



Odell
GLOBAL INVESTORS

Relatório e Contas 2016

ODELL RETAIL & LOGISTICS – FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO FECHADO

ÍNDICE

1. CONTEXTO
 - i. ENQUADRAMENTO MACROECONÓMICO
 - ii. SECTOR IMOBILIÁRIO NACIONAL
 - iii. MERCADO DE CAPITAIS
2. CARACTERIZAÇÃO DO FUNDO
 - i. OBJECTIVO DO FUNDO
 - ii. POLÍTICA DE INVESTIMENTO
 - iii. ACTIVIDADE DO FUNDO
 - iv. PERSPECTIVAS PARA 2017
3. ELEMENTOS CONTABILÍSTICOS
4. CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS

1.CONTEXTO

i. ENQUADRAMENTO MACROECONÓMICO

De acordo com as estimativas do Fundo Monetário Internacional (“FMI”), a economia mundial terá registado em 2016 um crescimento de 3,1%, confirmando o cenário de incerteza e desafios em que a mesma se encontra. As previsões do FMI reflectem um *outlook* de precaução para as economias mais desenvolvidas, instigado pela saída do Reino Unido da União Europeia e de um crescimento menos acentuado que o expectável por parte dos Estados Unidos. Relativamente ao bloco dos países emergentes e em desenvolvimento, as estimativas globais indicam um ligeiro crescimento, contudo, as projecções para a África Subsaariana foram revistas em baixa, reflectindo os desafios macroeconómicos que têm vindo a enfrentar, onde se destacam o grupo de países exportadores de petróleo, cujas receitas se têm ressentido pela baixa do preço do petróleo.

Tabela 1 – Evolução do PIB entre 2014 e 2016

ECONOMIAS	TAXA DE CRESCIMENTO DO PIB			
	2014	2015	2016	2016 (Brexit)
Mundo	3,4	3,1	3,2	3,1
Economias Avançadas	1,8	1,9	1,9	1,6
EUA	2,4	2,4	2,4	1,6
Zona Euro	0,8	1,6	1,5	1,7
Alemanha	1,6	1,5	1,4	1,7
Espanha	1,4	3,2	2,6	3,1
França	0,2	1,1	1,1	1,3
Itália	-0,3	0,8	0,9	0,8
Japão	-0,03	0,5	0,5	0,5
Reino Unido	2,8	2,2	1,9	1,8
Economias Emergentes e em Desenvolvimento	4,6	3,9	4,1	4,2
BRIC'S				
Rússia	0,7	-3,7	-1,8	-0,8
China	7,3	6,9	6,5	6,6
Índia	7,2	7,3	7,4	7,6
Brasil	0,1	-3,8	-3,8	-3,3
África do Sul	1,5	1,3	0,6	0,1
Nigéria	6,3	2,7	2,3	1,7

Fonte: Fundo Monetário Internacional

O ritmo de crescimento do consumo mundial esteve abaixo dos níveis necessários para impulsionar o preço das matérias primas, verificando-se o prolongamento do ciclo de preços baixos do petróleo, chegando a atingir menos de USD 30,00 por barril Brent, no início de 2016. Em função deste cenário, as empresas da indústria petrolífera reduziram fortemente os seus investimentos. Verificou-se também a diminuição dos níveis de produção dos países não membros da OPEP, enquanto que do lado da OPEP observou-se uma subida recorde de 33,47 Mb/dia, resultando em uma oferta superior à procura.

A economia angolana está a passar por um período de alteração nos seus fundamentos, reflectindo-se no desempenho de vários sectores da economia, em resultado da combinação das restrições de investimento e consumo interno e externo. Em 2016, registou-se um desempenho abaixo do previsto, verificando-se um aumento do PIB de apenas 1,1%, resultado da continua contracção do sector petrolífero. Adicionalmente, verificou-se um abrandamento no ritmo de crescimento dos sectores não petrolíferos, consequentes da transmissão dos efeitos da queda do preço do petróleo para a economia não petrolífera. Não obstante, todos os sectores da economia não petrolífera verificaram um crescimento acima da taxa média, com excepção da Indústria Transformadora e Agricultura.

