



HEMERA
CAPITAL
PARTNERS

Relatório & Contas 2020

ATLÂNTICO Property – 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 2021

3. Elementos Contabilísticos

4. Certificação Legal das Contas





I. Contexto



Contexto

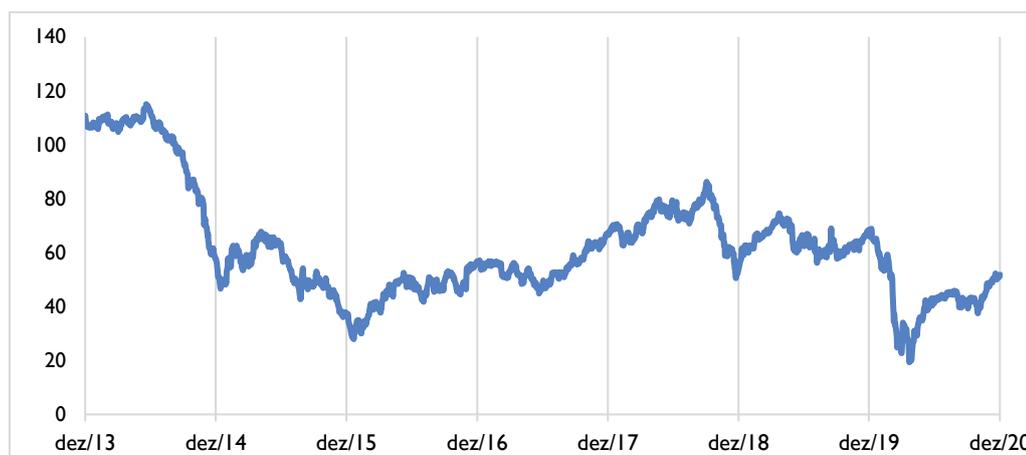
Enquadramento Macroeconómico

Contexto Internacional

O ano de 2020 foi marcado pelos efeitos adversos gerados pela pandemia de COVID-19, que tem tido impactos significativos no mundo, com uma parte relevante dos países, incluindo Angola, a imporem medidas restritivas à sua população (e.g. Estado de Emergência) como forma de prevenir a propagação do vírus e falência dos seus sistemas nacionais de saúde. Estas medidas têm o efeito adverso de conduzir à redução drástica da actividade económica, mantendo em funcionamento apenas os serviços essenciais de apoio às comunidades.

Entre os sectores mais afectados, destaca-se o das matérias-primas energéticas, como o petróleo. A diminuição significativa do consumo de matérias-primas energéticas, sobretudo nos sectores industriais e de transporte, em todo mundo, contribuíram para a queda vertiginosa do preço do crude (brent), que de USD 68,44/barril em Dezembro de 2019, atingiu o mínimo de USD 19,33/barril no mês de Abril e encerrou o ano de 2020 com a cotação de USD 51,80/barril. Esta ligeira recuperação do preço no segundo semestre foi suportada pelo corte de produção dos países membros da Organização dos Países Exportadores de Petróleo (“OPEP”) e os seus aliados e pela expectativa de retoma da actividade económica gerada pela descoberta da vacina.

Evolução do Preço do Petróleo (USD/barril)



Fonte: Bloomberg

Economia Nacional

Economia Real

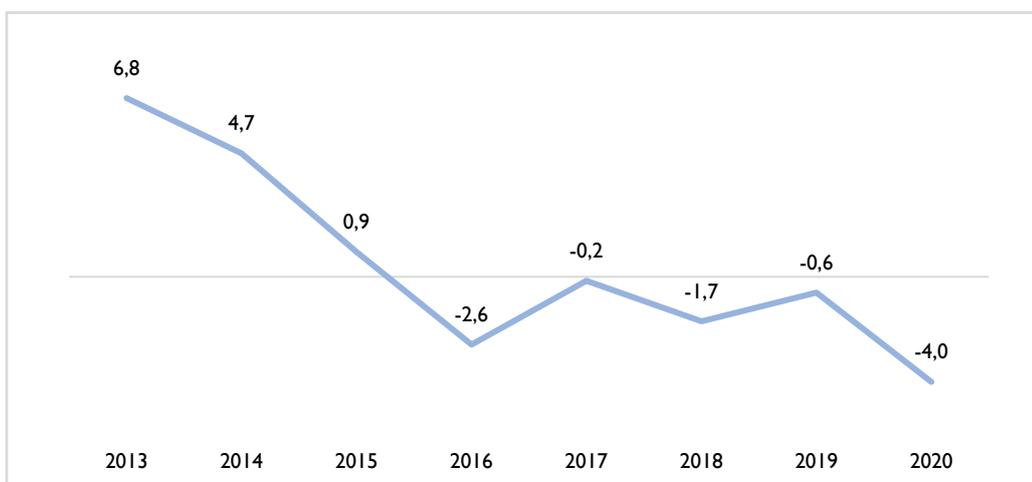
A Economia de Angola tem registado crescimento a taxas negativas desde 2015. Em 2020, o PIB real de Angola contraiu 4%, segundo o Fundo Monetário Internacional (“FMI”), e 3,3%, segundo dados do Governo, uma performance muito semelhante a maior parte dos países do mundo durante o actual período pandémico.

Em 2020, tanto o PIB petrolífero quanto o não petrolífero contraíram, situando-se em -6,3% e -2,0%, respectivamente, que compara aos -6,5% e 1,9% de expansão apurados em 2019.

O PIB nominal foi estimado em AOA 34 075,4 mil milhões, sendo que o PIB petrolífero representa cerca de AOA 8 367,2 mil milhões e o não petrolífero, AOA 25 583,3 mil milhões.

A produção estimada de petróleo reduziu de 1 383,0 mil barris/dia em 2019 para 1 283,5 mil barris/dia em 2020, ajustando-se às exigências de corte da OPEP.

Taxa de Crescimento do PIB Real (%)



Fonte: FMI, Economic Outlook October 2020 database

Finanças Públicas

A pandemia de COVID-19 afectou o mercado das commodities e levou à deterioração da expectativa do preço médio do petróleo em 2020 e a consequente revisão do OGE 2020.

O preço médio do barril de petróleo que serviu de pressuposto para o OGE em 2020 alterou de USD 55 no OGE 2020 para USD 33 no OGE 2020 Revisto.

