2.326.882 mAOA e 1.940.958 mAOA, respectivamente, acrescidos de impostos e outros custos directamente imputáveis à aquisição dos activos.

Escritórios

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

Em 31 de Dezembro de 2022 e 2021, encontram-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 encontra arrendada a um inquilino e a fracção BU tem 4 salas arrendadas a um conjunto de 4 inquilinos. A Sociedade gestora encontra-se em processo de negociações com potenciais inquilinos para o arrendamento de um conjunto de fracções de escritório.

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 511.993 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 1.127.929 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 2.662.326 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 1.370.971 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 10.461.836 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 997.292 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. Em 31 de Dezembro de 2021 e 2020, o edifício não se encontra arrendado.

O Fundo adquiriu este imóvel no âmbito do aumento do capital realizado a 27 de Dezembro de 2019, pelo montante de 10.272.250 mAOA, acrescidos de impostos e outros custos directamente imputáveis à aquisição dos activos.

O Fundo encontra-se em processo de negociação para a alienação do Edifício Chicala, tendo recebido a formalização da intenção de compra por parte do Estado angolano através do Despacho Presidencial n.º 159/21 de 23 de Setembro. Nesta data, encontram-se em curso os procedimentos administrativos para a celebração do contrato de compra e venda e respectivos termos e condições da transacção, sendo, no entanto, convicção do Conselho de Administração da Sociedade Gestora que aquele imóvel não será alienado por um valor inferior ao que se encontra registado nas demonstrações financeiras do Fundo em 31 de Dezembro de 2022.

Estaleiros

Cacuaco - Pro-Alleanza

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

O Fundo adquiriu este imóvel no âmbito do aumento de capital realizado a 30 de Junho de 2020, pelo montante de 12.159.178 mAOA, acrescidos de impostos e outros custos directamente imputáveis à aquisição dos activos.

Cacuaco - GAM Holding

O Estaleiro, designado por "Estaleiro Cacuaco - GAM Holding", é uma propriedade composta por diversas zonas incluindo área residencial composta por 48 apartamentos (unidades de utilização independente), arrumos, ginásio, campo multiusos, esplanada, bar e sala de convívios, sito na Rua do Farol das Lagostas, Cacuaco. Em 31 de Dezembro de 2021, a Sociedade gestora encontra-se em processo de negociações com um potencial inquilino para o arrendamento do imóvel.

O Fundo adquiriu este imóvel no âmbito do aumento de capital realizado a 30 de Novembro de 2021, pelo montante de 4.958.120 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 correspondem 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 encontram 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.

Em 31 de Dezembro de 2021, a rubrica "Activos Imobiliários" inclui uma fracção do imóvel "Residências Talatona" (Bloco 1 1º Esq.) com um custo de aquisição de 56.152 mAOA, para a qual, até à data, não foi celebrada a escritura pública. Esta fracção foi registada no exercício de 2018 naquela rubrica por contrapartida de "Outros rendimentos" da demonstração dos resultados. Em 2019, o Fundo procedeu ao registo na rubrica "Outras obrigações - Credores diversos" do balanço (Nota 5) por contrapartida de

"Outras perdas" da demonstração dos resultados, o referido montante, o qual estima liquidar com a realização da escritura da fracção.

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 2.853.887 mAOA, acrescidos de impostos e outros custos directamente imputáveis à sua aquisição.

Belas Business Park

O Escritório Belas Business Park corresponde a duas fracções autónomas sitas no 7º andar, fracção G701 e fracção PJ no "Edifício Cuanza Sul", sitas no condomínio Belas Business Park. Em 31 de Dezembro de 2021 a fracção G701 não se encontrava arrendada.

O Fundo adquiriu a fracção G701 em 3 de Dezembro de 2019, pelo montante de 1.715.938 mAOA e a fracção PJ no âmbito do aumento de capital realizado a 30 de Junho de 2020, pelo montante de 148.593 mAOA, acrescidos de impostos e outros custos directamente imputáveis à aquisição dos activos.

