



HEMERA  
CAPITAL  
PARTNERS

# Relatório & Contas 2021

Pactual Property Fund – Fundo de Investimento  
Imobiliário Fechado





# Índice

## 1. Contexto

- i. Enquadramento Macroeconómico
- ii. Sector Imobiliário Nacional
- iii. Organismos de Investimento Colectivo
- iv. OIC sob gestão da HCP

## 2. Caracterização do Fundo

- i. Enquadramento
- ii. Política de Investimento
- iii. Actividade do Fundo
- iv. Perspectivas para 2022

## 3. Elementos Contabilísticos

## 4. Certificação Legal das Contas



# I. Contexto

# I. Contexto

## I. Enquadramento Macroeconómico

### Contexto Internacional

O ano de 2021 marcou o início da recuperação económica mundial. Segundo o Fundo Monetário Internacional (FMI), a taxa de crescimento da economia mundial foi estimada em 5,9%, que contrasta com a contracção apurada em 2020, período em que se fixou em -3,1%.

As principais economias mundiais asseguraram níveis altos de imunização da população contra a COVID-19, o que permitiu dar início ao processo de desagravamento das restrições impostas para conter a disseminação dos vírus SARS-CoV-2.

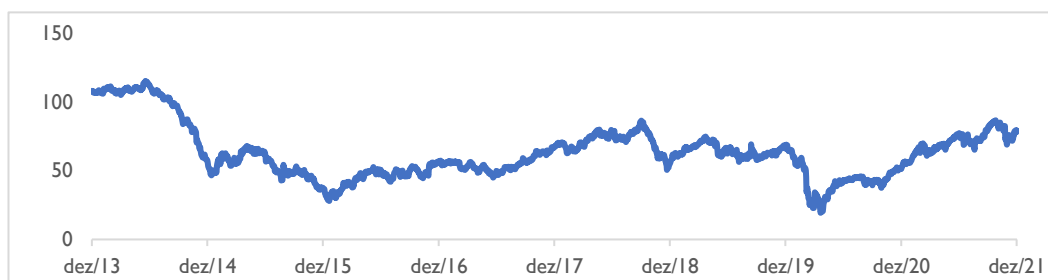
A retoma da actividade gerou aumento da procura de matérias-primas e elevou os preços, sobretudo das energéticas, como o petróleo, que se encaminha para níveis pré-crise, ao chegar a ascender a USD 90/barril no início de 2022 (de salientar que se situava em USD 51 no início de 2021).

Neste contexto, os países membros da Organização dos Países Exportadores de Petróleo (OPEP) decidiram o levantamento gradual das restrições de produção em vigor.

A escassez e a alta do preço de algumas matérias-primas, sobretudo as energéticas e as utilizadas para a produção de produtos high-tech, têm influenciado a expectativa de inflação em economias mais desenvolvidas. Por exemplo, a taxa de inflação estimada para Zona Euro em 2021 é de 5%, o máximo histórico.

Assim, os Bancos Centrais nas principais economias mundiais, como a reserva federal dos EUA e Banco Central Europeu, poderão efectuar aumentos das taxas de juro ao longo do ano corrente, o que também gera expectativas de fortalecimento das suas moedas.

### Evolução do Preço do Petróleo (USD/barril)



Fonte: Bloomberg

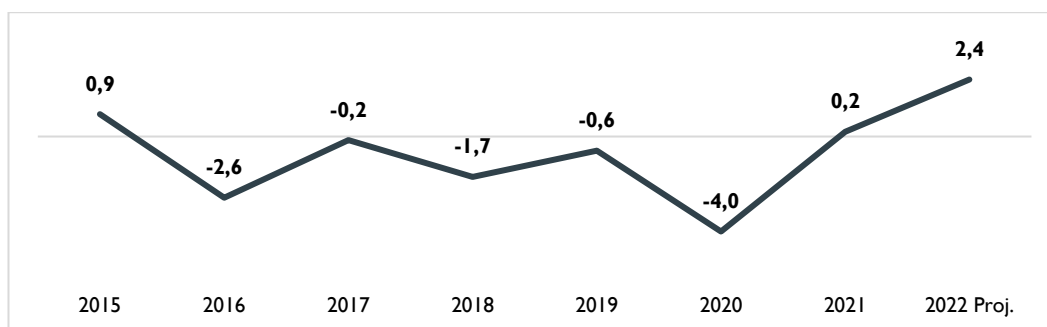
## Economia Nacional

### Economia Real

O Produto Interno Bruto (PIB) de Angola voltou a crescer em 2021, ainda que moderadamente, após 5 anos sem crescimento, sendo estimado um registo de 0,2%.

Para o registo contribuíram a expansão em 5,2% do sector não petrolífero e a contracção em 10,6% do sector petrolífero. Nas classes que compõem o sector não petrolífero, o destaque recai para o sector das pescas, serviços mercantis, energia e agricultura, que registaram taxas de crescimento de 33,0%, 6,8%, 5,0% e 4,6%, respectivamente.

#### Taxa de Crescimento do PIB Real (%)



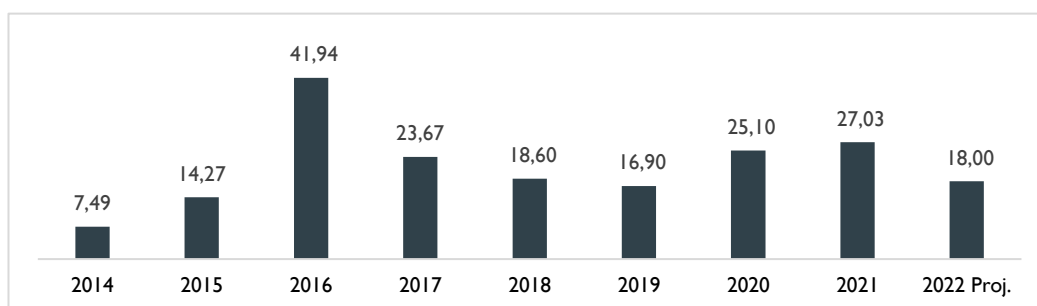
Fonte: FMI, Economic Outlook October 2021 database

### Taxa de Inflação e Política Monetária

A taxa de inflação situou-se em 27,03% em final de 2021, cerca de 2 p.p. acima do registo apurado em igual período do ano transacto, superando as expectativas iniciais que apontavam para cerca de 18,7%.

As medidas restritivas de política monetária adoptadas pelo Banco Nacional de Angola (BNA), como o aumento das taxas de juro de referência em níveis altos, não conteve a evolução do indicador.

#### Taxa de Inflação Nacional (%)

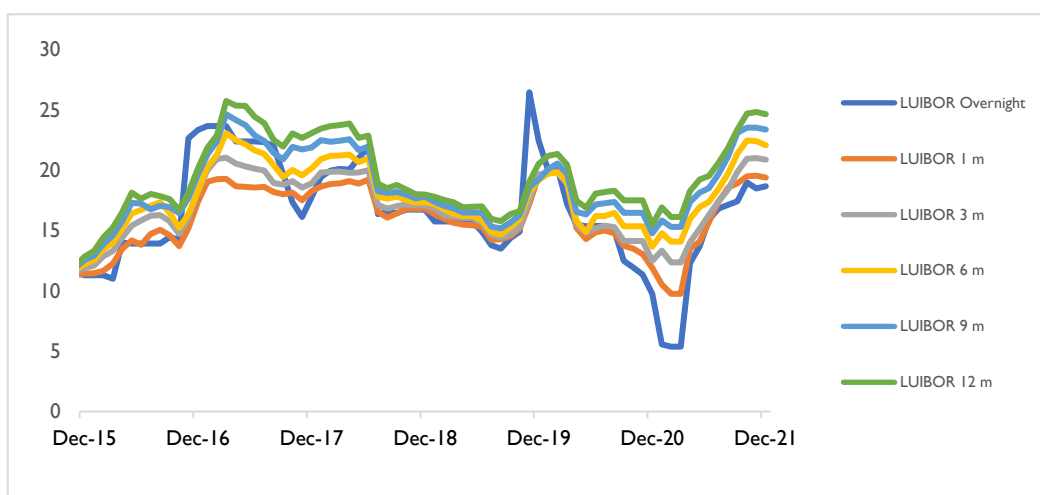


Fonte: Instituto Nacional de Estatística (INE) e Orçamento Geral do Estado (OGE) 2022

Em 2021, a Taxa BNA foi aumentada de 15,5% para 20%, a Facilidade Permanente de Cedência de Liquidez evoluiu de 15,5% para 25% e a Facilidade Permanente de Absorção de Liquidez, de 7% para 15%.

Consequentemente, as taxas de juro LUIBOR, na generalidade de maturidades, que no início do ano situavam-se entre 5,5% a 16,9%, terminaram o ano no intervalo entre 18,6% a 24,6%.

### Taxas de Juro (LUIBOR)



Fonte: Banco Nacional de Angola (BNA)

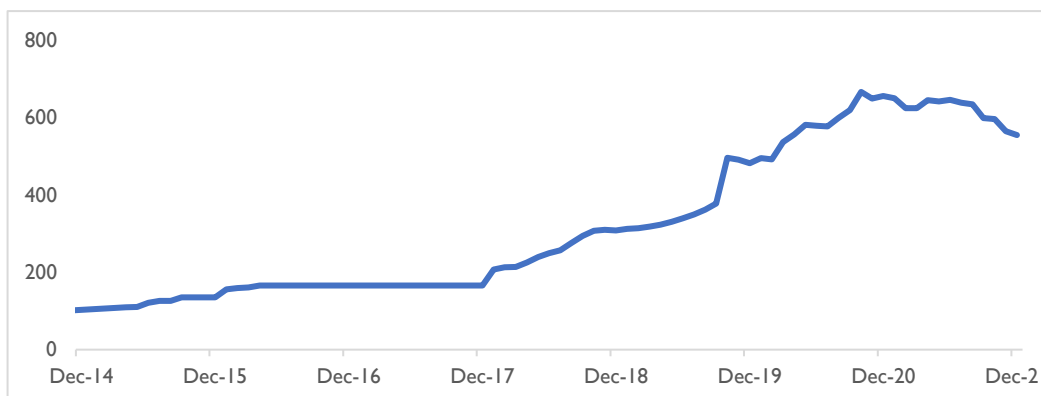
### Taxa de Câmbio e Sector Externo

A taxa de câmbio média assumiu uma tendência apreciativa ao longo do ano de 2021, tendo evoluído de USD/AOA 649,60 em final de 2020 para USD/AOA 554,98 em final de 2021, actualmente a cotação ronda USD/AOA 527.

As reservas internacionais brutas registaram um aumento de USD 14 878,5 milhões em 2020 a USD 16 259,8 mil milhões em 2021. As reservas internacionais líquidas cresceram de USD 8 767,4 a USD 9 464,6, que representa uma evolução de 6,9 meses de importação para 8,4 meses de importação.

As estimativas apontam para o aumento das exportações de bens e serviços, avaliadas em USD 21,0 mil milhões em 2020 para USD 23,5 mil milhões em 2021 e a diminuição das importações de bens e serviços de USD 15,1 mil milhões em 2020 a USD 13,4 mil milhões em 2021.

## Taxa de Câmbio (USD/AOA)



Fonte: Banco Nacional de Angola (BNA)

## Finanças Públicas

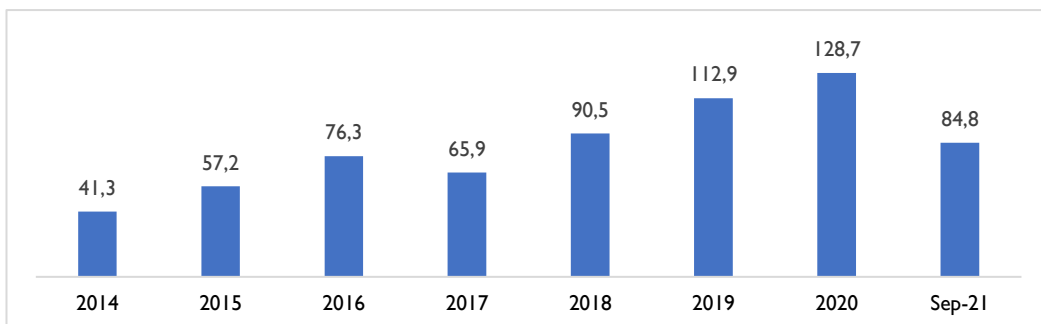
Em 2021, foi apurado um superavit fiscal de 3% do PIB, superando o registo de -1,9% em 2020.

O ano 2021 representou, o fim do programa de financiamento ampliado do FMI, com a sexta e última avaliação a ser verificada em Dezembro de 2021.

No mesmo mês, o Governo vendeu o Banco BCI, por um montante de AOA 16,5 mil milhões, ao abrigo do programa de privatizações, por via da bolsa de valores de Angola (BODIVA), o que representa um marco importante para o mercado de capitais.

O stock da Dívida Governamental para o ano 2021 foi estimada em 85%, segundo o Plano Anual de Endividamento do Governo.

## Stock da Dívida Pública (% do PIB)



Fonte: Orçamento Geral do Estado 2022

A boa performance no processo de implementação de reformas económicas estruturais à economia, que contou com o suporte do FMI, e a alta do preço do petróleo influenciaram a decisão da Fitch e S&P de melhorar o rating de crédito soberano de Angola.

A Fitch alterou de CCC para B- com Outlook estável, em 21 de Janeiro de 2022, e a S&P mudou de CCC+ para B-, igualmente com Outlook estável.