O OGE 2020 Revisto foi avaliado em AOA 13 455,4 mil milhões, significativamente abaixo do registo de AOA 15 970,6 mil milhões antecipado no OGE 2020 inicial.

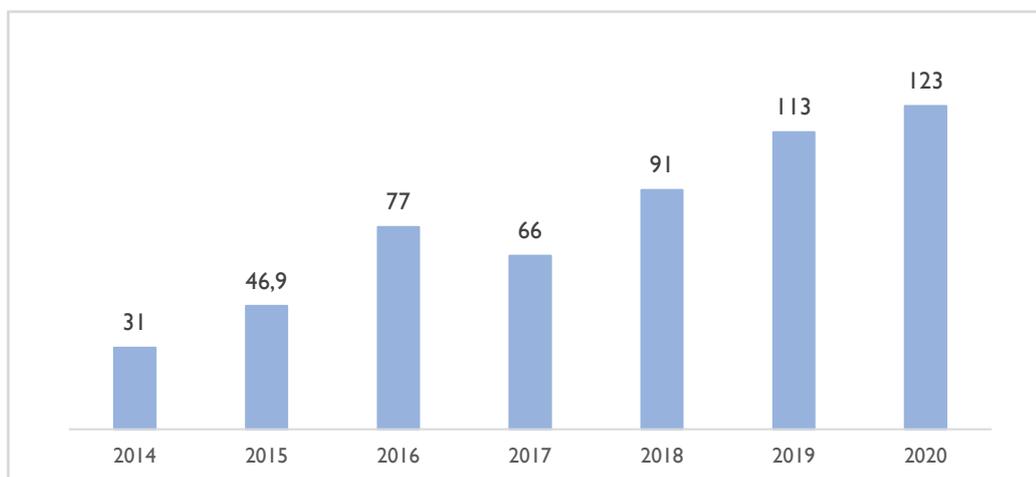
Com a revisão do OGE, as receitas fiscais diminuíram de AOA 8 097,1 mil milhões (19,2% do PIB) para AOA 5 280,4 mil milhões (16,6% do PIB) e as despesas reduziram em menor proporção, de AOA 8 096,2 mil milhões (19,2% do PIB) para AOA 7 392,6 mil milhões (23,2% do PIB). A redução dos indicadores em relação ao PIB é justificada pela revisão em baixa do PIB nominal de AOA 42 126,5 mil milhões para AOA 31 894,7 mil milhões (variação de 24%).

O saldo orçamental para o ano de 2020 foi projectado em -4% do PIB no OGE 2020 Revisto, o que contrasta com 1,2% do PIB no OGE 2020 e 0,7% do PIB apurado em 2019.

O agravamento do défice fiscal gerado pelos esforços inerentes ao combate à pandemia de COVID-19 e estímulos económicos implementados afectou a necessidade de financiamento do Governo.

O stock da dívida evoluiu de 113% do PIB em 2019 para 123% do PIB em 2020. O degradar das condições económicas levaram à revisão em baixa do rating da dívida soberana de Angola por alguma das principais agências internacionais, como a Fitch que baixou de B- para CCC e a Moody's que alterou de B3 para Caa1 (com Outlook estável).

Stock da Dívida Pública (% do PIB)



Fonte: Governo (Ministério das Finanças)

Por outro lado, o Governo renegociou e obteve moratória no cumprimento de obrigações relacionadas ao serviço de dívida até 2023 com a China e outros países do G-20 (Paris Club), o que permitiu adiar o pagamento de até USD 6 mil milhões.

No que se refere à dívida titulada, o Tesouro emitiu AOA 1 263,67 mil milhões de Bilhetes do Tesouro (“BTs”) e AOA 798,23 mil milhões de Obrigações do



Tesouro (“OTs”) ao longo do ano de 2020, superior aos AOA 446,28 mil milhões de BTs e AOA 322,97 mil milhões OTs emitidas em 2019.

O BNA, no âmbito das medidas de alívio à economia e ao abrigo dos Instrutivos nº06 e nº09 de 2020, injectou liquidez na economia (*quantitative easing*) ao realizar 148 operações de compra de OTs a 87 empresas, tendo desembolsado um total de AOA 99,2 mil milhões.

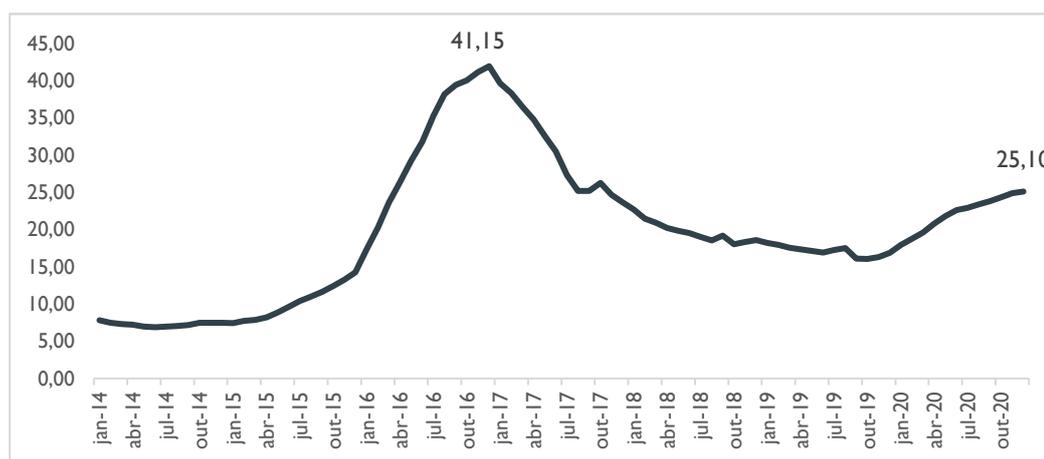
As taxas de juro dos BTs cresceram significativamente ao longo de 2020, influenciada pelo aumento das necessidades de financiamento do Estado em 2020 em um contexto em que a política monetária se manteve restritiva. As taxas de juro dos BTs 91, 182 e 364 dias evoluíram de 12,07%, 12,00% e 14,68% em 2019 para 19,04%, 19,99% e 20,81%, respectivamente. As taxas de juro das OTs evoluíram de forma relativamente estável, ao apresentarem crescimento em torno de 1 a 2 pp. As taxas das OTs 2, 3 e 4 anos atingiram 24,10%, 24,33% e 24,75% em 2020, respectivamente.

