



Angola Market Report

2024



ALTYS
REAL ESTATE ADVISORS

AFFILIATE OF **NAI**Global



Perceber o Mercado, Resulta

No ano passado, alertamos o mercado para os desafios que se colocam a um mercado que funciona com duas moedas, quando confrontado com uma taxa de câmbio muito volátil. Muitos clientes e parceiros procuraram-nos, para perceber estes movimentos paradoxais, em que o preço do imóvel sobe ou desce, consoante o activo esteja quotado em USD ou em kwanzas.

No último ano, apesar da taxa de câmbio ter permanecido, mais ou menos, estável, pouco flutuando além dos 830 AOA/USD, o mercado local, finalmente, percebeu o nosso alerta. Hoje, muitos *players* já entendem que o seu activo pode subir o seu valor em kwanzas e descer em USD. E se o mercado de arrendamento parece já ter interiorizado que existe apenas uma moeda - kwanza, o mercado de compra e venda, ainda não o apreendeu.

Nos patamares mais elevados, muitos proprietários continuam a procurar USD como forma de protecção, agora, até para a inflação. Contudo, com exceção de alguns *trophy assets*, essa protecção não funciona, porque o mercado, naturalmente, não adere.

Esse efeito nefasto não termina aí, porque introduz um ruído muito forte no mercado, que muitos profissionais do sector, menos experimentados, não têm sido, nem serão, capazes de expurgar.

A consequência óbvia é a proliferação de activos com preços exageradamente elevados, que se eternizam no mercado e arrastam outros, mais recentes, com eles, criando uma valorização artificial que impede um ajustamento saudável.

Em 2024, prometemos voltar a este tema e expandir a análise, introduzindo por exemplo, as taxas de retorno.



Nuno Serrenho
Managing Partner

Understanding the Market, Works

Last year, we warned the market about the challenges faced by a market that operates with two currencies when confronted with a highly volatile exchange rate. Many clients and partners reached out to us seeking to understand these paradoxical movements, where the property price goes up or down depending on whether the asset is quoted in USD or in kwanzas.

Over the past year, despite the exchange rate remaining relatively stable, fluctuating little beyond 830 AOA/USD, the local market has finally heeded our warning. Today, many players already understand that their asset may increase in value in kwanzas and decrease in value in USD. While the rental market seems to have internalized the existence of only one currency - the kwanza, the buying and selling market has not yet realized this.

At higher levels, many property owners continue to seek USD as a form of protection, now even against inflation. However, except for some trophy assets, this protection does not work because the market does not comply.

This negative effect has other unintended consequences, as it introduces a very strong noise in the market, that many, less experienced real estate professionals, have not and will not be able to filter out.

The obvious consequence is the proliferation of assets with excessively high prices that linger in the market and drag others, more recent ones, along with them, creating an artificial valuation that hinders a healthy adjustment.

In 2024, we promise to revisit this topic and expand the analysis, introducing, for example, yields.



Futuro Cauteloso

Com base nos dados disponíveis, a produção de petróleo no início deste ano tem vindo a superar em, aproximadamente, 4% o período homólogo. Por outro lado, o preço do petróleo Brent também tem vindo a crescer, com os futuros a atingirem o valor mais alto desde o último trimestre de 2023.

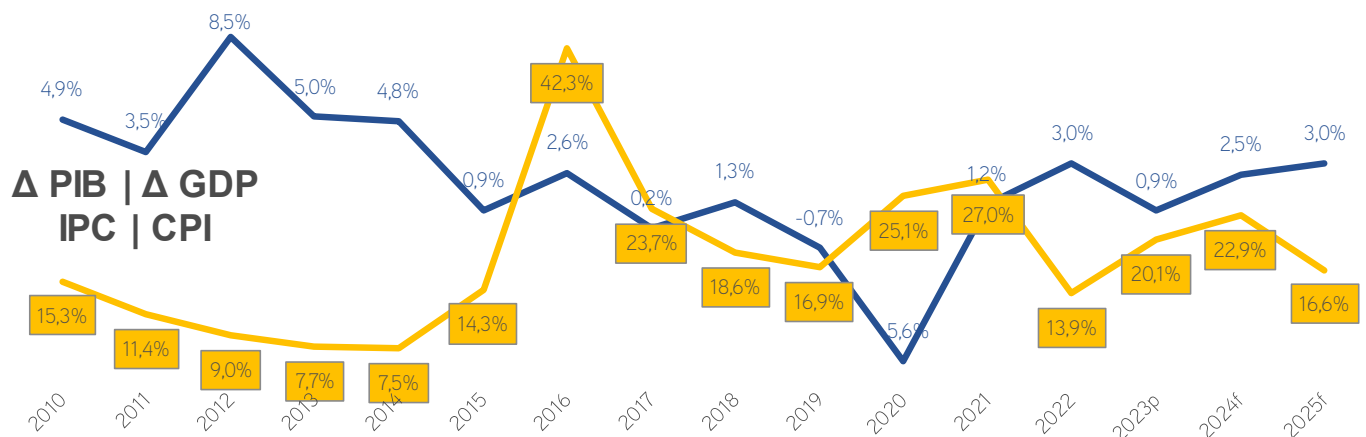
A inflação continua a ameaçar o crescimento económico de Angola, com um aumento de 2 pp entre março e fevereiro deste ano.

No mercado cambial, o kwanza tem vindo a manter-se estável face ao USD, porém, conforme se tem vindo a provar nos tempos mais recentes, a evolução da taxa de câmbio tende a variações exponenciais.

A dívida pública de Angola tem vindo a aumentar, face a 2022, muito afectada pela depreciação do kwanza, contudo, ainda longe dos valores máximos registados em 2020. A Fitch e a Standard & Poor's mantêm o rating de Angola num patamar estável, com a Moody's a classificá-lo como positivo.

Em resumo, as perspectivas para 2023, não sendo excelentes, com a ameaça da inflação, da dívida e do risco cambial, poderão ser ajudadas pela conjuntura internacional, sobretudo no petróleo.

2022 PIB GDP	
PIB GDP	52.183.996 m AOA
PIB per capita GDP per capita	3.131 USD
Δ PIB Δ GDP	3,0%
IDE sem petróleo FDI non oil	197,6 m USD
IDE petróleo FDI oil	6.811,3 m USD



Cautious Future

Based on the available data, oil production at the beginning of this year has been surpassing last years' by approximately 4%. Furthermore, the price of Brent oil has also been rising, with futures reaching their highest value since the last quarter of 2023.

Inflation continues to threaten Angola's economic growth, with a 2 pp increase between March and February of this year.