## Outlook para 2022

Para o novo ano, o Governo e o FMI antecipam uma expansão do PIB em aproximadamente 2,4%, suportada pela retoma de crescimento do sector petrolífero, com taxa de crescimento de 1,6%, e expansão moderada do sector não petrolífero, sendo projectado um crescimento de 3,0%.

O fim do programa de financiamento ampliado do FMI, a alta do preço do petróleo e a expectativa de injeção de liquidez em tempo de eleições gerais influenciam positivamente as expectativas dos agentes económicos em 2022.

A meta de inflação para o ano 2022 foi fixada em 18%, um nível muito próximo do definido em 2021, para que seja efectivamente atingida no ano corrente concorre a maior autonomia do BNA com a aprovação da nova Lei do BNA, a performance da economia real e a estabilidade no mercado cambial.

Em 2022, o BNA manterá as taxas de juro altas de forma a assegurar que no mercado prevaleçam taxas de juro real positivas.

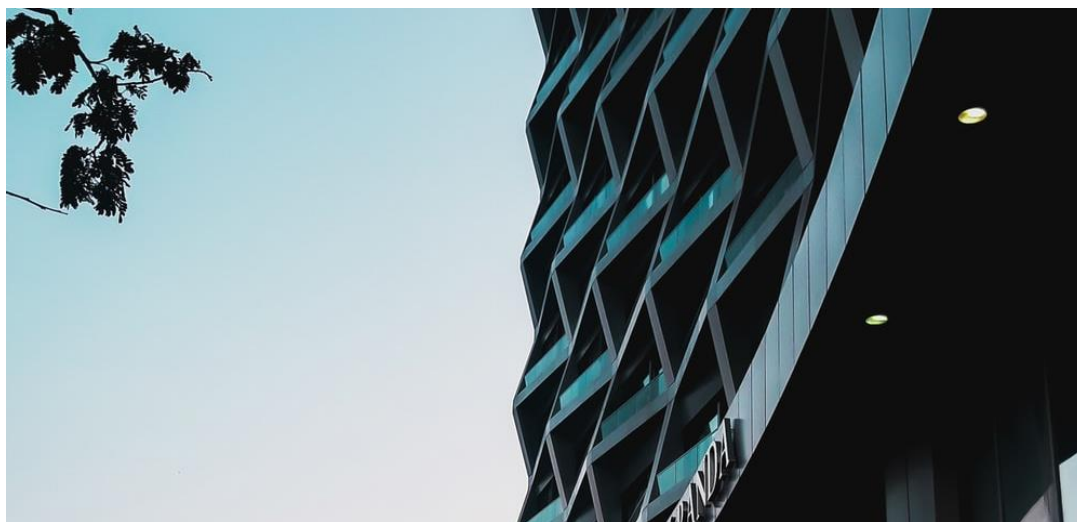
O mercado cambial estabilizou-se. Em 2022, com o esperado aumento das receitas em moeda estrangeira provenientes das exportações de petróleo, resultante da alta do preço, não se pode excluir o cenário de continuo fortalecimento do kwanza no mercado cambial e das reservas internacionais.

O Governo manterá a estratégia de diminuição da dívida interna, em detrimento da externa, de forma a não concorrer com o sector privado no acesso ao crédito, sendo que se prevê uma emissão de eurobonds no ano corrente.



# I. Contexto

## II. Sector Imobiliário Nacional



O período de recessão económica prolongada que marcou a economia desde a queda abrupta do preço do petróleo em 2014, que resultou em 5 anos consecutivos de contracção do PIB (2016-2020), foi determinante para a performance do mercado imobiliário nos últimos anos.

Em 2021, verificou-se a inversão deste cenário, tendo a economia apresentado um crescimento estimado em 0,2%, que marcou a retoma do crescimento e reforçou a expectativa de expansão generalizada nos diversos sectores na economia para os próximos anos, incluindo o sector imobiliário.

Em alguns segmentos do sector imobiliário as expectativas positivas dos agentes económicos já são perceptíveis, sendo expectável que, com a materialização da taxa de crescimento do PIB de 2,4% prevista para o próximo ano, o mercado imobiliário dará sinais mais evidentes de melhorias na sua performance.

Fonte: Orçamento Geral do Estado 2022; Angola 6th Review under the Extended Fund Facility Agreement of IMF

## Principais Segmentos do Mercado Imobiliário



### Escritório

O segmento dos escritórios continua a ser um dos segmentos mais afectados pelas restrições impostas para controlar a propagação da pandemia da COVID-19, nomeadamente a possibilidade de usufruir de regime de teletrabalho, e também pelas inovações tecnológicas que têm permitido a redução da necessidade de espaços físicos para empresas em diferentes sectores.



- Retoma de crescimento do PIB em 2021;
- A tendência apreciativa do Kwanza favorece a procura para os detentores de moeda nacional.



- Pandemia de COVID-19;
- Sector petrolífero ainda em recuperação;
- Altas taxas de juro de crédito.



### Habitação

O segmento residencial deu sinais de recuperação em 2021.

Anteriormente, muito condicionado aos expatriados ligados ao sector petrolífero, passou a estar sujeito à procura crescente de indivíduos com actividades em outros sectores, que procuram imóveis de qualidade, sobretudo na modalidade arrendamento, privilegiando as zonas mais urbanizadas, mais seguras e com maior proximidade a serviços essenciais.



- A economia de Angola tornou-se mais estável;
- Apreciação do Kwanza, para os detentores de moeda nacional;
- Expectativa positiva dos agentes económicos.



- Pandemia de COVID-19;
- Sector petrolífero ainda em recuperação;
- Alto custo de financiamento.

## Principais Segmentos do Mercado Imobiliário



### Comércio

Os indicadores económicos relativos ao sector do comércio têm evoluído de forma positiva. Para o sector do comércio, o Governo estimou uma expansão em cerca de 6,8% em 2021, que compara a contracção em 3,3% apurada em 2020, o que ainda é um nível moderado, mas que gera expectativas positivas.

A dinâmica deste mercado está directamente relacionada à performance do PIB e confiança dos agentes económicos no potencial económico do País.



- Retoma de crescimento do PIB em 2021;
- Aumento da procura de bens e serviços básicos, como os alimentares e relacionados à saúde;
- Aumento gradual do consumo privado e público.



- Pandemia de COVID-19;
- Altas taxas de inflação e de juro de crédito;
- Menor procura de bens considerados não essenciais (ou de luxo).



### Indústria

Em 2021, segundo o Governo, o sector da indústria transformadora expandiu 2,1%, revertendo a contracção de 1,5% apurada em 2020. O segmento da Indústria tem sido dinamizado pelo Programa de Privatizações do Governo (PROPRIV), em vigor desde 2019, que inicialmente previa a alienação de cerca de 195 empresas/activos, continuou a destacar-se como impulsionador do sector imobiliário industrial em 2021, dinamizando a procura por terrenos orientados para o desenvolvimento de projectos neste sector.



- Retoma de crescimento do PIB em 2021;
- Oferta de activos públicos com o PROPRIV;
- Aposta na diversificação da economia (PRODESI).



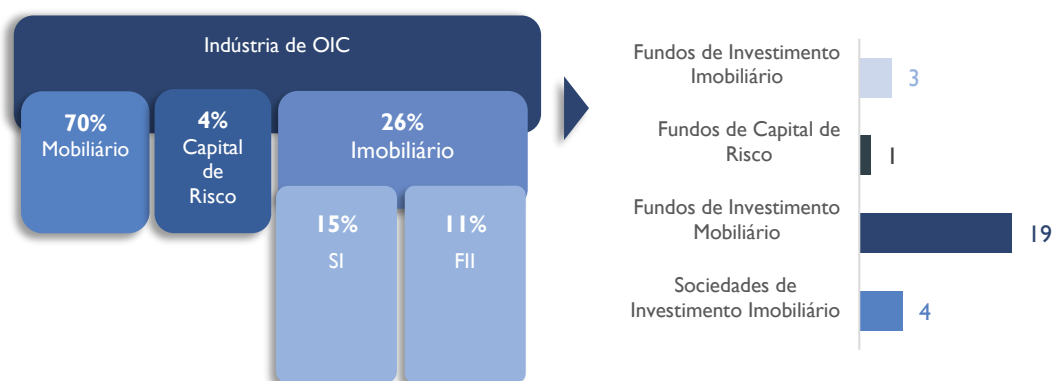
- Pandemia de COVID-19;
- Défice de Infra-estruturas;
- Altas taxas de inflação e de juro na economia.

# I. Contexto

## III. Organismos de Investimento Colectivo

Em 2021, o total de Organismos de Investimento Colectivo (OIC) registados na Comissão de Mercado de Capitais (CMC) atingiu 27 OIC, sendo constituído por 19 fundos de investimento mobiliários, 1 fundo de capital de risco, 3 fundos de investimento imobiliários e 4 sociedades de investimento imobiliárias.

### Dimensão do Mercado de OIC por nº Veículos Registrados



Fonte: Relatório sobre a Indústria dos Organismos de Investimento colectivo – II Semestre de 2021, CMC / HCP

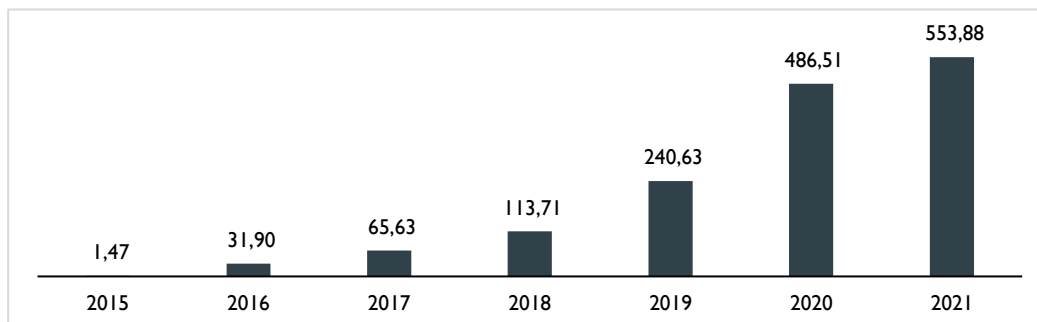
No ano em análise, foram criados 5 novos fundos investimento mobiliários e 1 fundo de capital de risco, em que se destaca o “Dual Impact Fund”, OIC com foco no apoio aos empreendedores, micro, pequenas e médias empresas.

Nesse sentido, o Dual Impact Fund torna-se no primeiro fundo de capital de risco de impacto em Angola, sendo gerido pela SG Hemera Capital Partners, o fundo terá a oportunidade de preencher as lacunas de mercado, geradas pela inexistência de estruturas de investimento especializadas em capital de sociedades não cotadas e que visam a resolução de desafios sociais.



Os activos sob gestão dos OIC atingiram AOA 553,88 mil milhões em 2021, que representa um aumento de 14% face a 2020, altura em que se fixou em AOA 486,51 mil milhões.

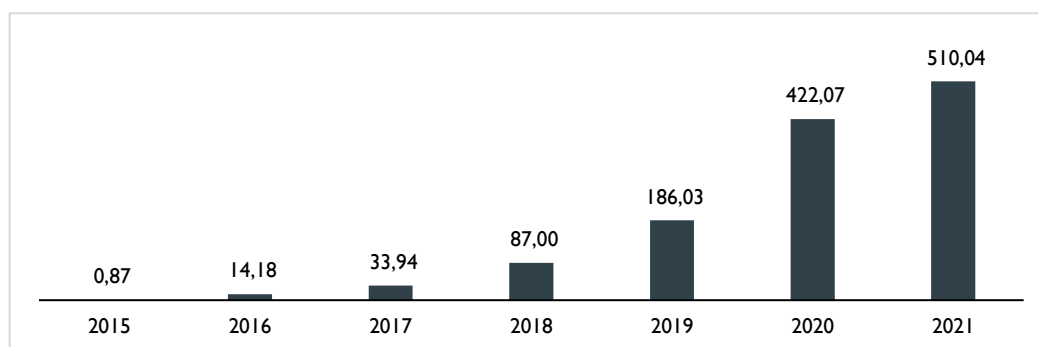
### Evolução dos Activos sob Gestão dos OIC (mil milhões de kwanzas)



Fonte: Relatório sobre a Indústria dos Organismos de Investimento Colectivo – IIº Semestre de 2021, CMC

O valor líquido global (VLG) dos OIC situou-se em AOA 510,04 mil milhões em 2021, que compara ao registo de AOA 422,07 mil milhões registado em final de 2020, o que resulta em um aumento em cerca de 21%.

### Evolução do VLG dos OIC (mil milhões de kwanzas)

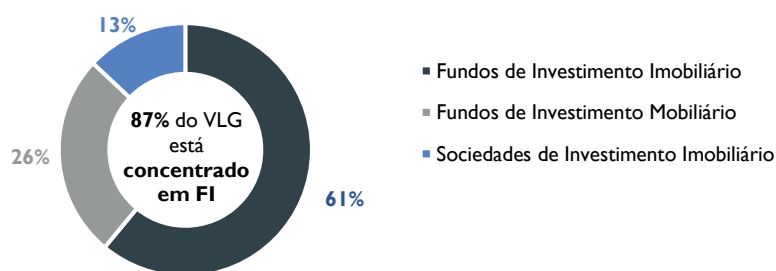


Fonte: Relatório sobre a Indústria dos Organismos de Investimento Colectivo – IIº Semestre de 2021, CMC

Em relação à constituição do VLG, os Fundos de Investimento representam 87% do total, sendo os fundos imobiliários responsáveis por aproximadamente dois terços deste montante.

