

Prospecto

Actualizado em 23 de Julho de 2021

O presente documento fornece as informações fundamentais destinadas aos investidores deste Organismo de Investimento Colectivo (“OIC”). Não é material promocional. As informações prestadas são obrigatórias por força da lei aplicável para o ajudar a compreender o carácter e os riscos associados ao investimento neste OIC. Aconselha-se a leitura deste documento para que possa tomar uma decisão esclarecida sobre o investimento que lhe é proposto, nomeadamente sobre os riscos inerentes a este OIC.

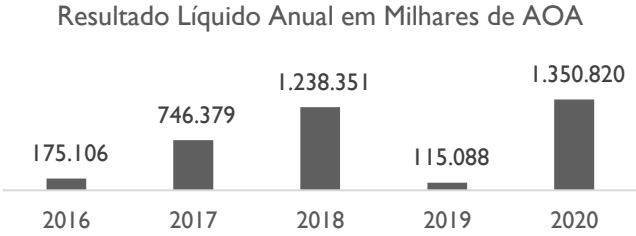
PACTUAL PROPERTY FUND – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO (doravante “Fundo”) registado em 22/12/2015 com o número 003/DSOIC-FIIF/CMC/12-15 na Comissão de Mercado de Capitais (“CMC”)

I. APRESENTAÇÃO SINTÉTICA DO OIC

I.1. Tipo de OIC	Fundo Imobiliário Fechado de Subscrição Particular.
I.2. Moeda de relato	Kwanzas.
I.3. Duração	Fundo fechado a 5 (cinco) anos, renovável por períodos iguais ou inferiores a 5 (cinco) anos, desde que devidamente autorizado para o efeito pela autoridade competente e pela assembleia de participantes.
I.4. Compartimentos	Não aplicável.
I.5. Entidade gestora	SG Hemera Capital Partners - SGOIC, SA , com sede na Via S8, Condomínio Cidade Financeira, Bloco 7/8, Talatona, Luanda-Sul, com número de Identificação Fiscal 5000206164, registada na Comissão de Mercado de Capitais sob o n.º 002/SGOIC/CMC/07-19. e o capital social de AOA 30.000.000,00.
I.6. Entidade Depositária	Banco Millennium Atlântico, S.A., com sede na Rua do Centro de Convenções de Talatona, Via S8, GU05B, Condomínio Cidade Financeira, Edifício Atlântico, Bloco 7/8, Bairro Talatona, Município de Belas, Distrito Urbano da Samba, Luanda, Angola, matriculado na Conservatória do Registo Comercial de Luanda sob número 970-06, com o número de pessoa colectiva em Angola 5401152540.
I.7. Auditor	Deloitte & Touche Auditores, Lda, com sede na Rua Marechal Brós Tito, 35/37 – 7º, Luanda, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Luanda sob o número 106-97 (“Deloitte”), com o Número de Identificação Fiscal 5401022670, e o capital social de AOA 1.620.000,00.

2. INFORMAÇÕES RELATIVAS AOS INVESTIMENTOS

2.1. Objectivo do OIC	O objectivo de investimento do Fundo é o de alcançar, uma valorização do capital, através da constituição e gestão profissional de uma carteira de valores constituída por activos imobiliários maduros, nos termos e segundo as regras previstas em regulamento da Comissão de Mercado de Capitais e no Regulamento de Gestão do Fundo.
2.2. Política de Investimento	O Fundo 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. 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, sempre que tal seja o seu fim, com vista a