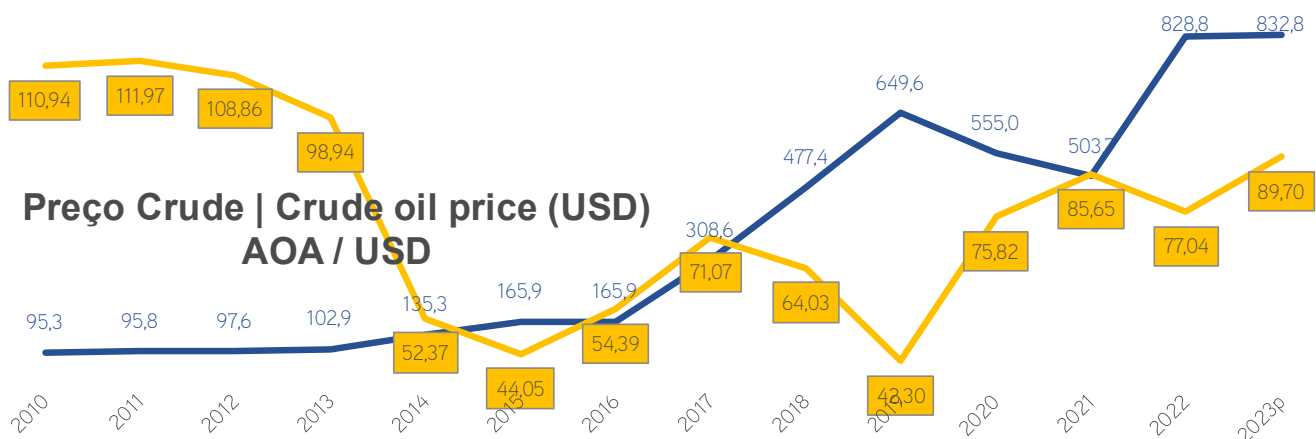
In the exchange market, the kwanza has been stable against the USD, however, as recent times have shown, the exchange rate tends to experience exponential variations.

Angola's public debt has been increasing, when compared to 2022, largely affected by the depreciation of the kwanza, though still far from the peak values recorded in 2020. Fitch and Standard & Poor's maintain Angola's rating at a stable level, with Moody's classifying it as positive.

In summary, the outlook for 2023, while not excellent due to the threats of inflation, debt and exchange rate risk, may be supported by the international context, especially in the oil industry.

ÁREA TOTAL TOTAL AREA	1.246.700	
POPULAÇÃO POPULATION	32.000.000	▲
LUANDA	8.500.000	▲
IDE, 2023p FDI, 2023p	≈ 8 mm/bi	▲
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REAL ESTATE INVESTMENT		▲

2023	PIB GDP
PIB GDP	61.918.828 m AOA
PIB per capita GDP per capita	2.509 USD
Δ PIB Δ GDP	0,9%
IDE sem petróleo FDI non oil	124 m USD
IDE petróleo FDI oil	7.895,4 m USD



Venda e Arrendamento (USD)

Zona Preço m ² Zone Price psqm	Apartamento Apartments	Moradia Villas
Talatona	3.500 - 4.500	4.000 - 5.000
Luanda (city)	2.500 - 4.500	2.000 - 4.500
Luanda Prime	4.500 - 6.500	5.000 - 6.000

Zona Renda Mês Zone Monthly Rent	Apartamento Apartments	Moradia Villas
Talatona	1.500 - 2.500	4.000 - 6.000
Luanda (city)	1.500 - 2.000	2.500 - 4.000
Luanda Prime	3.000 - 5.000	7.500 - 10.000

Purchase and Lease (USD)

Mercado Difícil

Antes da pandemia, o mercado habitacional de Luanda não era fácil e, depois da pandemia, não atingiu ainda a estabilidade esperada. A pandemia diminuiu bastante a procura, que já não era elevada. O governo procurou atenuar esta aterragem do mercado residencial, promovendo o crédito à habitação bonificado, para dinamizar a procura da classe média, mas a crise cambial e o aumento da inflação, levaram o crédito à habitação para valores quase nulos, desde setembro de 2023.

A procura da população expatriada, sempre importante no contexto local, aguarda pela antecipada melhoria económica, aliás, tal como a procura dos trabalhadores internacionais deslocados, que não se concretizará sem alguns dos investimentos de capital estrangeiro projectados.

Segmentação Geográfica

A procura residencial obedece a uma segmentação geográfica vincada, agudizada pela evolução cambial recente. A procura nacional é mais jovem, familiar, preferindo áreas e tipologias maiores, em zonas menos centrais, sendo Talatona preferencial.

A procura internacional, ainda pouco dinâmica, prefere áreas e tipologias mais pequenas, em zonas mais centrais da capital.

As zonas periféricas de Luanda têm vindo a acomodar a procura da classe média, predominando edifícios multifamiliares e alguma densidade urbana.

Difficult Market

Before the pandemic, the housing market in Luanda was not healthy, and after the pandemic, it has not yet reached the anticipated stability. The pandemic significantly decreased demand, which was not high. The government sought to mitigate this residential market slowdown by promoting subsidized housing credit to stimulate demand among the middle class, but the exchange rate crisis and rising inflation have brought housing credit to almost zero since September 2023.

The demand from the expatriate population, always important in the local context, awaits the anticipated economic improvement, as does demand from internationally displaced workers, which will not materialize without the projected foreign capital investments.

Geographical Segmentation

Residential demand follows a marked geographical segmentation, accentuated by recent exchange rate developments. National demand is younger, more family-oriented, preferring larger areas and more bedrooms in less central zones, with Talatona emerging as the preferred choice.

International demand, still not very dynamic, prefers smaller areas and less bedrooms in more central zones of the capital.

The peripheral areas of Luanda have been accommodating demand from the middle class, with predominating multifamily buildings and urban density.

Crescimento Residual da Oferta

A classificação do crescimento da oferta como residual contrasta com a estagnação da oferta residencial no período de recessão.

Um mercado pouco dinâmico funcionou, e continua a funcionar, como dissuasor da promoção imobiliária. A evolução do mercado cambial e o recente surto de inflação, ainda mais dificultam o crescimento da oferta.

Segundo os dados mais recente do INE, quase 70% das obras, em Luanda, estão paralisadas, o que reflecte bem a letargia referida e dificulta a quantificação da oferta em pipeline.

O Paradoxo dos preços

Para compreender os preços do imobiliário em Angola, é preciso perceber o sistema dual que ainda caracteriza o mercado local.

Com este sistema, percebe-se que os preços do arrendamento, com preços em kwanzas, seguem uma trajectória crescente e os preços de venda, predominantemente em USD, sigam em ritmo descendente.

Este sistema paradoxal, exacerbado pela recente flutuação cambial, confunde o próprio mercado e as expectativas dos seus players.

Supply Residual Growth

The classification of supply growth as residual contrasts with the stagnant residential supply during the recession period.

A less dynamic market has acted, and continues to act, as a deterrent to real estate development. The trend of the exchange rate and the recent inflation surge further complicate supply growth. According to the most recent data from the National Statistics Institute (INE), almost 70% of construction projects in Luanda are stalled, reflecting the aforementioned lethargy and hindering the quantification of pipeline supply.

Prices Paradox

To understand real estate prices in Angola, it is necessary to comprehend the dual system that still characterizes the local market.

With this system, rental prices, denominated in kwanzas, follow an upward trajectory while sales prices, predominantly in USD, are on a downward trend.

This paradoxical system, exacerbated by recent exchange rate fluctuations, confuses market drivers and expectations of its players.