O activos imobiliários suportam cerca de 74% do total do VLG, que compreende as Sociedades e Fundos de Investimento Imobiliários.

## Distribuição do VLG por tipo de OIC

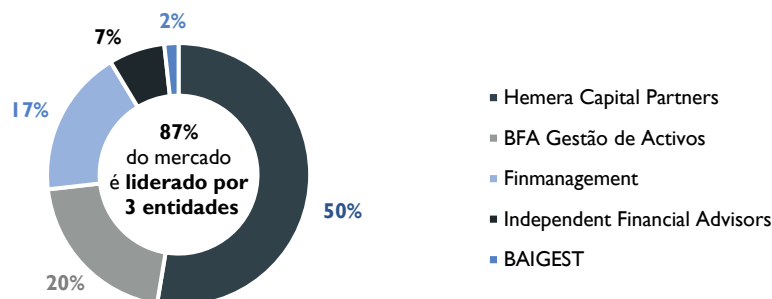


Fonte: Relatório sobre a Indústria dos Organismos de Investimento Colectivo – IIº Semestre de 2021, CMC

No seu relatório semestral da indústria dos OIC, a CMC dá a conhecer a existência de 10 Sociedades Gestoras de Organismo de Investimento Colectivo (SGOIC) registadas em 2021 (a contagem inclui a Odell Global Investors, sociedade que se encontra em processo de liquidação), o que representa o registo de duas novas no ano em análise.

No que diz respeito à quota de mercado das SGOIC por activo sob gestão, esta é liderada pela SG Hemera Capital Partners (50%), seguida da BFA Gestão de Activos (20%) e Finmanagement (17%).

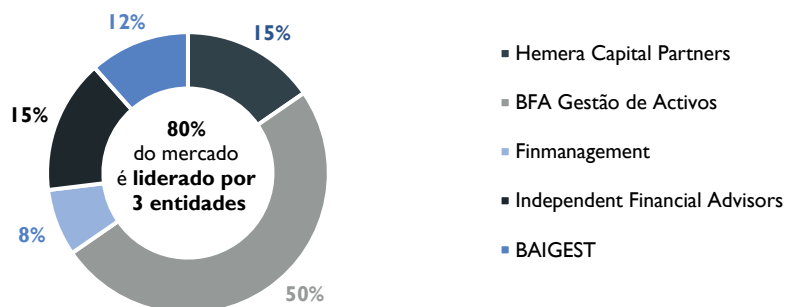
## Quota de mercado das SGOIC por activo sob gestão



Fonte: Relatório sobre a Indústria dos Organismos de Investimento Colectivo – IIº Semestre de 2021, CMC

Relativamente à quota de mercado por número de OIC sobre gestão, o BFA Gestão de Activos liderou o mercado em 2021 com 13 OIC, o que representa cerca de 50% do total. A SG Hemera Capital Partners e a Independent Financial Advisors (anteriormente denominada “BNI Asset Management”) possuem o mesmo número de OIC, ou seja, 4.

## Quota de mercado das SGOIC por número de OIC



Fonte: Relatório sobre a Indústria dos Organismos de Investimento Colectivo – IIº Semestre de 2021, CMC

# I. Contexto

## IV. OIC sob gestão da HCP

A SG Hemera Capital Partners - SGOIC, S.A. tem sob sua gestão 1 OIC imobiliário, e 2 OICs mobiliários e 1 OIC de Capital de Risco, totalizando mais de AOA 271 mil milhões em activos sob gestão.



### Atlântico Liquidez

- Fundo de Investimento Mobiliário Aberto;
- Fundo de subscrição pública;
- AuM > AOA 12 mil milhões.



### Atlântico Protecção

- Fundo de Investimento Mobiliário Fechado;
- Fundo de subscrição particular;
- AuM > AOA 2 mil milhões.



### Pactual Property Fund

- Fundo de Investimento Imobiliário Fechado;
- Fundo de subscrição particular;
- AuM > AOA 257 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



*[Handwritten signature]*  
v.11

## 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:**

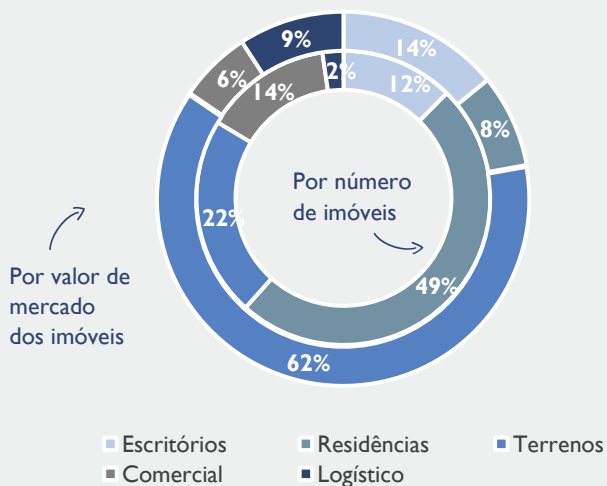
**Depósitos Bancários**  
e.g. Depósitos a Prazo

**Unidades de Participação** em fundos de tesouraria

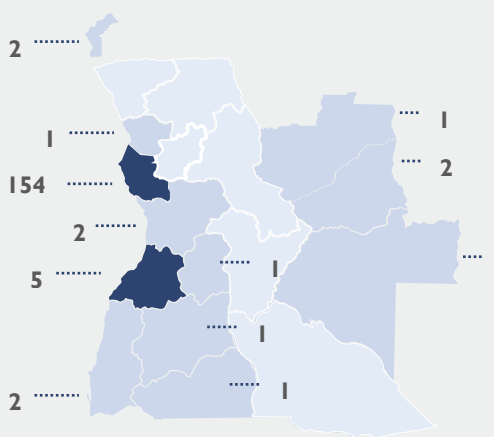
**Valores Mobiliários** emitidos ou garantidos pelo Estado Angolano

O Pactual Property Fund é actualmente composto por uma carteira com mais de 173 imóveis, avaliada em aproximadamente AOA 256 mil milhões, agregando segmentos variados, incluindo, espaços comerciais, habitações (moradias e apartamentos), escritórios, armazéns/estaleiros e terrenos para desenvolvimento.

### Imóveis por segmento



### Imóveis por província



Fonte: Análise Hemera Capital Partners



## 2. Caracterização do Fundo

### III. Actividade do Fundo

#### Nova Denominação - Pactual Property Fund

Alteração em 2021 da denominação do Fundo, de Atlântico Property para Pactual Property Fund – FIIF, na sequência de uma estratégia que procura uma relação mais próxima com o mercado e uma comunicação mais directa e actual, adoptando uma identidade própria, forte e clara.

#### Aumento de Capital

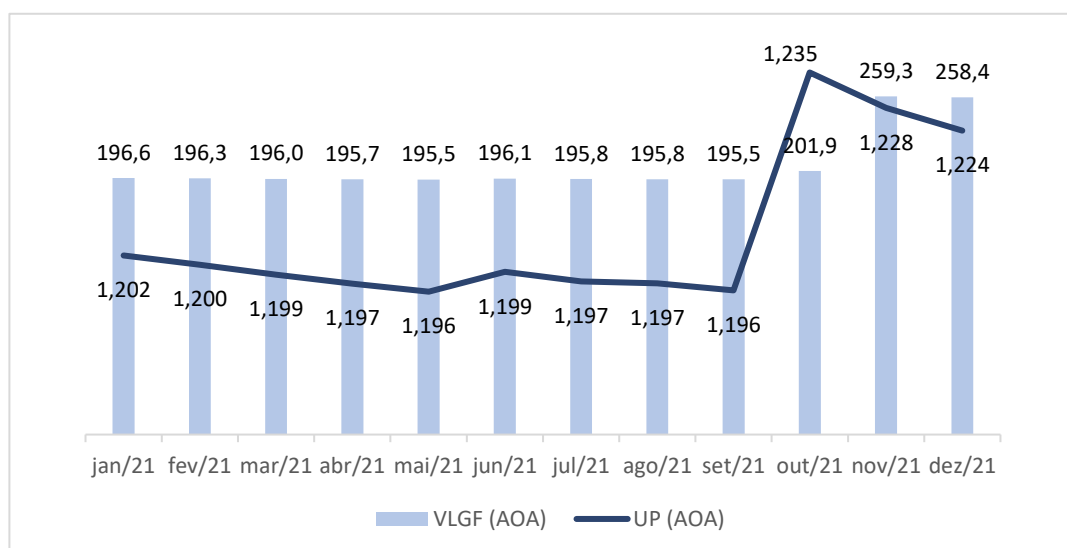
Realização de I processo de Aumento de Capital durante o mês de Novembro de 2021, que consistiu na subscrição de 47 536 Unidades de Participação (UP), correspondentes a um conjunto de imóveis avaliados em AOA 56 710 027 650,33 e um montante em numerário no valor de AOA 1 985 217 577,83, perfazendo um total de AOA 58 695 245 228,16 subscritos.

#### Evolução do Valor do Fundo em 2021

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

- Durante o ano de 2021 o valor da UP obteve uma evolução positiva para um valor unitário de cerca de AOA 1 224 mil, que resulta do crescimento do resultado líquido para AOA 2 904 milhões (AOA 1 350 milhões registados em 2020).
- O aumento de capital realizado em Novembro de 2021 resultou num aumento do VLG do fundo para cerca de AOA 258 mil milhões.

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



## Vendas

Ao longo do ano de 2021, o Fundo realizou 4 vendas de imóveis, sendo 3 do segmento residencial e 1 do segmento de escritórios, no valor total de cerca de AOA 386 milhões.

## Avaliações e Reavaliações

A HCP implementou mais de 582 processos de avaliação e reavaliação da carteira do Pactual Property Fund ao longo do ano de 2021, realizadas por peritos avaliadores independentes certificados pela CMC.

## Implementação de Plataforma Digital RE

- Implementação de plataforma online de acesso aos imóveis da carteira do Pactual Property Fund, a Plataforma Digital Real Estate, disponível em [www.pactualpropertyfund.com](http://www.pactualpropertyfund.com). Esta plataforma inovadora permite a divulgação aos imóveis do Fundo, aliada a ferramentas de promoção digitais diferenciadas, tais como: Tours Virtuais 3D, Projectos de Design 3D e Vídeos Promocionais.
- Realização do evento de lançamento da plataforma com participação de dois consultores imobiliários de referência no mercado, como oradores convidados, bem como cerca de 70 convidados de entidades do sector financeiro e imobiliário.

# Digital Real Estate

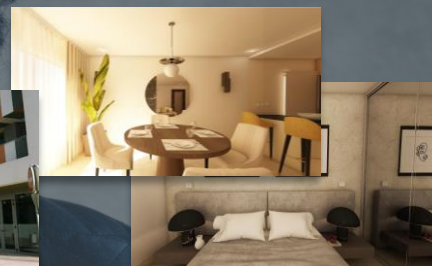
Tour virtual 3D



Vídeos promocionais



Projectos de design 3D



## Desenvolvimento Imobiliário

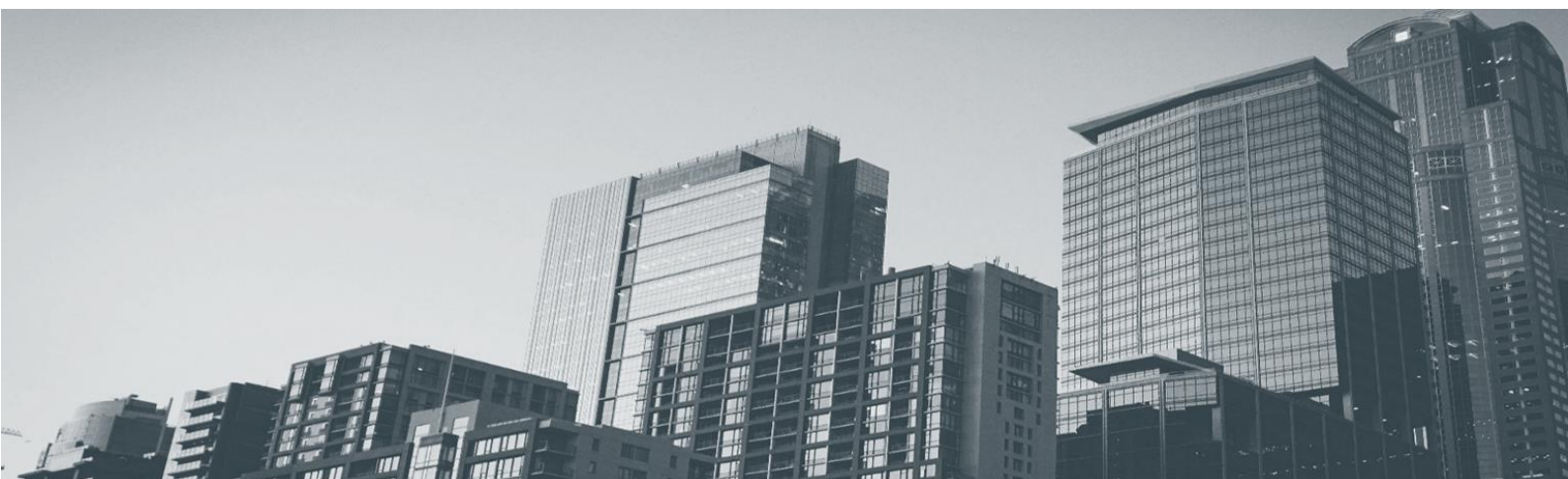
- Foi iniciado em 2021 os trabalhos preparatórios para o desenvolvimento de um edifício destinado a habitação no Lote 10 na Parcela A da Baía de Luanda, onde já se encontra instalado o estaleiro de obra para o efeito, e em fase avançada de obtenção dos devidos licenciamentos junto das entidades competentes, projecto de execução das fundações e fase final de desenvolvimento do estudo prévio do projecto.
- Este edifício será denominado “Waterfront 10” e tem início de empreitada prevista para o segundo trimestre de 2022.