	<p>permitir o bom aproveitamento das condições de mercado. O Fundo poderá adquirir activos imobiliários em regime de compropriedade.</p> <p>Tendo o Fundo como objectivo a aquisição de activos imobiliários, pode a Sociedade Gestora alienar activos imobiliários do Fundo de forma a garantir o melhor interesse dos participantes do Fundo, numa óptica de geração de liquidez e/ou mais-valias.</p>																				
2.3. Riscos associados ao investimento	<p>O risco de um Fundo de Investimento varia de acordo com o risco implícito nos activos de base que constituem a carteira de investimentos do Fundo. Tratando-se de um Fundo de Investimento Imobiliário o risco associado às aplicações resulta de vários factores, sendo de destacar a evolução dos preços dos activos, a sua qualidade e diversificação, sector de actividade económica, localização geográfica.</p> <p>No sentido de minimizar os riscos acima referidos a Sociedade Gestora adoptou uma política de gestão de riscos que passará por uma análise rigorosa das aplicações do Fundo.</p>																				
2.4. Evolução histórica dos resultados	<p style="text-align: center;">Resultado Líquido Anual em Milhares de AOA</p>  <table border="1"> <thead> <tr> <th>Ano</th> <th>Resultado Líquido Anual (Milhares de AOA)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2016</td> <td>175.106</td> </tr> <tr> <td>2017</td> <td>746.379</td> </tr> <tr> <td>2018</td> <td>1.238.351</td> </tr> <tr> <td>2019</td> <td>115.088</td> </tr> <tr> <td>2020</td> <td>1.350.820</td> </tr> </tbody> </table>	Ano	Resultado Líquido Anual (Milhares de AOA)	2016	175.106	2017	746.379	2018	1.238.351	2019	115.088	2020	1.350.820								
Ano	Resultado Líquido Anual (Milhares de AOA)																				
2016	175.106																				
2017	746.379																				
2018	1.238.351																				
2019	115.088																				
2020	1.350.820																				
2.5. Perfil de Investidor	<p>O Fundo adequa-se a investidores com um perfil de risco baixo a moderado que procurem alternativas aos produtos actualmente disponíveis de mercado, nomeadamente depósitos a prazo, tendo uma expectativa de rentabilidade do investimento realizado a Médio/Longo Prazo. O Fundo destina-se a aforradores dispostos a investir por um prazo mínimo de 5 anos.</p>																				
3. INFORMAÇÕES DE CARÁCTER ECONÓMICO																					
3.1. Regime Fiscal	<p>O Fundo de investimento imobiliário, os respectivos participantes e a Sociedade Gestora estão sujeitos à tributação, nos termos e condições constantes da legislação actualmente aplicável e sem prejuízo para a que possa vir a incidir, de futuro, sobre esta matéria.</p>																				
3.2. Comissões e Encargos	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Custos</th> <th>%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Imputável ao participante</td> </tr> <tr> <td>Comissão de Subscrição</td> <td>0%</td> </tr> <tr> <td>Comissão de Resgate</td> <td>0%</td> </tr> <tr> <td>Outros custos</td> <td>0%</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Imputável ao Fundo</td> </tr> <tr> <td>Comissão de Gestão</td> <td></td> </tr> <tr> <td> Fixa</td> <td>1,50%</td> </tr> <tr> <td> Variável</td> <td>Ver Política de Distribuição de rendimentos do Fundo (3.6. <i>infra</i>).</td> </tr> <tr> <td>Comissão de Depósito</td> <td>0,20%</td> </tr> </tbody> </table>	Custos	%	Imputável ao participante		Comissão de Subscrição	0%	Comissão de Resgate	0%	Outros custos	0%	Imputável ao Fundo		Comissão de Gestão		Fixa	1,50%	Variável	Ver Política de Distribuição de rendimentos do Fundo (3.6. <i>infra</i>).	Comissão de Depósito	0,20%
Custos	%																				
Imputável ao participante																					
Comissão de Subscrição	0%																				
Comissão de Resgate	0%																				
Outros custos	0%																				
Imputável ao Fundo																					
Comissão de Gestão																					
Fixa	1,50%																				
Variável	Ver Política de Distribuição de rendimentos do Fundo (3.6. <i>infra</i>).																				
Comissão de Depósito	0,20%																				