Mercado Pouco Dinâmico

O ano de 2023 era apontado como o ano da retoma. A concretização de alguns investimentos estrangeiros e a forma como o mercado local não aderiu ao modelo de trabalho remoto, ao contrário de outras localizações, induzia optimismo num mercado que o não tem justificado.

Na realidade, pouco mudou no comportamento recente do mercado de escritórios de Luanda, que se manteve estagnado e com um nível de actividade pouco dinâmico. Os negócios são pontuais, como o novo escritório da Naiber, destacando-se a expansão das sociedades de advogados, como a AVM ou a HP Advocacia e a TAAG, que mudou a sua sede para o novo One Metropolis, em Talatona.

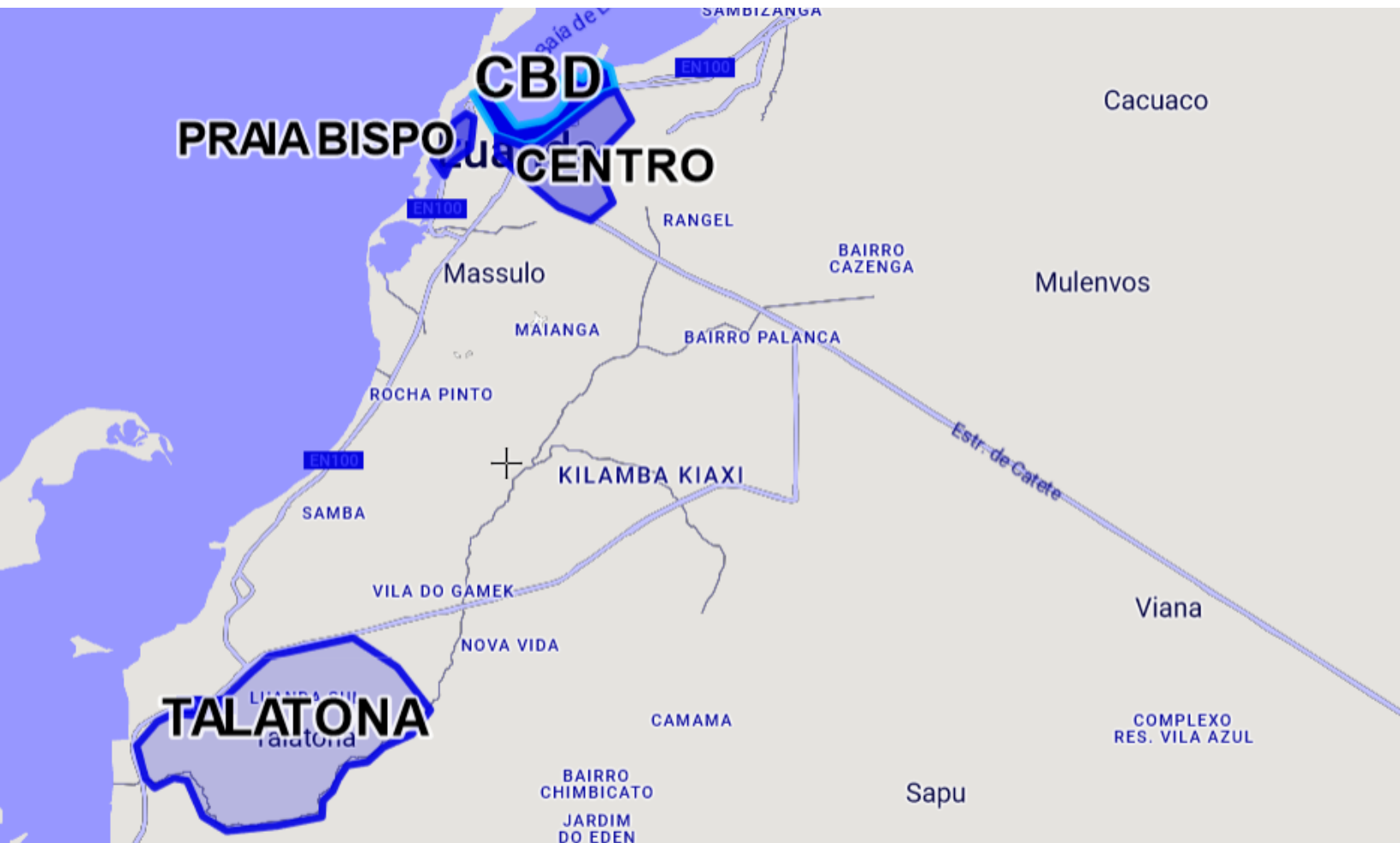
A oferta mantém-se, igualmente, pouco dinâmica, com reduzida oferta nova e escassez de oferta de espaços com maior dimensão. Para 2024, é esperada a conclusão das Torres Kianda, que introduzirão 90.000 m² de novos escritórios.

Preços Sobem em Kwanzas e Descem em USD

A evolução da taxa de câmbio teve um efeito disruptivo, também, sobre o mercado de escritórios. A dicotomia dos preços de venda e arrendamento (preços de venda em USD e rendas em kwanzas), continua a gerar uma evolução paradoxal nas duas moedas e, ao longo de 2023, uma tendência oposta, no mercado de arrendamento e no mercado de compra e venda.

Com efeito, as rendas pedidas, em kwanzas, têm vindo a aumentar, com os proprietários a procurarem alguma protecção para as eventuais alterações cambiais que se venham a registar no futuro e procurando acomodar o efeito da inflação que também tem vindo a afectar Angola.

Pelo contrário, na compra e venda, quando o preço pedido está em USD, a tendência é decrescente, com os proprietários a actualizarem os preços pedidos em kwanzas, regularmente, com base na evolução da taxa de câmbio.



Market With Little Action

Recovery was expected to come through during 2023. The realization of some foreign investments and the way the local market did not adhere to the remote work model, unlike other locations, instilled optimism in a market that has not justified it.

However, little has changed in the recent performance of Luanda's office market, which remained stagnant and with a low level of activity. Business deals are sporadic, such as the new office of Naiber, stading out the expansion of law firms, such as AVM or HP Advocacia and TAAG, which moved its headquarters to the new One Metropolis in Talatona.