## Processo de melhoria de experiência para os inquilinos

- Optimização do modelo de pagamento utilizado pelos inquilinos do Fundo, através da criação de entidade e referência de pagamento própria para o pagamento das rendas do Fundo, parametrizado no Internet Banking e disponível para pagamento através do serviço Multicaixa Express.
- Este modelo permite uma melhoria na experiência do inquilino, assim como, uma identificação ágil e directa dos pagamentos realizados ao Fundo.

## 2. Caracterização do Fundo

### IV. Perspectivas para 2022



#### **Definição e Implementação de Estratégia de Comercialização para a nova carteira de Imóveis**

A HCP pretende continuar a promover estratégias de rentabilização da carteira do Fundo, que registou um aumento relevante ao longo de 2021, utilizando modelos, parceiros e ferramentas que permitam alcançar os objectivos pretendidos.

#### **Desenvolvimento de Terrenos em carteira**

Encontra-se em curso um plano que garante a evolução do processo de desenvolvimento de Terrenos em carteira, incluindo o licenciamento de projectos actualmente em curso, a promoção de um concurso para projectos de Highest and Best Use e a formalização de parcerias com entidades Mediadoras e Promotoras para terrenos orientados para o desenvolvimento de projectos habitacionais ou de Logística.

#### **Digital Real Estate (fase 2)**

Está prevista a captação e integração de mais 30 imóveis adicionais no website, maioritariamente imóveis localizados em províncias, que em conjunto com a disponibilização da versão em inglês do website e implementação do chatbot, irão melhorar e diferenciar a experiência do cliente.

12 de Abril de 2022

O Conselho de Administração









### 3. Elementos Contabilísticos

# ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021

## PACTUAL PROPERTY FUND – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

**PACTUAL PROPERTY FUND - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO**  
**BALANÇOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020**  
(Montantes expressos em milhares de Kwanzas - mAOA)

Activo	Notas	31-12-2021			31-12-2020	Passivo e Fundos Próprios	Notas	31-12-2021	31-12-2020
		Valor Bruto	Provisões, Imparidades, Amortizações e Depreciações	Valor Líquido					
<b>Disponibilidades</b>									
Disponibilidades em instituições financeiras	2	4.460.239	-	4.460.239	8.535.318	<b>Outras obrigações</b>	5	3.985.931	3.072.968
Certificados de depósitos	2	2.005.777	-	2.005.777	-	Outras obrigações de natureza fiscal	5	590.954	547.029
						Diversos			
<b>Créditos</b>						<b>Negociação e intermediação de valores</b>			
Rendas a receber	3	208.845	(169.000)	39.845	91.362	Cretores	1	115.088	115.088
						<b>TOTAL DO PASSIVO</b>		<b>4.691.973</b>	<b>3.735.084</b>
<b>Activos imobiliários</b>						Unidades de participação	1	254.160.819	195.465.574
Terrenos	3	158.334.187	-	158.334.187	132.556.028	Resultados distribuídos	1	(2.274.924)	(2.274.924)
Construções	3	98.236.434	-	98.236.434	59.368.771	Lucros e prejuízos acumulados	1	3.625.744	2.274.924
						Resultado líquido do exercício	1	2.903.971	1.350.820
<b>Negociação e intermediação de valores</b>						<b>TOTAL DOS FUNDOS PRÓPRIOS</b>		<b>258.415.610</b>	<b>196.816.394</b>
Devedores diversos	4	31.102	-	31.101	-				
<b>TOTAL DO ACTIVO</b>		<b>263.276.584</b>	<b>(169.000)</b>	<b>263.107.583</b>	<b>200.551.478</b>	<b>TOTAL DO PASSIVO E FUNDOS PRÓPRIOS</b>		<b>263.107.583</b>	<b>200.551.478</b>
Número total de unidades de participação subscritas	1			211.066	163.530	Valor unitário das unidades de participação	1	1.224,34	1.203,55

O Anexo faz parte integrante do balanço em 31 de Dezembro de 2021.



**PACTUAL PROPERTY FUND - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO**  
**DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS**  
**EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020**  
 (Montantes expressos em milhares de Kwanzas - mAOA)

Rubricas	Notas	31-12-2021	31-12-2020
<b>Proveitos</b>			
Juros e outros rendimentos			
Disponibilidades	<b>6</b>	362.419	184.946
Rendimentos de câmbio		-	23.508
Rendimentos de activos imobiliários			
Rendas	<b>3</b>	804.090	633.984
Alienações	<b>3</b>	43.161	-
Outros rendimentos	<b>3</b>	8.278.964	3.016.332
<b>TOTAL DOS PROVEITOS</b>		<b>9.488.634</b>	<b>3.858.770</b>
<b>Despesas</b>			
Rendimentos de câmbio		26.788	-
Ajuste negativo ao valor de mercado	<b>6</b>	-	7.631
Impostos	<b>5</b>	2.390.529	353.513
Comissões	<b>7</b>	3.542.334	1.528.588
Custos e perdas operacionais			
Prestação de serviços	<b>8</b>	236.602	394.137
Outros custos e perdas	<b>8</b>	388.410	182.023
Provisões do período	<b>3</b>	-	42.058
<b>TOTAL DAS DESPESAS</b>		<b>6.584.663</b>	<b>2.507.950</b>
<b>RESULTADO DO EXERCÍCIO</b>		<b>2.903.971</b>	<b>1.350.820</b>

O Anexo faz parte integrante da demonstração dos resultados para o exercício findo em 31 de Dezembro de 2021.



**PACTUAL PROPERTY FUND - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO**  
**DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS**  
**EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020**  
 (Montantes expressos em milhares de Kwanzas - mAOA)

Rubricas	Notas	31-12-2021	31-12-2020
<b>Fluxos de caixa dos juros e outros rendimentos</b>			
Recebimentos de proveitos de disponibilidades	2	13.264.051	6.632.271
<b>Fluxos de caixa de rendimentos de activos imobiliários</b>			
Recebimentos de proveitos inerentes à caixa de rendas		909.063	707.441
Recebimentos de proveitos de outros rendimentos de activos imobiliários	3	386.640	-
<b>Fluxos de caixa sobre as unidades de participação do Fundo</b>			
Recebimentos de subscrição de unidades de participação	1	1.985.218	10.970.925
<b>FLUXO DE CAIXA DOS RECEBIMENTOS</b>		<b>16.544.972</b>	<b>18.310.637</b>
<b>Fluxos de caixa de juros e outras despesas</b>			
Pagamentos de custos de disponibilidades	2	(14.907.383)	(6.447.325)
Pagamento de custos inerentes a outros activos de carteira		(31.714)	(785.580)
<b>Fluxos de caixa de impostos</b>			
Pagamento de custos inerentes aos impostos pagos em Angola		(1.592.191)	(948.319)
<b>Fluxos de caixa de comissões</b>			
Pagamentos de custos de comissão de gestão		(2.833.398)	(1.095.860)
Pagamentos de custos de outras comissões		(389.366)	(142.786)
<b>Fluxos de caixa de custos e perdas operacionais</b>			
Pagamento de custos inerentes à prestação de serviços		(865.999)	(706.365)
<b>FLUXO DE CAIXA DOS PAGAMENTOS</b>		<b>(20.620.051)</b>	<b>(10.133.866)</b>
<b>SALDO DOS FLUXOS MONETÁRIOS DO EXERCÍCIO</b>		<b>(4.075.079)</b>	<b>8.176.771</b>
<b>SALDO EM DISPONIBILIDADES NO INÍCIO DO EXERCÍCIO</b>	2	<b>8.535.318</b>	<b>358.547</b>
<b>SALDO EM DISPONIBILIDADES NO FIM DO EXERCÍCIO</b>	2	<b>4.460.238</b>	<b>8.535.318</b>

O Anexo faz parte integrante da demonstração dos fluxos de caixa para o exercício findo em 31 de Dezembro de 2021.



## ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021

(Valores expressos em milhares de Kwanzas - mAOA)

### INTRODUÇÃO

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

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

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

No dia 27 de Setembro de 2019 a Sociedade Gestora solicitou à CMC 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 CMC 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 CMC. O activo do Fundo poderá ser constituído por imóveis e, a título acessório, por liquidez, conforme numerário, depósitos bancários, unidades de participação de fundos de tesouraria e valores mobiliários emitidos ou garantidos pelo Estado Angolano com maturidade inferior a um ano. O Fundo adequa-se a investidores com um perfil de risco baixo a moderado que procurem alternativas aos produtos actualmente disponíveis no mercado, nomeadamente depósitos a prazo, tendo uma expectativa de rentabilidade do investimento realizado a médio/longo prazo.

### BASES DE APRESENTAÇÃO E PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS

As demonstrações financeiras anexas foram preparadas com base nos livros e registos contabilísticos do Fundo e de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Angola para os Organismos de Investimento Colectivo, nos termos do Regulamento da 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 políticas contabilísticas mais significativas, utilizadas na preparação das demonstrações financeiras, foram as seguintes:

a) Especialização de exercícios

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

b) Juros de aplicações

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

c) Rendimento de títulos de dívida pública

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

d) Carteira de títulos e valores mobiliários

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

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

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

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

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

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

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



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 mensal de 1,50% ao ano, à taxa anual nominal, sobre o valor líquido global do Fundo antes de comissões e taxa de supervisão, devendo ser paga trimestral e postecipadamente.

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

*Comissão de depósito*

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

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

f) Taxa de supervisão

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

g) Activos imobiliários

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

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

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

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

Os rendimentos e perdas resultantes da alienação dos activos imobiliários (alienações) são registados na demonstração dos resultados do período em que são gerados na rubrica "Rendimentos de activos imobiliários – Alienações" (Nota 3).

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

h) Unidades de participação

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

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

i) Impostos

Impostos sobre o rendimento

De acordo com o Artigo 2.º do Regime Fiscal dos Organismos de Investimento Colectivo, aprovado pelo Decreto Legislativo Presidencial n.º 1/14, de 13 de Outubro, o Fundo trata-se de um sujeito passivo de imposto industrial, devendo os lucros por si obtidos serem tributados. A taxa de imposto industrial é de 15% para Fundos imobiliários.

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

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

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

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

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

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

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

Imposto sobre o valor acrescentado

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

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

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

Neste sentido, sendo o Fundo um contribuinte que realiza operações tributadas e operações isentas de IVA, tem também restrições no direito à dedução do IVA pago a fornecedores, pelo que a Sociedade Gestora procede à dedução do imposto mediante a aplicação dos métodos previstos na legislação em vigor – com excepção do IVA das despesas expressamente excluídas do direito à dedução.

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

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

#### Imposto de SISA e Imposto Predial

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.

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

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

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

#### j) Distribuição de resultados

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

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

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



**1. CAPITAL DO FUNDO**

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

- Em 6 de Junho de 2016, o Banco Millennium Atlântico S.A. subscreveu 8.295 unidades de participação pelo valor unitário de 1.000 mAOA.
- Em 27 de Dezembro de 2019, o Banco Millennium Atlântico S.A. subscreveu 37.104 unidades de participação do Fundo no montante de 38.181.644 mAOA, das quais 1.701 unidades de participação por entrada em numerário e 35.403 unidades de participação por entrada em espécie (Nota 3), correspondente a 36.431.520 mAOA. Parte do montante subscrito em numerário, no montante de 1.750.124 mAOA apenas foi realizado no dia 15 de Janeiro de 2020, tendo sido registado na rubrica "Capital a realizar" em 31 de Dezembro de 2019. De acordo com o artigo 15º do Regime Jurídico dos Organismos de Investimento Colectivo os titulares de unidades de participação, adquirem essa qualidade com a subscrição das unidades de participação contra o pagamento do preço ou mediante aquisição.
- Em 30 de Junho de 2020, o Banco Millennium Atlântico S.A. subscreveu 35.246 unidades de participação do Fundo no montante de 44.828.452 mAOA, das quais 2.517 unidades de participação por entrada em numerário e 32.729 unidades de participação por entrada em espécie (Nota 3), nos montantes de 3.201.508 mAOA e 41.626.944 mAOA, respectivamente.
- No dia 31 de Dezembro de 2020, o Banco Millennium Atlântico S.A. subscreveu 81.830 unidades de participação do Fundo no montante de 102.834.674 mAOA, das quais 3.735 unidades de participação por entrada em numerário e 78.095 unidades de participação por entrada em espécie (Nota 3), nos montantes de 4.693.490 mAOA e 98.141.184 mAOA, respectivamente. No mesmo dia, a Natrium Imobiliária, Lda., subscreveu 1.055 unidades de participação, no montante de 1.325.804 mAOA, por entrada em numerário.
- No dia 30 de Novembro de 2021, o Banco Millennium Atlântico S.A. subscreveu 47.536 unidades de participação do Fundo no montante de 58.695.246 mAOA, das quais 1.608 unidades de participação por entrada em numerário e 45.928 unidades de participação por entrada em espécie (Nota 3), nos montantes de 1.985.218 mAOA e 56.710.028 mAOA, respectivamente.