Inflação

A taxa de inflação evoluiu de 16,90% em 2019 para 25,10% em 2020.

A diminuição da oferta agregada de bens e serviços, domésticos e importados, gerou pressão adicional sobre o nível geral de preços na economia, sobretudo dos bens transaccionáveis.

Taxa de Inflação Nacional (%)



Fonte: Instituto Nacional de Estatística (INE)



Mercado Monetário

O nível de liquidez na economia, mensurado pelo agregado monetário M2, expandiu 22% em 2020, que compara ao 30% apurado no ano transacto, fortemente influenciada pela depreciação cambial do kwanza.

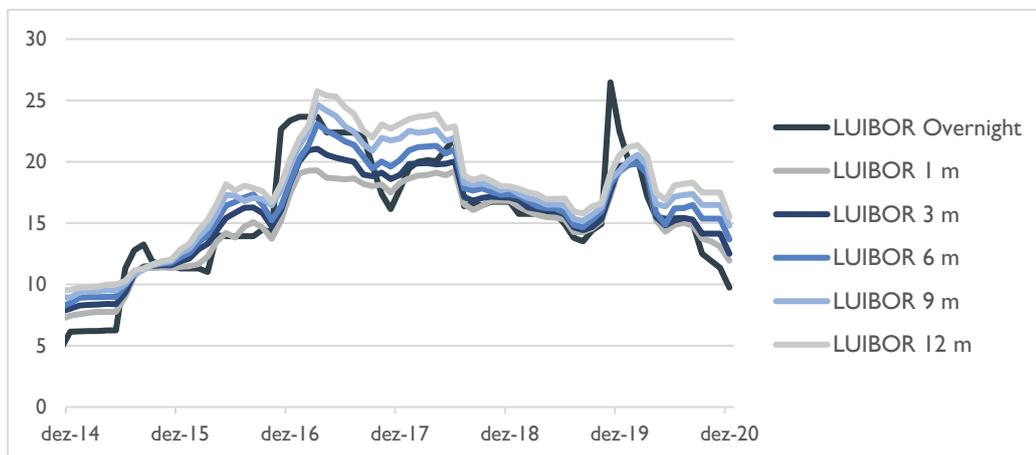
O agregado M2 em moeda nacional expandiu 18% em 2020, superior ao registo de 14% apurado em 2019. A base monetária em moeda nacional, indicador de referência para as decisões de política monetária do Banco Nacional de Angola (“BNA”), evoluiu de 22% em Dezembro de 2019 a 5% em Dezembro de 2020.

As taxas de juro do mercado interbancário, i.e. LUIBOR, apresentaram tendência decrescente ao longo do ano, tendo as maturidades *overnight*, 1 mês, 3 meses, 6 meses, 9 meses e 12 meses atingido 9,75%, 11,92%, 12,50%, 13,66%, 14,78% e 15,50% no final do ano em análise, respectivamente, significativamente abaixo dos 22,48%, 19,53%, 19,66%, 19,19%, 19,24% e 20,55% apurados no ano anterior.

De forma a dinamizar o mercado interbancário, o BNA implementou a taxa custódia, avaliada em 0,1%, que penaliza os bancos que possuam liquidez não aplicada.

A política monetária manteve-se restritiva ao longo do ano, tendo a taxa BNA se mantido em 15,5%. As operações de facilidade de absorção de liquidez foram reajustadas, a taxa de juro contraiu de 10% a 5,5% com a alteração da maturidade do instrumento de 7 dias para 63 dias.

Taxas de Juro (LUIBOR)



Fonte: Banco Nacional de Angola (BNA)

Sector Externo

A diminuição do valor das exportações em 2020, com a redução do preço e limitação da produção de petróleo, teve como principal impacto a contracção

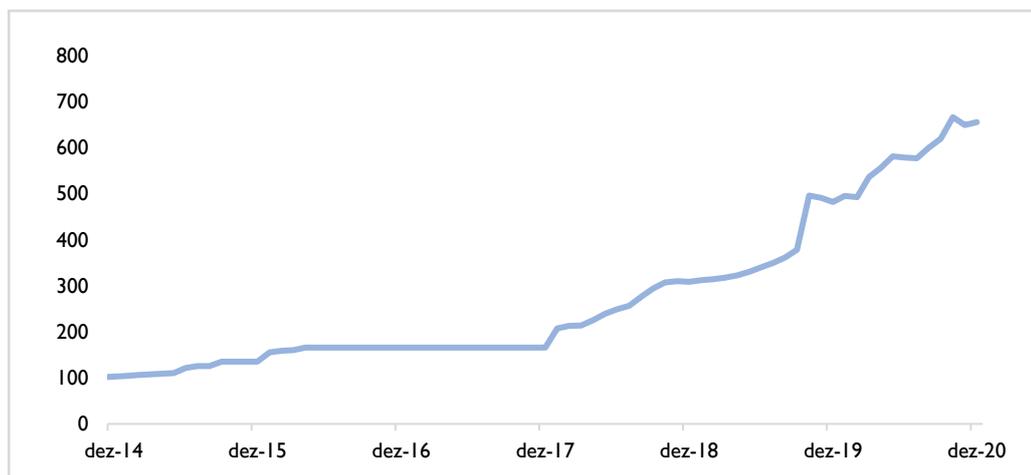
das receitas fiscais em moeda externa, o que, por sua vez, gerou pressão sobre as contas públicas, taxa de câmbio e reservas internacionais líquidas.

As exportações atingiram USD 15 132,7 milhões nos 9 primeiros meses de 2020, inferior em 42% comparativamente ao mesmo período do ano transacto, altura em que atingiu USD 26 056,2 milhões.

No que se refere às importações, contraíram 37% no período em análise, ao reduzir de USD 11 040,8 milhões a USD 6 924,5 milhões. Consequentemente, a balança corrente evoluiu de USD 3 363,2 milhões em 2019 e USD 298,5 milhões em 2020, valores referentes aos primeiros 9 meses de cada ano.

