



Relatório & Contas 2024

Pactual Property Fund – Fundo de Investimento
Imobiliário Fechado



Índice

1. Contexto

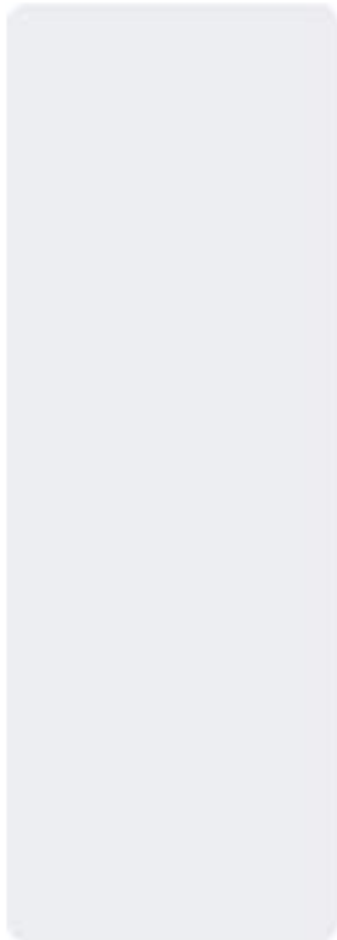
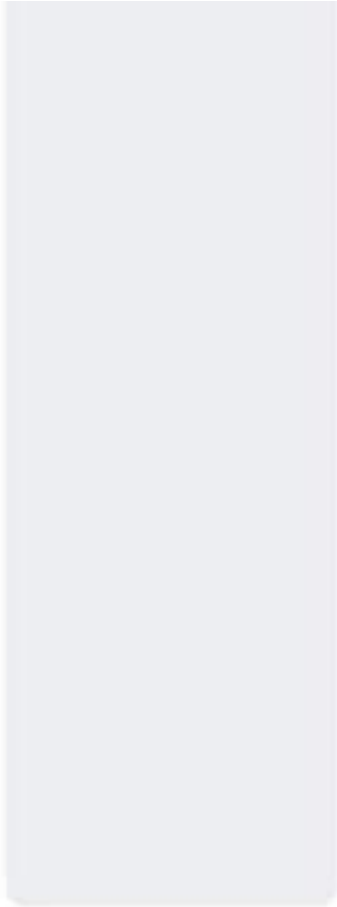
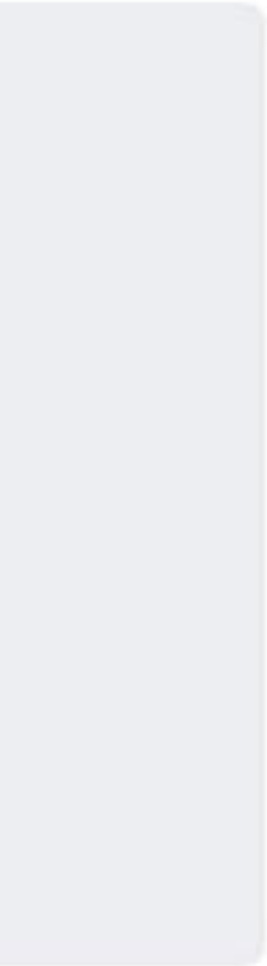
- i. Enquadramento Macroeconómico
- ii. Mercado de Capitais e OIC
- iii. Sector Imobiliário Nacional
- iv. OIC sob gestão da HCP

2. Caracterização do Fundo

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

3. Elementos Contabilísticos

4. Certificação Legal das Contas



I. Contexto

Handwritten initials/signatures: O.A. A. C.

I. Contexto

I. Enquadramento Macroeconómico

Contexto Internacional

Segundo o World Economic Outlook de Janeiro de 2025, a taxa de crescimento económico mundial estimada para 2025 e 2026 situam-se em 3,3%.

A estimativa de 2025 está a acima em 0,1% da perspectiva apresentada no World Economic Outlook de Outubro de 2024 que previa um crescimento de 3,2%. Esse aumento de 0,1% é por conta de uma revisão para cima nos Estados Unidos da América de 2,2% para 2,7%, assim como de outras grandes economias.

Ainda assim, a previsão de crescimento para 2025-2026 está abaixo da média histórica registada entre 2000-2019 de 3,7%.

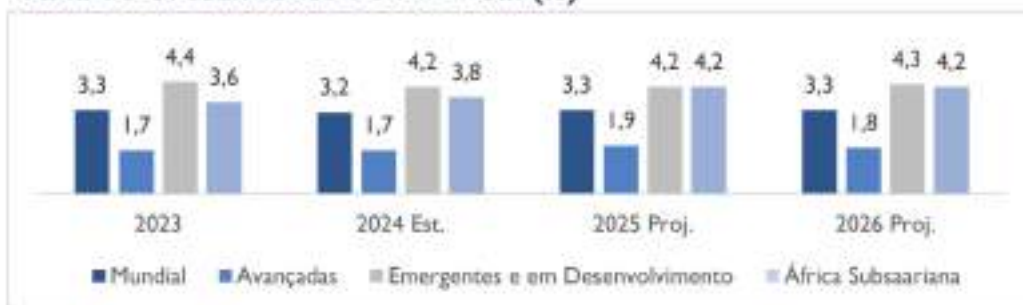
A média global da inflação tem-se mantido apenas ligeiramente acima dos 2% nos últimos meses. Embora a inflação dos preços dos bens essenciais tenha diminuído para níveis próximos ou inferiores à tendência, a inflação dos preços dos serviços permanece acima das médias pré-COVID-19 em muitas economias, nomeadamente nos Estados Unidos de América e na zona Euro.

Entre as economias avançadas, as revisões das previsões de crescimento seguem direcções distintas. Nos Estados Unidos de América, a procura subjacente mantém-se elevada, refletindo fortes efeitos de riqueza, uma política monetária menos restritiva e condições financeiras favoráveis. O crescimento está projectado para atingir 2,7% em 2025, um aumento de 0,5 pontos percentuais face à previsão de Outubro de 2024.

Na zona euro, espera-se que o crescimento, embora a um ritmo mais moderado do que o estimado em Outubro de 2024, com as tensões geopolíticas a continuarem a afectar a confiança. Um impulso mais fraco do que o previsto no final de 2024, sobretudo no sector industrial, aliado a uma maior incerteza política e de políticas públicas, justifica a revisão em baixa de 0,2 pontos percentuais para 1,0% em 2025. Para 2026, projecta-se uma subida do crescimento para 1,4%, impulsionada por uma procura interna mais forte, à medida que as condições financeiras se tornam mais favoráveis, a confiança melhora e a incerteza diminui ligeiramente.

Nas restantes economias avançadas, duas forças opostas contribuem para a estabilidade relativa das previsões de crescimento. Por um lado, prevê-se que a recuperação dos rendimentos apoie a retoma do consumo. Por outro lado, os ventos contrários no comércio internacional, incluindo o aumento significativo da incerteza em relação às políticas comerciais, deverão conter o investimento.

Taxa de Crescimento do PIB Real (%)



Fonte: World Economic Outlook Janeiro 2025, Fundo Monetário Internacional

Economia Nacional

Economia Real

Segundo a informação de Contas Nacionais de 2024 do Instituto Nacional de Estatística (INE), o Produto Interno Bruto ("PIB") teve um crescimento de 3,6% no quarto trimestre de 2024, quando comprado com o período homólogo.

O PIB anual preliminar, tendo em conta os 4 trimestres de 2024, cresceu 4,4% em relação ao ano 2023.

Taxa de Inflação

A taxa de inflação nacional foi cerca de 25,7% em 2024, tendo registado um ligeiro aumento face ao ano anterior.

Taxa de Inflação Nacional (%)



Fonte: Banco Nacional de Angola

Política Monetária

O Comité de Política Monetária realizado nos dias 18 e 19 de Novembro de 2024, decidiu manter a Taxa BNA em 19,5% (após aumento de 0,5% ocorrido em Mai), a taxa de juro da Facilidade Permanente de Cedência de Liquidez em 20,5%, manteve a taxa de juro da Facilidade Permanente de Absorção de Liquidez em 18,5% e manteve o coeficiente de reservas obrigatórias, em moeda nacional, em 21,0%.

Pese embora se tenha verificado um decréscimo na inflação no fim do ano, o seu nível manteve-se elevado, exigindo a manutenção de uma política monetária prudente, razão pela qual se mantiveram os níveis das taxas acima.

A Base Monetária em moeda nacional expandiu 15% durante o ano de 2024.

Base Monetária – Kz mil milhões



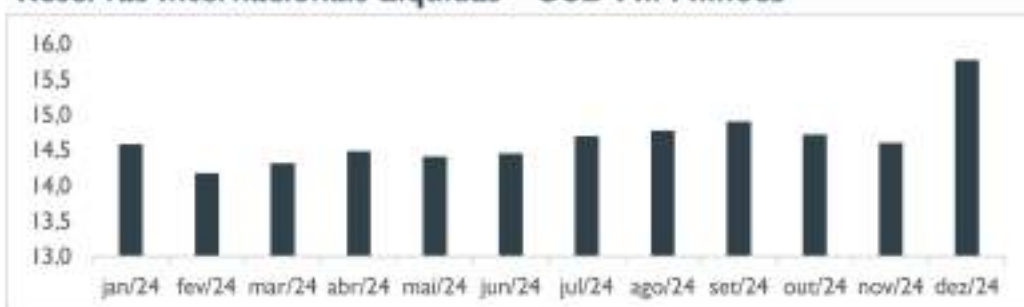
Fonte: Banco Nacional de Angola

Sector Externo e Taxa de Câmbio

Segundo uma Nota de Informação sobre a Estatística Externas do 3º trimestre de 2024, o saldo da conta corrente foi superavitário em USD 2 116,9 milhões, equivalente a 8,4% do PIB, tendo apresentado um melhor desempenho em relação ao trimestre anterior, representando um incremento de 41,6%.

Esse desempenho da conta corrente foi influenciado, principalmente, pela redução dos saldos deficitários das contas de serviços em 0,3%, rendimentos em 32,1%, um agravamento do saldo deficitário das transferências correntes em 53,5% e pela contração observada na conta de bens em cerca de 2,3%.

Reservas Internacionais Líquidas – USD Mil Milhões



Fonte: Banco Nacional de Angola

Relativamente à taxa de câmbio, registou-se uma depreciação da moeda pouco acentuada ao longo do semestre, tendo o câmbio das principais moedas alcançado taxas mais elevadas USD/AOA 912 e EUR/AOA 949,5.

Taxa de Câmbio (USD/AOA e EUR/AOA)



Fonte: Banco Nacional de Angola

Handwritten signatures and initials

I. Contexto

II. Mercado de Capitais e os OIC



O ano de 2024 é marcado pela alteração ocorrida no mercado de capitais, fruto do trabalho realizado pela Comissão do Mercado de Capitais ("CMC"), que contou com o encerramento do modelo de participação dos bancos comerciais no mercado de capitais, através de prestação de serviços de intermediação e actividades de investimento em Valores Mobiliários e Instrumentos Derivados, conforme previsto no n.º 2 do artigo 440.º, da Lei n.º 14/21, de 19 de Maio.