Tabela 2 – Evolução de indicadores macro entre 2014 e 2016

	2014	2015	2016
	Taxa de Crescimento Real		
PIB	4,8	3,0	1,1
PIB petrolífero	-2,6	6,5	0,8
PIB não petrolífero	8,2	1,5	1,2
Taxa de Câmbio (Kz/USD)	98,3	120,1	
Inflação (%)	7,5	14,3	38,5
Défice Fiscal (% do PIB)	-6,6	-3,3	<7,0

Fonte: Orçamento Geral de Estado 2017

Relativamente à taxa de inflação, verificou-se um elevado aumento da mesma, resultante das acções de ajustamento na taxa de câmbio de referência e da correcção do preço do petróleo, dos custos logísticos adicionais causados pelas alterações que se vão verificando na cadeia de importações e de produção, das dificuldades de acesso ao financiamento e a antecipação no



aumento dos preços devido a expectativas de inflação continuada. Para combater esta situação, o Executivo adoptou um conjunto de medidas, resultantes da coordenação das políticas fiscais e monetárias, com o objectivo de ajustar a liquidez do sistema, através de operações de endividamento do Estado, de venda de divisas e baseadas nos demais instrumentos de política monetária.

O contexto macroeconómico em que o país se encontra tem como um dos principais factores determinantes a deterioração das Contas Externas, verificando-se uma redução significativa das exportações, bem como das importações. Durante o ano de 2016, verificou-se uma redução de 30% das exportações de petróleo, tendo como resultado a diminuição das receitas em moeda estrangeira e consequente desvalorização da moeda nacional, reduzindo substancialmente as importações.

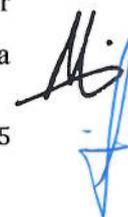
Com a queda do preço do petróleo, o mercado cambial assistiu a sucessivos desequilíbrios, com elevada depreciação cambial. A política fiscal foi restritiva, caracterizada por um esforço fiscal com o intuito obter o equilíbrio financeiro das Finanças Públicas, sustentabilidade da despesa, manutenção das reservas internacionais e criação de espaço para o aprofundamento das acções de política monetária.

ii. SECTOR IMOBILIÁRIO NACIONAL

A queda no preço do petróleo, a instabilidade cambial e a desvalorização do kwanza, são factores que têm vindo a influenciar fortemente o mercado imobiliário e os seus actores.

As empresas multinacionais, ligadas principalmente ao sector de Oil & Gas, têm vindo a reduzir o seu investimento no País de forma gradual, causando uma redução da procura no mercado imobiliário, seja em escritórios, seja em habitação para os colaboradores expatriados, que agora chegam ao país num número muito inferior ao verificado nos últimos anos.

A recente alteração de um enquadramento macroeconómico de elevado dinamismo para um período de grande desaceleração, tipicamente é acompanhada por uma maior ponderação na análise de projectos a serem realizados e pela redução dos níveis de predisposição ao risco por parte dos promotores imobiliários e investidores a actuar neste sector. Este processo tende a

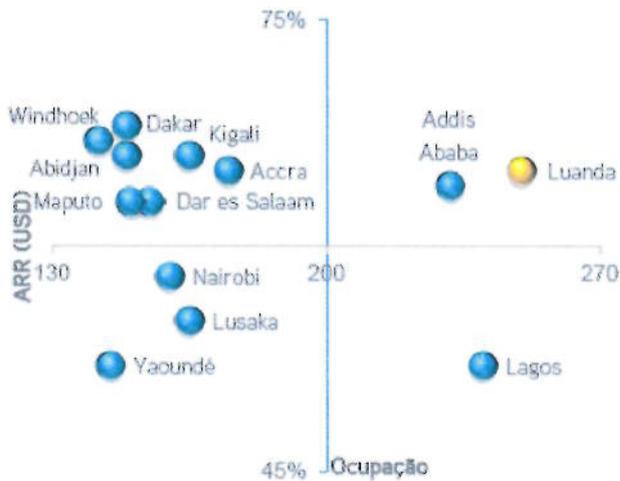


despoletar o surgimento de oportunidades de investimento em projectos com níveis mais elevados de estruturação de forma a tirarem proveito da nova realidade económica.