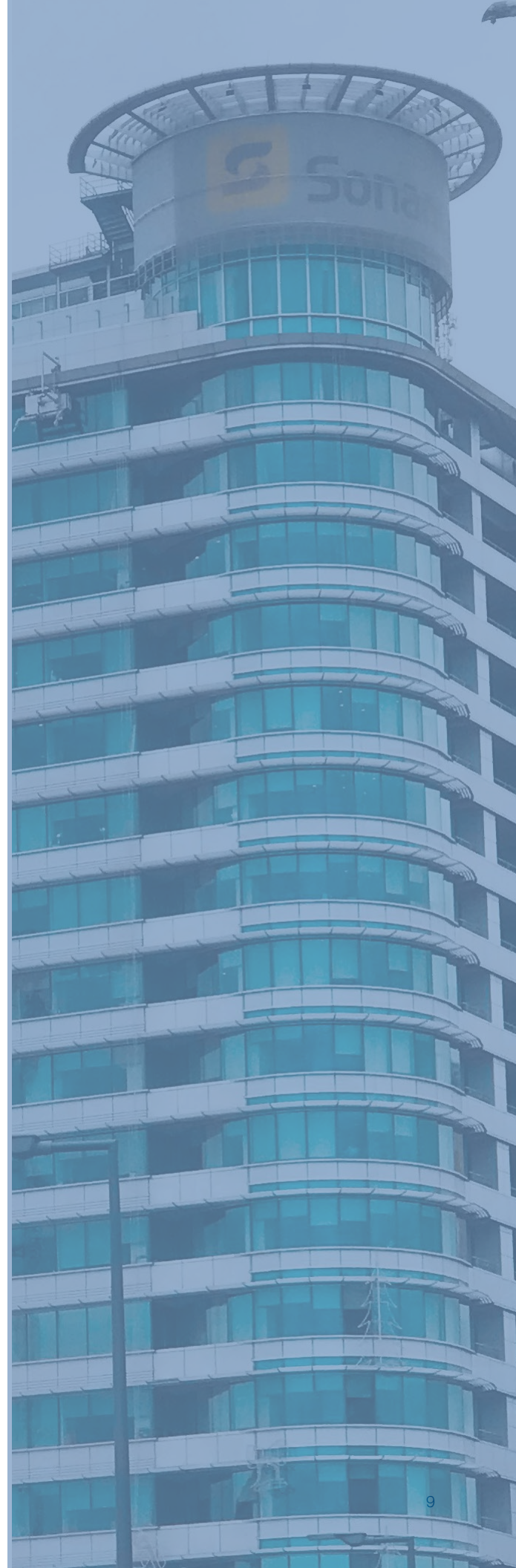
Supply also remained quite stagnant, with limited new developments and a shortage of larger office spaces. For 2024, the expected completion of the Kianda Towers, will introduce 90,000 m² of new office space.

Prices Rise in Kwanzas and Fall in USD

The evolution of the exchange rate also had a disruptive effect on the office market. The dichotomy of sales and rental prices (sales prices in USD and rents in kwanzas) continues to generate a paradoxical evolution in both currencies and, throughout 2023, an opposite trend in the rental market and the buying and selling market.

Indeed, asking rents, quoted in kwanzas, have been increasing, with landlords seeking some protection for possible future exchange rate changes and seeking to accommodate inflation that has also been affecting Angola.

Conversely, in buying and selling, when the asking price is stated in USD, there is a decreasing trend, with landlords updating asking prices in kwanzas regularly, based on the recent performance of the exchange rate.



Coworking

O coworking tem sido uma tendência global, com muitas empresas a optar por esta forma de ocupação flexível, como forma de diminuição dos custos de espaço ocupado.

Em Luanda, o coworking tem vindo a revelar uma tendência crescente, com o aparecimento de diversos centros direccionados para trabalhos independentes ou em teletrabalho.

Predominantemente, estes espaços de coworking estão localizados na zona central de Luanda, mas fora do CBD. Os espaços estão suportados por bons meios digitais de divulgação, a que alguns acrescentam bom design do espaço em oferta. A dimensão média dos espaços de coworking é reduzida.

Fora de Luanda, destaca-se o Belas Business Park, que tem o apoio da multinacional Regus, porém a partir de Portugal.

Coworking

Coworking has been a global trend, with many companies choosing this flexible form of office occupancy as a way to reduce space costs.

In Luanda, coworking has been showing a growing trend, with the emergence of various centers targeting independent workers or remote workers.

Predominantly, these coworking spaces are located in the central area of Luanda, but outside of the CBD. These coworking facilities are supported by good digital marketing channels, with some adding a good design element to their space offerings. The average size of coworking spaces is small.

Outside of Luanda, Belas Business Park stands out, with the support of the multinational company Regus, operating from Portugal.

Venda e Arrendamento (USD)

Zona Zone	Preço m ² Price psqm
C B D	4.500 - 6.500
Periferia Outskirts	4.000 - 5.000
Praia do Bispo	n.a.
Talatona	4.000 - 5.000

Zona Zone	Renda Mensal m ² Monthly Rent psqm
C B D	45 - 60
Periferia Outskirts	20 - 40
Praia do Bispo	n.a.
Talatona	25 - 50

Purchase and Lease (USD)



Crescimento do Sector Comercial

O comportamento do comércio tem sido surpreendente, com diversas lojas a desafiar a economia actual e muitas em acelerado processo de expansão, como o Centrooptico ou a Africell.

A área alimentar tem sido um forte impulsionador do crescimento da oferta de áreas comerciais, com novos espaços da Angomart (Miramar), Eskebra (Viana), Fresmart (Nova Vida) ou KFC (Viana).

Os centros comerciais continuam a ser um destino de referência para os consumidores, mas, também, para os ocupadores. Contudo, continuam a sofrer atrasos, esperando-se a abertura próxima do Outlet Shopping Mall, no Zango, e das Galerias Kianda.

O Kikuxi Shopping, em Viana, já abriu, com 40 lojas e o Shopping Popular, em Camama, com 300 lojas, também, já abriu, oferecendo condições contratuais privilegiadas, o que levou à atracção de muitos ocupadores do Mercado de São Paulo.

Retail Continues to Grow

The behavior of the retail sector has been surprising, with several stores challenging the current economy and many in accelerated expansion process, such as Centrooptico or Africell.

The food sector has been a strong driver of retail areas' growth with new spaces from Angomart (Miramar), Eskebra (Viana), Fresmart (Nova Vida) or KFC (Viana).

Shopping centers continue to be a reference destination for consumers, but also for occupiers. However, openings continue to be delayed, with the Outlet Shopping Mall in Zango and Galerias Kianda expected to open in the near future.

Kikuxi Shopping, in Viana, has already opened with 40 stores and Shopping Popular in Camama with 300 stores has also opened, offering privileged contractual conditions, which has led to the attraction of many occupiers from Mercado de São Paulo.



Logística em Construção

O governo continua a sua aposta de dinamização da indústria e da logística. Depois da identificação das 21 plataformas logísticas, seguiu-se a aprovação do Regulamento sobre o Licenciamento de Plataforma Logística, que estabelece os seus princípios fundamentais.

Em curso, encontram-se já as de Luau (Moxico), Luvo e Soyo (Zaire) e Cáala (Huambo). O Corredor do Lobito será objecto da maior transformação, esperando-se um investimento de 300 milhões de USD do Banco Mundial. A exploração do Porto do Lobito foi já concessionada à Africa Global Logistics, por 20 anos, com um volume de investimento de 100 milhões de USD. A Embaixada dos Países Baixos também está fortemente envolvida na Plataforma Logística de Cáala, no Huambo.

O governo continua a montar sólidos alicerces para corrigir o problema logístico de Angola, mas o processo ainda será demorado.

Logistics under Construction

The government continues committed to revitalizing the industry and logistics sectors. After identifying 21 logistics platforms, the approval of the Regulation on the Licensing of Logistics Platforms establishes its fundamental principles.