Em 2020, no mercado primário, o kwanza depreciou em 26,5% e 32,8% face ao dólar e euro, respectivamente, tendo atingido USD/AOA 656,23 e EUR/AOA 805,12 no final de 2020, comparativamente a 2019.

Taxa de Câmbio (USD/AOA)

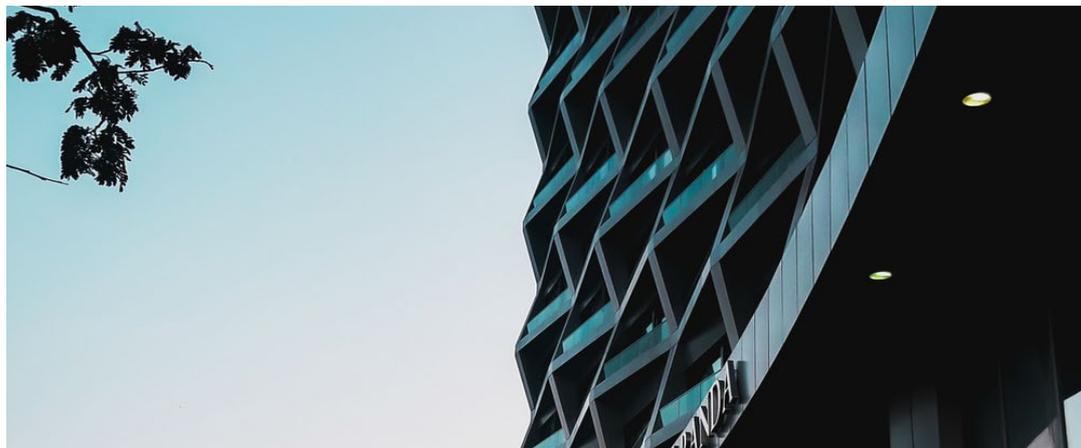


Fonte: Banco Nacional de Angola (BNA)



I. Contexto

Sector Imobiliário Nacional



Ao cenário desafiante que o mercado imobiliário enfrentou nos últimos anos, no qual o número de transacções realizadas nos segmentos de habitação e escritórios diminuiu quando comparado com anos anteriores, juntou-se no ano de 2020 os vários desafios impostos pela pandemia de COVID-19.

Em Março de 2020, a Organização Mundial de Saúde, declarou oficialmente como pandemia a disseminação da doença resultante do coronavírus, e nesse seguimento, e após o primeiro caso conhecido do vírus em Angola ter sido registado no dia 21 de Março, foi declarada no dia 27 do mesmo mês, o estado de emergência no país, estabelecendo restrições de circulação a nível nacional, recomendação de confinamento domiciliar e o encerramento do espaço aéreo e fronteiras com exterior.

Como consequência, a economia angolana desacelerou significativamente, várias empresas e espaços comerciais fecharam temporariamente, o número de expatriados no país diminuiu, assim como o investimento estrangeiro, gerando uma situação de incerteza que levou a um abrandamento do mercado imobiliário, nomeadamente na dinâmica dos mercados de arrendamento e de venda.

Fonte: Prime Yield – Report Flash Mercado Imobiliário Angola 2019-2020 / Euronews com Lusa - 08/09/2020

Principais Segmentos do Mercado Imobiliário



Escritório

O mercado de escritórios demonstrou pouca dinâmica em 2020, fruto de uma economia em ciclo recessivo e da crescente desvalorização cambial, exibindo uma taxa de desocupação elevada e níveis baixos de absorção, um quadro que se agravou com o Covid-19. Relativamente à oferta, o desenvolvimento de novos projetos é diminuto, registando-se uma tendência para a dinamização de espaços flexíveis e, de menor dimensão e com oferta de serviços, que reduzam o investimento de instalação de empresas.



Habitação

O segmento residencial no país, alicerçado no mercado de expatriados, e com a adição das medidas restritivas implementadas para contenção da pandemia do COVID-19, continua a ressentir-se.

A procura registada por compradores domésticos é também limitada, sendo que continuam a fazer-se sentir as dificuldades no acesso ao financiamento bancário, nomeadamente com opções de oferta de juros elevados. Trata-se actualmente de um mercado com pouca liquidez, tendo a opção de arrendamento sido privilegiada quando comparado com o mercado de compra de imóveis.

Fonte: Prime Yield – Report Flash Mercado Imobiliário Angola 2019-2020

Principais Segmentos do Mercado Imobiliário



Comércio

O ano de 2020 foi marcado por uma fraca actividade económica que afectou vários sectores, e o mercado imobiliário de retalho não foi excepção. O clima económico de incerteza, as limitações de circulação impostas pelo COVID-19 e a diminuição do poder de compra, afectaram o consumo, impactando directamente a dinâmica de colocação de espaços comerciais. No que diz respeito à procura, verifica-se uma baixa absorção de espaços deste tipo e em termos de oferta, existem alguns espaços novos, nomeadamente nos novos centros comerciais Fortaleza e Talatona Shopping e alguns espaços em pipeline com a abertura de mais pisos no Luanda Shopping, em Alvalade.



Indústria

Apresenta-se como um dos mercados com maior dinamismo durante o ano de 2020, ainda que tenha registado uma ligeira redução dos valores praticados, é considerado o segmento com maior potencial de crescimento. Com a aposta do Governo Angolano na crescente diversificação da Economia e no âmbito do programa de privatizações de património do Estado, o segmento industrial tem captado a atenção dos privados, que, desta forma, fazem aquisições estratégicas.

No que diz respeito à oferta, esta concentra-se nas zonas Cacucos / Via Expresso / Viana e a Estrada de Catete, e as construções existentes são maioritariamente desenvolvidas pelo próprio ocupante (*owner-occupier*).