Em 31 de Dezembro de 2021, como resultado do aumento de capital realizado em 30 de Novembro de 2021, o número de unidades de participação emitidas pelo Fundo, e subscritas pelos participantes ascendia a 211.066 unidades. De acordo com o regulamento de gestão, o Fundo pode emitir até 163.530 unidades de participação. A Sociedade Gestora pretende actualizar o regulamento de gestão, com o número máximo de unidades de participação que pode ser emitido pelo Fundo no primeiro semestre de 2022. É convicção do Conselho de Administração da Sociedade Gestora que não resultarão quaisquer contingências para o Fundo decorrente do incumprimento deste limite.

Em 31 de Dezembro de 2021, as 211.066 unidades de participação emitidas pelo Fundo encontram-se distribuídas da seguinte forma:

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



O movimento ocorrido no capital do Fundo, nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2021 e 2020 foi o seguinte:

Descrição	31-12-2021						31-12-2021
	31-12-2020	Subscrição em numerário	Subscrição em espécie (Nota 3)	Aplicação do resultado	Distribuição de rendimentos	Resultado líquido do exercício	
Unidades de participação	195.465.574	1.985.218	56.710.028	-	-	-	254.160.819
Resultados distribuído	(2.274.924)	-	-	-	-	-	(2.274.924)
Lucros e prejuízos acumulados	2.274.924	-	-	1.350.820	-	-	3.625.744
Resultado líquido do exercício	1.350.820	-	-	(1.350.820)	-	2.903.971	2.903.971
	<u>196.816.394</u>	<u>1.985.218</u>	<u>56.710.028</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2.903.971</u>	<u>258.415.610</u>
Número de unidades de participação	163.530	1.608	45.928				211.066
Valor das unidades de participação	1.203,55	1.234,75	1.234,75				1.224,34

Descrição	31-12-2020						31-12-2020
	31-12-2019	Subscrição em numerário	Subscrição em espécie (Nota 3)	Aplicação do resultado	Distribuição de rendimentos	Resultado líquido do exercício	
Unidades de participação	46.476.644	9.220.802	139.768.128	-	-	-	195.465.574
Capital a realizar	(1.750.124)	1.750.124	-	-	-	-	-
Resultados distribuído	(2.159.836)	-	-	-	(115.088)	-	(2.274.924)
Lucros e prejuízos acumulados	2.159.836	-	-	115.088	-	-	2.274.924
Resultado líquido do exercício	115.088	-	-	(115.088)	-	1.350.820	1.350.820
	<u>44.841.608</u>	<u>10.970.926</u>	<u>139.768.128</u>	<u>-</u>	<u>(115.088)</u>	<u>1.350.820</u>	<u>196.816.394</u>
Número de unidades de participação	43.698	9.008	110.824				163.530
Valor das unidades de participação	1.026,17	1.217,91	1.261,17				1.203,55

O Fundo não distribuirá aos participantes o resultado líquido dos exercícios de 2021 e 2020, dado que os mesmos 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 2021 e 2020, o valor líquido global do Fundo, o valor de cada unidade de participação e o número de unidades de participação em circulação, no final de cada mês, foram os seguintes:

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



Ano	Meses	Valor líquido global do Fundo	Valor da unidade de participação	Número de unidades de participação em circulação
2020	Janeiro	46.556.678	1.025,50	45.399
2020	Fevereiro	46.491.258	1.024,06	45.399
2020	Março	46.505.713	1.024,38	45.399
2020	Abril	46.471.959	1.023,63	45.399
2020	Maio	57.741.800	1.271,87	45.399
2020	Junho	102.436.047	1.270,21	80.645
2020	Julho	101.712.840	1.261,24	80.645
2020	Agosto	101.698.343	1.261,06	80.645
2020	Setembro	101.661.207	1.260,60	80.645
2020	Outubro	101.443.061	1.257,90	80.645
2020	Novembro	101.345.499	1.256,69	80.645
2020	Dezembro	196.816.394	1.203,55	163.530

## 2. DISPONIBILIDADES

Em 31 de Dezembro de 2021 e 2020, esta rubrica tem a seguinte composição:

	31-12-2021	31-12-2020
Disponibilidades em instituições financeiras	4.460.239	8.535.318
Certificados de depósitos		
Valor aplicado	1.985.218	-
Juros corridos	20.559	-
	<u>6.466.016</u>	<u>8.535.318</u>

Em 31 de Dezembro de 2021 e 2020, o saldo da rubrica "Disponibilidades em instituições financeiras" refere-se a depósitos à ordem domiciliados junto do Banco Millennium Atlântico S.A., não remunerados.

Em 31 de Dezembro de 2021, o saldo da rubrica "Certificados de depósito" refere-se a um depósito a prazo, em AOA, mantido junto do Banco Millennium Atlântico S.A., constituído em 10 de Dezembro de 2021 e com maturidade em 10 de Março de 2022, o qual é remunerado a uma taxa de juro anual de 18%.

Em 2020 e 2021, o movimento dos depósitos a prazo foi o seguinte:

Descrição	31-12-2019	Aumentos	Reduções	31-12-2020	Aumentos	Reduções	31-12-2021
Certificados de depósitos	-	6.447.325	(6.447.325)	-	14.907.383	(12.922.165)	1.985.218



**3. ACTIVOS IMOBILIÁRIOS**

Em 31 de Dezembro de 2021 e 2020, esta rubrica tem a seguinte composição:

	31-12-2021	31-12-2020
<b>Terrenos</b>		
Terrenos Baía de Luanda - 23 Lotes	120.284.199	115.011.119
Terreno Vila Rubra - 6 Lotes	17.657.227	-
Terreno Projecto Mutamba	7.990.777	7.990.777
Terreno Projecto Talatona	4.359.449	3.927.344
Terreno Projecto Rocha Pinto	3.115.628	2.840.963
Terreno Projecto Coqueiros	1.378.706	1.378.706
Terreno KM 44	1.003.597	-
Terreno Lobito (SDC)	694.577	691.513
Terreno Zona Industrial do Lobito	428.360	-
Terreno Grupo Mega Carlton Angola	276.105	273.911
Terreno Sol Dourado Km9	259.154	256.513
Terreno Kícolo 110	221.250	-
Terreno Kícolo 112	221.250	-
Terreno Kícolo 111	221.029	-
Terreno Samba Pequena	170.515	168.445
Terreno Lobito Açucareira	35.294	-
Terreno Kuito	5.947	5.930
Terreno Ondjiva	5.601	5.407
Terreno Saurimo	5.522	5.401
	<b>158.334.187</b>	<b>132.556.028</b>
<b>Construções</b>		
Condomínio Cidade Financeira	38.612.019	15.943.398
Edifício Chicala, Praia do Bispo	15.270.284	13.611.134
Estaleiro Cacucaco - Pro-Alleanza	13.567.549	12.159.178
Estaleiro Cacucaco GAM Holding	4.958.120	-
Residências Talatona	4.345.803	3.936.499
Armazens Kinda - Naves industriais	3.686.808	2.853.886
Espaço comercial - Angolauto	3.022.350	-
Espaço comercial - Rua da Missão	2.813.059	-
Belas Business Park - Fracção PJ e G701	2.322.768	2.078.184
Zenith Towers Torre 2 - 2º e 8º Piso	2.155.446	1.824.002
Emp.MixCenter - Edif1 P0 - Loja R/C e Fracções M07 e M10	1.363.019	1.202.276
Estaleiro Namibe	1.113.325	996.524
Moradia Condomínio Morro Bento	651.195	645.350
Lojas condomínio Acquaville	504.342	708.428
Centro de logística de Talatona - Warehouse	430.853	353.336
Lobito Retail Park	330.496	296.559
Nobless Residence - Apartamento	298.408	274.023
Loja Luena, Moxico	287.180	259.651
Loja Lubango Kero Huila	257.525	232.598
Loja Cabinda Deolinda Rodrigues	253.238	252.601
Loja Miramar	247.701	279.722
Condomínio Rossinha - Fracção X	220.557	-
Agência Caxito Açucareira	174.353	173.639
Agência Filda	166.458	-
Loja Kaop	164.669	148.828
Loja Dundo, Aeroporto	136.447	122.804
Agência Saurimo 11 de Novembro	135.058	136.320
Moradia - Cabinda	131.344	240.233
Apartamento RIT Fracção BT 2º Dto	121.562	120.648
Agência Porto Amboim Kitanda	119.413	118.902
Loja Viana Vila Princesa	107.304	106.450
Agência Sumbe II	102.128	102.040
Moradia Namibe	89.175	115.512
Agência Cubal	76.478	76.046
	<b>98.236.434</b>	<b>59.368.770</b>
	<b>256.570.622</b>	<b>191.924.798</b>