Currently, the platforms in Luau (Moxico), Luvo and Soyo (Zaire) and Cáala (Huambo) are already in progress. The Lobito Corridor will undergo the largest transformation, with an expected investment of 300 million USD from the World Bank. The operation of the Lobito Port has already been concessioned to Africa Global Logistics for 20 years, with an investment volume of 100 million USD. The Embassy of the Netherlands is also heavily involved in the Logistics Platform of Cáala.

The government continues to build solid foundations to address Angola's logistical problem, but the process will be slow.





Oferta em Mudança

Não é possível falar de hotelaria sem falar do que sucedeu com o HCTA. Uma vez reaberto e integrado na TDHotels, surge um problema similar com as cadeias Iu e Ika, embora com impacto residual no mercado da capital.

Depois da abertura do Intercontinental e da reabertura do HCTA (mais de 550 quartos em conjunto), era difícil à oferta local manter este ritmo de crescimento. Contudo, as novas aberturas - unidades de 3 e 4 estrelas - adicionaram mais de 250 novos quartos à oferta existente, apenas em 2023 e início de 2024.

A concretização de alguns projectos em pipeline é já uma boa novidade (e.g., Continental Horizonte), mas o interesse de duas importantes marcas internacionais (Hilton e Meliã) no mercado nacional, suportam o sinal de vitalidade que se vai retirando da hotelaria de Luanda. A estes dois projectos, acresce o Hotel Panorama, que poderá ser, finalmente, restaurado, criando um pipeline de mais de 700 quartos, em unidades de topo, todas na zona da Ilha de Luanda.

Procura Nem Por Isso

A procura é que não tem evoluído da mesma forma, sendo mais atingida pela recente evolução económica, que tem afastado o turismo de negócios. Segundo os dados estatísticos mais recentes, até Outubro de 2023, 93.000 turistas entraram em Angola, o que permite antecipar uma ligeira redução, face aos 129.000 visitantes registados em 2022. Durante os anos da pandemia, em 2020 e 2021, anualmente, Angola recebeu pouco mais de 63.000 visitantes, o que demonstra um crescimento notável nestes 2 últimos anos, porém, bastante longe dos 435.000 turistas no biénio 2018 e 2019.

Luanda, a cidade, mas, também a província, continua a captar a maior fatia da procura turística, notando-se ainda um turismo pouco dinâmico no restante território, que não é alheio às dificuldades na circulação interna.

Mercado Cresce, Mas Pouco

Em 2023, as taxas de ocupação cresceram face a 2022, o que é sempre um bom sinal. Contudo, o crescimento foi pequeno, com a taxa de ocupação de hotéis de 4 e 5 estrelas, a não superar os 60%. Apesar do menor crescimento, segundo os dados da ALTYs, os valores pré-pandemia foram já superados, ainda que residualmente.

Do lado das receitas, RevPAR e ARR cresceram em 2023, situando-se bem acima dos valores que se praticavam antes da pandemia, apesar do RevPAR permanecer abaixo dos 200 USD. Este aumento nos preços não se traduz em aumento de rentabilidade da operação, devido ao crescimento dos custos operacionais.



Changing Supply

It is impossible to talk about the hotel industry without mentioning what happened with HCTA. Once reopened and integrated into TDHotels, a similar issue arises with the Iu and Ika chains, although with a residual impact on Luanda's market.

After the opening of the Intercontinental and the reopening of HCTA (with over 550 rooms combined), it was challenging for the local supply to maintain this growth pace. However, new openings - 3 and 4-star units - added over 250 new rooms to the existing supply, only in 2023 and early 2024.

The completion of some projects in pipeline is already good news (e.g., Continental Horizonte), but the interest showed by two major international brands (Hilton and Meliã) in the national market, further enhances local hospitality sector dynamism. In addition to these two projects, there is Hotel Panorama, which may finally be restored, creating a pipeline of over 700 new rooms, in top units, all in the Ilha de Luanda.

Demand Not So Much

Demand has not evolved in the same way, being more affected by the recent economic development, which has deterred business tourism. According to the most recent data, until October 2023, 93.000 tourists entered Angola, which suggests a slight reduction compared to the 129.000 visitors recorded in 2022. During the pandemic years, in 2020 and 2021, Angola received just over 63.000 visitors yoy, with a remarkable growth rate, but still distant from 435.000 tourists in the 2018 and 2019 biennium.

Luanda, the city, but also the province, continues to attract the largest share of tourist demand, with a still stagnant tourism in the rest of the territory, which is not unrelated to difficulties in internal travels.

Market Grows, But Slightly

In 2023, occupancy rates grew compared to 2022, which is always a good sign. However, growth was small, with the occupancy rate of 4 and 5-star hotels not exceeding 60%. Despite slower growth, according to ALTYS data, pre-pandemic values have already been surpassed, albeit marginally.

On the revenue side, RevPAR and ARR grew in 2023, well above values before the pandemic, although RevPAR remains below 200 USD. This increase in prices does not translate into an increase in operational profitability, due to growth in operational costs.



Organismos de Investimento Colectivo

Os OIC imobiliários foram criados com o intuito de replicar as melhores práticas internacionais, aumentando o profissionalismo do sector, procurando dinamizar estes instrumentos pela via fiscal: reduções no imposto industrial e no imposto predial e isenções de impostos sobre o rendimento.

O mercado de investimento institucional é ainda bastante reduzido em Angola, com 5 FII e 3 SII, que tinham, no final de 2023, 520 mil milhões de kwanzas em activos sob gestão, com um crescimento, nos FII, entre 2022 e 2023, de quase 20%.

As SII têm um capital social que não ultrapassa os 120 milhões de kwanzas e os FII têm um capital social acima dos 200 mil milhões de kwanzas. O Fundinvest, criado em 2022, gerido pela Eaglestone, tem o maior capital social no valor de 120 mil milhões de kwanzas, detendo os imóveis da ENSA.

Entre as principais sociedades gestoras de OIC, é impossível não referir a Hemera Capital Partner, que tem quase 50% do mercado das SGOIC, com o importante fundo Pactual.