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


p.11

Em 31 de Dezembro de 2022 e 31 de Dezembro de 2021, o detalhe de valores a receber dos inquilinos, por antiguidade, é o seguinte:

	31/12/2022	31/12/2021
Até 90 dias	7 531	17 139
De 91 a 180 dias	15 506	52 320
De 181 a 365 dias	169 676	139 386
	<u>192 713</u>	<u>208 845</u>

Em 31 de Dezembro de 2022 e 31 de Dezembro de 2021, o Fundo tem provisões constituídas para valores a receber de inquilinos que apresentam rendas com antiguidade superior a 90 dias, cuja cobrança considera improvável, sobre o Grupo Zahara, no montante global de 99.438 mAOA.

O movimento ocorrido nas provisões sobre rendas, no exercício de 2021 e 2022 foi o seguinte:

Descrição	31/12/2020	Aumentos	Reduções	31/12/2021	Aumentos	Reduções	31/12/2022
Provisões sobre rendas	169 000	-	-	169 000	-	(69 562)	99 438

Nos exercícios de 2022 e 2021, os proveitos com rendas detalham-se como se segue:

	31/12/2022	31/12/2021
Terreno com construção - Mutamba	187 668	231 337
Residências Talatona	176 824	187 726
Zenith Towers Torre 2 - 2º Piso	134 425	179 374
Condomínio Cidade Financeira - Escritórios	437 689	91 675
Emp.MixCenter Edif P0 - Loja R/C	42 504	42 504
Emp.MixCenter - M07 e M10	13 218	22 644
Condomínio Cidade Financeira - Apartamentos	135 685	19 046
Moradia Condomínio Morro Bento	23 111	17 334
Condomínio Nobless Residence	6 000	9 000
Belas Business Park	4 560	2 100
Condomínio Cidade Financeira - Auditório	7 390	1 350
Loja Joaquim Kapango	25 542	-
Armazém Viana - Parkgest - Fracção E	54 552	-
Loja Joaquim Kapango	<u>22 800</u>	<u>-</u>
	<u>1 271 968</u>	<u>804 090</u>

Em 31 de Dezembro de 2021, o "Terreno com construção - Mutamba" encontrava-se arrendado a uma entidade bancária, que utilizava o espaço para exploração comercial, por intermédio de uma agência bancária e serviços de apoio à actividade esse contrato foi rescindido e actualmente parte do imóvel está arrendado a outra entidade

4. DEVEDORES DIVERSOS

Em 31 de Dezembro de 2022, o saldo desta rubrica refere-se essencialmente aos pagamentos de suprimentos efectuados pelo Fundo a entidade AEDES sua participada bem como o valor da participação do fundo nesta entidade registada na rubrica "Participações Noutras entidades" (Nota 4).

5. OUTRAS OBRIGAÇÕES

Em 31 de Dezembro de 2022 e 2021, esta rubrica apresenta a seguinte composição:

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Outras obrigações de natureza fiscal:		
Imposto Industrial		
Imposto diferido		
Relativo ao ano de 2021	512 465	512 465
Relativo ao ano de 2020	241 086	241 086
Imposto Predial S/ Transmissão	2 573 464	2 779 317
Imposto predial s/ Detenção	466 234	392 156
Outros impostos	76 616	60 906
	<u>3 869 865</u>	<u>3 985 931</u>
Diversos:		
Comissão de gestão	325 453	330 401
Comissão de depósito	128 846	137 797
Outros credores diversos (Nota 3)	159 904	56 269
Auditoria	26 600	26 600
Taxa de supervisão	6 692	6 802
Outros valores	3 611 280	33 085
	<u>4 258 775</u>	<u>590 954</u>
	<u>8 128 640</u>	<u>4 576 885</u>

Nos exercícios de 2022 e 2021, a estimativa de imposto é a que se apresenta:

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Resultado líquido do exercício	(3 531 999)	2 903 971
Imposto Industrial	-	512 465
Acréscimos e deduções à matéria colectável:		
Valias potenciais	-	(8 278 964)
Valias realizadas (valias potenciais de anos anteriores)	-	37 657
Lucro tributável / (Prejuízo fiscal)	<u>(3 531 999)</u>	<u>(4 824 871)</u>
Taxa de Imposto	15%	15%
Imposto Industrial - Imposto diferido por prejuízos fiscais	<u>(529 800)</u>	<u>(727 079)</u>
Imposto Industrial - Imposto diferido por valias potenciais	<u>-</u>	<u>1 241 845</u>

Assim, em 31 de Dezembro de 2022 e 2021, a rubrica "Imposto Industrial" refere-se ao efeito líquido entre (i) (activo) por imposto diferidos associados a prejuízos fiscais reportáveis e (ii) (activo)/passivo por imposto diferido associado às valias potenciais obtidas com a carteira de imóveis, apurados conforme descrito na alínea i) da Nota "Bases de apresentação e principais políticas contabilísticas":

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
(Activo) / Passivo por imposto diferido		
Valias potenciais	-	1 241 845
Prejuízos fiscais reportáveis	(529 800)	(729 379)
	<u>(529 800)</u>	<u>512 465</u>

O Fundo avaliou a recuperabilidade dos seus activos por impostos diferidos em balanço tendo por base a expectativa de lucros futuros tributáveis, dentro do prazo previsto na lei fiscal.

Nos exercícios de 2022 e 2021, o saldo da rubrica "Impostos" da demonstração dos resultados, tem a seguinte composição:

	31/12/2022	31/12/2021
Imposto Predial S/ Transmissão	33 241	1 134 201
Imposto Predial s/ Detenção	94 556	640 218
Imposto Industrial		
Relativo a 2021	-	512 465
Imposto sobre o Valor Acrescentado	96 703	101 837
Outros impostos	183 929	1 807
	<u>408 429</u>	<u>2 390 529</u>

Em 2022, o saldo da rubrica "Imposto Predial S/ Transmissão" refere-se ao imposto apurado na transmissão dos imóveis, a favor do Fundo.

Em 2022, 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 2022 e 2021, nos montantes de 94.556 mAOA e 390.979 mAOA, respectivamente.

Em 31 de Dezembro de 2022 e 2021, o saldo da rubrica "Outras obrigações de natureza fiscal - SISA" refere-se ao imposto a liquidar pelo Fundo referente às transmissões de propriedade ou de qualquer direito constituído a título oneroso sobre os imóveis recebidos no âmbito dos aumentos de capital ocorridos bem como da aquisição de imóveis. É convicção do Conselho de Administração da Sociedade Gestora do Fundo que as escrituras dos imóveis e a respectiva liquidação do imposto Predial S/ Transmissão ocorrerão no curto prazo (Nota 5).

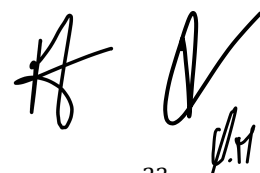
Em 2022, o Fundo liquidou Imposto Predial S/ Transmissão referente ao "Bloco 7 Cidade Financeira", "Agência Saurimo", "Agência Dundo" e "CA Luena" Num montante de 240.829 mAOA.

Em 2021, o Fundo liquidou Imposto Predial S/ Transmissão referente aos terrenos Baía de Luanda, nomeadamente, "Parcela A - Lote 3", "Parcela A - Lote 6", "Parcela A - Lote 7", "Parcela A - Lote 18", "Parcela 3 - Lote 8" "Parcela 3 - Lote 12", "Parcela 3 - Lote 13", "Parcela 3 - Lote 45" e aos imóveis, "Estaleiro Cacuo - Pro-Alleanza", "Centro de logística de Talatona - Warehouse", "Condomínio Acquaville - Fracções CA e EC", "Loja Miramar", "Nobless Residence - Apartamento", "Belas Business Park - Fracção PJ", no montante global de 1.150.586 mAOA.