No segundo semestre do ano, registou-se a privatização em bolsa de 30% do capital social da ENSA – Seguros de Angola, S.A., através de uma Oferta Pública de Venda ("OPV"). No total, foram disponibilizadas 720 000 ações, vendidas ao preço unitário de Kz 12 499,9. A operação despertou um elevado interesse por parte dos investidores, refletindo-se num rácio de procura de 174,51%.

De igual modo, o Estado concretizou a venda de 30% do capital social da Bolsa de Dívida e Valores de Angola ("BODIVA") por meio de uma OPV. Foram transacionadas 180 000 acções, com preços variando entre Kz 8 633 e Kz 13 259. A operação registou uma procura significativamente superior à oferta, resultando num rácio de 778,94%, demonstrando um forte apetite dos investidores pelo setor financeiro e pelo mercado de capitais angolano.

Estas operações resultam do Programa de Privatizações ("PROPRIV"), visando dinamizar o mercado de capitais.

Mercado de Capitais

BODIVA

Até ao IIIº trimestre de 2024, o mercado assistiu ao maior volume de títulos mensal negociados no mercado secundário (“BODIVA”) em Agosto de 2024 que chegou a Kz 864,4 mil milhões, tendo se registado um decréscimo no mês seguinte. A diminuição do número de negócios no período resultou da redução de intervenção no mercado secundário do BNA em relação às operações de compra e venda de títulos.

Volume de Negociações Mensal na BODIVA (Kz mil milhões)



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

Em Setembro de 2024, entre os valores mobiliários transacionados, as OT-NR ocuparam uma posição dominante com cerca de 56,78% do total, seguidos das OT-ME que representaram 37,79%

Peso dos Valores Mobiliários nas Negociações na BODIVA %



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

No que se refere à participação dos investidores na BODIVA em Setembro de 2024, 91,5% das compras foram feitas por investidores institucionais e os restantes 8,5% por investidores não institucionais, o que espelha uma participação mais acentuada dos investidores institucionais no referido mês.

Quota de Participação por Tipologia de Investidores (%)



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

Organismo de Investimento Colectivo

Até Setembro de 2024, o total de Organismos de Investimento Colectivo ("OIC") registados na Comissão do Mercado de Capitais situava-se em 35 OIC, destacam-se 17 fundos de investimento mobiliário, 9 fundos de investimento imobiliário e 5 fundos de capital de risco, 3 sociedades de investimento imobiliário e 1 sociedade de capital de risco.

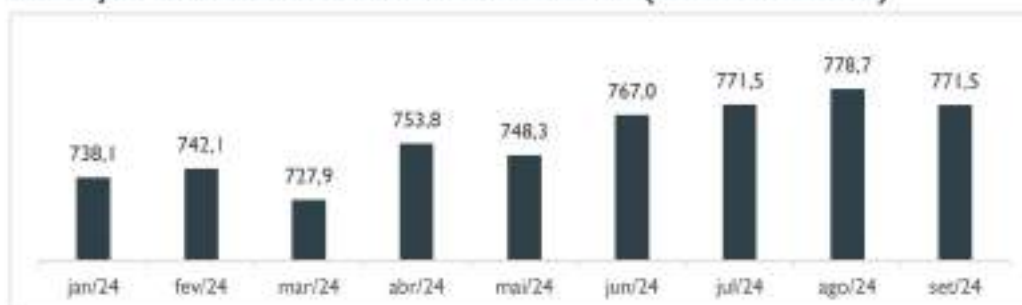
Dimensão do Mercado de OIC por nº Veículos Registados



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

Os activos sob gestão dos OIC atingiram Kz 718,4 mil milhões em Setembro de 2024, que representa um decréscimo de 9,5% face à Dezembro de 2023, altura em que se fixou em Kz 793,5 mil milhões.

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



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

Em Setembro de 2024, o valor líquido global (VLG) dos OIC aumentou para Kz 718,44 mil milhões quando comparado com Dezembro de 2023 de Kz 663,1 mil milhões, o que resulta em um aumento de 8,3%.

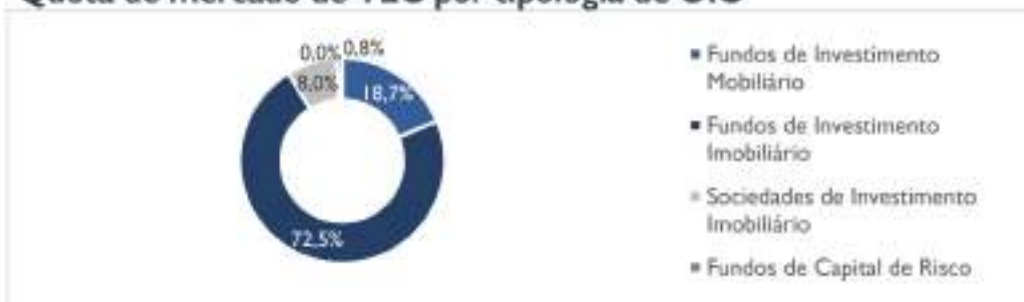
Evolução do VLG dos OIC (Kz Mil milhões)



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

Em relação à composição do VLG, os Fundos de Investimento Mobiliário representam cerca de 16,1%, os Fundos de Investimento Imobiliário cerca de 74,9%. As Sociedade de Capital de Risco apresentam um VLG negativo e pesam 0,0% na composição global.

Quota de mercado de VLG por tipologia de OIC



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

No que diz respeito à quota de mercado das SGOIC por activo sob gestão, esta é liderada pela SG Hemera Capital Partners (42,8%), seguida da BFA Gestão de Activos (13,4%), Independent Finance Advisors (12,9%) e Finmanagement (11,6%).

Quota de mercado das SGOIC por Activos sob Gestão



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

I. Contexto

III. Sector Imobiliário Nacional



Após um ciclo de retração iniciado em 2015, a economia angolana tem apresentado sinais encorajadores de recuperação, pavimentando o caminho para um crescimento consistente e sustentável nos próximos anos.

No ano de 2024 verificou-se um mercado cambial relativamente estável em comparação com o ano anterior, com uma depreciação do kwanza face ao dólar americano a rondar os 10%. Este facto teve impacto na procura por imóveis e consequentemente nos preços, verificando-se em alguns segmentos como habitação, a subida dos *asking prices* em moeda local, tanto para venda como para arrendamento.

Após um período de adaptação dos diversos agentes do mercado ao Aviso 9/22 do BNA, foi possível constatar um impacto positivo na dinamização do sector. Segundos dados emitidos pelo Banco Central, entre Dezembro de 2023 e Dezembro de 2024, o crédito destinado às actividades imobiliárias registou um crescimento de aproximadamente 262%, impulsionando as transações e ampliando a oferta de habitações elegíveis para financiamento segundo as diretrizes do aviso.

Com o objectivo de solucionar os desafios logísticos em Angola, o governo tem promovido a dinamização do subsector, identificando 21 plataformas logísticas e aprovando o Regulamento sobre o Licenciamento de Plataforma Logística, já estando em funcionamento 4 em províncias diferentes. Com a materialização dos investimentos anunciados em infraestruturas de transporte e logística como o Caminho de Ferro de Benguela e o Porto do Lobito, espera-se uma maior dinamização do sector de logística/industrial no país nos próximos anos.

Adicionalmente, prevê-se que este mercado sofra transformações relevantes, impulsionado por factores como, o investimento em sectores alternativos ao *Oil&Gas*, expansão das infraestruturas públicas e privadas fora da capital Luanda, o crescimento do investimento privado no setor agroindustrial e o aumento do investimento direto estrangeiro nessas áreas.

Principais Segmentos do Mercado Imobiliário



Escritório

Este segmento no ano de 2024 manifestou um nível de actividade estável, mostrando sinais de recuperação impulsionados pela estabilização da economia e pelo crescimento de sectores não relacionados ao petróleo.

Com a estabilização do mercado cambial, o aumento do investimento em infraestruturas, e o aumento de investimento estrangeiro em sectores como a agroindústria e serviços, espera-se um aumento na procura por escritórios nos próximos anos, especialmente nos segmentos de maior qualidade, com foco em espaços mais adequados às normas internacionais de escritório e sustentabilidade.



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



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



Habitação

No ano de 2024 foi possível verificar um aumento geral da procura tanto a nível do arrendamento como de compra de imóveis no segmento residencial, resultando em transacções efectivas e aumento dos preços de imóveis neste sector, em kwanzas.

Entre os principais factores que condicionam o crescimento deste segmento de mercado, está o crédito às famílias que tem melhorado face aos anos transatos, bem como a oferta de produto adequado à classe média. O Aviso 9 do BNA tem-se tornado num instrumento importante para a reversão deste quadro.



- Crescimento da procura por habitação;
- Recuperação do sector petrolífero;
- Medidas do BNA de estímulo ao crédito imobiliário e à construção de habitação para a classe média.



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

Principais Segmentos do Mercado Imobiliário



Comércio

A performance do segmento está fortemente correlacionada à performance da economia e poder de compra dos agentes económicos que, em sentido contrário ao tímido crescimento da economia, tem apresentado uma expansão considerável, com diversas marcas apresentando um processo de expansão.

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



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



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



Indústria e Logística

O executivo tem envidado esforços na promoção de grandes projectos logísticos com investimentos robustos, como o novo Aeroporto de Luanda já operacional, o Terminal Oceânico da Barra do Dande, os Caminhos de Ferro Benguela, o Porto do Lobito, todos ligados por 21 plataformas logísticas já identificadas, interligando diversos meios de transporte.

Com a conclusão destes megaprojetos, espera-se o surgimento de produtos imobiliários para atender às diversas necessidades dos referidos projectos, bem como a apreciação dos preços dos imóveis na circunscrição dos mesmos.



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



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

I. Contexto

IV. OIC sob gestão da HCP

A SG Hemera Capital Partners, S.A. tem sob sua gestão 1 OIC imobiliário e 2 OICs mobiliários, sendo 1 fundo de capital de risco, totalizando mais de Kz 361 mil milhões em activos sob gestão.



Liquidez Prime Fund

- Fundo de Investimento Mobiliário Aberto;
- Fundo de subscrição pública;
- AuM > AOA 18 mil milhões.



Pactual Property Fund

- Fundo de Investimento Imobiliário Fechado;
- Fundo de subscrição particular;
- AuM > AOA 340 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 5 anos, que foi prorrogado por período idêntico.



2. Caracterização do Fundo

II. Política de Investimento

POLÍTICA DE INVESTIMENTO



Construção e desenvolvimento de projectos imobiliários



Imóveis ou fracções destinadas a retalho/comércio ou escritórios



Imóveis ou fracções destinadas a armazéns ou indústria

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

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

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

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

A título acessório pode investir a sua liquidez em:

Depósitos Bancários
e.g. Depósitos a Prazo

Unidades de Participação em fundos de tesouraria

Valores Mobiliários emitidos ou garantidos pelo Estado Angolano

O Pactual Property Fund é composto por uma carteira com mais de 172 imóveis, avaliada em aproximadamente Kz 336 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



Nota: Representação cartográfica de Angola anterior à reorganização político-administrativa, ainda considerando a configuração original de 18 províncias.