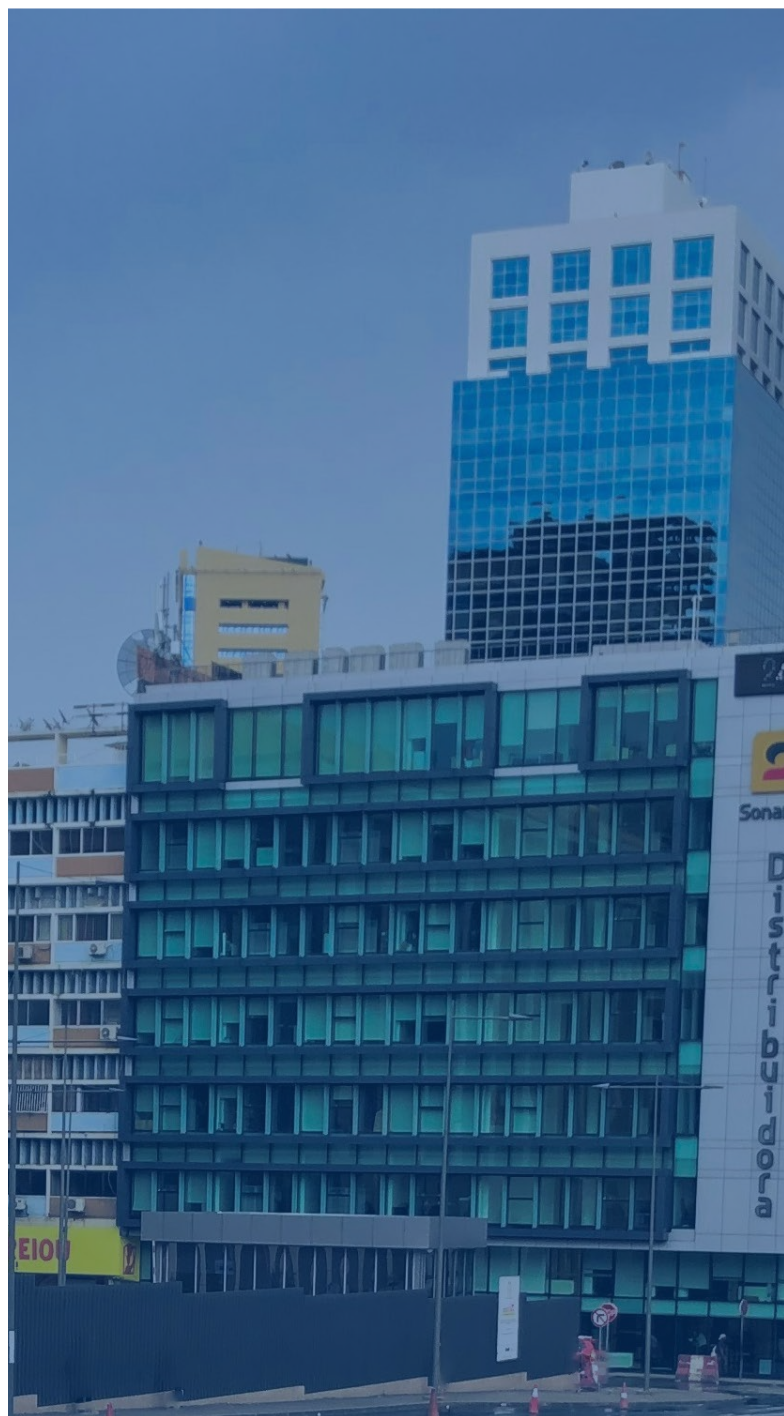
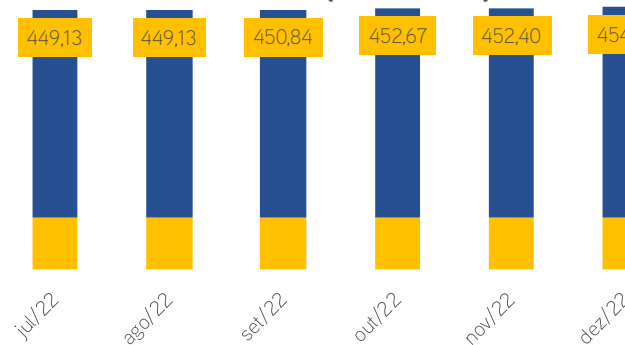
Investimento Tradicional

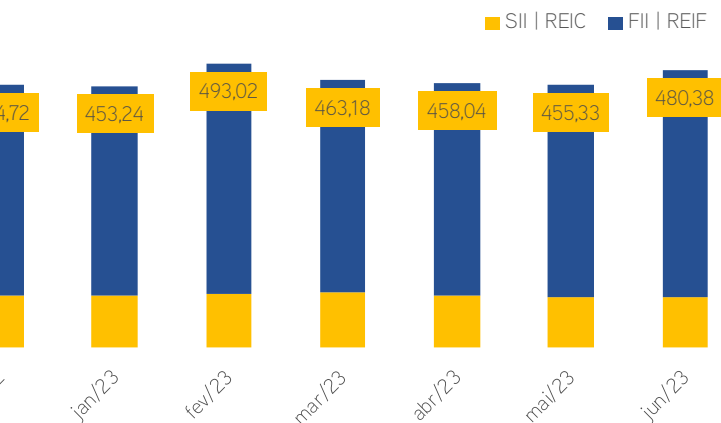
A recessão foi bastante difícil para os investidores imobiliários e quando se perspectivava uma inversão do ciclo, a depreciação do kwanza criou situações paradoxais, com a valorização nominal dos imóveis em kwanzas e a desvalorização real dos imóveis em USD.

A utilização predominante de duas moedas no imobiliário, com o kwanza no arrendamento e o USD na compra e venda, contribui muito para esta realidade.

A promoção imobiliária parecia ser retomada, ainda que lentamente, mas, também aqui, a depreciação do kwanza teve consequências.

Imobiliário sob gestão Real Estate aum (10⁹ AOA)





Investment Trusts (OIC)

Rela Estate Investment Trusts (OIC) were created with the aim of replicating the best international practices, increasing professionalism and seeking to invigorate these instruments through fiscal means: reductions in industrial and property taxes, and exemptions from income taxes.

Institutional investment market is still quite limited in Angola, with 5 Real Estate Investment Funds (REIF) and 3 Real Estate Investment Companies (REIC), which, at the end of 2023, had 520 billion kwanzas in assets under management, with a growth in REIF of almost 20%, from 2022 to 2023.

REIC have a social capital that does not exceed 120 million kwanzas and REIF have a social capital above 200 billion kwanzas. Fundinvest, created in 2022 and managed by Eaglestone, has the largest social capital amounting to 120 billion kwanzas, holding the properties of ENSA.

Among the main OIC management companies, it is impossible not to mention Hemera Capital Partner, which holds almost 50% of the OIC management companies' market, with the important Pactual fund.

Traditional Investment

The recession was quite difficult for real estate investors, and when a reversal of the cycle was anticipated, the depreciation of the kwanza created paradoxical situations, with nominal appreciation of properties in kwanzas and real depreciation in USD.

The predominant use of two currencies in real estate, with the kwanza in leasing and the USD in buying and selling, contributes greatly to this reality.

Real estate development seemed to be resuming, albeit slowly, but here too, the depreciation of the kwanza had consequences.

Imposto Predial Urbano

1. Incide sobre o arrendamento de imóveis:
 - a) 15% sobre o valor da renda.
 2. Incide sobre a propriedade de imóveis:
 - a) 0,1% até um valor patrimonial (VP) inferior a 5.000.000 de kwanzas;
 - b) 5.000 kwanzas, quando o VP for maior do que 5 e menor do que 6 milhões de kwanzas;
 - c) 0,5% sobre o VP, quando superior a 6.000.000 de kwanzas;
 - d) 0,6% sobre o VP de terrenos para construção;
 - e) 10.397 kwanzas por ha de prédio rústico.
- (Cabinda tem algumas diferenças)

Sisa

Incide sobre a transmissão de propriedade ou de qualquer direito oneroso sobre bens imobiliários.

O sujeito passivo é o adquirente e a taxa é de 2% sobre o valor de aquisição.

IVA

A transmissão e locação de qualquer bem imóvel localizado está isenta de IVA.

Neste ano, serviços de hotelaria e restauração beneficiaram da redução da taxa de IVA (7%).

Outros

O imobiliário ainda tem outros encargos fiscais, que incluem o imposto de selo e os custos notariais e de registo. O imposto de selo é de 0,3% sobre a aquisição de imóveis, de 0,1% em arrendamentos habitacionais e 0,4% em arrendamentos não habitacionais. No crédito à habitação, é de 0,1% sobre o valor de aquisição.





Urban Property Tax

1. Applies to the lease of properties:
 - a) 15% on the rental value.
2. Applies to the ownership of properties:
 - a) 0.1% up to a tax property value (TPV) less than 5,000,000 kwanzas;
 - b) 5,000 kwanzas, when the TPV is higher than 5 and lower than 6 million kwanzas;
 - c) 0.5% on the TPV when it exceeds 6,000,000 kwanzas;
 - d) 0.6% on the TPV of land for construction;
 - e) 10,397 kwanzas per hectare of rural property.

(Cabinda has some differences)

Sisa

Sisa applies to the transfer of ownership or any onerous right on real estate.

The taxpayer is the acquirer and the rate is 2% on the acquisition value.

VAT

The transfer and lease of any real estate property are exempt from VAT.

This year, hotel and restaurant services benefited from the VAT rate reduction (7%).

Others

Real estate still has other tax burdens, which include stamp duty and notary and registration costs. Stamp duty is 0.3% on the acquisition of properties, 0.1% in residential leases, and 0.4% in non-residential leases. In housing credit, it is 0.1% on the acquisition value.

Sobre Nós

A ALTYS Real Estate Advisors é uma empresa nova com experiência vasta.

Embora criada recentemente, foi Colliers International durante mais de 10 anos, mantendo a equipa de gestão, os colaboradores, os clientes e a experiência de mercado.

A ALTYS oferece diversos serviços imobiliários, mas procura, sempre, expandir esse portfólio, acomodando as tendências internacionais, enquanto assegura o cumprimento das necessidades crescentes dos nossos clientes.

A ALTYS tem escritório em Angola, onde lideramos o mercado em serviços de consultoria, avaliação e research. Temos uma forte presença e um extenso track record nos países de língua oficial Portuguesa (Angola, Moçambique, Guiné-Bissau, São Tomé e Príncipe e Cabo Verde), mas, também, noutros países Subsaarianos.

Combinando conhecimento regional e força mundial, a ALTYS afiliou-se à NAIGlobal, uma multinacional líder em CRE. Na NAIGlobal, os escritórios trabalham em uníssono para prestar aos clientes um serviço excepcional.

About Us

ALTYS Real Estate Advisors is a new company with a vast experience.

Although it was recently created, it was branded as Colliers International for more than 10 years, keeping together managing team, staff, customer portfolio and market experience.

ALTYS already offers a comprehensive range of real estate services, but constantly seeks to expand that portfolio, accommodating global trends, while meeting the growing requirements of our clients.

ALTYS is based in Angola, where we are market leaders in advisory, valuation and research services. We have a strong presence and large track record in Portuguese speaking countries (Angola, Mozambique, Guinea-Bissau, São Tomé and Príncipe and Cape Verde), but also in other Sub-Saharan countries.

Bringing together regional expertise with global strength, ALTYS joined NAIGlobal, a leading global CRE firm. NAIGlobal offices work in unison to provide clients with exceptional solutions to their real estate needs.



A ALTYS tem uma experiência africana inigualável, com capacidade regional para desenvolver negócios imobiliários, em vários países.

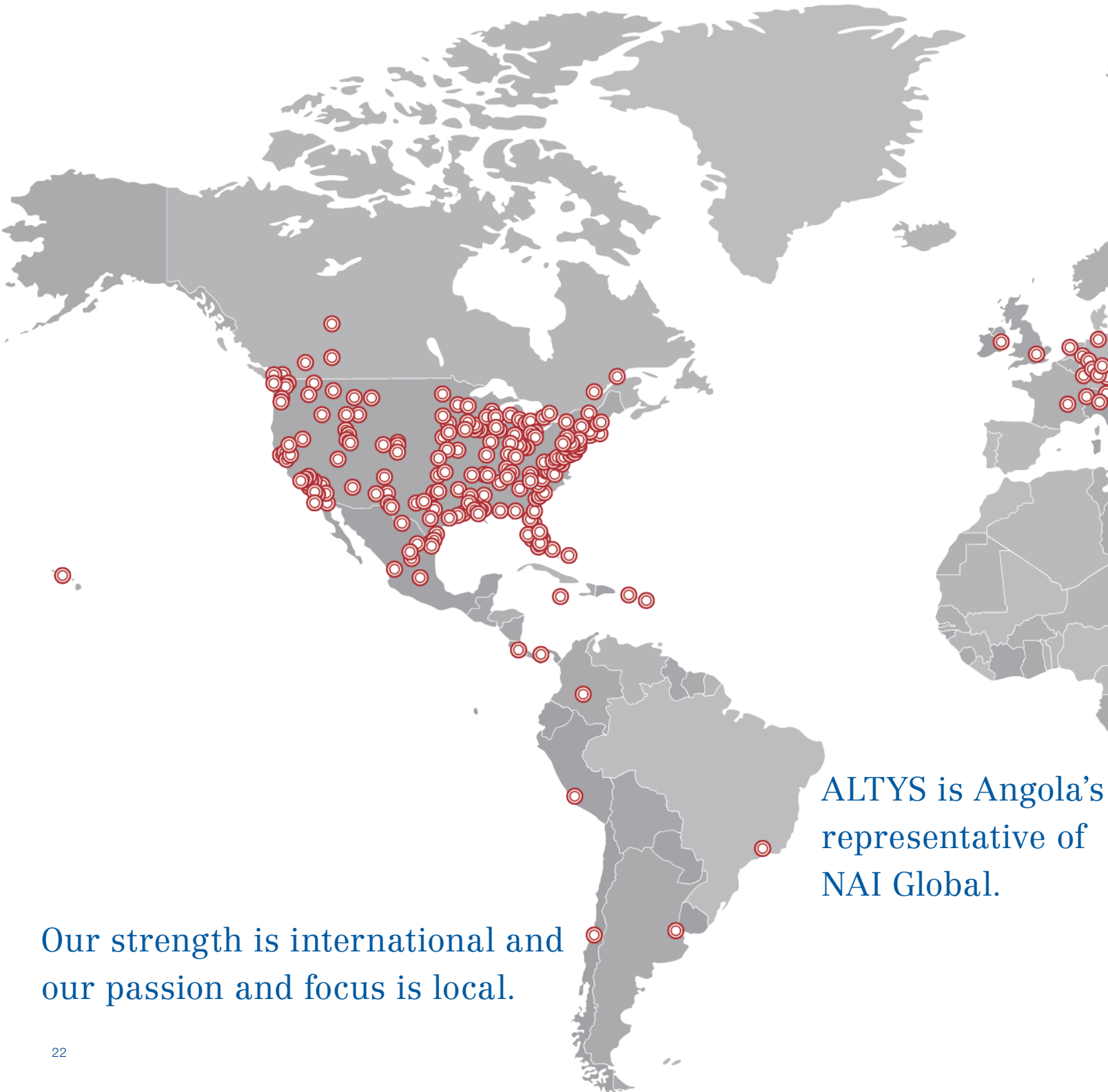
A partir da sede em Angola, onde a ALTYS é líder de mercado em serviços de consultoria, avaliação e pesquisa, a ALTYS tem uma forte presença e um grande historial em países de língua oficial portuguesa (Angola, Moçambique, Guiné-Bissau, São Tomé e Príncipe e Cabo Verde), mas também em outros países Subsaarianos.

ALTYS has unparalleled African experience, with regional capability to develop real estate businesses, across several countries.

From the headquarters in Angola, where ALTYS is market leader in advisory, valuation and research services, ALTYS has a strong presence and large track record in Portuguese speaking countries (Angola, Mozambique, Guinea-Bissau, São Tomé and Príncipe and Cape Verde), but also in other Sub-Saharan countries.



Global strength built on local leadership.

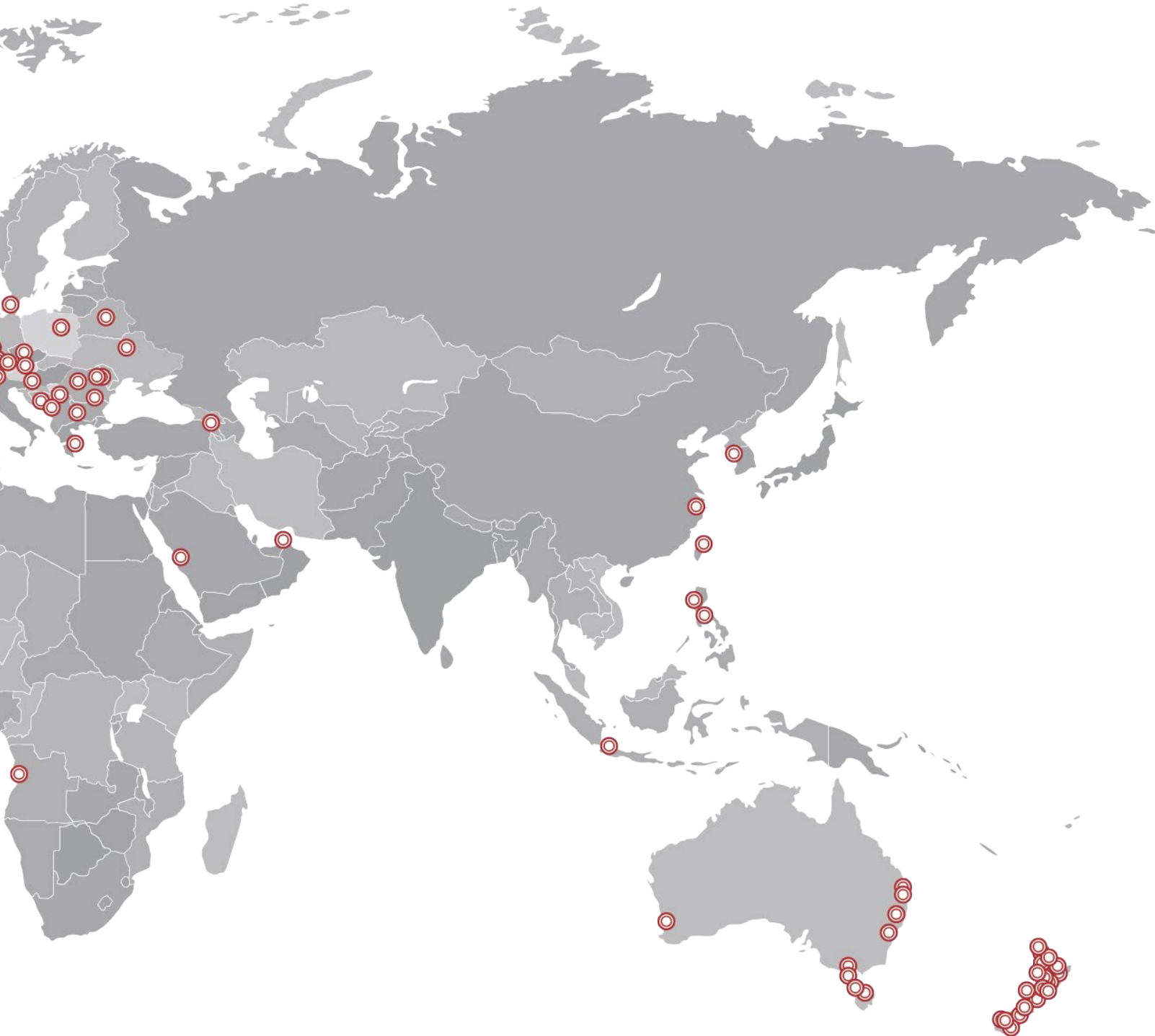


Our strength is international and our passion and focus is local.

ALTYS is Angola's representative of NAI Global.

ALTYS is a market leader in real estate services company providing a comprehensive range of professional services. ALTYS is a new company with a long experience, having been integrated in a global real estate services platform, for more than 10 years. ALTYS provides global real estate services at local and regional level and at international standard quality.

NAI Global is a leading global CRE firm. NAI Global offices work in unison to provide clients with exceptional solutions to their commercial real estate needs.



Real Estate Services

Advisory

- Analysis
- Development Consulting
- Due Diligence
- Feasibility
- Financial Services
- Market Research
- Pre-Acquisition Research
- Strategic/Scenario
- Valuation

Agri-Business

Capital Markets

- Acquisitions & Dispositions
- Build-To-Suit & Redevelopment Services
- Flexible Working Policies
- Landlord Representation
- Process Engineering
- Tenant Representation
- Workplace Solutions

Corporate Solutions

Project Management

- Contractor Management
- Cost Control
- Key Performance Mapping
- Outsource & Procurement Management
- Project Management
- Project Planning
- Procurement
- Risk Management
- Team Selection & Appointment

Portfolio Management

- Acquisitions
- Asset Management
- Leasehold Management
- Disposals
- Lease Renewals
- Legal Briefing
- Planned Maintenance
- Relocations
- Rent Reviews

Personal. Global. Professional.

41 countries. 375 offices. 6,000 local market professionals.
All working in unison to provide clients with exceptional solutions.



geral@altys-africa.com
+244 923 420 934 | +244 947 729 439
+244 919 984 967 | +351 917 847 860

AVENIDA DE PORTUGAL, 18/20
ED. ORQUÍDEA PLAZA, 2º ANDAR, FRACÇÃO A
LUANDA
REPÚBLICA DE ANGOLA

ALTYS

REAL ESTATE ADVISORS

ALTYS-AFRICA.COM

NAIGlobal
naiglobal.com