Os investimentos existentes no mercado imobiliário nacional continuam fortemente concentrados na zona da Grande Luanda. As outras regiões do país viram muito dos seus investimentos imobiliários empresariais adiados, nomeadamente nas regiões de Lobito/Benguela e Soyo.

Assistiu-se no mercado imobiliário nacional, nomeadamente no sector da hotelaria, à entrada de *players* internacionais, como os grupos Accor e Carlson Rezidor. Apesar do decréscimo recente, no contexto regional, o mercado de Luanda permanece entre os melhores da África Subsaariana.

Figura 1 – Ocupação (%) e Preço Médio por Quarto (USD)



Fonte: Colliers International

A realidade económica nacional tem vindo a provocar uma redução da procura por activos imobiliários de forma transversal aos vários segmentos de mercado. No entanto, as operações de compra e venda de imóveis em 2016 foram, para um número alargado de investidores, transacções focadas na aplicação dos seus recursos em Kwanzas, como forma de protecção face a eventuais desvalorizações desta moeda em relação ao dólar norte americano.

Não obstante o actual enquadramento económico, certos segmentos mantêm alguma procura, nomeadamente os direccionados para a classe média, nomeadamente os produtos residenciais,

destacando-se aqui a colocação realizada nos dois primeiros edifícios concluídos na Parcela 3 do projecto Baía de Luanda.

A introdução de produtos como o financiamento à habitação por parte das instituições bancárias nacionais continua a ser de elevada importância para dinamizar o mercado residencial.

No que diz respeito ao arrendamento residencial, registou-se uma forte redução na procura pela significativa saída de quadros expatriados do país, que têm sido os principais responsáveis pela absorção deste produto, forçando assim uma redução dos preços praticados pelos proprietários.

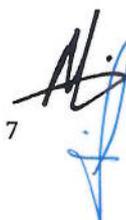
A menor actividade do tecido empresarial, provocou ajustamentos aos objectivos de crescimento por parte das empresas, reduzindo a dimensão do espaço físico necessário para desenvolverem a sua actividade.

No segmento comercial e de escritórios, foi evidente uma redução significativa dos valores de arrendamento, assistindo-se a renegociações de rendas por parte dos inquilinos nas actuais instalações onde se encontram.

Por outro lado, pela redução do preço de arrendamento do stock novo existente no mercado, tem sido possível registar a negociação de espaços novos de escritórios com empresas que pretendem sair das instalações em edifícios antigos onde se encontram, para edifícios novos.

O segmento de retalho tem vindo a sentir os impactos da redução do crescimento económico em Angola, com as famílias a terem a necessidade de reverem os seus orçamentos, influenciando directamente a rentabilidade esperada nos projectos deste segmento. Acrescem ainda as dificuldades sentidas pelos lojistas na importação dos produtos que comercializam, limitando assim a sua actividade.

Em contraste, grupos internacionais como o Cortfiel, tem vindo a posicionar-se no mercado nacional através da abertura de diversas lojas em Luanda. Adicionalmente, outros grupos têm mantido a sua aposta de continuidade das suas operações em Angola, como a sul africana Shoprite já com 29 lojas em operação por todo o país, a Maxi com 14 lojas, o Kero com 12 lojas e o Candando inaugurou a sua primeira loja no interior do mais recente shopping center em Luanda, o Shopping Avennida. A melhoria registada na profissionalização dos modelos de gestão dos *players* neste segmento é um factor importante para conseguirem atrair marcas e cadeias internacionais para o país.