	<p>O Fundo suporta uma comissão nominal anual de gestão fixa no valor de 1,50%, calculada mensalmente sobre o valor líquido global do Fundo e cobrada trimestralmente.</p> <p>O Fundo suporta uma comissão de depósito, devida ao Depositário, anual nominal de 0,20% calculada mensalmente sobre o valor líquido global do Fundo, depois de deduzida a comissão de gestão, e cobrada trimestralmente no primeiro dia útil do trimestre seguinte.</p> <p>Constituem ainda encargos do Fundo: Taxas de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo; Consultor de investimento; Despesas relativas às compras e vendas de imóveis por conta do Fundo, incluindo, entre outras, as respectivas avaliações patrimoniais e as comissões de medição; Despesas relativas ao arrendamento de imóveis por conta do Fundo; Os encargos de construção e desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, da sua promoção e colocação no mercado, incluindo, entre outros, as avaliações patrimoniais; Encargos de manutenção e conservação ou de realização de benfeitorias em imóveis e equipamentos pertencentes ao Fundo; Todos os encargos com actos notariais ou registais inerentes aos bens que integram o património do Fundo; Todos os seguros obrigatórios por lei e outros que a Sociedade Gestora considere necessários; A taxa de supervisão em vigor, a taxa de concessão, entre outras a serem entregues à Comissão do Mercado de Capitais; Todos os impostos ou taxas devidos pelo património do Fundo; Custos com publicações obrigatórias; Custos de auditorias e revisões de contas relativos ao Fundo; Custas judiciais bem como honorários e avenças de advogados e solicitadores, bem como honorários de auditores e consultores referentes a assuntos de interesse do Fundo; Despesas de condomínio, incluindo, entre outras, a vigilância, seguros e outras despesas a que o Fundo na qualidade de proprietário dos imóveis esteja obrigado.</p>
<p>3.3. Condições de Subscrição</p>	<p>O valor da unidade de participação, para efeitos de constituição do Fundo é de AOA 1.000.000,00 (um milhão de Kwanzas).</p> <p>O número mínimo de unidades de participação a subscrever é o correspondente ao montante de AOA 5.000.000,00 (cinco milhões de Kwanzas).</p> <p>O valor mínimo indicativo de subscrição das unidades de participação foi calculado atendendo que o Fundo se trata de um fundo de investimento com risco moderado, cuja carteira será maioritariamente composta por activos imobiliários de rendimento, e tendo como objectivo atrair investidores com um perfil conservador em relação ao risco. O valor mínimo indicativo de subscrição das unidades de participação foi igualmente calculado considerando o valor mínimo de subscrição de produtos com características semelhantes oferecidos em mercados internacionais.</p> <p>O preço de subscrição de unidades de participação em sede de aumento do capital do Fundo pode ser diferente do preço de subscrição das unidades de participação subscritas na fase de subscrição inicial e, bem assim, do preço de subscrição de unidades de participação em qualquer aumento de capital entretanto ocorrido.</p> <p>O preço de subscrição das unidades de participação em sede de aumento de capital corresponde ao valor da unidade de participação do dia da liquidação financeira do aumento de capital.</p> <p>Não há lugar a comissões de subscrição.</p> <p>O pagamento em espécie da subscrição das unidades de participação poderá realizar-se desde que se encontre em linha com os objectivos do Fundo e os activos entregues sejam activos que possam integrar o património do Fundo.</p>

<p>3.4. Resgate</p>	<p>Dado tratar-se de um Fundo de Investimento Imobiliário Fechado, os resgates não são permitidos.</p> <p>No entanto, sempre que o prazo de duração do Fundo seja prorrogado por deliberação tomada em Assembleia de Participantes, os Participantes que tenham votado contra a prorrogação terão direito ao reembolso, total ou parcial, do valor das unidades de participação do Fundo que detiverem, sendo as respectivas unidades de participação amortizadas nos termos da lei.</p>
<p>3.5. Transferência de UP's</p>	<p>Não existem limites à possibilidade de os detentores das unidades de participação procederem à transferência das suas unidades de participação.</p>
<p>3.6. Distribuição de Rendimentos</p>	<p>O Fundo terá uma política de distribuição de rendimentos orientada por princípios que devem procurar assegurar os seguintes objectivos:</p> <p>a. anualmente, e caso as normas contabilísticas do Fundo o permitam, Fundo distribuirá os rendimentos resultantes da gestão corrente dos activos do Fundo (i.e., o montante correspondente aos rendimentos resultantes de projectos de construção e desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, respectiva promoção e colocação no mercado e, bem assim, aos rendimentos resultantes do arrendamento de imóveis em carteira, mas excluindo as mais-valias resultantes da alienação de activos do Fundo, deduzido de quaisquer Encargos suportados pelo Fundo) da seguinte forma:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) em primeiro lugar, 80% do rendimento referido acima será distribuído aos Participantes (na proporção da sua participação no Fundo); (ii) em segundo lugar, 20% do rendimento referido acima será distribuído à Entidade Gestora ("Comissão de Desempenho Anual"); <p>b. quando a Entidade Gestora entenda apropriado, e caso as normas contabilísticas do Fundo o permitam, ou em caso de liquidação do Fundo, os rendimentos provenientes da alienação de bens ou investimentos do Fundo, ou resultantes da liquidação do Fundo, respectivamente, serão distribuídos da seguinte forma:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) em primeiro lugar, o rendimento será distribuído aos Participantes do Fundo (na proporção da sua participação no Fundo) até à concorrência do montante por eles realizado no Fundo a título de pagamento do preço de subscrição das unidades de participação; (ii) em segundo lugar, o rendimento será distribuído aos Participantes (na proporção da sua participação no Fundo) até ao montante correspondente a uma taxa interna de rentabilidade de 10% sobre o valor mencionado na alínea anterior ("Hurdle Rate"); (iii) em terceiro lugar, o rendimento será distribuído à Entidade Gestora até à concorrência de um montante correspondente a 25% do rendimento distribuído nos termos da alínea anterior ("Comissão de Desempenho Final"); (iv) em quarto lugar, o rendimento remanescente será distribuído entre a Entidade Gestora e os Participantes na seguinte proporção: 20% do rendimento remanescente para a Entidade Gestora e 80% do rendimento remanescente para os Participantes.

	Para efeitos de apuramento da taxa referida no parágrafo (ii) da alínea b., a taxa interna de rentabilidade dos Participantes corresponde à taxa interna de rentabilidade nominal, calculada anualmente, dos fundos disponibilizados pelos Participantes, devendo a mesma ter em conta a variação nominal do valor das unidades de participação.												
3.7. Admissão à negociação em mercado regulamentado	As unidades de participação não serão objecto de pedido de admissão à negociação em mercado regulamentado.												
4. INFORMAÇÕES DE CARÁCTER COMERCIAL													
4.1. Entidades Comercializadoras	Não está previsto o recurso a entidades comercializadoras. As subscrições serão feitas nas instalações do Banco Depositário.												
4.2. Locais de Comercialização	Não aplicável.												
5. INFORMAÇÕES ADICIONAIS													
5.1. Valor da unidade de participação	O valor das unidades de participação do Fundo é divulgado na página da Internet da Sociedade Gestora, no dia seguinte ao do seu apuramento, de acordo com o Regulamento de Gestão do Fundo.												
5.2. Disponibilização de documentação adicional	O prospecto, regulamento de gestão e o relatório de gestão e contas, quando existente, poderão ser obtidos, sem encargos e mediante simples pedido após a subscrição, junto da Entidade Gestora, do Banco Depositário e através do sistema de difusão de informação da CMC. <i>On-line</i> através da página da Internet da Entidade gestora.												
5.3. Órgãos sociais da Entidade Gestora	<p>Mesa da Assembleia:</p> <ul style="list-style-type: none"> i. Presidente: Manuel Maria Cotta Dias da Silveira Botelho; ii. Secretária: Nair Santa Ana Ferreira Monteiro. <p>Conselho de Administração:</p> <ul style="list-style-type: none"> iii. Presidente: Miguel Nuno André Raposo Alves; iv. Vogal: Mário Alberto Falhas Amaral; v. Vogal: Odracir Sidney de Vasconcelos Magalhães. <p>Conselho Fiscal</p> <ul style="list-style-type: none"> i. Presidente: João Albino Cordeiro Augusto; ii. Vogal: Walter Wagner Martins Hinda; iii. Vogal: José Luís da Silva Madeira Pires; iv. Vogal Suplente: Claudeth Elsa Gonçalves Tjisindandjila; v. Vogal Suplente: Paulo Henrique Amado Narciso. 												
5.4. Fundos sob gestão da Entidade Gestora	<table border="0"> <thead> <tr> <th>IDENTIFICAÇÃO DO FUNDO</th> <th>TIPO DE FUNDO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Atlântico Liquidez</td> <td>FIVMA</td> </tr> <tr> <td>Atlântico Property</td> <td>FIIF</td> </tr> <tr> <td>Atlântico Protecção</td> <td>OEIVMF</td> </tr> <tr> <td>GAMA</td> <td>FIIF</td> </tr> <tr> <td>Aliança Global Empreendimentos</td> <td>SIICF</td> </tr> </tbody> </table>	IDENTIFICAÇÃO DO FUNDO	TIPO DE FUNDO	Atlântico Liquidez	FIVMA	Atlântico Property	FIIF	Atlântico Protecção	OEIVMF	GAMA	FIIF	Aliança Global Empreendimentos	SIICF
IDENTIFICAÇÃO DO FUNDO	TIPO DE FUNDO												
Atlântico Liquidez	FIVMA												
Atlântico Property	FIIF												
Atlântico Protecção	OEIVMF												
GAMA	FIIF												
Aliança Global Empreendimentos	SIICF												

5.5. Entidade de Supervisão	O Fundo está sujeito à supervisão da Comissão do Mercados de Capitais de Angola.
5.6. Contactos	Qualquer esclarecimento adicional pode ser solicitado à Entidade Gestora do Fundo na sua sede, através dos números (+244) 226 430 318 /319 ou do email info@hemeracapitalpartners.com

Mário Alberto Felles Am

V. Mayo