Fonte: Análise Hemera Capital Partners

2. Caracterização do Fundo

III. Actividade do Fundo

Aquisição de Imóveis

Em 2024, o Fundo adquiriu 15 novos activos imobiliários nos mais diferentes segmentos, nomeadamente, 2 escritórios localizados no município de Talatona, 1 (um) edifício de escritórios e 1 Shopping Center, numa das zonas mais proeminentes de Viana e 11 moradias num condomínio localizado na zona do Camama, totalizando assim um investimento de Kz 25,3 mil milhões.

Evolução do Valor do Fundo em 2024

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

- Durante o ano de 2024 o valor da UP do Fundo evoluiu para um valor unitário de cerca de Kz 1 459 mil e o seu VLG cresceu para cerca de Kz 319 mil milhões, resultando num crescimento que rondou os 5%.

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



Avaliações e Reavaliações

Durante ano de 2024, foram realizados 251 processos de avaliação imobiliária, de imóveis de diferentes segmentos, nomeadamente habitação, escritórios, terrenos, comércio e logística, tendo gerado mais-valias potenciais na ordem dos Kz 17 790 milhões.

Comercialização

Em 2024, o Fundo registou cerca de 271 manifestações de interesse por parte de potenciais clientes interessados na compra e/ou arrendamento de imóveis em carteira. Ocorreram 144 visitas presenciais, 12 processos de arrendamento, e assinados 20 Contratos Promessa de Compra e Venda, dos quais 17 vendas já se encontram concluídas.

Plataforma Digital Real Estate

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

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

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

O Fundo tem ainda sido reconhecido nos últimos 5 anos na categoria de "Best Real Estate Fund in Angola", pela *Global Banking & Finance Review*, instituição que procura reconhecer as entidades, das mais diversas geografias, que mais se têm destacado na sua área de actividade dentro da indústria financeira.

TOUR VIRTUAIS 3D



PROJECTOS DE DESIGN 3D



VÍDEOS PROMOCIONAIS



REDES SOCIAIS



PREMIAÇÕES



Desenvolvimento Imobiliário

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

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

Comunicação do Fundo

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

Aumento de Capital

Em Março de 2024 foi realizado um processo de aumento de capital num montante que ronda os Kz 10,3 milhões, onde 59% foi realizado em dinheiro e 41% em espécie.

O referido aumento proporcionou um aumento que rondou os 4% no VLG do Fundo e a emissão de 7 455 novas unidades de participação com o valor unitário de Kz 1 390 278,98.

Aquisição de Software de Gestão de Manutenções

Tendo em conta a evolução da carteira e consequente complexidade da gestão manutenções, para uma carteira com a especificidade e quantidade de activos do Fundo, foi adquirido um software de manutenção que irá otimizar o adequado planeamento de manutenções preventivas, permitir um melhor controlo de manutenções correctivas, tendo como objectivo principal manter o estado de conservação dos activos. O processo encontra-se actualmente concluído, com a totalidade dos trabalhos de manutenção a serem geridos com o recurso à plataforma contratada.





2. Caracterização do Fundo

IV. Perspectivas para 2025



Desenvolvimento de Terrenos em carteira

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

Inovação

Dada dimensão da carteira Fundo e a sua complexidade, estamos a desenvolver uma ferramenta dedicada, com recurso a Inteligência Artificial, que permitirá automatizar e agilizar o processo de recolha e registo de dados nos processos de avaliação imobiliária, proporcionando maior eficiência no tratamento da informação e conclusão destes processos.

Iniciativas de Sustentabilidade e Impacto

Com o intuito de aproximar as operações do Fundo aos princípios da sustentabilidade e do impacto social e de governance, está em curso uma proposta de actualização das políticas do Fundo de forma a considerar critérios de exclusão e de restrição para investimento. Adicionalmente, estão em desenvolvimento iniciativas que traduzam maior eficiência energética às actividades do Fundo, *awareness* junto dos seus clientes sobre o tema ESG, já estando prevista a implementação de outras iniciativas que visam aferir e impulsionar os níveis de satisfação dos clientes.

7 de Março de 2025

O Conselho de Administração



3. Elementos Contabilísticos

On A d

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024

PACTUAL PROPERTY FUND – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

PACTUAL PROPERTY FUND - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS PARA OS EXERCÍCIOS FIMDOS
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023
(Montantes expressos em milhares de Kwanzas – mAOA)

Rubricas	Notas	31/12/2024	31/12/2023
Proveitos			
Juros e outros rendimentos	6	283 672	97 465
Disponibilidades	6	18 593 628	40 188 299
Outros Activos imobiliários (mais valias de reavaliações)			
Rendimentos de activos imobiliários	3	3 782 854	2 354 754
Outros rendimentos	6	1 144	1 216 932
TOTAL DOS PROVEITOS		22 661 196	43 857 450
Despesas			
Outros Activos imobiliários (menos valias de reavaliações)	6	1 120 219	713 655
Impostos	5	529 581	235 837
Comissões	7	3 547 951	3 136 315
Custos e perdas operacionais			
Prestação de serviços	8	1 977 938	1 560 322
Outros custos e perdas	8	231 873	22 761
Provisões do período	3	21 890	58 481
TOTAL DAS DESPESAS		7 429 462	6 727 371
RESULTADO DO EXERCÍCIO		15 231 744	38 130 080

O Anexo faz parte integrante da demonstração dos resultados para o exercício findo em 31 de Dezembro de 2024.

Luanda, 07 de Março de 2025

Virio Alberto Fülle *Valéria* *D. Nagaly*

Anexo às Demonstrações Financeiras em 31 de Dezembro de 2024

PACTUAL PROPERTY FUND - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
DEMONSTRAÇÃO DE MUTAÇÕES DE FUNDOS PRÓPRIOS
PARA OS PERÍODOS FINDOS EM
31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 31 DE DEZEMBRO DE 2023
 (Montantes expressos em milhares de Kwanzas - mAOA)

Descrição	31/12/2024				Resultado líquido do exercício	31/12/2024
	Subscrição em número	Subscrição em espécie (Nota 3)	Aplicação do resultado	Distribuição de rendimentos		
Unidades de participação	6 097 795	4 266 735	-	-	-	264 525 350
Resultados distribuído	-	-	-	-	-	(2 274 924)
Lucros e prejuízos acumulados	-	-	38 130 080	-	-	41 127 794
Resultado líquido do exercício	-	-	(38 130 080)	-	15 231 744	15 231 744
	6 097 795	4 266 735	-	-	15 231 744	318 609 985
Número de unidades de participação	4 396	3 057	-	-	-	218 521
Valor das unidades de participação	1 388,26	1 388,35	1 395,93	-	-	1 458,03

Descrição	31/12/2023				Resultado líquido do exercício	31/12/2023
	Subscrição em número	Subscrição em espécie (Nota 3)	Aplicação do resultado	Distribuição de rendimentos		
Unidades de participação	-	-	-	-	-	254 160 820
Capital a realizar	-	-	-	-	-	-
Resultados distribuído	-	-	-	-	-	(2 274 924)
Lucros e prejuízos acumulados	-	-	(3 531 999)	-	-	2 997 715
Resultado líquido do exercício	-	-	3 531 999	-	38 130 080	38 130 080
	-	-	-	-	38 130 080	293 013 691
Número de unidades de participação	-	-	-	-	-	211 066,00
Valor das unidades de participação	-	-	1 207,60	-	-	1 388,26




PACTUAL PROPERTY FUND - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023
(Montantes expressos em milhares de Kwanzas - MAOA)

Rubricas	Notas	31/12/2024	31/12/2023
Fluxos de caixa dos juros e outros rendimentos			
Recebimentos de proventos de disponibilidades		14 937 873	4 816 407
Fluxos de caixa de rendimentos de activos imobiliários			
Recebimentos de proventos inerentes à caixa de rendas		3 434 100	4 685 813
Recebimentos de proventos de outros rendimentos de activos imobiliários		7 014 800	2 865 225
Fluxos de caixa sobre as unidades de participação			
Recebimentos de subscrição de unidades de participação		8 097 795	-
FLUXO DE CAIXA DOS RECEBIMENTOS		31 484 569	12 367 445
Fluxos de caixa de juros e outras despesas			
Pagamentos de custos de disponibilidades		(19 082 000)	(4 696 992)
Pagamento de custos inerentes a aquisições de activos imobiliários		(5 875 887)	-
Fluxos de caixa de impostos			
Pagamento de custos inerentes aos impostos pagos em Angola		(1 649 626)	(743 481)
Fluxos de caixa de comissões			
Pagamentos de custos de comissão de gestão		(2 711 754)	(2 900 028)
Pagamentos de custos de outras comissões		(635 600)	(545 868)
Fluxos de caixa de custos e perdas operacionais			
Pagamento de custos inerentes à prestação de serviços		(1 529 061)	(3 381 073)
Fluxos de caixa de outros custos e perdas			
Pagamentos de outros custos e perdas		(187 064)	(103 998)
FLUXO DE CAIXA DOS PAGAMENTOS		(32 270 983)	(11 971 439)
SALDO DOS FLUXOS MONETÁRIOS DO EXERCÍCIO		(786 414)	396 006
SALDO EM DISPONIBILIDADES NO INÍCIO DO EXERCÍCIO	4	1 428 516	1 032 516
SALDO EM DISPONIBILIDADES NO FIM DO EXERCÍCIO	4	642 097	1 428 516

O Anexo faz parte integrante da demonstração dos fluxos de caixa para o exercício findo em 31 de Dezembro de 2024.

Luanda, 07 de Março de 2025

Anexo às Demonstrações Financeiras em 31 de Dezembro de 2024

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024

(Valores expressos em milhares de Kwanzas - mAOA)

1. INTRODUÇÃO

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

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

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

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

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

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

2. BASES DE APRESENTAÇÃO E PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS

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

As demonstrações financeiras do Pactual Property Fund ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2024 foram aprovadas pelo Conselho de Administração da sociedade Gestora em 07/03/2025.



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

a) Especialização de exercícios

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

b) Juros de aplicações

Os juros das aplicações são reconhecidos na demonstração dos resultados do período em que se vencem, independentemente do momento em que são recebidos. Os juros são registados na rubrica "Juros e outros rendimentos – Disponibilidades" (Nota 8).

c) Rendimento de títulos de dívida pública

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

d) Carteira de títulos e valores mobiliários

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

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

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

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

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

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



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 8 e 9, respectivamente).

Comissão de depósito

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

A comissão de depósito é registada na rubrica "Outras obrigações - diversos" e "Comissões" (Notas 7 e 9, respectivamente).

f) Taxa de supervisão

A taxa de supervisão cobrada pela Comissão do Mercado de Capitais constitui um encargo do Fundo, sendo calculada por aplicação de uma taxa semestral sobre o valor líquido global do Fundo no final de cada semestre. A taxa semestral em vigor é de 0,0050%, à qual acresce uma componente semestral fixa de 540 mAOA (Notas 7 e 9).

g) Activos imobiliários

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

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

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

Os rendimentos resultantes dos activos imobiliários (rendas) são registados na demonstração dos resultados do período em que são gerados na rubrica "Rendimentos de activos imobiliários - Rendas" (Nota 5).