A crescente aposta do Governo de Angola na diversificação da economia, com um foco importante na substituição de produtos importados por produção nacional tem vindo a impactar positivamente a componente imobiliária do segmento industrial e logístico. Esta aposta na indústria nacional tem originado um aumento da procura de terrenos industriais e armazéns por parte das empresas já instaladas no mercado ou que procuram iniciar as suas operações.

Os principais projectos logísticos da capital, estão localizados na zona do triângulo entre a estrada para Catete (Avenida Deolinda Rodrigues), a estrada Viana-Calumbo e a Via-Expresso, e nas proximidades ao porto marítimo e a estrada de Cacuaco.

iii. MERCADO DE CAPITAIS

Desde 2014, foi estabelecido uma clara estratégia de implementação de um Mercado de Capitais como fonte alternativa de poupança e financiamento para a economia. A Comissão de Mercado de Capitais tem vindo a implementar um pacote legislativo robusto, comunicação activa com os diferentes participantes do mercado e desencadeado acções de promoção do Mercado de Capitais ao longo de 2016.

O plano estratégico da Comissão de Mercado de Capitais está enquadrado dentro dos seguintes pilares:

- ❖ Aprofundamento do mercado secundário de dívida pública;
- ❖ Dinamização do mercado dos Organismos de Investimento Colectivo;
- ❖ Continuidade da preparação das bases para o efectivo surgimento do mercado obrigacionista e accionista.

A BODIVA (Bolsa de Valores), foi criada em Dezembro de 2014 e desde cedo foi introduzindo mecanismos como o MROV (Mercado de Registo) em Maio 2015, que asseguraram maior transparência nas negociações bilaterais entre investidores para a compra de Obrigações de Tesouro, tendo alcançado até ao momento níveis encorajadores de volume de negociação.

Em 2016 estabeleceu-se um marco histórico na BODIVA, com a inauguração em Novembro 2016 do Mercado de Bolsa de Títulos de Tesouro (MBTT) e operacionalização da Central de



Valores Mobiliários, CEVAMA (infra-estrutura de pós-negociação), eventos de importância elevada para o futuro da bolsa em Angola.

No que diz respeito ao segmento dos organismos de investimento colectivo, 2016 assistiu à criação de novos fundos e sociedades de investimento, passando uma mensagem clara ao mercado de que estes instrumentos podem efectivamente contribuir para a profissionalização da gestão de investimentos e serem vistos como produtos alternativos de poupança.

Figura 2 – Instituições Registadas na Comissão de Mercado de Capitais



Fonte: Comissão de Mercado de Capitais

2. CARACTERIZAÇÃO DO FUNDO

i. OBJECTIVO DO FUNDO

O Fundo Odell Retail & Logistics – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado (“Fundo” ou “Odell Retail & Logistics”), foi constituído em seis de Junho de 2016, com um Valor Líquido Global de AKZ 8.295.000.000,00 e com uma duração de cinco anos prorrogável por períodos semelhantes. O Fundo é gerido pela Odell Global Investors – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, S.A. (“Odell”).

O Odell Retail & Logistics tem como objectivo de investimento alcançar uma valorização do capital, através da constituição e gestão profissional de uma carteira de valores constituída por activos imobiliários maduros, nos termos e segundo as regras previstas em regulamento da Comissão do Mercado de Capitais e no Regulamento de Gestão do Fundo.

ii. POLÍTICA DE INVESTIMENTO

O Fundo dirigirá preferencialmente o seu investimento em activos imobiliários maduros na vertente de Retalho & Logística, negociando contratos de arrendamento com entidades de elevado grau de credibilidade e idoneidade, nos termos e segundo as regras previstas em regulamento da Comissão do Mercado de Capitais e no Regulamento da Gestão do Fundo.

iii. ACTIVIDADE DO FUNDO

O Odell Retail & Logistics foi capitalizado em Junho de 2016, com a subscrição de 8.295 (oito mil, duzentos e noventa e cinco) unidades de participação a um preço unitário de AKZ 1.000.000,00.