Em 31 de Dezembro de 2022 e 2021, o saldo da rubrica "Diversos - Comissão de gestão" refere-se às comissões de gestão a liquidar referentes aos meses de dezembro de 2022, e Dezembro de 2021, respectivamente.

Em 31 de Dezembro de 2022 e 2021, o saldo da rubrica "Diversos - Comissão de depósito" refere-se às comissões de depósito a liquidar referentes ao mês de Outubro, Novembro e Dezembro de 2022, e Outubro, Novembro e Dezembro de 2021, respectivamente.

Em 31 de Dezembro de 2022 e 2021, o saldo da rubrica "Diversos - Auditoria" refere-se aos honorários dos serviços de Auditoria por liquidar referentes a 2022 e 2021, respectivamente.



6. JUROS E OUTROS RENDIMENTOS

Nos exercícios de 2022 e 2021, esta rubrica tem a seguinte composição:

	31/12/2022	31/12/2021
Juros e outros rendimentos		
Disponibilidades		
Depósitos a prazo	480 979	362 419
Outros Rendimentos	1 064 810	-
	<u>1 545 789</u>	<u>362 419</u>

A rubrica "Depósitos a prazo" inclui proveitos relacionados com juros recebidos de depósito a prazo mantidos junto do Banco Millennium Atlântico S.A., remunerados a taxas de mercado (Nota 2).

Quanto a rubrica "outros Rendimentos" está relacionada com proveitos decorrentes de uma operação estruturada realizada no último trimestre de 2022

7. COMISSÕES

Nos exercícios de 2022 e 2021, esta rubrica tem a seguinte composição:

	31/12/2022	31/12/2021
Comissão de gestão	3 853 023	3 111 316
Comissão de depósito	513 736	415 005
Taxa de supervisão	16 000	16 013
	<u>4 382 759</u>	<u>3 542 334</u>

8. CUSTOS E PERDAS OPERACIONAIS

Nos exercícios de 2022 e 2021, esta rubrica tem a seguinte composição:

	31/12/2022	31/12/2021
Despesas de serviços técnicos especializados	29 301	167 379
Auditoria	41 560	62 577
Advogados	5 827	5 992
Despesas com imóveis	495 571	-
Despesas de serviços do sistema financeiro	103 468	654
	<u>675 728</u>	<u>236 602</u>
Outras despesas	800 681	388 410
	<u>1 476 409</u>	<u>625 012</u>