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

	Área (m²)	Data avaliação 1	Valor da avaliação 1	Data avaliação 2	Valor da avaliação 2	Data avaliação 3	Valor da avaliação 3	Média das avaliações	Custo de aquisição	Valor do imóvel	Outros rendimentos/perdas
<b>Terrenos</b>											
<b>Terrenos Baía de Luanda</b>											
Parcela A - Lote 3	1.430	26-10-2021	4.824.000	13-10-2021	5.120.760	06-10-2021	5.076.809	5.007.190	5.069.506	5.007.190	(62.317)
Parcela A - Lote 6	1.480	15-10-2021	5.595.890	13-10-2021	5.603.312	06-10-2021	5.323.523	5.507.575	5.608.819	5.507.575	(101.244)
Parcela A - Lote 7	1.499	15-10-2021	5.644.760	13-10-2021	5.597.386	06-10-2021	5.333.448	5.525.198	5.620.917	5.525.198	(95.719)
Parcela A - Lote 9	1.892	15-10-2021	8.627.494	13-10-2021	8.744.854	06-10-2021	8.438.242	8.603.530	8.691.205	8.603.530	(87.675)
Parcela A - Lote 10	1.892	15-10-2021	6.367.620	13-10-2021	6.174.076	06-10-2021	6.320.283	6.287.326	6.661.843	6.287.326	(374.516)
Parcela A - Lote 11	1.582	15-10-2021	5.693.630	13-10-2021	5.690.414	06-10-2021	5.323.523	5.569.189	5.680.015	5.569.189	(110.826)
Parcela A - Lote 14	1.892	15-10-2021	5.394.500	13-10-2021	5.351.485	06-10-2021	5.405.544	5.383.843	5.390.217	5.383.843	(6.374)
Parcela A - Lote 18	1.892	15-10-2021	11.607.200	13-10-2021	11.856.366	06-10-2021	11.895.010	11.786.192	11.860.330	11.786.192	(74.138)
Parcela A - Lote 20	2.446	15-10-2021	6.595.300	13-10-2021	6.199.050	06-10-2021	6.215.224	6.336.525	6.330.289	6.336.525	-
Parcela 3 - Lote 3	32.632	15-10-2021	7.734.060	13-10-2021	7.803.601	06-10-2021	7.823.339	7.787.000	7.815.230	7.787.000	(28.230)
Parcela 3 - Lote 8	1.800	15-10-2021	2.474.170	13-10-2021	2.550.032	06-10-2021	2.524.470	2.516.224	2.525.426	2.516.224	(9.202)
Parcela 3 - Lote 11	1.892	15-10-2021	2.525.000	13-10-2021	2.367.239	06-10-2021	2.378.473	2.423.571	2.381.332	2.423.571	42.239
Parcela 3 - Lote 12	1.800	15-10-2021	4.925.130	13-10-2021	4.974.976	06-10-2021	4.955.178	4.951.961	4.976.612	4.951.961	(24.651)
Parcela 3 - Lote 13	3.889	15-10-2021	4.336.200	13-10-2021	4.409.463	06-10-2021	4.295.538	4.347.067	4.390.828	4.347.067	(43.761)
Parcela 3 - Lote 16	1.800	15-10-2021	5.144.034	13-10-2021	5.082.879	06-10-2021	5.127.666	5.118.193	5.165.434	5.118.193	(47.241)
Parcela 3 - Lote 43	3.680	15-10-2021	6.299.200	13-10-2021	6.460.114	06-10-2021	6.481.850	6.413.721	6.486.723	6.413.721	(73.002)
Parcela 3 - Lote 45	4.156	15-10-2021	1.844.930	13-10-2021	1.853.012	06-10-2021	1.835.739	1.844.560	1.863.774	1.844.560	(19.214)
Parcela 3 - Lote 46	3.810	15-10-2021	2.117.200	13-10-2021	1.948.912	06-10-2021	1.846.820	1.970.977	1.971.900	1.970.977	(923)
Parcela 3 - Lote 48	2.705	15-10-2021	6.072.400	13-10-2021	6.052.950	06-10-2021	5.786.964	5.970.771	6.094.277	5.970.771	(123.506)
Parcela 3 - Lote 49	1.892	15-10-2021	3.973.300	13-10-2021	3.992.678	06-10-2021	4.045.470	4.003.816	4.018.914	4.003.816	(15.098)
Parcela 3 - Lote 50	1.892	15-10-2021	3.722.500	13-10-2021	3.800.488	06-10-2021	3.803.485	3.775.491	3.788.547	3.775.491	(13.056)
Parcela 3 - Lote 52	1.624	05-11-2021	3.961.800	01-11-2021	4.044.450	01-11-2021	4.485.537	4.163.929	4.163.929	4.163.929	-
Parcela 5	1.400	15-10-2021	5.027.300	13-10-2021	5.028.434	06-10-2021	4.915.313	4.990.349	5.028.454	4.990.349	(38.105)
<b>Outros terrenos</b>											
Terreno Projecto Vila Rubra	950.770	08-11-2021	19.018.923	25-11-2021	17.463.268	28-11-2021	16.430.179	17.657.227	17.657.227	17.657.227	-
Terreno Projecto na Mutamba	52.158	03-03-2021	8.664.951	04-03-2021	7.457.862	01-03-2021	7.849.518	7.990.777	9.692.110	7.990.777	(1.744.494)
Terreno Projecto em Talatona	22.615	15-10-2021	4.209.136	11-10-2021	4.308.148	13-10-2021	4.561.065	4.359.449	2.609.470	4.359.449	1.749.979
Terreno Projecto no Rocha Pinto	9.949	15-10-2021	3.005.653	11-10-2021	3.222.479	11-10-2021	3.118.723	3.115.628	1.978.875	3.115.628	1.136.753
Terreno Projecto nos Coqueiros	10.114	22-03-2021	1.322.841	30-03-2021	1.401.146	15-03-2021	1.412.131	1.378.706	4.284.218	1.378.706	(2.905.512)
Terreno KM44	300.000	27-08-2021	1.110.000	28-10-2021	960.000	26-08-2021	940.792	1.003.597	1.003.597	1.003.597	-
Terreno Lobito (SDC)	14.900	15-10-2021	700.940	26-10-2021	674.000	05-10-2021	708.792	694.577	5.509	694.577	689.069
Terreno Kikolo	30.020	03-11-2021	703.999	26-10-2021	602.000	20-10-2021	684.576	683.525	683.525	683.529	-
Terreno Zona Industrial do Lobito	17.000	30-08-2021	401.216	27-08-2021	408.864	05-10-2021	475.000	428.360	428.360	428.360	-
Terreno Grupo Mega Carlton Angola	10.000	15-10-2021	277.110	26-10-2021	271.800	05-10-2021	279.406	276.105	171.814	276.105	104.292
Terreno Sol Dourado(KM8)	5.085	15-10-2021	261.009	26-10-2021	254.800	05-10-2021	261.652	259.154	261.643	259.154	(2.489)
Terreno Samba Pequena	615	15-10-2021	171.336	26-10-2021	170.100	05-10-2021	170.108	170.515	279.389	170.515	(108.874)
Terreno Lobito Açucareira	1.544	03-11-2021	38.664	26-10-2021	33.000	20-10-2021	34.219	35.294	35.294	35.294	-
Terreno Kuito	297	15-10-2021	5.970	26-10-2021	5.900	05-10-2021	5.970	5.947	6.049	5.947	(102)
Terreno Ondjiva	298	15-10-2021	5.450	26-10-2021	5.900	05-10-2021	5.452	5.601	5.515	5.601	-
Terreno Sauroimo	293	15-10-2021	5.410	26-10-2021	5.700	05-10-2021	5.455	5.522	705.343	5.522	(699.821)
	1.506.634		160.410.225		157.951.897		156.580.486	158.334.183	161.372.459	158.334.183	(3.081.437)
<b>Construções</b>											
<b>Condomínio Cidade Financeira</b>											
Bloco 5 - Apartamentos	4.406	09-10-2021	10.263.162	11-10-2021	11.476.499	13-10-2021	10.152.299	10.630.653	8.660.912	10.630.653	1.969.741
Bloco 7 - Apartamentos	4.569	24-11-2021	10.510.654	17-11-2021	10.757.874	18-11-2021	10.116.982	10.461.836	10.461.836	10.461.836	-
Bloco 6 - Apartamentos	1.624	26-08-2021	3.930.267	27-08-2021	4.138.642	28-06-2021	3.660.909	3.909.939	3.909.939	3.909.939	-
Bloco 9 e 10 - Frações HA e HG	1.343	09-10-2021	3.160.167	05-10-2021	3.304.654	13-10-2021	3.283.458	3.249.427	2.662.326	3.249.427	587.101
Bloco 5 e 6 - Loja 22	1.137	03-03-2021	2.920.696	25-02-2021	3.180.500	26-02-2021	2.874.490	2.991.895	2.373.419	2.991.895	618.476
Bloco 3 - Escritórios	1.156	24-11-2021	2.628.633	17-11-2021	2.708.242	24-11-2021	2.714.064	2.683.646	2.168.808	2.683.646	514.838
Bloco 3 - Fração BU 104	188	09-10-2021	456.552	05-10-2021	432.296	05-10-2021	471.362	453.403	269.170	453.403	184.233
Bloco 3 - Fração BT 103	178	09-10-2021	427.559	05-10-2021	426.494	05-10-2021	448.254	434.102	242.823	434.102	191.279
Bloco 3 - Fração BX	188	09-10-2021	424.205	05-10-2021	425.868	05-10-2021	425.435	425.170	285.844	425.170	139.326
Escritório CC B3 CF	288	24-11-2021	677.458	17-11-2021	681.860	24-11-2021	656.272	671.863	671.863	671.863	-
Escritório CD B3 CF	314	24-11-2021	642.860	17-11-2021	741.725	24-11-2021	712.741	699.108	699.108	699.108	-
Bloco 4 - Frações DB, DC, DD e DE	766	09-10-2021	1.836.532	05-10-2021	1.780.966	05-10-2021	1.681.686	1.766.371	1.127.929	1.766.371	638.442
Bloco 4 - Auditório	391	26-08-2021	929.320	24-11-2021	931.601	04-09-2021	1.070.955	977.292	977.292	977.292	-
Bloco 6 - Loja 23, Ginásio	286	26-08-2021	711.193	30-08-2021	723.179	27-08-2021	838.620	757.664	757.664	757.664	-
Bloco 7 - Loja 24, Fração GG - Edifício IV	266	24-11-2021	664.275	17-11-2021	641.126	18-11-2021	588.456	631.286	631.286	631.286	-
Bloco 5 - Loja 21	315	26-08-2021	602.741	30-08-2021	533.867	27-08-2021	519.419	552.009	552.009	552.009	-
	16.239		38.157.640		40.177.150		37.501.338	38.612.019	34.283.421	38.612.019	4.328.598
<b>Edifício Chicala, Praia do Bispo</b>											
Estaleiro Cacauco - Pro-Aleazna	21.168	15-10-2021	13.579.196	11-10-2021	13.672.257	13-10-2021	13.451.192	13.567.549	12.402.361	13.567.549	1.165.187
<b>Residências Talatona</b>											
Bloco 0, 1, 5, 6, 13 e 15	2.026	04-06-2021	2.215.735	04-06-2021	2.163.605	20-07-2021	2.141.139	2.172.733	991.544	2.172.733	1.181.189
Bloco 4, 9, 17, 22	2.015	04-06-2021	2.214.682	04-06-2021	2.163.390	20-07-2021	2.141.139	2.173.070	2.154.602	2.173.070	(70.279)
	4.041		4.430.416		4.326.995		4.282.279	4.345.803	3.146.146	4.345.803	1.110.910
<b>Estaleiro Cacauco GAM Holding</b>											
Armazéns Knda - Naves industriais	5.600	15-10-2021	3.494.400	08-10-2021	4.091.516	11-10-2021	3.474.508	3.686.808	2.910.965	3.686.808	775.843
Espaço comercial - Angolauto	3.625	26-08-2021	3.173.473	06-10-2021	3.182.778	02-08-2021	2.710.800	3.022.350	3.022.350	3.022.350	-
Espaço comercial - Rua da Missão	2.543	24-11-2021	2.924.600	08-11-2021	2.790.860	19-11-2021	2.723.716	2.813.059	2.813.059	2.813.059	-
Belas Business Park - Fração G701 e FJ	1.097	09-10-2021	2.287.540	05-10-2021	2.185.274	08-10-2021	2.495.490	2.322.768	1.898.803	2.322.768	423.965
Empreendimento MxCenter - Edif F0, M10 e M07	1.791	15-10-2021	1.339.227	05-10-2021	1.328.597	08-10-2021	1.421.232	1.363.019	610.999	1.363.019	752.020
Estaleiro Nambe	1.335	15-10-2021	1.111.114	13-10-2021	1.123.928	11-10-2021	1.104.933	1.113.325	1.016.454	1.113.325	96.871



Em 31 de Dezembro de 2021, os "Outros rendimentos/perdas" acumulados com imóveis podem ser desagregados da seguinte forma:

	Mais-valias potenciais		Exercícios anteriores	Anulação de mais-valias potenciais pela venda de imóveis em 2021	Mais-valias potenciais acumuladas
	2021	2020			
Activos imobiliários em carteira	8.278.964	3.016.332	267.702	(37.657)	11.525.341

Em 2021, o Conselho de Administração da Sociedade Gestora reavaliou a totalidade dos imóveis detidos pelo Fundo, encontrando-se os imóveis em 31 de Dezembro de 2021 registados com base na média de três avaliações efectuadas por três peritos avaliadores independentes registados na CMC. Na sequência do processo de reavaliação dos imóveis, o Fundo registou uma mais-valia na demonstração dos resultados de, aproximadamente 8.300.000 mAOA, a qual é justificada pela melhoria das perspectivas macroeconómicas que conduziram a uma maior procura de activos imobiliários, bem como pela apreciação do kwanza que tem impacto ao nível dos custos de construção.

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora salienta a melhoria das perspectivas macroeconómicas de curto prazo de Angola, verificadas durante o ano de 2021, a alta do preço do petróleo (tendo superado a barreira dos USD 80/barril, acima do previsto no Orçamento Geral do Estado), o maior equilíbrio das contas públicas e a expectativa de retoma do crescimento económico, que conduziram, inclusive à revisão do rating de Angola de Caa1 para B3 por parte da agência de notação Moody's. A recuperação global gradual do choque pandémico, em conjunto com os factores anteriormente mencionados, conduziram a um impacto positivo na economia, e entre outros, na procura pelo sector imobiliário, com impacto positivo sobre a carteira de imóveis do Fundo. Adicionalmente, a adopção de um regime de taxa de câmbio flexível e a apreciação do kwanza no mercado cambial durante os últimos meses impactaram igualmente o sector imobiliário, proporcionando maior competitividade ao nível dos custos de construção.

Em 31 de Dezembro de 2021, o Fundo apresenta uma taxa de ocupação de 81% dos imóveis do segmento habitacional, aproximadamente, o dobro do registado no início do ano de 2021, encontrando-se ainda em curso cerca de 18 processos de negociação de arrendamento.

Em 2021, o Fundo alienou 4 fracções (3 do segmento residencial e 1 do segmento de escritórios) no condomínio "Residências Talatona", o que gerou as seguintes valias por fracção:

	31-12-2021
Residências Talatona	
Bloco 15 1º Dto.	29.277
Bloco 0 1º Dto.	15.213
Fracção DX B22 R/C.DTO	4.458
Fracção CT B17 R/C DTO	(5.786)
	<u>43.161</u>

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

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



Em 31 de Dezembro de 2020 foi realizada uma nova entrada em espécie mediante a transmissão para o Fundo dos direitos de superfície dos activos imobiliários designados "Terreno Baía de Luanda", "Terreno Grupo Mega Carlton Angola", Terreno Kuito", "Terreno Lobito (SDC)", "Terreno Ondjiva", "Terreno Samba pequena", "Terreno Saurimo", "Terreno Sol Dourado/KM9", "Moradia Condomínio Morro Bento", "Agência Caxito Açucareira", "Agência Cubal", "Agência Porto Amboim Kitanda", "Agência Saurimo 11 de Novembro", "Agência Sumbe II", "APT RIT Fracção BT 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 em espécie mediante a transmissão para o Fundo dos direitos de superfície dos activos imobiliários designados "Terreno Baía de Luanda - Parcela 3 - Lote 52", "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 Rossinha" e "Agência Filda", pelo valor de 56.710.028 mAOA.

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

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

Consequentemente, os "Terrenos Baía de Luanda" (Parcela A - Lote 9, Parcela A - Lote 10, Parcela A - Lote 14, Parcela 3 - Lote 11, Parcela 3 - Lote 48, Parcela 3 - Lote 49, Parcela 3 - Lote 50 e Parcela 3 - Lote 52), "Terrenos - Projecto Vila Rubra", "Terreno Samba Pequena", "Escritório cidade Financeira designado Escritório CD-401", "Fracção G701 do Condomínio Belas Business Park", "Fracção X no Condomínio Rossinha", "Armazéns Kinda - Naves industriais", "Agência Filda" e "Agência Cubal", encontram-se em nome de terceiros. É entendimento do Conselho de Administração da Sociedade Gestora, suportado no parecer dos seus consultores legais, que a documentação que o Fundo dispõe sustenta a respectiva titularidade dos imóveis, estando a formalização da aquisição apenas pendente do desenvolvimento dos tramites legais inerentes ao processo de escritura, pelo que é sua convicção que o Fundo detém todos os riscos e benefícios associados à sua posse e que não resultarão quaisquer contingências para o Fundo decorrentes destas situações.

Em resultado dos aumentos de capital, o Fundo registou na rubrica "Outras obrigações de natureza fiscal - SISA" por contrapartida de "Rendimentos de activos imobiliários - Outros rendimentos" os valores referentes ao imposto a liquidar no âmbito das transmissões dos imóveis recebidos, calculado à taxa de 2% (Nota 5).

## Terrenos

### Terrenos na Baía de Luanda

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

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



### Outros terrenos

Encontram-se ainda registados nesta rubrica dezoito 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 6.826.488 mAOA e 5.744.363 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 30 de Novembro de 2021 e 27 de Dezembro de 2019, pelo montante de 1.940.958 mAOA e 2.373.419 mAOA, respectivamente, acrescidos de impostos e outros custos directamente imputáveis à aquisição dos activos.