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

h) Unidades de participação

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

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

i) Impostos

Impostos sobre o rendimento

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

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

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

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

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

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

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

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

Imposto sobre o valor acrescentado

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

j) Distribuição de resultados

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

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

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

3. CAPITAL DO FUNDO

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

- Em 6 de Junho de 2016, o Banco Millennium Atlântico S.A. subscreveu 8.295 unidades de participação pelo valor unitário de 1.000 mAOA.
- Em 27 de Dezembro de 2019, o Banco Millennium Atlântico S.A. subscreveu 37.104 unidades de participação do Fundo no montante de 38.181.644 mAOA, das quais 1.701 unidades de participação por entrada em numerário e 35.403 unidades de participação por entrada em espécie (Nota 3), correspondente a 36.431.520 mAOA. Parte do montante subscrito em numerário, no montante de 1.750.124 mAOA apenas foi realizado no dia 15 de Janeiro de 2020, tendo sido registado na rubrica "Capital a realizar" em 31 de Dezembro de 2019. De acordo com o artigo 15º do Regime Jurídico dos Organismos de Investimento Colectivo os titulares de unidades de participação, adquirem essa qualidade com a subscrição das unidades de participação contra o pagamento do preço ou mediante aquisição.
- Em 30 de Junho de 2020, o Banco Millennium Atlântico S.A. subscreveu 35.246 unidades de participação do Fundo no montante de 44.828.452 mAOA, das quais 2.517 unidades de participação por entrada em numerário e 32.729 unidades de participação por entrada em espécie (Nota 3), nos montantes de 3.201.508 mAOA e 41.626.944 mAOA, respectivamente.
- No dia 31 de Dezembro de 2020, o Banco Millennium Atlântico S.A. subscreveu 81.830 unidades de participação do Fundo no montante de 102.834.674 mAOA, das quais 3.735 unidades de participação por entrada em numerário e 78.095 unidades de participação por entrada em espécie (Nota 3), nos montantes de 4.693.490 mAOA e 98.141.184 mAOA, respectivamente. No mesmo dia, a Natrium Imobiliária, Lda., subscreveu 1.055 unidades de participação, no montante de 1.325.804 mAOA, por entrada em numerário.
- No dia 30 de Novembro de 2021, o Banco Millennium Atlântico S.A. subscreveu 47.536 unidades de participação do Fundo no montante de 58.695.245 mAOA, das quais 1.608 unidades de participação por entrada em numerário e 45.928 unidades de participação por entrada em espécie (Nota 3), nos montantes de 1.985.218 mAOA e 56.710.028 mAOA, respectivamente.
- No dia 27 de Março de 2024, o Banco Millennium Atlântico S.A. subscreveu 7.096 unidades de participação do Fundo no montante de 10.364.530 mAOA, das quais 4.398 unidades de participação por entrada em numerário e 3.057 unidades de participação por entrada em espécie (Nota 3), nos montantes de 6.097.795 mAOA e 4.266.735 mAOA, respectivamente.

Em 31 de Dezembro de 2024, as 218.521 unidades de participação emitidas pelo Fundo encontram-se distribuídas da seguinte forma:

Participante	Número de unidades de participação	% de unidades de participação
Banco Millennium Atlântico S.A.	217 466	99,52%
Natrium Imobiliária, Lda.	1 055	0,48%
	218 521	100,00%

O Fundo não distribuirá aos participantes o resultado líquido dos exercícios de 2024 e 2023, dado que os com referência a 2024 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 2024 e 2023, o valor líquido global do Fundo, o valor de cada unidade de participação e o número de unidades de participação em circulação, no final de cada mês, foram os seguintes:

Ano	Mês	Valor líquido global do Fundo	Valor da unidade de participação	Número de unidades de participação em circulação
2024	Janeiro	292 931 239	1 387,87	211 066
2024	Fevereiro	293 440 624	1 390,28	211 066
2024	Março	303 711 413	1 389,85	218 521
2024	Abril	303 410 311	1 388,47	218 521
2024	Maio	303 158 849	1 387,31	218 521
2024	Junho	302 998 610	1 386,54	218 521
2024	Julho	303 267 915	1 387,82	218 521
2024	Agosto	303 086 842	1 386,99	218 521
2024	Setembro	303 010 548	1 386,64	218 521
2024	Outubro	316 104 800	1 446,56	218 521
2024	Novembro	316 918 446	1 450,29	218 521
2024	Dezembro	318 609 965	1 458,03	218 521

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

4.DISPONIBILIDADES

Em 31 de Dezembro de 2024 e 2023, esta rubrica tem a seguinte composição:

	31/12/2024	31/12/2023
Certificados de depósitos		
Valor aplicado	7 000 000	2 000 000
Juros corridos	42 570	14 871
	<u>7 042 570</u>	<u>2 014 871</u>

Em 31 de Dezembro de 2024 e 2023, o saldo da rubrica "Disponibilidades em instituições financeiras" refere-se a depósitos à ordem domiciliados junto dos bancos abaixo descritos não remunerados.

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Disponibilidades		
Disponibilidades em instituições financeiras		
Banco Millennium Atlântico	463 621	1 428 065
Banco Yetu	5 227	200
Banco Angolano de Investimento	139 511	85
Banco de Fomento Angola	22	66
Banco KEVE	33 715	100
	<u>642 097</u>	<u>1 428 516</u>

Em 31 de Dezembro de 2024, o saldo da rubrica "Certificados de depósito" refere-se a 3 depósitos a prazo, em AOA, mantidos junto dos Banco Millennium Atlântico, constituídos em Novembro de 2024 com maturidades em 24 de Fevereiro de 2025, 04 de Março de 2025 e 30 de Março de 2025, remunerados as taxas de juro anual de 13%, 17% e 15%, respetivamente.

Em 2024 e 2023, o movimento dos depósitos a prazo foi o seguinte:

Descrição	31/12/2022	Aumentos	Reduções	31/12/2023	Aumentos	Reduções	31/12/2024
Certificados de depósitos	2 000 000	4 696 992	(4 696 992)	2 000 000	19 682 000	(14 682 000)	7 000 000

Em 31 de Dezembro de 2024, a rubrica "Aplicações em instituições financeiras bancárias" regista os seguintes depósitos a prazo mantidos junto do Banco Millennium Atlântico, S.A. apresentados como segue:

31/12/2024

Ord.	Data de constituição	Data de vencimento	Estado na data de referência	BANCO	Moeda	Taxa de juro anual	Montante de constituição	Juros corridos / recebidos
1	26/11/2024	24/02/2025	Vivo	BMA	AOA	13,00%	2 000 000 000	25 529 218
2	26/11/2024	03/04/2025	Vivo	BMA	AOA	17,00%	920 000 000	14 597 260
3	30/12/2024	30/03/2025	Vivo	BMA	AOA	15,00%	4 000 000 000	1 643 836
								<u>42 570 314</u>

5. ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

Em 31 de Dezembro de 2024 e 2023, esta rubrica tem a seguinte composição:

	31/12/2024	31/12/2023
Terrenos		
Terranos Baía de Luanda - 23 Lotes	150 726 640	141 772 898
Terrano Via Rubra - 6 Lotes	23 213 722	22 126 548
Terrano Projecto Mutamba	9 115 294	8 680 040
Terrano Projecto Talatona	5 358 606	4 942 459
Terrano Projecto Rocha Pinto	3 383 075	3 223 705
Terrano Projecto Coqueiros	1 727 863	1 647 076
Terrano KM65	1 495 398	1 347 748
Terrano KM44	1 499 783	1 403 555
Terrano Lobito (GDC)	603 256	608 613
Terrano Zona Industrial do Lobito	570 515	530 445
Terrano Grupo Mega Carlton Angola	353 062	323 083
Terrano Kicolo 110	235 572	228 653
Terrano Kicolo 112	235 572	228 653
Terrano Kicolo 111	235 572	228 653
Terrano Samba Pequena	198 012	181 519
Terrano Lobito Açucareira	47 642	43 220
Terrano Ondjiva	7 599	6 859
Terrano Saunimo	7 435	6 843
Terrano Sol Dourado Km6	-	268 576
Terrano Kuito	-	7 240
	199 314 586	188 056 392
Construções		
Condomínio Cidade Financeira	50 102 815	41 384 283
Edifício Chicale, Praia do Biepo	19 349 673	18 464 414
Estalero Cauano	10 964 662	10 309 253
Edifício Victoria Office	9 051 509	-
Ginga Shopping	8 292 936	-
Residências Talatona	3 899 708	4 861 214
Armazens Rinda - Navios industriais	4 383 839	4 383 532
Espaço comercial - Rua da Missão	3 828 420	3 234 073
Delas Business Park - Frações PJ e G701	2 845 451	2 672 408
Escritórios Morro Bento	2 563 501	2 544 502
Zenith Towers Torre 2 - 2º e 8º Piso	2 469 214	2 234 874
Condomínio Reserinha	2 332 481	209 104
Emp. McCarter - Edif. PD - Loja RNC e Frações M07 e M10	1 870 469	1 461 219
Estalero Namibe	1 213 113	1 128 534
Prédio 848 Stokast	1 021 600	743 211
Moradia Namibe	795 924	98 872
Lojas condomínio Acquaville	555 125	536 070
Centro de logística de Talatona - Warehouse	553 617	520 561
Nobless Residence - Apartamento	308 971	291 691
Loja Luena, Mexico	314 637	289 851
Loja Cabinda Deolinda Rodrigues	307 411	291 317
Loja Lubango Kero Hulla	289 981	267 608
Loja Mirassa	251 840	241 288
Fração X Park Avenue	215 850	199 357
Agência Casito Açucareira	208 840	190 571
Agência Filida	180 635	148 855
Loja Keop	187 150	164 947
Loja Dundo, Aeroporto	153 298	136 811
Agência Saunimo 11 de Novembro	152 968	146 041
Agência Porto António Kizanda	143 186	130 199
Agência Sumbe II	128 687	113 412
Loja Viana Vila Princesa	110 004	108 231
Moradia Condomínio Morro Bento	107 467	704 424
Agência Cubal	88 946	81 819
Espaço comercial - Joaquim Kapango	-	2 068 801
Lobito Retail Park	-	335 331
	137 299 886	110 864 465
	336 614 472	298 920 856

Em 31 de Dezembro de 2024, a carteira de imóveis apresenta a seguinte composição:

Terreno	Área (m²)	Data avaliação 1	Valor da avaliação 1	Data avaliação 2	Valor da avaliação 2	Data avaliação 3	Valor da avaliação 3	Méda das avaliações	Custo de aquisição	Valor do Invest.
Terreno										
Terreno Vila de Lacerda										
Parcela A - Lote 2	1.430	01/10/2024	0.706.200	01/10/2024	0.804.204	01/10/2024	5.888.483	0.427.932	5.080.508	8.427.672
Parcela A - Lote 6	1.480	02/10/2024	0.368.707	02/10/2024	7.464.048	02/10/2024	0.468.582	0.703.443	5.888.818	8.782.442
Parcela A - Lote 7	1.480	01/10/2024	7.003.595	01/10/2024	7.165.628	01/10/2024	0.843.676	0.940.028	5.020.917	8.943.024
Parcela A - Lote 9	1.882	01/10/2024	30.711.988	01/10/2024	9.862.602	01/10/2024	9.891.487	10.136.428	8.881.208	10.186.428
Parcela A - Lote 10	1.882	01/10/2024	7.718.888	01/10/2024	7.944.807	01/10/2024	7.218.524	7.486.008	8.981.843	7.888.008
Parcela A - Lote 11	1.882	01/10/2024	7.878.930	01/10/2024	8.822.402	01/10/2024	8.831.388	7.037.478	8.881.818	7.337.478
Parcela A - Lote 14	1.882	01/10/2024	7.222.900	01/10/2024	7.575.272	01/10/2024	6.452.881	7.000.884	5.280.217	7.380.004
Parcela A - Lote 15	1.882	01/10/2024	15.055.115	01/10/2024	14.200.738	01/10/2024	15.559.580	14.437.343	11.880.328	14.407.548
Parcela A - Lote 20	2.445	01/10/2024	8.598.380	01/10/2024	8.271.587	01/10/2024	8.707.780	8.658.320	8.330.258	8.600.320
Parcela 3 - Lote 5	32.822	01/10/2024	9.357.470	01/10/2024	9.380.048	01/10/2024	0.177.940	9.351.824	7.810.228	9.351.824
Parcela 3 - Lote 6	1.882	02/10/2024	3.078.088	02/10/2024	3.181.188	02/10/2024	3.077.780	3.112.878	2.825.428	3.112.878
Parcela 3 - Lote 11	1.882	01/10/2024	3.289.887	01/10/2024	3.213.688	01/10/2024	2.920.210	3.178.587	2.381.332	3.178.587
Parcela 3 - Lote 12	1.882	01/10/2024	8.502.749	01/10/2024	8.946.428	01/10/2024	8.846.747	8.588.432	4.870.812	8.588.432
Parcela 3 - Lote 13	1.880	01/10/2024	5.554.241	01/10/2024	5.162.688	01/10/2024	4.804.020	5.200.558	4.280.828	5.200.558
Parcela 3 - Lote 15	1.880	01/10/2024	0.528.240	01/10/2024	0.280.528	01/10/2024	6.872.721	5.424.264	5.185.424	6.824.064
Parcela 3 - Lote 23	3.480	01/10/2024	4.722.480	01/10/2024	8.281.793	01/10/2024	7.818.888	8.079.380	8.886.728	8.273.384
Parcela 3 - Lote 28	4.788	01/10/2024	2.363.218	01/10/2024	2.200.602	01/10/2024	2.328.024	2.284.487	1.883.772	2.284.487
Parcela 3 - Lote 48	3.810	01/10/2024	2.628.880	01/10/2024	2.918.788	01/10/2024	2.343.888	2.488.884	1.871.888	2.488.884
Parcela 3 - Lote 48	2.705	01/10/2024	8.211.248	01/10/2024	7.327.028	01/10/2024	7.501.142	7.070.960	8.084.277	7.570.960
Parcela 3 - Lote 48	1.882	01/10/2024	0.438.200	01/10/2024	0.184.188	01/10/2024	4.958.648	5.120.880	4.015.814	5.120.880
Parcela 3 - Lote 50	1.882	01/10/2024	0.038.000	01/10/2024	4.750.641	01/10/2024	4.871.488	4.051.018	3.785.547	4.851.018
Parcela 3 - Lote 52	1.828	01/10/2024	0.888.200	01/10/2024	8.380.971	01/10/2024	5.888.136	5.980.282	4.247.288	6.980.282
Parcela 3	1.880	01/10/2024	0.628.800	01/10/2024	8.885.218	01/10/2024	5.888.170	6.124.807	8.028.434	8.124.807
Dados Imobiliários										
Projeto Vila Palácio	887.770	01/11/2024	22.895.680	01/11/2024	24.439.508	01/11/2024	23.186.178	23.213.722	17.035.808	23.213.722
Terreno Projeto na Mariana	52.188	01/10/2024	8.884.233	01/10/2024	9.044.200	01/10/2024	8.887.300	8.115.394	8.722.240	9.118.294
Terreno Projeto em Sabará	22.816	01/10/2024	8.243.684	01/10/2024	5.483.135	01/10/2024	8.207.100	8.288.808	2.817.888	8.288.808
Terreno Projeto no Racho Preto	9.949	01/10/2024	3.482.008	01/10/2024	3.258.917	01/10/2024	3.480.300	3.283.675	1.808.028	3.283.675
Terreno Projeto no Coqueiros	18.114	01/10/2024	1.709.605	01/10/2024	1.771.384	01/10/2024	1.912.400	1.727.800	4.207.548	1.727.800
Terreno KM 44	308.380	01/11/2024	1.500.008	01/11/2024	1.530.222	01/11/2024	1.480.128	1.489.700	1.023.688	1.489.700
Terreno Loteado (RDC)	14.800	01/10/2024	847.308	01/10/2024	836.867	01/10/2024	925.800	903.258	780.345	903.258
Terreno Klado	30.628	01/10/2024	768.828	01/10/2024	686.882	01/10/2024	676.208	708.717	678.788	708.717
Terreno Zona Industrial do Loteado	17.080	01/10/2024	871.988	01/10/2024	888.888	01/10/2024	870.817	870.818	688.927	870.818
Terreno Grupo Higa Carlin Argyle	18.000	01/10/2024	338.708	01/10/2024	337.438	01/10/2024	283.848	363.852	278.288	363.852
Terreno Samba Pequena	915	01/10/2024	195.608	01/10/2024	182.500	01/10/2024	295.573	198.812	171.674	198.812
Terreno Loteado Açucenas	1.544	01/10/2024	48.008	01/10/2024	47.777	01/10/2024	40.550	47.642	38.000	47.642
Terreno Odepa	288	01/10/2024	8.138	01/10/2024	7.548	01/10/2024	7.190	7.898	6.518	7.898
Terreno Samba	288	01/10/2024	8.008	01/10/2024	7.298	01/10/2024	7.028	7.438	6.888	7.438
Terreno KM 60	588.580	01/10/2024	1.518.008	01/10/2024	1.420.300	01/10/2024	1.254.807	1.485.258	845.008	1.485.258
	1.880.278		205.488.422		238.323.584		182.438.702	186.314.580	181.508.072	186.314.580
Condições										
Condição de Cidade Primavera										
Block 2 e 3 - Acondicionamento T2	8.308	01/11/2024	8.947.282	01/11/2024	7.028.887	01/11/2024	7.888.878	7.588.878	8.840.018	7.588.878
Block 3 - Acondicionamento	1.824	01/11/2024	9.228.070	01/11/2024	8.242.588	01/11/2024	8.888.240	8.947.278	8.788.278	8.947.278
Block 9 e 10 - Frações HK e HK2	1.342	01/11/2024	3.678.572	01/11/2024	3.678.628	01/11/2024	3.753.241	3.678.078	2.845.038	3.678.078
Block 8 e 9 - Lote 20	1.137	01/11/2024	3.007.378	01/11/2024	3.344.888	01/11/2024	3.338.010	3.197.262	2.388.800	3.197.262
Block 3 - Fração BT	308	01/11/2024	448.880	01/11/2024	534.888	01/11/2024	538.670	507.343	513.518	507.343
Block 3 - Fração BK	188	01/11/2024	484.832	01/11/2024	528.878	01/11/2024	614.878	612.207	388.844	612.207
Sociedade CC - CD, DE e CE	602	01/11/2024	1.458.121	01/11/2024	1.648.788	01/11/2024	1.883.280	1.882.768	1.388.881	1.882.768
Block 4 - Frações DM, DE, DD e CE	788	01/11/2024	2.183.888	01/11/2024	2.918.138	01/11/2024	1.877.887	2.088.838	1.128.888	2.088.838
Block 4 - Auditorio	301	01/11/2024	1.188.021	01/11/2024	1.148.788	01/11/2024	1.172.880	1.188.860	898.808	1.188.860
Block 6 - Lote 23, Oeste	358	01/11/2024	652.588	01/11/2024	842.308	01/11/2024	828.670	810.531	773.617	810.531
Block 7 - Lote 24, Bloco K e Frações CE, DE, DD, CE	308	01/10/2024	13.402.148	01/10/2024	18.282.424	01/10/2024	15.207.780	13.880.788	11.314.888	13.880.788
Block 5 - Lote 27	318	01/11/2024	683.134	01/11/2024	633.311	01/11/2024	708.080	682.148	680.888	682.148
Block 4 e 5 - Acondicionamento	1.888	01/11/2024	8.884.200	01/11/2024	8.428.428	01/11/2024	8.822.870	8.988.828	8.873.887	8.988.828
	12.812		48.488.000		52.383.118		49.448.288	50.932.912	40.807.207	50.932.912
Residências Sistema										
Block 1, 8, 9, 12 e 18	2.138	01/07/2024	1.088.388	01/07/2024	1.121.943	01/07/2024	1.188.088	1.122.017	808.428	1.122.017
Block 4, 6, 7, 22	588	01/07/2024	2.282.584	01/07/2024	2.510.511	01/07/2024	2.088.018	2.457.880	2.154.912	2.457.880
Edifício Clássico, Praia do Boque	0.358	01/10/2024	39.028.004	01/10/2024	30.228.888	01/10/2024	30.228.888	32.348.818	30.118.272	30.348.818
Edifício Consenso - Pro-Alvenares	21.908	01/10/2024	14.058.308	01/10/2024	14.935.491	01/10/2024	14.852.881	14.301.485	12.402.581	14.301.485
Edifício Consenso GAM Helling	8.880	01/10/2024	8.977.880	01/10/2024	8.988.088	01/10/2024	8.208.880	8.978.888	8.507.288	8.978.888
Arquitetura Nova - Neves Industriais	8.808	01/11/2024	8.373.880	01/11/2024	4.881.288	01/11/2024	4.128.888	4.383.828	2.818.888	4.383.828
Edifício Consenso - Rua do Missionário	3.542	01/10/2024	3.288.032	01/10/2024	3.573.007	01/10/2024	3.827.480	3.528.020	2.808.020	3.528.020
Edifício Consenso Park - Fração G7B1	1.822	01/10/2024	2.558.022	01/10/2024	3.880.208	01/10/2024	2.884.022	2.845.451	1.758.249	2.845.451
Edifício Consenso - Edifício 105 - RDC	818	01/10/2024	988.380	01/10/2024	880.374	01/10/2024	880.088	948.037	342.345	948.037
Edifício Consenso - Fração M10 e M10	1.381	01/10/2024	688.884	01/10/2024	803.888	01/10/2024	878.488	803.822	283.018	803.822
Edifício Consenso	1.138	01/10/2024	1.158.798	01/10/2024	1.214.208	01/10/2024	1.268.280	1.273.113	1.118.434	1.273.113
Edifício Consenso - Torre 2 e 8 - 2º F	828	01/11/2024	2.488.804	01/11/2024	2.458.872	01/11/2024	2.512.228	2.488.214	787.814	2.488.214
Edifício Consenso - Torre 2 e 8 - 3º F	287	01/10/2024	688.880	01/10/2024	798.252	01/10/2024	798.210	798.824	658.257	798.824
Edifício Consenso - Frações CA e CB	178	01/10/2024	377.282	01/10/2024	388.888	01/10/2024	378.213	382.380	341.772	382.380
Edifício Consenso - Fração CC	178	01/10/2024	178.164	01/10/2024	178.224	01/10/2024	188.813	173.864	168.024	173.864
Edifício Consenso - Fração CD	322	01/10/2024	643.888	01/10/2024	588.888	01/10/2024	628.248	603.817	388.485	603.817
Edifício Consenso - Fração CE	128	01/10/2024	312.878	01/10/2024	328.888	01/10/2024	358.878	338.871	278.888	338.871
Edifício Consenso - Fração CF	378	01/10/2024	313.161	01/10/2024	312.657	01/10/2024	303.073	314.037	284.844	314.037
Edifício Consenso - Fração CG	318	01/10/2024	288.177	01/10/2024						