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

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

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

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

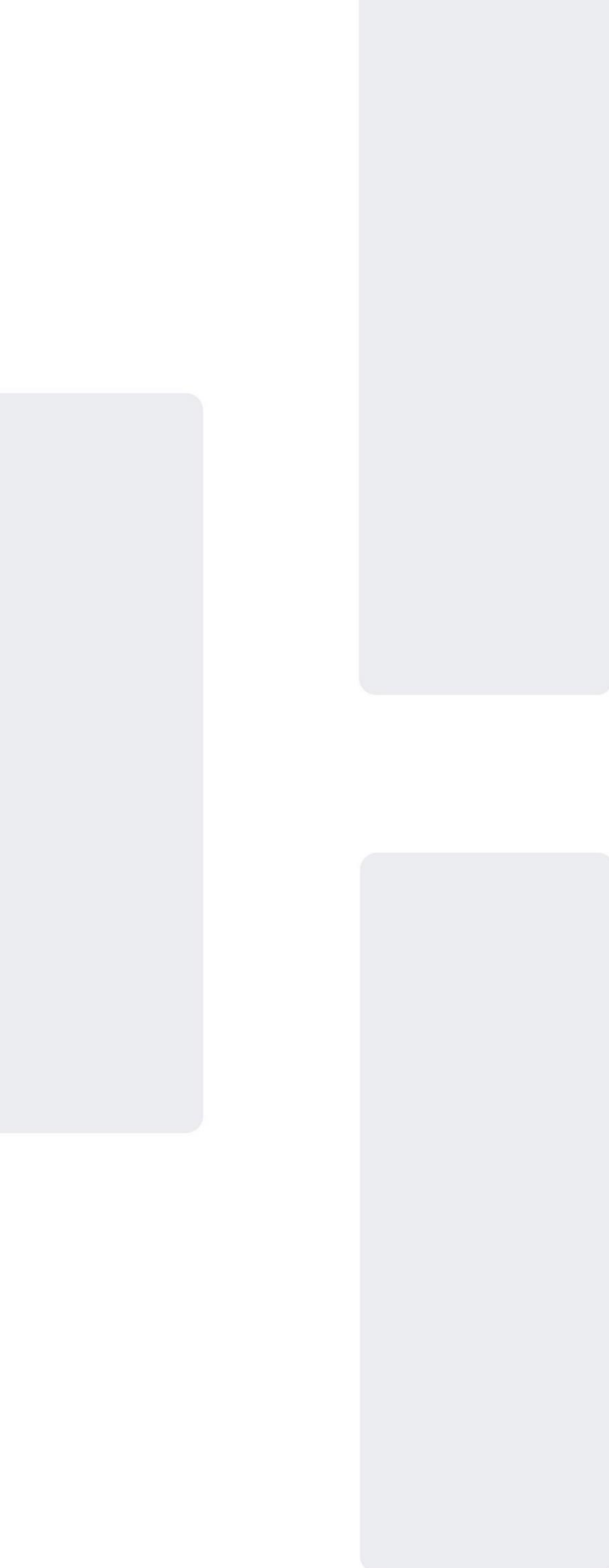
9. COVID 19

Em Março de 2020 a propagação da doença resultante do novo coronavírus ("Covid-19") foi declarada pandemia pela Organização Mundial de Saúde, a qual afectou de forma significativa as economias mundial e angolana. Nesta data, a pandemia ainda se encontra activa e a sua evolução revela alguns níveis de incerteza, podendo afectar a evolução da economia angolana e, consequentemente, o valor dos activos do Fundo, cujas avaliações elaboradas por peritos independentes registados na Comissão do Mercado de Capitais, têm implícitas um conjunto de pressupostos cuja verificação se reveste de incerteza face às actuais circunstâncias do mercado imobiliário. Desta forma, a realização dos activos do Fundo pelos valores de Balanço em 31 de Dezembro de 2022 poderá ser influenciada pela evolução da economia angolana. Com base em toda a informação disponível à data, o Conselho de Administração da Sociedade Gestora considera que se mantém adequado o pressuposto da continuidade das operações utilizado na preparação das demonstrações financeiras do Fundo em 31 de Dezembro de 2022.

10. EVENTOS SUBSEQUENTES

A operação militar em curso na Ucrânia e as sanções dirigidas contra a Federação Russa que lhe estão associadas podem ter impacto nas economias mundial e angolana. Nesta data, o Fundo não detém exposição directa à Ucrânia, Rússia ou Bielorrússia. No entanto, esta situação poderá afectar a evolução da económica mundial e angolana e, consequentemente, requerer a revisão de alguns pressupostos e estimativas utilizados na preparação das demonstrações financeiras do Fundo. Esta situação pode originar ajustes no valor dos activos do Fundo, nomeadamente na mensuração dos títulos de dívida emitidos pela República de Angola. Nesta fase, o Conselho de Administração da Sociedade Gestora não está em condições de estimar com fiabilidade os eventuais impactos, se alguns, desta situação nas demonstrações financeiras do Fundo uma vez que os acontecimentos estão a ter evoluções diariamente.