A constituição deste Fundo veio permitir uma maior diversificação da tipologia de fundos imobiliários existentes no país, visto tratar-se do primeiro fundo imobiliário de rendimento a ser criado.

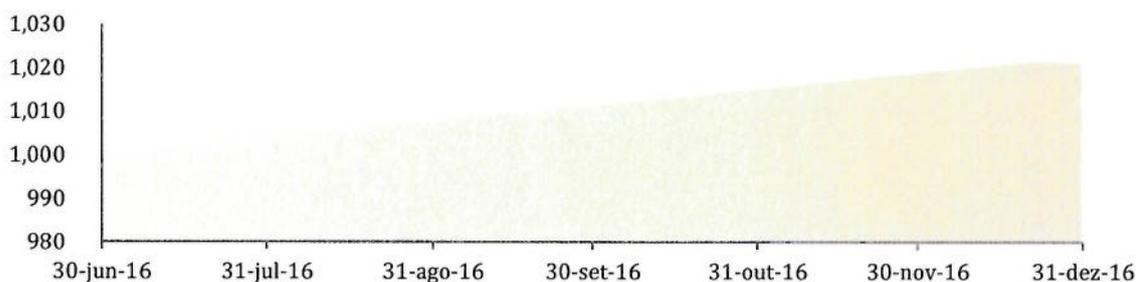
A Odell tem vindo a realizar um esforço importante de prospecção de mercado na procura das melhores oportunidades de aquisição de activos imobiliários, no segmento de retalho e logística, com contratos de arrendamento robustos. Este trabalho de análise intensiva tem como objectivo garantir rentabilidades diferenciadas aos participantes do Odell Retail & Logistics.

Ao longo deste processo, a Odell tem vindo a realizar uma gestão activa dos recursos do Odell Retail & Logistics, aplicando parte dos mesmos em produtos de elevada liquidez e baixo risco, com remuneração acima dos 8% a.a.. O Fundo terminou o ano de 2016 com diversas negociações em curso para a potencial aquisição de activos imobiliários enquadrados na sua política de investimento.

O balanço do Odell Retail & Logistics em 31 de Dezembro de 2016 que evidencia um total de AK 8.528.506 mil e Fundos Próprios de AKZ 8.470.106 mil, incluindo um resultado líquido de AKZ 175.106 mil, proveniente dos juros obtidos nas aplicações realizadas em produtos de

elevada liquidez. O Fundo terminou o ano com 8.295 unidades de participação subscritas com um valor unitário de AKZ 1.021.110.

Figura 3 – Evolução do valor das Unidades de Participação em 2016 (milhares de Kwanzas)



iv. PERSPECTIVAS PARA 2017

O normal ajuste que o mercado imobiliário nacional tem vindo a demonstrar e a situação documental em que muitos imóveis se encontram hoje, reforçam a necessidade de um acompanhamento criterioso das oportunidades de aquisição de imóveis que a Odell tem vindo a identificar. De acordo com os trabalhos que têm sido desenvolvidos, estima-se que o Odell Retail & Logistics faça as suas primeiras aquisições até ao final do terceiro trimestre de 2017.