##### Escritórios

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

Em 31 de Dezembro de 2021 e 2020, encontram-se arrendadas duas fracções inseridas no Edifício II, Bloco 3, 1º piso num sistema de *Office Center*, com serviços partilhados, sendo que a fracção BT se encontra arrendada a um inquilino e a fracção BU tem 4 salas arrendadas a um conjunto de 4 inquilinos. A Sociedade gestora encontra-se em processo de negociações com potenciais inquilinos para o arrendamento de um conjunto de fracções de escritório.

O Fundo adquiriu as duas fracções inseridas no Edifício II, Bloco 3, 1º piso designadas como "Fracções BU-104 e BT-103" em 24 de Outubro de 2018, pelo montante de 511.993 mAOA, a fracção inserida no Edifício II, Bloco 3, 2º andar designada como "Fracção BX" em 21 de Fevereiro de 2019, pelo montante de 285.844 mAOA, quatro fracções inseridas no Edifício II, Bloco 4, 4º piso designadas como "Fracções DB-401, DC-402, DD-403 e DE-404" em 31 de Janeiro de 2019, pelo montante de 1.127.929 mAOA e as duas fracções inseridas no Edifício V, Blocos 9 e 10, designadas com "Fracções HA e HG" sitas no 2º piso, em 17 de Dezembro de 2019, pelo montante de acrescidos de 2.662.326 mAOA, acrescidos de impostos e outros custos directamente imputáveis à aquisição dos activos.



No aumento de capital realizado em 30 de Novembro de 2021, o Fundo adquiriu duas fracções inseridas no Edifício II, Bloco 3, designadas como "Fracção CC-304 e Fracção CD-401" sitas no 3º e 4º andar, respectivamente, pelo montante de 1.370.971 mAOA e quatro fracções inseridas no Edifício IV, Bloco 7, designadas como "Fracções GJ, GK, GL e GM" sitas no 1º, 2º, 3º e 4º piso, respectivamente, pelo montante de 10.461.836 mAOA, acrescidos de impostos e outros custos directamente imputáveis à aquisição dos activos.

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

#### Auditório

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

O Fundo adquiriu este auditório no âmbito do aumento de capital realizado a 30 de Novembro de 2021, pelo montante de 997.292 mAOA, acrescidos de impostos e outros custos directamente imputáveis à sua aquisição.

#### Edifício Chicala

O Edifício Chicala corresponde a um prédio urbano de 9 pisos, destinado a comércio, constituído por duas caves, R/C, 6 andares e cobertura, áreas técnicas com acesso por elevadores e escadas, átrio, arrecadações e 23 lugares de estacionamento, sito na Praia do Bispo - Nova Marginal. Em 31 de Dezembro de 2021 e 2020, o edifício não se encontra arrendado.

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

O Fundo encontra-se em processo de negociação para a alienação do Edifício Chicala, tendo o Estado angolano formalizado a intenção de compra através do Despacho Presidencial n.º 159/21 de 23 de Setembro. Encontram-se em curso os procedimentos administrativos para a celebração do contrato de compra e venda e respectivos termos e condições da transacção, sendo, no entanto, convicção do Conselho de Administração da Sociedade Gestora que aquele imóvel não será alienado por um valor inferior ao que se encontra registado nas demonstrações financeiras do Fundo em 31 de Dezembro de 2021.

#### Estaleiros

##### Cacuaco - Pro-Alleanza

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

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

##### Cacuaco - GAM Holding

O Estaleiro, designado por "Estaleiro Cacuaco - GAM Holding", é uma propriedade composta por diversas zonas incluindo área residencial composta por 48 apartamentos (unidades de utilização independente), arrumos, ginásio, campo multiusos, esplanada, bar e sala de convívios, sito na Rua do Farol das Lagostas, Cacuaco.

O Fundo adquiriu este imóvel no âmbito do aumento de capital realizado a 30 de Novembro de 2021, pelo montante de 4.958.120 mAOA, acrescidos de impostos e outros custos directamente imputáveis à sua aquisição.

#### Namibe

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

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

#### Residências Talatona

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

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

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

#### Armazéns Kinda - Naves industriais

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

O Fundo adquiriu este imóvel no âmbito do aumento de capital realizado a 30 de Junho de 2020, pelo montante de 2.853.887 mAOA, acrescidos de impostos e outros custos directamente imputáveis à sua aquisição.

#### Belas Business Park

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

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



Em 31 de Dezembro de 2021 e 31 de Dezembro de 2020, o detalhe de valores a receber dos inquilinos, por antiguidade, é o seguinte:

	31-12-2021	31-12-2020
Até 90 dias	17.139	24.854
De 91 a 180 dias	52.320	43.079
De 181 a 365 dias	139.386	192.429
	208.845	260.362

Em 31 de Dezembro de 2021 e 31 de Dezembro de 2020, o Fundo tem provisões constituídas para valores a receber de inquilinos que apresentam rendas com antiguidade superior a 90 dias, cuja cobrança considera improvável, nomeadamente, sobre o Grupo Zahara, Cubic e outros inquilinos, no montante global de 169.000 mAOA.

O movimento ocorrido nas provisões sobre rendas, no exercício de 2020 e 2021 foi o seguinte:

Descrição	31-12-2019	Aumentos	Reduções	31-12-2020	Aumentos	Reduções	31-12-2021
Provisões sobre rendas	126.942	42.058	-	169.000	-	-	169.000

Nos exercícios de 2021 e 2020, os proveitos com rendas detalham-se como se segue:

	31-12-2021	31-12-2020
Terreno com construção - Mutamba	231.337	-
Residências Talatona	187.726	90.164
Zenith Towers Torre 2 - 2º Piso	179.374	148.053
Condomínio Cidade Financeira - Escritórios	91.675	238.190
Emp.MixCenter Edif 1 P0 - Loja R/C	42.504	42.504
Emp.MixCenter - M07 e M10	22.644	21.703
Condomínio Cidade Financeira - Apartamentos	19.046	12.000
Moradia Condomínio Morro Bento	17.334	-
Condomínio Nobless Residence	9.000	-
Belas Business Park	2.100	-
Condomínio Cidade Financeira - Auditório	1.350	-
Zenith Towers Torre 2 - 8º Piso	-	81.371
	804.090	633.984

Em 31 de Dezembro de 2021, o "Terreno com construção - Mutamba" inclui uma agência bancária, a qual se encontra arrendada a uma instituição financeira.

Durante o exercício de 2021, a Sociedade Gestora rescindiu, de forma bilateral, três contratos de arrendamento no imóvel designado "Condomínio Cidade Financeira - Escritórios".

#### 4. DEVEDORES DIVERSOS

Em 31 de Dezembro de 2021, o saldo desta rubrica refere-se essencialmente aos pagamentos efectuados pelo Fundo em sede de Imposto Predial relativo ao ano de 2020, os quais se encontram a ser diferidos (Nota 5).

**5. OUTRAS OBRIGAÇÕES**

Em 31 de Dezembro de 2021 e 2020, esta rubrica apresenta a seguinte composição:

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
Outras obrigações de natureza fiscal:		
Imposto Industrial		
Imposto diferido		
Relativo ao ano de 2021	512.465	-
Relativo ao ano de 2020	241.086	241.086
SISA	2.779.317	2.799.077
Imposto predial	392.156	-
Outros impostos	60.906	32.806
	<u>3.985.931</u>	<u>3.072.968</u>
Diversos:		
Comissão de gestão	330.401	251.460
Comissão de depósito	137.797	77.587
Outros credores diversos (Nota 3)	56.269	56.152
Auditoria	26.600	48.240
Taxa de supervisão	6.802	6.912
Outros valores	33.085	106.679
	<u>590.954</u>	<u>547.029</u>
	<u>4.576.885</u>	<u>3.619.997</u>

Nos exercícios de 2021 e 2020, a estimativa de imposto é a que se apresenta:

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
Resultado líquido do exercício	2.903.971	1.350.820
Imposto Industrial	512.465	241.086
Acréscimos e deduções à matéria colectável:		
Valias potenciais	(8.278.964)	(3.016.332)
Valias realizadas (valias potenciais de anos anteriores)	37.657	-
Lucro tributável / (Prejuízo fiscal)	<u>(4.824.871)</u>	<u>(1.424.426)</u>
Taxa de Imposto	15%	15%
Imposto Industrial - Imposto diferido por prejuízos fiscais	<u>(729.379)</u>	<u>(211.364)</u>
Imposto Industrial - Imposto diferido por valias potenciais	<u>1.241.845</u>	<u>452.450</u>

Assim, em 31 de Dezembro de 2021 e 2020, a rubrica "Imposto Industrial" refere-se ao efeito líquido entre (i) (activo) por imposto diferidos associados a prejuízos fiscais reportáveis e (ii) (activo)/passivo por imposto diferido associado às valias potenciais obtidas com a carteira de imóveis, apurados conforme descrito na alínea i) da Nota "Bases de apresentação e principais políticas contabilísticas":

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
(Activo) / Passivo por imposto diferido		
Valias potenciais	1.241.845	452.450
Prejuízos fiscais reportáveis	(729.379)	(211.364)
	<u>512.465</u>	<u>241.086</u>

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

Nos exercícios de 2021 e 2020, o saldo da rubrica "Impostos" da demonstração dos resultados, tem a seguinte composição:

	31-12-2021	31-12-2020
SISA	1.134.201	-
Imposto Predial	640.218	-
Imposto Industrial		
Relativo a 2021	512.465	-
Relativo a 2020	-	241.086
Relativo a 2019	-	29.190
Imposto sobre o Valor Acrescentado	101.837	81.560
Outros impostos	1.807	1.676
	<u>2.390.529</u>	<u>353.513</u>

Em 2021, o saldo da rubrica "SISA" refere-se à SISA apurado na transmissão dos imóveis, a favor do Fundo.

Em 2021, o saldo da rubrica "Imposto Predial" refere-se ao Imposto Predial apurado, sobre os imóveis detidos pelo Fundo que se encontravam devolutos em 31 de Dezembro de 2021 e 2020, nos montantes de 390.979 mAOA e 249.239 mAOA, respectivamente.

Em 2020, o saldo da rubrica "Imposto Industrial relativo ao ano de 2019" refere-se à insuficiência de estimativa de imposto industrial referente ao exercício de 2019.

Em 31 de Dezembro de 2021 e 2020, 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. É convicção do Conselho de Administração da Sociedade Gestora do Fundo que as escrituras dos imóveis e a respectiva liquidação do imposto de SISA ocorrerão no curto prazo (Nota 3).

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

Em 2020, o Fundo liquidou SISA referente aos imóveis, "Terreno C/ Proj. Coqueiros", "Terreno C/ Proj. Mutamba", "Terreno C/ Proj. Rocha Pinto", "Terreno C/Proj. Talatona", "Condomínio cidade Financeira - Bloco 5", "Condomínio cidade Financeira - Bloco 5 e 6 - Loja 22", "Edifício Chicala" e "Belas Business Park - Fracção G701", no montante de 762.902 mAOA.

Em 31 de Dezembro de 2021 e 2020, o saldo da rubrica "Diversos - Comissão de gestão" refere-se às comissões de gestão a liquidar referentes aos meses de Novembro e Dezembro de 2021, e Dezembro de 2020, respectivamente.

Em 31 de Dezembro de 2021 e 2020, 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 2021, e ao segundo semestre de 2020, respectivamente.

Em 31 de Dezembro de 2021 e 2020, o saldo da rubrica "Diversos - Auditoria" refere-se aos honorários dos serviços de Auditoria por liquidar referentes a 2021 e 2020, respectivamente.



**6. JUROS E OUTROS RENDIMENTOS**

Nos exercícios de 2021 e 2020, esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
Juros e outros rendimentos		
Disponibilidades		
Depósitos a prazo	362.419	184.946
Ajuste negativo ao justo valor de mercado	-	(7.631)
	<u>362.419</u>	<u>177.315</u>

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

Em 10 de Julho de 2020, o Banco Millennium Atlântico, S.A. corrigiu o montante que tinha sido reembolsado ao Fundo na venda de duas obrigações do tesouro indexadas ao Dólar dos Estados Unidos da América "OT-MN-TXC USD 7,77% 20/JAN/2020" e "OT-MN-TXC USD 5,00% 13/FEV/2020", em 23 de Dezembro de 2019, o que conduziu ao registo na rubrica de "Ajuste negativo ao justo valor de mercado" de uma menos valia no exercício de 2020, no montante de 7.631 mAOA.

**7. COMISSÕES**

Nos exercícios de 2021 e 2020, esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
Comissão de gestão	3.111.316	1.337.862
Comissão de depósito	415.005	179.591
Taxa de supervisão	16.013	11.135
	<u>3.542.334</u>	<u>1.528.588</u>

**8. CUSTOS E PERDAS OPERACIONAIS**

Nos exercícios de 2021 e 2020, esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
Despesas de serviços técnicos especializados	167.379	342.168
Auditoria	62.577	45.753
Advogados	5.992	6.216
Despesas de serviços do sistema financeiro	654	-
	<u>236.602</u>	<u>394.137</u>
Outras despesas	388.410	182.023
	<u>625.012</u>	<u>576.160</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, despesas de condomínio, comissões de intermediação e reparações efectuadas aos imóveis.

9. COVID 19

Em Março de 2020 a Organização Mundial de Saúde declarou a disseminação da doença provocada pelo novo coronavírus ("Covid-19") como pandemia. O Conselho de Administração da Sociedade Gestora adoptou um conjunto de medidas de contingência previstas e concebidas para assegurar a protecção das pessoas e a continuidade da actividade. Adicionalmente, nas demonstrações financeiras do Fundo do exercício de 2021 foram reconhecidos os impactos decorrentes do contexto de pandemia Covid-19 com base no nosso melhor julgamento da totalidade da informação disponível na presente data, sendo os pressupostos, julgamentos e estimativas utilizados adequados face às circunstâncias actuais de elevada incerteza. Adicionalmente, com base em toda a informação disponível à data, incluindo no que respeita ao valor dos activos do Fundo, consideramos que se mantém adequado o pressuposto da continuidade das operações utilizado na preparação das demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2021.