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 do
Pactual Property Fund - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

I. Introdução

1. Para efeitos do disposto na alínea c) do n.º 1 do artigo 8.º do Código dos Valores Mobiliários, aprovado pela Lei n.º 22/15, de 31 de Agosto (doravante designado por CódVM) e no n.º 2 do artigo 147.º do Decreto Legislativo Presidencial n.º 7/13, de 13 de Outubro, sobre o Regime Jurídico dos Organismos de Investimento Colectivo, auditámos as demonstrações financeiras anexas do Pactual Property Fund - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ("Organismo de Investimento Colectivo", "OIC" ou "Fundo") gerido pela entidade gestora SG Hemera Capital Partners – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, S.A. ("Entidade Gestora"), as quais compreendem o Balanço em 31 de Dezembro de 2022, que evidencia um total de 263 127 339 kwanzas e um total de fundos próprios do organismo de investimento colectivo (OIC) de 254 883 612 kwanzas, incluindo um resultado líquido negativo de 3 531 999 kwanzas, as Demonstrações dos Resultados e dos Fluxos de Caixa do exercício findo naquela data e os correspondentes Anexos.

II. Responsabilidade Órgão de Gestão e do Órgão de Fiscalização pelas Demonstrações Financeiras

2. O Conselho de Administração da Entidade Gestora é responsável pela:
 - (i) Preparação e apresentação das demonstrações financeiras, que apresentem, de modo apropriado, a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa da entidade, 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;
 - (ii) Criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material, devido à fraude ou a erro;
 - (iii) Elaboração do Relatório de Gestão, nos termos legais e regulamentares;



- (iv) Adopção de políticas e critérios contabilísticos adequados, tendo em conta as circunstâncias; e,
 - (v) Avaliação da capacidade da entidade de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das actividades.
3. O órgão de fiscalização da Entidade Gestora é responsável pela supervisão do processo de preparação e divulgação da informação financeira do OIC.

III. Responsabilidade do Auditor pela Auditoria das Demonstrações Financeiras

4. A nossa responsabilidade consiste em expressar uma opinião independente sobre estas demonstrações financeiras com base na nossa auditoria a qual foi efectuada de acordo com a Instrução n.º 08-CMC-06-21 sobre os Modelos de Relatórios a Elaborar por Auditor Externo Registado na Comissão do Mercado de Capitais (CMC) e as Normas Técnicas da Ordem dos Contabilistas e Peritos Contabilistas de Angola (OCPCA), as quais exigem que o mesmo seja planeado e executado com o objectivo de obter um grau de segurança aceitável sobre se as demonstrações financeiras estão isentas de distorções materialmente relevantes.
5. Uma auditoria envolve executar procedimentos para obter prova de auditoria acerca das quantias e divulgações constantes das demonstrações financeiras. Os procedimentos seleccionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção material das demonstrações financeiras devido à fraude ou a erro. Ao fazer essa avaliação dos riscos, o auditor considera o controlo interno relevante para a preparação e apresentação das demonstrações financeiras pela entidade a fim de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não com a finalidade de expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da entidade. Uma auditoria inclui também avaliar a razoabilidade das estimativas contabilísticas feitas pelo Conselho de Administração da Entidade Gestora e a apresentação global das demonstrações financeiras.
6. Para tanto, o exame a que procedemos incluiu:
- (i) A verificação, numa base de amostragem, do suporte das quantias e divulgações constantes das demonstrações financeiras e a avaliação das estimativas, baseadas em juízos e critérios definidos pelo Conselho de Administração da Entidade Gestora, utilizadas na sua preparação;
 - (ii) A apreciação se as políticas contabilísticas adoptadas e a sua divulgação são adequadas, tendo em conta as circunstâncias;
 - (iii) A verificação da aplicabilidade do princípio da continuidade;
 - (iv) A apreciação, em termos globais, se a apresentação das demonstrações financeiras é adequada.



7. O nosso exame abrangeu ainda a verificação da concordância da informação financeira constante do Relatório de Gestão com os restantes documentos de prestação de contas;
8. Declaramos ao órgão de fiscalização que cumprimos os requisitos éticos relevantes relativos à independência e comunicamos todos os relacionamentos e outras matérias que possam ser percebidas como ameaças à nossa independência e, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.
9. Estamos convictos que a prova de auditoria que obtivemos é suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião de auditoria.

IV. Opinião

10. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras referidas no parágrafo 1 apresentam, de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspectos materialmente relevantes, a posição financeira do **Pactual Property Fund - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado** em 31 de Dezembro de 2022, o seu desempenho financeiro e os fluxos de caixa relativos ao exercício findo naquela data, em conformidade com o Plano de Contas dos Organismos de Investimento Colectivo e das Sociedades Gestoras aprovado pelo Regulamento da CMC n.º 9/16 de 16 de Julho. .

V. Ênfases

11. Sem afectar a nossa opinião expressa no parágrafo anterior, chamamos a atenção para a política contabilística relativa aos Activos imobiliários (g)) e a Nota 3. De acordo com a política contabilística, os activos imobiliários são mensurados ao justo valor, valores estes baseados em três relatórios de avaliação elaborados por peritos avaliadores independentes certificados pela CMC. Conforme divulgado na Nota 3, as avaliações são fortemente influenciadas pelos factores económicos do país que impactam a procura, período de venda e arrendamento destes activos imobiliários, bem como pela apreciação/ depreciação do kwanza que poderão impactar os preços de venda, as rendas praticadas, bem como a generalidade dos custos de construção. O Conselho de Administração da Sociedade Gestora do Fundo considera que as previsões para os indicadores macroeconómicos de Angola, bem como os relatórios preparados pelos peritos no sector imobiliário do mercado suportam o *assessment* da adequação do justo valor determinado para os activos imobiliários da carteira do Fundo.



VI. Outras Matérias

12. As demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2021, apresentadas para fins comparativos, foram auditadas por outro Perito Contabilista, que sobre elas emitiu Relatórios do Auditor Externo, com 4 ênfases, datados de 13 de Abril de 2022. A nossa contratação como Peritos Contabilistas ocorreu a 1 Fevereiro de 2023 para efectuarmos a auditoria às contas do exercício findo em 31 de Dezembro de 2022.

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

VII. Quanto ao Relatório de Gestão

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

VIII. Quanto às matérias previstas no Decreto Legislativo Presidencial n.º 7/13, de 13 de Outubro, sobre o Regime Jurídico dos OIC e no Regulamento n.º 4/14, de 30 de Outubro, sobre os OIC

14. Conforme divulgado na Nota 3, tendo em conta que o registo dos activos imobiliários em Angola é um processo demorado devido aos aspectos administrativos e legais inerentes, facto este sentido pelo mercado angolano no geral, não foi possível celebrar a totalidade das escrituras públicas de transmissão dos imóveis adquiridos pelo Fundo, tendo sido celebradas procurações irrevogáveis a favor do Fundo. O Conselho de Administração da Sociedade Gestora do Fundo detém uma opinião preparada pelos assessores legais suportada por documentação, bem como outros factores mitigadores de risco que suportam a sua visão e que sustenta a respectiva titularidade dos imóveis. O Conselho de Administração da Sociedade Gestora do Fundo encontra-se a executar as diligências necessárias para obter as Certidões de Registo Predial relativas aos activos imobiliários em carteira reconhecidos como activos do OIC.



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

- (i) A adequada avaliação efectuada pela entidade gestora dos valores do Fundo de Investimento Imobiliário (FII), em especial no que respeita aos valores mobiliários e instrumentos do mercado monetário não admitidos à negociação em mercado regulamentado e aos instrumentos derivados negociados fora de mercado regulamentado;
- (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;
- (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; e,
- (vii) O ressarcimento e divulgação dos prejuízos causados aos participantes por erros ocorridos no processo de valorização do património e divulgação do valor da unidade de participação ou na imputação das operações de subscrição e de resgate ao património do OIC, nos termos e condições previstos na lei e respectiva regulamentação.

Luanda, 14 de Abril de 2023

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

(Auditor Externo registado na CMC com o número 001/SPC/DSEA/CMC/08-2015)

Representada por

Maria Inês Rebelo Filipe (Perito Contabilista com cédula n.º 20140081)



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