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

J. N. A. J. M.
J. N. A. J. M.

[Assinatura]

3. ELEMENTOS CONTABILÍSTICOS

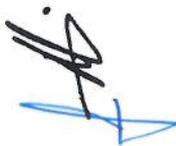
ODELL RETAIL & LOGISTICS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
BALANÇO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016
 (Montantes expressos em milhares de Kwanzas - mAOA)

Activo	Notas	Activo bruto	Provisões, Imparidades, Amortizações e Depreciações	Activo líquido	Passivo e Fundos Próprios	Notas
Disponibilidades						
Disponibilidades em Instituições Financeiras	2	8,513,806	-	8,513,806		
Negociação e Intermediação de Valores Diversos	3	14,700	-	14,700		
					TOTAL DO PASSIVO	
					Outras Obrigações	
					Outras Obrigações de Natureza Fiscal	4
					Diversos	4
					Provisões para outros riscos e encargos	
					36,253	
					58,400	
					Unidades de Participação	1
					Resultado Líquido do Período	1
					8,295,000	
					175,106	
					8,470,106	
					TOTAL DO PASSIVO E FUNDOS PRÓPRIOS	
					8,528,506	
TOTAL DO ACTIVO		8,528,506	-	8,528,506		
<i>Número total de unidades de participação inscritas</i>				8,295	<i>Valor unitário da unidade de participação</i>	1,021,110



ODELL RETAIL & LOGISTICS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PARA O PERÍODO COMPREENDIDO ENTRE 6 DE JUNHO
DE 2016 (DATA DE INÍCIO DE ACTIVIDADE DO FUNDO) E 31 DE DEZEMBRO DE 2016
 (Montantes expressos em milhares de Kwanzas - mAOA)

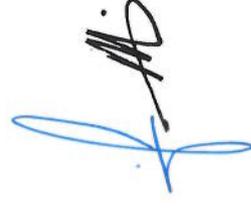
PROVEITOS	Notas	Período Corrente
Juros e Outros Rendimentos	5	293,997
Disponibilidades		<u>293,997</u>
DESPESAS		
Impostos	4	30,934
Comissões	6	82,605
Custos e perdas operacionais		
Prestação de serviços	7	5,352
	Total das Despesas	<u>118,891</u>
	Apuramento do Resultado	<u><u>175,106</u></u>



ODELL RETAIL & LOGISTICS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PARA O PERÍODO COMPREENDIDO ENTRE 6 DE JUNHO
DE 2016 (DATA DE INÍCIO DE ACTIVIDADE DO FUNDO) E 31 DE DEZEMBRO DE 2016

(Montantes expressos em milhares de Kwanzas - mAOA)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	
Fluxos de Caixa de Juros e Outros Rendimentos	23,485,749
Recebimentos de Proveitos com Disponibilidades	15,168,597
Recebimentos de Proveitos de Conta de Terceiros	22,152
Recebimentos por Subscrição de Unidades de Participação	8,295,000
	<u>23,485,749</u>
FLUXO DE CAIXA DOS RECEBIMENTOS	
Fluxos de Caixa de Juros e Outras Despesas	(14,971,943)
Pagamentos de Custos de Disponibilidades	(14,904,000)
Pagamentos de Custos de Outros Impostos	(3,962)
Pagamentos de Custos de Comissão de Gestão	(29,085)
Pagamentos de Custos de Activos Não Financeiros	(7,452)
Pagamentos de Custos de Despesas de Serviços do Sistema Financeiro	(27,444)
	<u>(14,971,943)</u>
	FLUXO DE CAIXA DOS PAGAMENTOS
	SALDO DOS FLUXOS MONETÁRIOS DO PERÍODO
	8,513,806
	SALDO EM DISPONIBILIDADES NO INÍCIO DO PERÍODO
	-
	SALDO EM DISPONIBILIDADES NO FIM DO PERÍODO
	<u>8,513,806</u>



ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 (Valores expressos em milhares de Kwanzas - mAOA)

INTRODUÇÃO

A constituição do Odell Retail & Logistics – 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, renovável por períodos não superiores a 5 anos.

Conforme descrito no Regulamento de Gestão do Fundo, este dirigirá preferencialmente o seu investimento em activos imobiliários maduros na vertente de Retalho e Logística, negociando contratos de arrendamento com entidades de elevado grau de credibilidade e idoneidade, nos termos e segundo as regras previstas no regulamento da Comissão do Mercado de Capitais, podendo o seu activo 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.