10. EVENTOS SUBSEQUENTES

Em Fevereiro de 2022 foram iniciadas operações militares na Ucrânia que resultaram na imposição de sanções, a nível internacional, dirigidas à Federação Russa e à Bielorrússia, bem como a determinadas entidades relacionadas com estes países. O Conselho de Administração da Sociedade Gestora entende que uma vez que os acontecimentos estão a ter evoluções diárias, poderão vir a ocorrer impactos futuros negativos na economia e no sistema financeiro mundial, bem como na evolução da economia angolana e do seu sistema financeiro, em particular. Consequentemente, poderão ocorrer eventuais impactos futuros na evolução da economia angolana e no valor dos activos do Fundo, cujas avaliações elaboradas por peritos independentes registados na CMC, têm implícitas um conjunto de pressupostos cuja verificação se reveste de incerteza face às actuais circunstâncias do mercado imobiliário. Desta forma, a realização dos activos do Fundo pelos valores constantes no Balanço em 31 de Dezembro de 2021 poderá ser influenciada pela evolução da economia angolana e pelo sucesso das suas operações futuras. Não obstante, com base na informação disponível à data, o Conselho de Administração da Sociedade Gestora considera que se mantém adequado o pressuposto da continuidade das operações utilizado na preparação das demonstrações financeiras do Fundo em 31 de Dezembro de 2021.

Não ocorreram quaisquer outros factos subsequentemente a 31 de Dezembro de 2021 que requeiram registo ou divulgação nas demonstrações financeiras.







## 4. Certificação Legal das Contas



*[Handwritten signature]*  
0.11

## RELATÓRIO DO AUDITOR EXTERNO SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLECTIVO

(Montantes expressos em milhares de Kwanzas – mAOA)

Ao Conselho de Administração  
da SG Hemera Capital Partners - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, S.A.

### Relato sobre a Auditoria das Demonstrações Financeiras

#### I. Introdução

1. Para efeitos do disposto na alínea c) do n.º 1 do artigo 8.º do Código dos Valores Mobiliários, aprovado pela Lei n.º 22/15, de 31 de Agosto (doravante designado por CódVM) e no n.º 2 do artigo 147.º do Decreto Legislativo Presidencial n.º 7/13, de 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 (adiante designado por “Fundo”), gerido pela SG Hemera Capital Partners - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, S.A. (“Sociedade Gestora”), as quais compreendem o Balanço em 31 de Dezembro de 2021, que evidencia um total de 263 107 583 mAOA e fundos próprios do organismo de investimento colectivo (“OIC”) de 258 415 610 mAOA, incluindo um resultado líquido de 2 903 971 mAOA, as demonstrações dos resultados e dos fluxos de caixa relativas ao exercício findo naquela data e o correspondente Anexo.

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

2. O Conselho de Administração da Sociedade Gestora é responsável pela:
  - (i) Preparação e apresentação das demonstrações financeiras, que apresentem, de modo apropriado, a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa do Fundo, de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites e com as normas contabilísticas aplicáveis aos OIC, emitidas pela Comissão do Mercado de Capitais (“CMC”), em 31 de Dezembro de 2021;
  - (ii) Criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material, devido à fraude ou a erro;
  - (iii) Elaboração do Relatório de Gestão, nos termos legais e regulamentares;
  - (iv) Adopção de políticas e critérios contabilísticos adequados, tendo em conta as circunstâncias; e



“Deloitte” refere-se a uma ou mais firmas membro e respetivas entidades relacionadas da rede global da Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”). A DTTL (também referida como “Deloitte Global”) e cada uma das firmas membro são entidades legais separadas e independentes, que não se obrigam ou vinculam entre si relativamente a terceiros. A DTTL e cada firma membro da DTTL e entidades relacionadas são responsáveis apenas pelos seus próprios atos e omissões e não das restantes. A DTTL não presta serviços a clientes. Para mais informação acesse a [www.deloitte.com/pt/about](http://www.deloitte.com/pt/about).

Tipo: Sociedade por quotas | NIPC: 5401022670 | Matrícula CRC de Luanda: 106-97 | Capital social: KZ 1.620.000 | Sede: Condomínio Cidade Financeira, Via S8, Bloco 4 - 5º, Talatona, Luanda



IS 668746

- (v) Avaliação da capacidade do Fundo de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das actividades.
- 3. O órgão de fiscalização da Sociedade Gestora é responsável pela supervisão do processo de preparação e divulgação da informação financeira do Fundo.

### III. Responsabilidade do Auditor pela Auditoria das Demonstrações Financeiras

- 4. A nossa responsabilidade consiste em expressar uma opinião independente sobre estas demonstrações financeiras com base na nossa auditoria, a qual foi efectuada de acordo com as Normas Técnicas da Ordem dos Contabilistas e Peritos Contabilistas de Angola (“OCPCA”) e as disposições da Instrução n.º 08/CMC/06-21, sobre os Modelos de Relatórios a Elaborar por Auditor Externo Registado na CMC, as quais exigem que a mesma seja planeada e executada com o objectivo de obter um grau de segurança aceitável sobre se as demonstrações financeiras estão isentas de distorções materialmente relevantes.
- 5. Uma auditoria envolve executar procedimentos para obter prova de auditoria acerca das quantias e divulgações constantes das demonstrações financeiras. Os procedimentos seleccionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção material das demonstrações financeiras devido à fraude ou a erro. Ao fazer essa avaliação dos riscos, o auditor considera o controlo interno relevante para a preparação e apresentação das demonstrações financeiras pela Sociedade Gestora a fim de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não com a finalidade de expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Sociedade Gestora. Uma auditoria inclui também avaliar a razoabilidade das estimativas contabilísticas feitas pelo Conselho de Administração da Sociedade Gestora e a apresentação global das demonstrações financeiras.
- 6. O exame a que procedemos incluiu:
  - (i) A verificação, numa base de amostragem, do suporte das quantias e divulgações constantes das demonstrações financeiras e a avaliação das estimativas, baseadas em juízos e critérios definidos pelo Conselho de Administração da Sociedade Gestora, utilizadas na sua preparação;
  - (ii) A apreciação se as políticas contabilísticas adoptadas e a sua divulgação são adequadas, tendo em conta as circunstâncias;
  - (iii) A verificação da aplicabilidade do princípio da continuidade; e
  - (iv) A apreciação, em termos globais, se a apresentação das demonstrações financeiras é adequada.
- 7. Declaramos ao órgão de fiscalização que cumprimos os requisitos éticos relevantes relativos à independência e comunicamos todos os relacionamentos e outras matérias que possam ser percebidas como ameaças à nossa independência e, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.
- 8. Estamos convictos que a prova de auditoria que obtivemos é suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião de auditoria.

## IV. Opinião

9. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras referidas no parágrafo 1 acima apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspectos materialmente relevantes, a posição financeira do Pactual Property Fund – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado em 31 de Dezembro de 2021, o seu desempenho financeiro e os seus fluxos de caixa relativos ao período findo naquela data, em conformidade com os princípios contabilísticos geralmente aceites e com as normas contabilísticas aplicáveis aos OIC, emitidas pela CMC, em vigor em 31 de Dezembro de 2021.

## V. Ênfases

10. Conforme divulgado na Nota 3 do anexo às demonstrações financeiras, tendo em conta os condicionamentos provocados pelas medidas de restrição impostas no âmbito da declaração do Estado de Emergência e posteriormente do Estado de Calamidade Pública, não foi possível celebrar a totalidade das escrituras públicas de transmissão dos imóveis adquiridos pelo Fundo no âmbito dos aumentos de capital realizados em 2020 e 2021, tendo sido celebradas procurações irrevogáveis entre o Banco Millennium Atlântico S.A. e o Fundo, concedendo poderes ao segundo para a prática de todos os actos relacionados com a formalização da transmissão dos imóveis, bem como da sua fruição. 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.
11. Conforme divulgado na Nota 3 do anexo às demonstrações financeiras, em 2021, o Conselho de Administração da Sociedade Gestora reavaliou a totalidade dos imóveis detidos pelo Fundo, encontrando-se os imóveis em 31 de Dezembro de 2021 registados com base na média de três avaliações efectuadas por três peritos avaliadores independentes registados na Comissão do Mercado de Capitais. Na sequência do processo de reavaliação dos imóveis, o Fundo registou uma mais-valia na demonstração dos resultados de, aproximadamente 8.300.000 mAOA. De acordo com o Conselho de Administração da Sociedade Gestora, esta valia potencial é justificada pela melhoria das perspectivas macroeconómicas que conduziram a uma maior procura de activos imobiliários, bem como pela apreciação do kwanza que tem impacto ao nível dos custos de construção (Nota 3).
12. Conforme divulgado na Nota 1 do anexo às demonstrações financeiras, em 31 de Dezembro de 2021, como resultado do aumento de capital realizado em 30 de Novembro de 2021, o número de unidades de participação emitidas pelo Fundo, e subscritas pelos participantes ascendia a 211.066 unidades. De acordo com o Regulamento de gestão, o Fundo apenas pode emitir 163.530 unidades de participação. A Sociedade Gestora pretende actualizar o regulamento de gestão, com o número máximo de unidades de participação que pode ser emitido pelo Fundo no primeiro semestre de 2022. É convicção do Conselho de Administração da Sociedade Gestora que não resultarão quaisquer contingências para o Fundo decorrente do incumprimento deste limite.

13. Conforme divulgado na Nota 9 e 10 do anexo às demonstrações financeiras, em Março de 2020 a Organização Mundial de Saúde declarou a disseminação da doença provocada pelo novo coronavírus (“Covid-19”) como pandemia. O Conselho de Administração da Sociedade Gestora adoptou um conjunto de medidas de contingência previstas e concebidas para assegurar a protecção das pessoas e a continuidade da actividade. Adicionalmente, em Fevereiro de 2022 foram iniciadas operações militares na Ucrânia que resultaram na imposição de sanções, a nível internacional, dirigidas à Federação Russa e à Bielorrússia, bem como a determinadas entidades relacionadas com estes países. O Conselho de Administração da Sociedade Gestora entende que uma vez que os acontecimentos estão a ter evoluções diárias, poderão vir a ocorrer impactos futuros negativos na economia e no sistema financeiro mundial, bem como na evolução da economia angolana e do seu sistema financeiro, em particular. Consequentemente, poderão ocorrer eventuais impactos futuros na evolução da economia angolana e no valor dos activos do Fundo, cujas avaliações elaboradas por peritos independentes registados na Comissão do Mercado de Capitais, têm implícitas um conjunto de pressupostos cuja verificação se reveste de incerteza face às actuais circunstâncias do mercado imobiliário. Desta forma, a realização dos activos do Fundo pelos valores constantes no Balanço em 31 de Dezembro de 2021 poderá ser influenciada pela evolução da economia angolana e pelo sucesso das suas operações futuras. Não obstante, com base na informação disponível à data, o Conselho de Administração da Sociedade Gestora considera que se mantém adequado o pressuposto da continuidade das operações utilizado na preparação das demonstrações financeiras do Fundo em 31 de Dezembro de 2021.

## **Relato sobre Outros Requisitos Legais e Regulamentares**

### **VI. Quanto ao Relatório de Gestão**

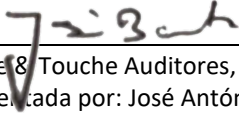
14. Em nossa opinião, para os aspectos materialmente relevantes, o Relatório de Gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis, a informação financeira nele constante é concordante com as demonstrações financeiras auditadas e, tendo em conta o conhecimento e apreciação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

### **VII. Quanto às matérias previstas no Decreto Legislativo Presidencial n.º 7/13, de 11 de Outubro, sobre o Regime Jurídico dos OIC e no Regulamento n.º 4/14, de 30 de Outubro, sobre os OIC**

15. Em nossa opinião, para além da matéria relatada no parágrafo 12 acima, não identificámos situações materiais a relatar quanto às matérias previstas no n.º 4 do artigo 147.º do Decreto Legislativo Presidencial n.º 7/13, de 11 de Outubro, sobre o Regime Jurídico dos OIC, no n.º 2 do artigo 33.º do Regulamento n.º 4/14, de 30 de Outubro, sobre os OIC, bem como em demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, nomeadamente:
- (i) A adequada avaliação efectuada pela Sociedade Gestora dos valores do Fundo, 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 Fundo, definidos nos documentos constitutivos;
  - (iii) O registo e controlo dos movimentos de subscrição e de resgate das unidades de participação do Fundo;
  - (iv) O adequado cumprimento do Regulamento de Gestão do Fundo;

- (v) A não realização de qualquer operação vedada (particularmente as transacções entre diferentes OIC administrados pela mesma Sociedade 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
- (vi) 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 Fundo, nos termos e condições previstos na lei e respectiva regulamentação.

Luanda, 13 de Abril de 2022

  
\_\_\_\_\_  
Deloitte & Touche Auditores, Limitada  
Representada por: José António Mendes Garcia Barata  
Membro da OCPCA nº 20130163



[www.hemeracapitalpartners.com/en/](http://www.hemeracapitalpartners.com/en/)  
[www.linkedin.com/company/hemera-capital-partners](https://www.linkedin.com/company/hemera-capital-partners)