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

Terreno	Área (m²)	Data avaliação 1	Valor da avaliação 1	Data avaliação 2	Valor da avaliação 2	Data avaliação 3	Valor da avaliação 3	Método avaliação	Custo de aquisição	Valor do imóvel
Terreno Rede de Lojas										
Terreno 3 - Loja 3	1.438	01/10/2023	8.003.000	01/10/2023	8.440.300	01/10/2023	5.954.272	5.957.438	3.990.990	5.957.438
Terreno 4 - Loja 8	1.488	01/10/2023	8.201.647	01/10/2023	8.530.490	01/10/2023	6.204.494	6.207.207	5.800.919	6.207.207
Terreno 5 - Loja 7	1.488	01/10/2023	8.207.971	01/10/2023	8.285.791	01/10/2023	8.808.495	8.814.823	8.820.917	8.814.823
Terreno 6 - Loja 9	1.582	01/11/2023	8.692.509	01/11/2023	9.186.947	01/11/2023	13.448.987	9.759.423	8.881.205	9.759.423
Terreno 7 - Loja 18	1.680	01/11/2023	8.508.828	01/11/2023	7.708.541	01/11/2023	6.703.987	7.807.843	6.981.803	7.807.843
Terreno 8 - Loja 17	1.582	01/10/2023	8.373.573	01/10/2023	8.868.490	01/10/2023	7.247.879	9.719.300	5.860.515	9.719.300
Terreno 9 - Loja 14	1.582	01/10/2023	8.048.303	01/10/2023	9.950.860	01/10/2023	9.105.884	9.548.826	5.300.217	9.548.826
Terreno 10 - Loja 18	1.582	01/10/2023	12.862.748	01/10/2023	16.677.403	01/10/2023	13.820.809	13.719.804	11.860.230	13.719.804
Terreno 11 - Loja 28	2.448	01/10/2023	7.158.908	01/10/2023	9.291.809	01/10/2023	9.854.252	7.952.204	9.350.269	7.952.204
Terreno 12 - Loja 2	32.022	01/10/2023	8.308.208	01/10/2023	8.880.224	01/10/2023	9.103.889	8.898.823	7.811.202	8.898.823
Terreno 13 - Loja 6	1.488	01/10/2023	3.348.940	01/10/2023	2.787.590	01/10/2023	2.327.100	2.854.857	2.525.420	2.854.857
Terreno 14 - Loja 11	1.582	01/10/2023	3.123.478	01/10/2023	3.374.377	01/10/2023	2.709.520	2.968.759	2.381.332	2.968.759
Terreno 15 - Loja 12	1.582	01/10/2023	8.228.807	01/10/2023	6.374.282	01/10/2023	5.760.280	8.101.703	4.876.472	8.101.703
Terreno 16 - Loja 13	3.088	01/10/2023	5.158.558	01/10/2023	5.142.284	01/10/2023	4.549.564	4.647.441	4.300.835	4.647.441
Terreno 17 - Loja 10	1.582	01/11/2023	8.037.603	01/11/2023	9.148.823	01/11/2023	8.178.817	8.108.830	8.186.334	8.108.830
Terreno 18 - Loja 43	3.088	01/10/2023	7.138.008	01/10/2023	9.035.738	01/10/2023	7.849.641	7.608.125	6.888.723	7.608.125
Terreno 19 - Loja 49	4.138	01/10/2023	9.125.808	01/10/2023	2.172.881	01/10/2023	2.127.881	2.142.829	1.862.774	2.142.829
Terreno 20 - Loja 49	3.678	01/10/2023	2.438.791	01/10/2023	2.862.160	01/10/2023	2.138.640	2.342.177	1.871.860	2.342.177
Terreno 21 - Loja 43	2.708	01/10/2023	8.651.950	01/10/2023	7.711.870	01/10/2023	7.449.952	7.129.927	6.388.277	7.129.927
Terreno 22 - Loja 43	1.582	01/10/2023	4.883.908	01/10/2023	9.162.333	01/10/2023	6.917.827	4.808.529	4.318.914	4.808.529
Terreno 23 - Loja 50	1.582	01/10/2023	4.688.228	01/10/2023	4.285.380	01/10/2023	4.868.600	4.621.828	3.764.617	4.621.828
Terreno 24 - Loja 52	1.624	01/11/2023	8.368.208	01/11/2023	9.231.930	01/11/2023	4.771.300	5.138.744	4.347.268	5.138.744
Terreno 25	1.438	01/10/2023	8.212.882	01/10/2023	8.882.788	01/10/2023	8.868.700	8.888.488	8.928.888	8.888.488
Outros terrenos										
Terreno/Projeto Via Rápida	988.178	01/11/2023	32.461.811	01/11/2023	20.913.948	01/11/2023	23.181.730	22.136.548	17.028.985	22.136.548
Terreno/Projeto na Maritima	52.158	01/11/2023	9.307.861	01/11/2023	9.198.038	01/11/2023	6.626.280	6.880.340	9.722.249	6.880.340
Terreno/Projeto em Taboão	29.818	01/10/2023	3.893.888	01/10/2023	8.138.488	01/10/2023	4.981.321	5.842.889	3.817.888	4.841.888
Terreno/Projeto no Rio de Janeiro	1.648	01/10/2023	9.399.300	01/10/2023	2.754.048	01/10/2023	3.388.790	5.253.760	1.805.658	5.253.760
Terreno/Projeto na Cujubim	18.114	01/11/2023	1.827.729	01/11/2023	1.978.388	01/11/2023	1.732.890	1.847.978	1.297.242	1.847.978
Terreno/Alfama	388.000	01/10/2023	1.300.800	01/10/2023	1.488.888	01/10/2023	1.410.888	1.403.888	1.020.888	1.403.888
Terreno/Lubão (SOD)	14.908	01/10/2023	849.400	01/10/2023	871.288	01/10/2023	786.178	838.810	706.343	838.810
Terreno/Alfama	30.200	01/10/2023	888.888	01/10/2023	884.877	01/10/2023	781.888	888.888	878.788	888.888
Terreno Zona Industrial do Litoral	17.008	01/10/2023	500.100	01/10/2023	587.388	01/10/2023	531.834	530.445	458.527	530.445
Terreno Grupo Mega Carlos Araújo	18.008	01/10/2023	338.800	01/10/2023	328.422	01/10/2023	323.828	323.860	379.388	323.860
Terreno São Francisco/RMO	8.048	01/10/2023	305.520	01/10/2023	387.737	01/10/2023	278.520	288.570	260.643	288.570
Terreno Santa Catarina	645	01/10/2023	155.837	01/10/2023	181.528	01/10/2023	181.180	181.570	171.814	181.570
Terreno/Alfama	1.684	01/10/2023	43.700	01/10/2023	48.881	01/10/2023	48.190	48.200	48.200	48.200
Terreno/Alfama	297	01/10/2023	7.943	01/10/2023	6.138	01/10/2023	1.290	1.240	1.649	1.240
Terreno/Alfama	238	01/10/2023	7.400	01/10/2023	8.828	01/10/2023	8.270	8.380	8.549	8.380
Terreno/Saúde	200	01/10/2023	8.880	01/10/2023	8.888	01/10/2023	1.280	6.888	1.800	8.888
Terreno/Alfama	288.000	01/11/2023	7.422.438	01/11/2023	7.288.000	01/11/2023	7.288.000	7.347.240	843.000	7.347.240
	2.288.624		127.841.861		160.164.083		167.423.132	168.088.362	161.827.383	168.088.362
Composições										
Composição Cidade Empresarial										
Bloco 5 e 6 Apartamentos TG	4.588	01/10/2023	7.082.578	01/10/2023	6.877.781	01/10/2023	6.784.821	8.848.727	9.860.518	8.848.727
Bloco 5 - Apartamentos	1.824	01/10/2023	7.388.897	01/10/2023	7.786.248	01/10/2023	8.120.378	7.893.804	8.702.238	7.893.804
Bloco 6 e 10 - Fracções TG e TG	1.343	01/10/2023	3.457.858	01/10/2023	3.589.300	01/10/2023	3.967.120	3.178.108	3.848.638	3.178.108
Bloco 9 e 10 - Loja 22	1.127	01/11/2023	2.808.888	01/11/2023	3.317.823	01/11/2023	2.817.888	3.618.888	3.380.888	3.618.888
Bloco 3 - Fracções TG e TG	380	01/10/2023	880.488	01/10/2023	1.036.109	01/10/2023	1.020.310	988.842	820.246	988.842
Bloco 2 - Fracções TG	188	01/10/2023	478.748	01/10/2023	492.200	01/10/2023	492.200	458.130	380.844	458.130
Terreno/Alfama - C/O B3 CP	882	01/11/2023	3.381.888	01/11/2023	1.882.888	01/11/2023	1.882.888	1.842.888	1.388.888	1.842.888
Bloco 4 - Fracções TG, B.O. DO e DO	780	01/10/2023	1.808.888	01/10/2023	1.988.888	01/10/2023	1.842.821	1.932.744	1.428.440	1.932.744
Bloco 4 - Alfama	381	01/10/2023	1.014.228	01/10/2023	1.162.828	01/10/2023	1.088.888	1.088.888	888.888	1.088.888
Bloco 6 - Loja 25, Galerias	280	01/10/2023	651.288	01/10/2023	888.888	01/10/2023	841.717	827.824	772.871	827.871
Bloco 7 - Loja 26 e 27 - Fracções TG, B.O. DO e DO	280	01/11/2023	13.288.888	01/11/2023	13.788.888	01/11/2023	11.881.888	12.878.888	11.881.888	12.878.888
Bloco 8 - Loja 17	310	01/10/2023	688.811	01/10/2023	888.888	01/10/2023	878.784	888.888	888.888	888.888
	11.780		41.121.208		42.552.381		40.475.282	41.304.257	34.725.383	41.304.257
Residência Taboão										
Bloco 1, 5, 8, 15 e 15	2.080	01/11/2023	3.148.337	01/11/2023	2.154.440	01/11/2023	1.961.717	2.078.127	732.367	2.078.127
Bloco 4 e 9 - 17 - 22	2.078	01/11/2023	2.488.828	01/11/2023	2.808.878	01/11/2023	2.320.280	2.447.818	2.158.812	2.447.818
Edifício Clássico, Praia de Itaipó	9.380	01/10/2023	15.488.414	01/10/2023	19.931.180	01/10/2023	19.888.828	18.488.414	18.931.277	18.488.414
Edifício Clássico - FPO-Alfama	11.188	01/10/2023	14.912.888	01/10/2023	14.888.888	01/10/2023	12.888.888	14.888.418	12.888.888	14.888.418
Edifício Clássico - OAM Habitat	8.388	01/10/2023	9.888.811	01/10/2023	10.888.888	01/10/2023	10.888.888	8.318.827	8.288.827	8.318.827
Edifício Clássico - Nova Industrial	5.380	01/10/2023	4.188.878	01/10/2023	4.888.888	01/10/2023	4.288.888	4.388.550	3.818.888	4.388.550
Edifício Clássico - Alfama	4.028	01/10/2023	3.300.888	01/10/2023	3.788.888	01/10/2023	3.888.888	3.988.888	3.088.888	3.988.888
Edifício Clássico - Alfama	3.542	01/11/2023	3.328.758	01/11/2023	2.948.888	01/11/2023	3.418.888	3.328.873	3.888.888	3.328.873
Edifício Clássico - Alfama	1.822	01/10/2023	2.888.888	01/10/2023	2.788.888	01/10/2023	2.548.721	2.588.888	2.788.888	2.788.888
Edifício Clássico - Alfama	70	01/10/2023	688.888	01/10/2023	1.038.888	01/10/2023	113.487	114.314	148.888	114.314
Edifício Clássico - Alfama	510	01/10/2023	988.534	01/10/2023	821.378	01/10/2023	874.834	888.844	342.545	888.844
Edifício Clássico - Alfama	1.281	01/10/2023	881.828	01/10/2023	940.742	01/10/2023	888.888	871.878	380.818	871.878
Edifício Clássico	1.380	01/10/2023	1.118.888	01/10/2023	1.148.888	01/10/2023	1.171.788	1.128.534	1.018.818	1.128.534
Edifício Clássico - Alfama	980	01/10/2023	3.088.250	01/10/2023	2.878.888	01/10/2023	2.888.888	2.238.878	787.814	2.238.878
Edifício Clássico - Alfama	380	01/10/2023	888.888	01/10/2023	718.812	01/10/2023	748.888	708.428	688.287	708.428
Edifício Clássico - Alfama	178	01/10/2023	688.888	01/10/2023	388.888	01/10/2023	388.888	313.418	313.418	313.418
Edifício Clássico - Alfama	178	01/10/2023	773.817	01/10/2023	788.888	01/10/2023	788.888	102.888	108.888	102.888
Edifício Clássico - Alfama	328	01/10/2023	658.817	01/10/2						

A economia angolana apresentou uma recuperação em 2024, que motivou o aumento da procura em determinados segmentos do mercado imobiliário em Angola.

A inflação permaneceu elevada, impulsionada por pressões cambiais e preços mais elevados continuando a influenciar nas decisões dos compradores, investidores e promotores, tanto na óptica da utilização do imobiliário enquanto forma de protecção cambial, como na adaptação dos planos estratégicos na construção e comercialização de activos imobiliários.

Em 31 de Dezembro de 2024, o Fundo apresenta uma taxa de ocupação de 64% dos imóveis do segmento habitacional e 78% do segmento de escritórios encontrando-se ainda em curso alguns processos de negociação de arrendamento.

Em 27 de Dezembro de 2019, foi realizada uma entrada de capital em espécie mediante a transmissão para o Fundo dos direitos de superfície dos activos imobiliários designados "Terreno c/ proj. na Mutamba", "Terreno c/ proj. nos Coqueiros", "Terreno c/ proj. em Talatona", "Terreno c/ proj. no Rocha Pinto", "Edifício 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 de capital 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 1ºDto", "Loja Cabinda Deolinda Rodrigues" e "Loja Viana Vila Princesa", pelo valor de 98.141.184 mAOA.

Em 30 de Novembro de 2021 foi realizada uma nova entrada de capital em espécie mediante a transmissão para o Fundo dos direitos de superfície dos activos imobiliários designados "Terreno Baía de Luanda - Parcela 3 - Lote 51", "Terreno Vila Rubra", "Terreno KM 44", "Terreno Zona Industrial do Lobito", "Terrenos Kikolo", "Terreno Lobito Açucareira", "Estaleiro Cacucaco 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.

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

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

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.

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

Consequentemente, os "Terrenos Baía de Luanda" (Parcela 3 - Lote 11, Parcela A - Lote 14, Parcela 3 - Lote 48, Parcela 3 - Lote 49, Parcela 3 - Lote 50 e Parcela 3 - Lote 52 e Parcela A - Lote 9), "Terreno Samba Pequena", "Fracção X no Condomínio Russinha", e "Agência Cubal", 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 2023 resultado da aquisição de mais 2 novos imóveis, o Fundo registou na rubrica "Outras obrigações de natureza fiscal - a estimativa do Imposto Predial Sobre a transmissão" por contrapartida de "Outros impostos" os valores referentes ao imposto a liquidar no âmbito das transmissões dos 2 imóveis adquiridos, calculado à taxa de 1% (Nota 7).

Em 2024 resultado da aquisição de mais 5 novos imóveis, o Fundo registou na rubrica "Outras obrigações de natureza fiscal - a estimativa do Imposto Predial Sobre a transmissão" por contrapartida de "Outros impostos" os valores referentes ao imposto a liquidar no âmbito das transmissões dos 2 imóveis adquiridos, calculado à taxa de 1% (Nota 7).

Terrenos

Terrenos na Baía de Luanda

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

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

Outros terrenos

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

Construções

Condomínio Cidade Financeira

Apartamentos

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



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

Lojas

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

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

Escritórios

Os Escritórios Cidade Financeira correspondem a quinze fracções de serviços, sendo cinco fracções inseridas no Edifício II, Bloco 3, designadas como "Fracção BX" sita 2º andar, uma fracção designada como "Fracção BT-103" sitas no 1º piso e duas fracções designadas como "Fracção CC-304 e Fracção CD-401" sitas no 3º e 4º andar, respectivamente, quatro fracções inseridas no Edifício II, Bloco 4, designadas como "Fracções DB-401, DC-402, DD-403 e DE-404" sitas no 4º piso, quatro fracções inseridas no Edifício IV, Bloco 7, designadas como "Fracções GJ, GK, GL e GM" sitas no 1º, 2º, 3º e 4º piso, respectivamente, e duas fracções inseridas no Edifício V, Blocos 9 e 10, designadas com "Fracções HA e HG" sitas no 2º piso, compostas por diversos gabinetes, recepção, salas de reuniões, salas em *open space*, lounges, copas, áreas de circulação, arrecadações e lugares de estacionamento privados em cave, oito fracções inseridas no Edifício II, piso 4 e 5 designadas como fracções (AY, AZ, BA e BB) e (BC, BD, BE e BF), cuja aquisição ocorreu em 2024.

Em 31 de Dezembro de 2022 e 2021, encontravam-se arrendadas duas fracções inseridas no Edifício II, Bloco 3, 1º piso num sistema de *Office Center*, com serviços partilhados, sendo que a fracção BT se encontrava arrendada a um inquilino e a fracção BU tinha 4 salas arrendadas a um conjunto de 4 inquilinos. A Sociedade gestora encontrava-se em processo de negociações com potenciais inquilinos para o arrendamento de um conjunto de fracções de escritório. No entanto em 2023 fruto dessas negociações foi celebrado um CPCV para a fracção BU cujo a venda foi efectuada em 2024 e a Fracção BT encontra-se arrendada.

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

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

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



Auditório

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

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

Edifício Chicala

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

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

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

Estaleiros

Cacuaco - Pro-Alleanza

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

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

Cacuaco - GAM Holding

O Estaleiro, designado por "Estaleiro Cacuaco - GAM Holding", é uma propriedade composta por diversas zonas incluindo área residencial composta por 48 apartamentos (unidades de utilização independente), arrumos, ginásio, campo multiusos, esplanada, bar e sala de convívios, sito na Rua do Farol das Lagostas, Cacuaco. Em 31 de Dezembro de 2024, a Sociedade gestora encontrava-se em processo de negociações com um potencial inquilino para o arrendamento do imóvel.

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

Namibe

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

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

Residências Talatona

As Residências Talatona correspondiam inicialmente a 1 fracção destinada a escritórios e 40 fracções habitacionais do tipo T2 e T3, inseridas em blocos multifamiliares compostos por um e dois pisos. Em 31 de Dezembro de 2021, todas as fracções habitacionais se encontravam arrendadas.

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

No exercício de 2024 o fundo alienou 11 fracções neste condomínio nomeadamente: Bloco 13 - R/c esquerdo, Bloco 9 -R/c esquerdo, Bloco 15 - 1º esquerdo, Bloco 15 -1º direito, Bloco 22 -1º esquerdo, Bloco 13 -2º esquerdo, Bloco 13 - 2º direito, Bloco 6 - 2º direito, Bloco 15 -2º direito, Bloco 13 -1º direito e Bloco 13 -R/c direito, o fundo conta actualmente com 23 fracções nesse condomínio sendo que em 31 de Dezembro de 2024 20 fracções estavam arrendadas.

Armazéns Kinda - Naves industriais

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

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

Belas Business Park

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

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

Condomínio Russinha, Ginga Shopping e Edifício Victória

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

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

Em 31 de Dezembro de 2024 e 31 de Dezembro de 2023, o detalhe de valores a receber dos inquilinos, por antiguidade, é o seguinte:

	31/12/2024	31/12/2023
Rendas a receber	762 639	322 607
Imparidade sobre as Rendas	(194 341)	(172 452)
	<u>568 298</u>	<u>150 155</u>
	31/12/2024	31/12/2023
Até 90 dias	155 003	121 124
De 91 a 180 dias	313 399	53 406
De 181 a 365 dias	294 237	148 076
	<u>762 639</u>	<u>322 606</u>

Em 31 de Dezembro de 2024 e 31 de Dezembro de 2023, 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 101.588 mAOA.

O movimento ocorrido nas provisões sobre rendas, no exercício de 2023 e 2024 foi o seguinte:

Descrição	31/12/2022	Aumentos	Reduções	31/12/2023	Aumentos	Reduções	31/12/2024
Provisões sobre rendas	99 438	73 013	-	172 451	21 890	-	194 341

Nos exercícios de 2024 e 2023, os proveitos com rendas detalham-se como se segue:

	31/12/2024	31/12/2023
Condomínio Cidade Financeira - Escritórios	2 110 366	1 327 216
Edifício Chicale	415 581	134 211
Condomínio Cidade Financeira - Apartamentos	271 066	228 935
Residências Talatona	159 758	168 085
Zenith Towers Torre 2 - 2º Piso	154 191	137 186
Belas Business Park	152 321	72 072
Móvel - Mutamba	107 613	72 000
Armazém Viana - Parkgate - Fração E	81 678	81 524
Loja Joaquim Kapango	78 503	46 668
Condomínio Cidade Financeira - Loja 21	69 711	-
Emp.MixCenter Edif1 PO - Loja R/C	45 916	42 504
Emp.MixCenter - M07 e M10	37 676	22 050
Escritórios Morro Bento	29 956	-
Condomínio Cidade Financeira - Auditório	20 300	-
Edifício Manhattan FR X	13 800	-
Terreno zango	10 000	-
Condomínio Russinha	9 262	-
Condomínio Cidade Financeira - Ginásio	7 500	8 607
Condomínio Nobless Residence	6 480	6 000
CA- Cabinda Deolinda Rodrigues	1 200	-
Morada Condomínio Morro Bento	-	7 704
	<u>3 782 854</u>	<u>2 354 754</u>

6. DEVEDORES DIVERSOS

Em 31 de Dezembro de 2024 e 2023, esta rubrica apresenta a seguinte composição:

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Suprimentos AEDES	60 000	60 000
Diferimento de Custos	19 434	-
Outros valores a Receber	23 834	102
	<u>103 269</u>	<u>60 102</u>
	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Participação AEDES	1 000	1 000
Participação ARCADIA	600	-
	<u>1 600</u>	<u>1 000</u>

7. OUTRAS OBRIGAÇÕES

Em 31 de Dezembro de 2024 e 2023, esta rubrica apresenta a seguinte composição:

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Outras obrigações de natureza fiscal:		
Imposto Predial S/ Transmissão	1 731 959	2 330 164
Imposto predial s/ Detenção	13 861	26 139
Outros impostos	66 201	53 546
	<u>1 814 021</u>	<u>2 409 849</u>
Diversos:		
Comissão de gestão	257 325	236 653
Comissão de depósito	160 185	140 260
Auditoria	46 200	43 000
Taxa de supervisão	13 372	12 772
Outros valores	23 916 231	6 324 187
	<u>24 393 312</u>	<u>6 756 872</u>
	<u>26 207 333</u>	<u>9 166 721</u>

Nos exercícios de 2024 e 2023, a estimativa de imposto é a que se apresenta:

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Resultado líquido do exercício	15 231 744	38 130 080
Acréscimos e deduções à matéria colectável:		
Menos Valias potenciais (+)	262 136	884 537
Mais Valias potenciais (-)	(18 420 980)	(39 753 318)
Valias realizadas (valias potenciais de anos anteriores)	909 806	(70 089)
Outros Acréscimos	327 676	97 099
Lucro tributável / (Prejuízo fiscal)	<u>(1 689 617)</u>	<u>(711 690)</u>
Taxa de imposto	15%	15%
Imposto Industrial Corrente	<u>-</u>	<u>-</u>



Nos exercícios de 2024 e 2023, o saldo da rubrica "Impostos" da demonstração dos resultados, tem a seguinte composição:

	31/12/2024	31/12/2023
Imposto Predial S/ Transmissão	254 969	9 426
Imposto Predial s/ Detenção	50 817	23 791
Imposto sobre o Valor Acrescentado	213 253	198 914
Outros impostos	10 541	5 708
	629 581	235 837

Em 2024, o saldo da rubrica "Imposto Predial S/ Transmissão" refere-se ao imposto apurado na transmissão dos imóveis, a favor do Fundo.

Em 2024, o saldo da rubrica "Imposto Predial s/ Detenção" refere-se ao Imposto Predial apurado, sobre os imóveis devidos pelo Fundo que se encontravam devolutos em 31 de Dezembro de 2024 e 2023, nos montantes de 50.817 e 23.791 mAOA respectivamente.

Em 31 de Dezembro de 2024 e 2023, o saldo da rubrica "Outras obrigações de natureza fiscal - SISA" refere-se ao imposto a liquidar pelo Fundo referente às transmissões de propriedade ou de qualquer direito constituído a título oneroso sobre os imóveis recebidos no âmbito dos aumentos de capital ocorridos bem como da aquisição de imóveis. É convicção do Conselho de Administração da Sociedade Gestora do Fundo que as escrituras dos imóveis e a respectiva liquidação do imposto Predial S/ Transmissão ocorrerão no curto prazo (Nota 7).

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

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

Em 31 de Dezembro de 2024 e 2023, o saldo da rubrica "Diversos - Comissão de gestão" refere-se às comissões de gestão a liquidar referentes aos meses de dezembro de 2024, e Dezembro de 2023, respectivamente.

Em 31 de Dezembro de 2024 e 2023, 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 2024, e Outubro, Novembro e Dezembro de 2023, respectivamente.

Em 31 de Dezembro de 2024 e 2023, o saldo da rubrica "Diversos - Auditoria" refere-se aos honorários dos serviços de Auditoria por liquidar referentes a 2024 e 2023, respectivamente.

8. JUROS E OUTROS RENDIMENTOS

Nos exercícios de 2024 e 2023, esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Juros e outros rendimentos		
Disponibilidades		
Depósitos a prazo	283 572	97 465
Outros Activos imobiliários (mais valias reavaliações)	18 593 626	40 188 299
Outros Rendimentos	1 144	1 216 932
	<u>284 715</u>	<u>1 314 396</u>
Outros Activos imobiliários (menos valias reavaliações)	1 120 219	713 655
	<u>1 120 219</u>	<u>713 655</u>

A rubrica "Depósitos a prazo" inclui proveitos relacionados com juros recebidos de depósito a prazo mantidos junto dos Diversos Bancos, remunerados a taxas de mercado (Nota 4).

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

Quanto a rubrica "outros Rendimentos" em 2024 está relacionada com proveitos resultantes da venda de mobiliários ao passo que em 2023 é decorrente da anulação de excessos de estimativa de imposto de exercícios anteriores.

9. COMISSÕES

Nos exercícios de 2024 e 2023, esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Comissão de gestão	2 909 012	2 585 034
Comissão de depósito	612 336	519 199
Taxa de supervisão	26 601	32 081
	<u>3 547 951</u>	<u>3 136 315</u>

10. CUSTOS E PERDAS OPERACIONAIS

Nos exercícios de 2024 e 2023, esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Despesas de serviços técnicos especializados	208 036	194 515
Auditoria	178 086	120 284
Advogados	9 524	16 845
Despesas com imóveis	1 067 436	981 313
Despesas de serviços do sistema financeiro	4 548	1 451
Outras Despesas	510 306	245 914
	<u>1 977 936</u>	<u>1 560 322</u>
Outros custos e perdas	231 873	22 761
	<u>2 209 811</u>	<u>1 583 083</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.

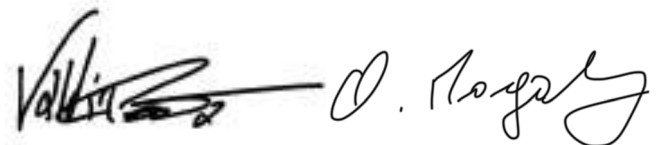
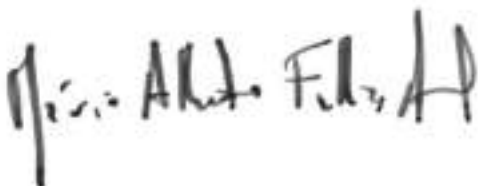
A rubrica "Outras despesas", inclui, essencialmente, custos relacionados com notários e outros custos, nomeadamente, comissões de intermediação.

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

11. EVENTOS SUBSEQUENTES

Não ocorreram eventos subsequentes após a data de balanço.

Luanda, 07 de Março de 2025





4. Certificação Legal das Contas

On A ✓



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

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE

Aos Participantes do

Pactual Property Fund - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Para efeitos do disposto na alínea c) do n.º 1 do artigo 8.º do Código dos Valores Mobiliários, aprovado pela Lei n.º 22/15, de 31 de Agosto (doravante designado por CódVM) e no n.º 2 do artigo 147.º do Decreto Legislativo Presidencial n.º 7/13, de 11 de Outubro, sobre o Regime Jurídico dos Organismos de Investimento Colectivo, auditámos as demonstrações financeiras anexas do **Pactual Property Fund - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado** ("Organismo de Investimento Colectivo", "OIC" ou "Fundo") gerido pela entidade gestora SG Hemera Capital Partners – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, S.A. ("Entidade Gestora"), que compreendem o Balanço em 31 de Dezembro de 2024 (que evidencia um total de 344 932 386 milhares de kwanzas e um total de fundos próprios do organismo de investimento colectivo de 318 609 965 milhares de kwanzas, incluindo um resultado líquido de 15 231 744 milhares de kwanzas), a Demonstração de Resultados, a Demonstração de Mutações de Fundos Próprios e a Demonstração dos Fluxos de Caixa relativas ao ano findo naquela data, e os correspondentes anexos.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma apropriada, em todos os aspectos materiais, a posição financeira do **Pactual Property Fund - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado** em 31 de Dezembro de 2024 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data, de acordo com o Plano de Contas dos Organismos de Investimento Colectivo e das Sociedades Gestoras aprovado pelo Regulamento da Comissão do Mercado de Capitais ("CMC") n.º 9/16, de 6 de Julho.

Bases para a opinião

A nossa auditoria foi efectuada de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria (ISA) e demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Contabilistas e Peritos Contabilistas de Angola. As nossas responsabilidades nos termos dessas normas



estão descritas na secção "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras" abaixo. Somos independentes da Entidade nos termos da lei e cumprimos os demais requisitos éticos nos termos do código de ética da Ordem dos Contabilistas e Peritos Contabilistas de Angola.

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

Ênfase

Chamamos a atenção para a política contabilística relativa aos Activos imobiliários Nota 2 (g) e a Nota 5 a qual descreve que os activos imobiliários são mensurados ao justo valor, valores estes baseados em três relatórios de avaliação elaborados por peritos avaliadores independentes certificados pela CMC. A mesma nota 5 refere que as avaliações são fortemente influenciadas pelos factores económicos do país que impactam a procura, período de venda e arrendamento destes activos imobiliários, bem como pela apreciação/depreciação do kwanza que poderão impactar os preços de venda, as rendas praticadas, bem como a generalidade dos custos de construção. Na mesma nota é descrito que o Conselho de Administração da Entidade Gestora do OIC considera que as previsões para os indicadores macroeconómicos de Angola, bem como os relatórios preparados pelos peritos no sector imobiliário do mercado angolano suportam a estimativa da adequação do justo valor determinado para os activos imobiliários da carteira do Fundo. A nossa opinião não é modificada com respeito a esta matéria.

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

O órgão de gestão da Entidade Gestora é responsável pela:

- Preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa do OIC de acordo com o Plano de Contas dos Organismos de Investimento Colectivo e das Sociedades Gestoras aprovado pelo Regulamento da CMC n.º 9/16, de 6 de Julho;
- Elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis;
- Criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorções materiais devido a fraude ou a erro;
- Adopção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- Avaliação da capacidade do OIC de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das actividades.

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



Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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



auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificada durante a auditoria.

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

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

Dando cumprimento aos requisitos legais aplicáveis, somos de parecer que o relatório de gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor, 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.

Sobre as matérias previstas no Decreto Legislativo Presidencial n.º 7/13, de 11 de Outubro, sobre o Regime Jurídico dos OIC e no Regulamento da CMC n.º 4/14, de 30 de Outubro, sobre os OIC

Considerando que o registo dos activos imobiliários em Angola é um processo demorado devido aos aspectos administrativos e legais inerentes, facto este sentido pelo mercado angolano no geral, não foi possível celebrar a totalidade das escrituras públicas de transmissão dos imóveis adquiridos pelo Fundo, tendo sido celebradas procurações irrevogáveis a favor do Fundo. O Conselho de Administração da Entidade Gestora do Fundo detém uma opinião com referência a 31 de Dezembro de 2024, 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 Entidade 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.

Em nossa opinião, excepto quanto à situação acima descrita, não identificámos outras 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 11 de Outubro, sobre o Regime Jurídico dos OIC, no n.º 2 do artigo 33.º do Regulamento da CMC 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 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, 10 de Março de 2025

KPMG Angola – Audit, Tax, Advisory, S.A.
Representada por
Maria Inês Rebelo Filipe
(Perito Contabilista com cédula n.º 20140081)



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