O Fundo é administrado pela Odell Global Investors – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, S.A. (“Sociedade Gestora”). As funções de banco depositário e entidade comercializadora são exercidas pelo Banco Millennium Atlântico, S.A. (“Banco Millennium Atlântico”).

BASES DE APRESENTAÇÃO E PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no princípio da continuidade das operações e com base nos registos contabilísticos do Fundo, mantidos de acordo com o Plano de Contas dos Organismos de Investimento Colectivo, estabelecido pela CMC, no âmbito das competências que lhe estão atribuídas.

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 5).

c) Comissões

Comissão de gestão

De acordo com o regulamento de gestão do Fundo, pelo exercício da sua actividade, a entidade gestora cobrará uma comissão anual nominal de gestão de 1,50% sobre o valor líquido global do Fundo antes de comissões, devendo ser calculada mensalmente e paga trimestralmente.

A comissão de gestão é registada nas rubricas “Outras obrigações – diversos” e “Comissões” (Notas 4 e 6, respectivamente).



Comissão de depósito

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

A comissão de depósito é registada na rubrica "Outras obrigações – diversos" e "Comissões" (Notas 4 e 6, respectivamente).

d) Activos imobiliários

Os imóveis que venham a integrar o activo do Fundo serão avaliados por, pelo menos, três peritos avaliadores independentes. As avaliações serão 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 imóveis serão registados pela média aritmética do valor das três avaliações

Conforme comunicado pelo Fundo à Comissão do Mercado de Capitais, os negócios conducentes à aquisição dos activos imobiliários ainda não foram concluídos, devido a questões que se prendem com as características actuais do mercado e que têm levado a que o processo de selecção, verificação, avaliação e regularização de activos imobiliários para a carteira do Fundo esteja a ser mais moroso do que seriam as expectativas iniciais, encontrando-se o mesmo a aguardar com sucesso o fecho das negociações nesse âmbito.

Não obstante, a Odell Global Investors – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, S.A. tem prosseguido as diligências necessárias à identificação de mais activos imobiliários que se apresentem como opções válidas e satisfatórias de investimento e, em cumprimento dos seus deveres de actuação no exclusivo interesse dos participantes do Fundo, de gerir e administrar os activos do mesmo de acordo com um princípio de elevada diligência e competência profissional e de praticar todos os actos e operações necessários ou convenientes à boa administração do Fundo, tem vindo a aplicar o produto das realizações do capital em produtos de elevada liquidez, nomeadamente em depósitos de curto prazo.

e) 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 é apurado deduzindo à soma dos valores que o integram a importância dos encargos efectivos ou pendentes.

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 trimestral sobre o valor líquido global do Fundo no final de cada trimestre. A taxa trimestral em vigor é de 0,0025%, à qual acresce uma componente trimestral fixa de 250.000 AOA (Notas 4 e 6).

g) 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% no caso dos Fundos imobiliários.

Adicionalmente, 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 Urbano sobre as Rendas.

h) Distribuição de resultados

O Fundo privilegiará de uma política de distribuição dos rendimentos obtidos. A política de distribuição de rendimentos será definida anualmente, em obediência aos princípios de preservação da estabilidade de crescimento gradual do rendimento distribuído aos participantes. No entanto, parte dos rendimentos poderão ser reinvestidos.

1. CAPITAL DO FUNDO

Desde a data de constituição do Fundo, ocorreu uma subscrição em 6 de Junho de 2016 por parte do Banco Millennium Atlântico, sendo este o único detentor das unidades de participação em 31 de Dezembro de 2016. O valor da unidade de participação para efeitos de constituição do Fundo foi de 1.000 mAOA.

O movimento ocorrido no capital do Fundo, no período compreendido entre 6 de Junho de 2016 (data de início de actividade do Fundo) e 31 de Dezembro de 2016, foi o seguinte:

	Saldo inicial	Número de unidades de participação	Valor unitário da unidade de participação	Subscrições	Resultado líquido do período	Saldo em 31-12-2016
Valor base	-	8.295	1.000	8.295.000	-	8.295.000
Resultado líquido do período	-	-	-	-	175.106	175.106
	-	8.295	1.000	8.295.000	175.106	8.470.106

2. DISPONIBILIDADES

Em 31 de Dezembro de 2016, esta rubrica regista o saldo da conta de depósitos à ordem, mantida junto do Banco Millennium Atlântico, S.A., no valor de 8.513.806 mAOA remunerado a taxas de mercado.

3. NEGOCIAÇÃO E INTERMEDIACÃO DE VALORES

Em 31 de Dezembro de 2016, o saldo desta rubrica, no montante de 14.700 mAOA, refere-se a IAC incidiu sobre o juro recebido de um depósito a prazo, tendo o banco depositário procedido à cobrança deste montante. O Fundo encontra-se isento de IAC e irá, durante o segundo semestre de 2017, reclamar estes montantes.

4. OUTRAS OBRIGAÇÕES

Em 31 de Dezembro de 2016, esta rubrica apresenta a seguinte composição:

Outras obrigações de natureza fiscal:	
Impostos e Contribuições sobre serviços de terceiros	45
	==
Diversos:	
Comissão de gestão	11.462
Comissão de depositário (Nota 6)	9.594
Taxa de supervisão (Nota 6)	1.046

	22.101
	=====
Provisões para outros riscos e encargos:	
Imposto Industrial	30.901
Acréscimo de custos	5.352

	36.253
	=====

O saldo da rubrica "Diversos - Comissão de gestão" refere-se ao valor a pagar associado à comissão de gestão correspondente ao mês de Dezembro de 2016. Este montante foi liquidado durante o primeiro trimestre de 2017.

Os saldos das rubricas "Diversos - Comissão de depositário" e "Diversos - Taxa de supervisão" referem-se aos valores a pagar associados à comissão de depósito e de taxa de supervisão, respectivamente, correspondentes ao período compreendido entre 6 de Junho de 2016 (data de início de actividade do Fundo) e 31 de Dezembro de 2016. Estes montantes foram liquidados durante o primeiro trimestre de 2017.

No período compreendido entre 6 de Junho de 2016 (data de início de actividade do Fundo) e 31 de Dezembro de 2016, o custo com imposto reconhecido em resultados pode ser resumido como segue:

Imposto Industrial	30.901
Imposto Indirectos	33

Total de imposto registado em resultados	30.934
	=====

O Imposto Industrial correspondente ao período compreendido entre 6 de Junho de 2016 (data de início de actividade do Fundo) e 31 de Dezembro de 2016 tem a seguinte composição:

Juros e outros rendimentos - Disponibilidades (Nota 5)	293.997
Comissões (Nota 6)	(82.605)
Custos e perdas operacionais - Prestação de serviços (Nota 7)	(5.352)
Imposto do Selo	(33)

	<u>206.007</u>
Taxa de Imposto	15,00%

	<u>30.901</u>

5. JUROS E OUTROS RENDIMENTOS

Em 31 de Dezembro de 2016, o saldo desta rubrica, no montante de 293.997 mAOA, corresponde aos juros recebidos de depósitos a prazo no período compreendido entre 6 de Junho de 2016 (data de início de actividade do Fundo) e 31 de Dezembro de 2016.



6. COMISSÕES

Em 31 de Dezembro de 2016, esta rubrica apresenta a seguinte composição:

Comissão de gestão	71.955
Comissão de depositário (Nota 4)	9.594
Taxa de supervisão (Nota 4)	1.046

	82.605
	=====

7. CUSTOS E PERDAS OPERACIONAIS

Em 31 de Dezembro de 2016, o saldo desta rubrica, no montante de 5.352 mAOA, corresponde a despesas com trabalho especializado, nomeadamente, custos com auditoria.

4. CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS