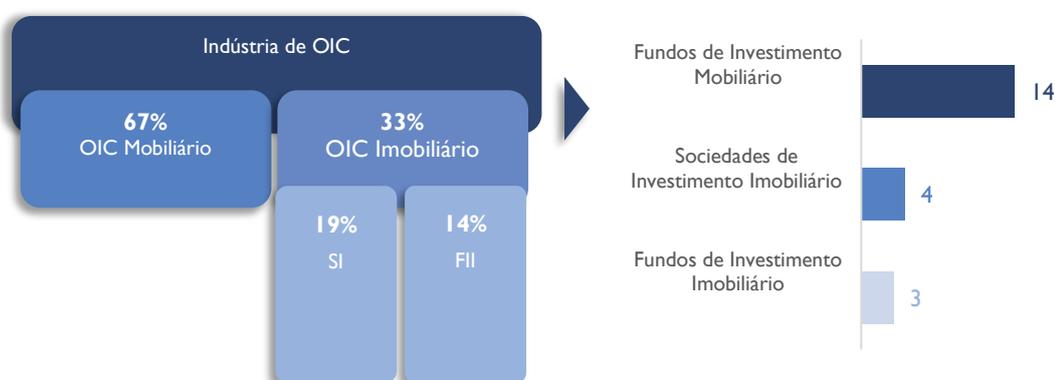
Fonte: Prime Yield – Report Flash Mercado Imobiliário Angola 2019-2020

I. Contexto

Organismos de Investimento Colectivo

Actualmente, o mercado de Organismos de Investimento Colectivo (“OIC”) é constituído por 21 OIC, entre os quais, 14 Fundos de Investimento Mobiliário, 4 Sociedades de Investimento Imobiliárias e 3 Fundos de Investimento Imobiliários.

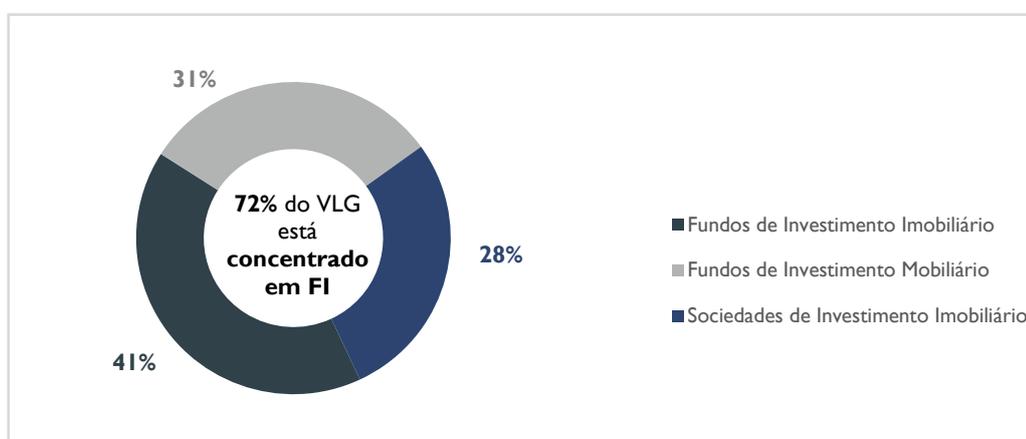
Dimensão do Mercado de OIC por nº Veículos Registados



Fonte: Relatório Anual Do Mercado De Valores Mobiliários 2020, CMC

O valor líquido global (“VLG”) dos OIC está maioritariamente concentrado em Fundos de Investimento (“FI”), nomeadamente cerca de 72%, sendo que 57% do VLG dos FI corresponde ao segmento imobiliário.

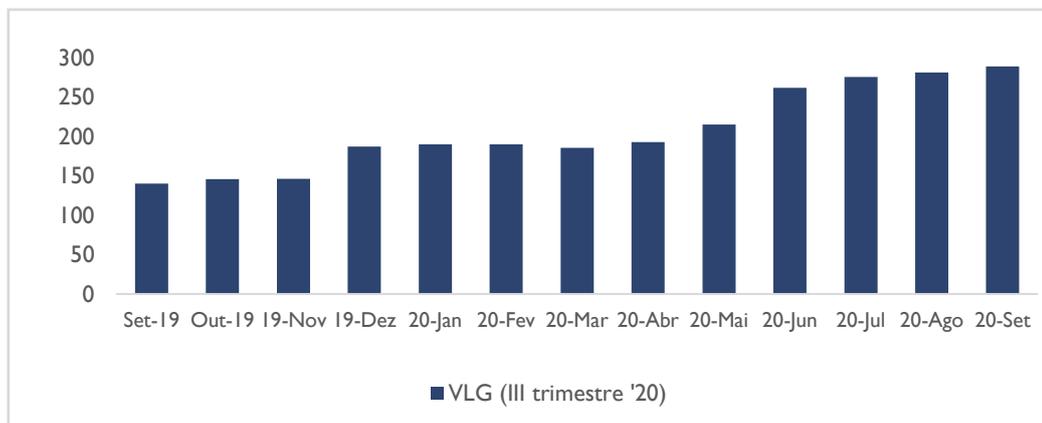
Distribuição do VLG por tipo de OIC



Fonte: Relatório Trimestral Do Mercado De Valores Mobiliários III trimestre – 2020, CMC

No fim do III trimestre de 2020, notou-se uma variação positiva do VLG do mercado na ordem de ~106%, face ao período homólogo de 2019, registando-se um VLG de AOA 289,02 mil milhões.

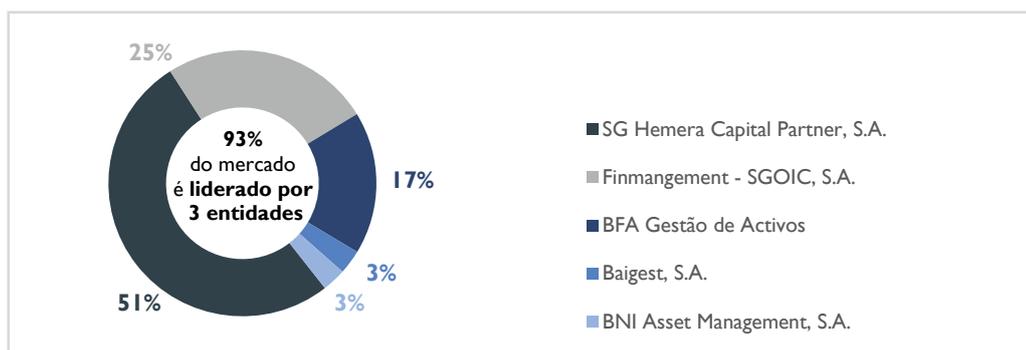
Evolução do VLG da Indústria de OIC (AOA Mil milhões)



Fonte: Relatório Trimestral Do Mercado De Valores Mobiliários III trimestre – 2020, CMC

No que diz respeito à quota de mercado das Sociedades Gestoras de OIC (“SGOIC”) por activo sob gestão, esta é liderada pela SG Hemera Capital Partners (51%), seguida da Finmanagement (25%) e BFA Gestão de Activos (17%).

Quota de mercado das SGOIC por activo sob gestão

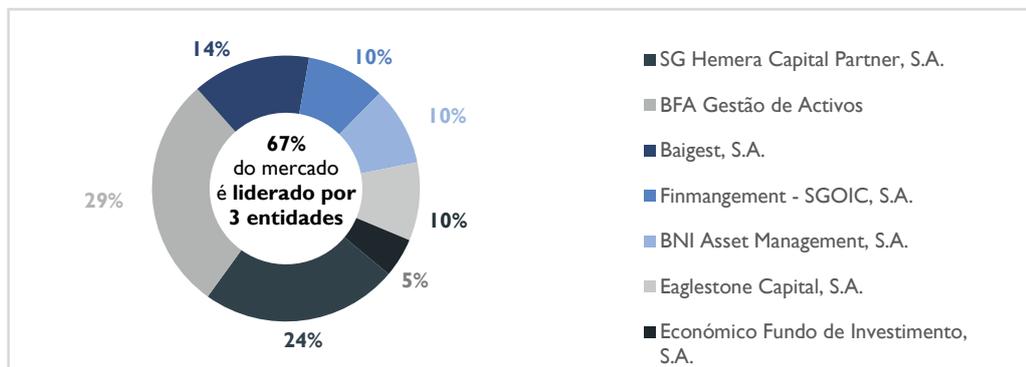


Fonte: Relatório Anual Do Mercado De Valores Mobiliários 2020, CMC

Relativamente à quota de mercado por número de OIC sobre gestão, observa-se que 67% do mercado é denominado por 3 sociedades, sendo estas, SG Hemera Capital Partners (24%), seguida do BFA Gestão de Activos (29%), Baigest (14%).



Quota de mercado das SGOIC por número de OIC



Fonte: Relatório Anual Do Mercado De Valores Mobiliários 2020, CMC



I. Contexto

OIC sob gestão da HCP

A SG Hemera Capital Partners, S.A. tem sob sua gestão 3 OICs imobiliários e 2 OICs mobiliários, totalizando mais de AOA 230 mil milhões em activos sob gestão.



Atlântico Liquidez

- Fundo de Investimento Mobiliário Aberto;
- Fundo de subscrição pública;
- AuM > AOA 10 mil milhões.



Atlântico Protecção

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



Atlântico Property

- Fundo de Investimento Imobiliário Fechado;
- Fundo de subscrição particular;
- AuM > AOA 196 mil milhões.



GAMA

- Fundo de Investimento Imobiliário Fechado;
- Fundo de subscrição particular;
- AuM > AOA 17 mil milhões.



Aliança Global Empreendimentos

- Sociedade de Investimento Imobiliário de Capital Fixo;
- OIC de subscrição particular;
- AuM > AOA 7 mil milhões.





2. Caracterização do Fundo



2. Caracterização do Fundo

Enquadramento

Organismo de Investimento Colectivo

O Fundo Atlântico Property – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado (“Atlântico Property”), constitui-se como um Fundo de Investimento Imobiliário, de subscrição particular, gerido pela SG Hemera Capital Partners – SGOIC, S.A, (“HCP”) constituído a 06 de Junho de 2016, e com duração de 5 anos prorrogável por períodos semelhantes.



Handwritten signatures and initials.

2. Caracterização do Fundo

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

2. Caracterização do Fundo

Actividade do Fundo

Aumento de Capital

- Realização de 2 (dois) processos de Aumento de Capital em 2020, que consistiu na subscrição de Unidades de Participação em espécie, através da entrega de imóveis (cerca de 74), e em numerário;
- Entrada de um novo participante ao longo de 2020.

Avaliações e Reavaliações

- Mais de 99 processos de avaliação e reavaliação ao longo do ano de 2020, realizadas por peritos avaliadores independentes, certificados pela CMC.

Evolução do VLG e valor da UP

Durante o ano de 2020 o valor da UP valorizou em ~17% para AOA ~1 203 mil. Sendo importante referir 3 momentos:

- Valorização de ~24% de Abril para Maio devido ao processo de reavaliação da carteira;
- Aumento de capital de Junho 2020, resultou num aumento do VLG do fundo para AOA 102.4 mil milhões;
- O aumento de capital de Dezembro 2020, que por sua vez aumentou o VLG do fundo para AOA 196.8 mil milhões.

3. Perspectivas para 2021

Rentabilização contínua dos activos do Fundo



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 2020, utilizando modelos, parceiros e ferramentas que permitam alcançar os objectivos pretendidos.

Implementação de ferramentas digitais

Está em curso um processo de reforço das ferramentas de automatização da gestão dos imóveis e inquilinos, com o objectivo de uma contínua adequação às melhores práticas e melhoria dos controlos já existentes.

28 de Abril de 2021

O Conselho de Administração







3. Elementos Contabilísticos



ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020

ATLANTICO PROPERTY – FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO FECHADO



ATLÂNTICO PROPERTY - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
BALANÇOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019
 (Montantes expressos em milhares de Kwanzas - mAOA)

| Activo | Notas | 31-12-2020 | | | 31-12-2019 | Passivo e Fundos Próprios | Notas | 31-12-2020 | 31-12-2019 |
|---|-------|--------------------|--|--------------------|-------------------|--|-------|--------------------|-------------------|
| | | Valor Bruto | Provisões, Imparidades, Amortizações e Depreciações | Valor Líquido | | | | | |
| Disponibilidades | | | | | | Outras obrigações | | | |
| Numerário | | - | - | - | 1 | Outras obrigações de natureza fiscal | 4 | 3 072 968 | 796 003 |
| Depósitos à ordem | 2 | 8 535 318 | - | 8 535 318 | 358 546 | Diversos | 4 | 547 029 | 948 330 |
| Créditos | | | | | | Negociação e intermediação de valores | | | |
| Rendas a receber | 3 | 260 362 | (169 000) | 91 362 | 31 542 | Credores | 1 | 115 088 | - |
| Activos imobiliários | | | | | | TOTAL DO PASSIVO | | 3 735 084 | 1 744 333 |
| Terrenos | 3 | 132 556 028 | - | 132 556 028 | 18 564 673 | Unidades de participação | | | |
| Construções | 3 | 59 368 771 | - | 59 368 771 | 24 714 438 | Capital subscrito | 1 | 195 465 574 | 46 476 644 |
| Adiantamento para compras de imóveis | 3 | - | - | - | 2 916 741 | Capital a realizar | 1 | - | (1 750 124) |
| TOTAL DO ACTIVO | | 200 720 478 | (169 000) | 200 551 478 | 46 585 941 | Resultados distribuídos | 1 | (2 274 924) | (2 159 836) |
| Número total de unidades de participação subscritas | 1 | | | 163 530 | 43 698 | Lucros e prejuízos acumulados | 1 | 2 274 924 | 2 159 836 |
| | | | | | | Resultado líquido do exercício | 1 | 1 350 820 | 115 088 |
| | | | | | | TOTAL DOS FUNDOS PRÓPRIOS | | 196 816 394 | 44 841 608 |
| | | | | | | TOTAL DO PASSIVO E FUNDOS PRÓPRIOS | | 200 551 478 | 46 585 941 |
| | | | | | | Valor unitário das unidades de participação | 1 | 1 203,55 | 1 026,17 |

O Anexo faz parte integrante do balanço em 31 de Dezembro de 2020.



ATLÂNTICO PROPERTY - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019
 (Montantes expressos em milhares de Kwanzas - mAOA)

| Rubricas | Notas | 31-12-2020 | 31-12-2019 |
|---------------------------------------|-------|------------------|----------------|
| Proveitos | | | |
| Juros e outros rendimentos | | | |
| Disponibilidades | 5 | 184 946 | 138 180 |
| Carteira de títulos | 5 | - | 52 800 |
| Rendimentos de câmbio | | 23 508 | 3 698 |
| Ajuste positivo ao valor de mercado | 5 | - | 25 989 |
| Rendimentos de activos imobiliários | | | |
| Rendas | 3 | 633 984 | 389 195 |
| Outros rendimentos | 3 | 3 016 332 | - |
| Outros rendimentos operacionais | 6 | - | 17 860 |
| TOTAL DOS PROVEITOS | | 3 858 770 | 627 722 |
| Despesas | | | |
| Ajuste negativo ao valor de mercado | 5 | 7 631 | - |
| Impostos | 4 | 353 513 | 33 532 |
| Comissões | 7 | 1 528 588 | 216 844 |
| Custos e perdas operacionais | | | |
| Prestação de serviços | 8 | 394 137 | 38 710 |
| Outras perdas | 3 | - | 69 048 |
| Outros custos e perdas | 8 | 182 023 | 27 558 |
| Provisões do período | 3 | 42 058 | 126 942 |
| TOTAL DAS DESPESAS | | 2 507 950 | 512 634 |
| RESULTADO DO PERÍODO EXERCÍCIO | | 1 350 820 | 115 088 |

O Anexo faz parte integrante da demonstração dos resultados para o exercício findo em 31 de Dezembro de 2020.



ATLÂNTICO PROPERTY - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019
 (Montantes expressos em milhares de Kwanzas - mAOA)

| Rubricas | Notas | 31-12-2020 | 31-12-2019 |
|---|-------|---------------------|---------------------|
| Fluxos de caixa dos juros e outros rendimentos | | | |
| Recebimentos de proveitos de disponibilidades | 2 | 6.632.271 | 22.353.933 |
| Recebimentos de proveitos inerentes à carteira de títulos | | - | 5.273.000 |
| Recebimentos de proveitos inerentes à caixa de rendas | | 707.441 | 277.193 |
| Recebimentos de proveitos inerentes a outros rendimentos operacionais | | - | 16.316 |
| Fluxos de Caixa sobre as unidades de participação do Fundo | | | |
| Recebimentos de subscrição de unidades de participação | 1 | 10.970.925 | - |
| FLUXO DE CAIXA DOS RECEBIMENTOS | | 18.310.637 | 27.920.442 |
| Fluxos de caixa de juros e outras despesas | | | |
| Pagamentos de custos de disponibilidades | 2 e 5 | (6.447.325) | (21.680.000) |
| Pagamento de custos inerentes à carteira de títulos | | (7.631) | (5.208.509) |
| Pagamento de custos inerentes a outros activos de carteira | | (785.580) | (5.287.510) |
| Fluxos de caixa de impostos | | | |
| Pagamento de custos inerentes aos impostos pagos em Angola | | (948.319) | (235.219) |
| Fluxos de caixa de comissões | | | |
| Pagamentos de custos de comissão de gestão | | (1.095.860) | (172.082) |
| Pagamentos de custos de comissão de desempenho | | - | - |
| Pagamentos de custos de outras comissões | | (142.786) | (55.813) |
| Fluxos de caixa de custos e perdas operacionais | | | |
| Pagamento de custos inerentes à prestação de serviços | | (706.365) | (18.383) |
| Fluxos de caixa de outros custos e perdas | | | |
| Pagamentos de outros custos e perdas | | - | (1.238.352) |
| FLUXO DE CAIXA DOS PAGAMENTOS | | (10.133.866) | (33.895.868) |
| SALDO DOS FLUXOS MONETÁRIOS DO EXERCÍCIO | | 8.176.771 | (5.975.426) |
| SALDO EM DISPONIBILIDADES NO INÍCIO DO EXERCÍCIO | 2 | 358.547 | 6.333.973 |
| SALDO EM DISPONIBILIDADES NO FIM DO EXERCÍCIO | 2 | 8.535.318 | 358.547 |

O Anexo faz parte integrante da demonstração dos fluxos de caixa para o exercício findo em 31 de Dezembro de 2020.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020

(Valores expressos em milhares de Kwanzas - mAOA)

INTRODUÇÃO

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

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

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

No dia 27 de Setembro de 2019 a Sociedade Gestora solicitou à Comissão do Mercado de Capitais a alteração da denominação social do Fundo, solicitação que foi atendida no dia 30 de Outubro de 2019 por intermédio da emissão da nova Certidão do registo do Fundo, revogando a anterior denominação Odell Retail & Logistics – 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 industria. Também poderão ser incluídos a construção e desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, respectiva promoção e colocação no mercado. O Fundo irá promover o arrendamento dos imóveis em carteira, nos termos e segundo as regras previstas no regulamento da Comissão do Mercado de Capitais. O activo do Fundo poderá ser constituído por imóveis e, a título acessório, por liquidez, conforme numerário, depósitos bancários, unidades de participação de fundos de tesouraria e valores mobiliários emitidos ou garantidos pelo Estado Angolano com maturidade inferior a um ano. O Fundo adequa-se a investidores com um perfil de risco baixo a moderado que procurem alternativas aos produtos actualmente disponíveis no mercado, nomeadamente depósitos a prazo, tendo uma expectativa de rentabilidade do investimento realizado a médio/longo prazo.

BASES DE APRESENTAÇÃO E PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS

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

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

a) Especialização de exercícios

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

b) Juros de aplicações

Os juros das aplicações são reconhecidos na demonstração dos resultados do exercício em que se vencem, independentemente do momento em que são recebidos. Os juros são registados na rubrica "Juros e outros rendimentos – Disponibilidades" (Nota 5).

c) 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 exercício em que se vencem, independentemente do momento em que são recebidos (Nota 5).

d) Carteira de títulos e valores mobiliários

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

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

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

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

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

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

e) Comissões

Comissão de gestão

De acordo com o regulamento de gestão do Fundo, pelo exercício da sua actividade, a entidade gestora cobrará uma comissão de gestão fixa anual de 1,50% 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 4 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 fixa anual de 0,20%, sobre o valor líquido global do Fundo antes de comissões, devendo ser paga trimestral e postecipadamente.

A comissão de depósito é registada na rubrica "Outras obrigações – diversos" e "Comissões" (Notas 4 e 7, respectivamente).

f) 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 exercício.

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 exercício em que são gerados na rubrica "Rendimentos de activos imobiliários - Rendas" (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.

g) 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" corresponde à parte do valor de capital social subscrito e não realizado, representando uma responsabilidade dos participantes.

h) Taxa de supervisão

A taxa de supervisão cobrada pela Comissão do Mercado de Capitais constitui um encargo do Fundo, sendo calculada por aplicação de uma taxa semestral sobre o valor líquido global do Fundo no final de cada semestre. A taxa semestral em vigor é de 0,0050%, à qual acresce uma componente semestral fixa de 540 mAOA (Notas 4 e 7).

i) ImpostosImpostos sobre o rendimento

De acordo com o Artigo 3.º do Regime Fiscal dos Organismos de Investimento Colectivo, aprovado pelo Decreto Legislativo Presidencial n.º 1/14, de 13 de Outubro, o Fundo trata-se de um sujeito passivo de imposto industrial, devendo os lucros por si obtidos serem tributados. A taxa de imposto industrial é de 15% no caso dos Fundos imobiliários.

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



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, ficou enquadrado, desde a entrada em vigor do IVA, no Regime Geral deste imposto, 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 continuará a ser 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") sobre as transmissões gratuitas ou onerosas do património imobiliário incide, à taxa de 2%, sobre as transmissões onerosa ou gratuitas do 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.

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 102.843.673 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 Natruim Imobiliária, Lda., subscreveu 1.055 unidades de participação, no montante de 1.325.804 mAOA, por entrada em numerário.

Na sequência dos aumentos de capital, em 31 de Dezembro de 2020, o Fundo tinha 163.530 unidades de participação emitidas.

O movimento ocorrido no capital do Fundo, nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2020 e 2019 foi o seguinte:

| Descrição | 31-12-2020 | | | | | | | 31-12-2020 |
|------------------------------------|-------------------|-------------------------|--------------------------------|----------|------------------------|-----------------------------|------------------------------|--------------------|
| | 31-12-2019 | Subscrição em numerário | Subscrição em espécie (Nota 3) | Resgates | Aplicação do resultado | Distribuição de rendimentos | Resultado líquido do período | |
| Valor base | 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 período | 115.088 | - | - | - | (115.088) | - | 1.350.820 | 1.350.820 |
| | 44.841.608 | 10.970.926 | 139.768.128 | - | - | (115.088) | 1.350.820 | 196.816.394 |
| 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 |

| Descrição | 31-12-2019 | | | | | | | 31-12-2019 |
|------------------------------------|------------------|-------------------------|--------------------------------|----------|------------------------|-----------------------------|--------------------------------|-------------------|
| | 31-12-2018 | Subscrição em numerário | Subscrição em espécie (Nota 3) | Resgates | Aplicação do resultado | Distribuição de rendimentos | Resultado líquido do exercício | |
| Valor base | 8.295.000 | 1.750.124 | 36.431.520 | - | - | - | - | 46.476.644 |
| Capital a realizar | - | (1.750.124) | - | - | - | - | - | (1.750.124) |
| Resultados distribuído | (921.485) | - | - | - | - | (1.238.351) | - | (2.159.836) |
| Lucros e prejuízos acumulados | 921.485 | - | - | - | 1.238.351 | - | - | 2.159.836 |
| Resultado líquido do exercício | 1.238.351 | - | - | - | (1.238.351) | - | 115.088 | 115.088 |
| | 9.533.351 | - | 36.431.520 | - | - | (1.238.351) | 115.088 | 44.841.608 |
| Número de unidades de participação | 8.295 | - | 35.403 | | | | | 43.698 |
| Valor das unidades de participação | 1.149,29 | - | 1.029,05 | | | | | 1.026,17 |



De acordo com o regulamento de gestão, o Fundo distribuirá, anualmente, os rendimentos distribuíveis por unidade de participação com referência a 31 de Dezembro de cada ano. Não obstante, 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 limite.

Em Novembro de 2019, o Fundo distribuiu aos participantes e à Sociedade Gestora os resultados calculados com referência a 31 de Dezembro de 2018, nos montantes de 990.681 mAOA e 247.670 mAOA, respectivamente.

No exercício findo em 31 de Dezembro de 2020 e 2019, 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 |
|------|-----------|-------------------------------|----------------------------------|--|
| 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 | Maió | 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 |

| Ano | Meses | Valor líquido global do Fundo | Valor da unidade de participação | Número de unidades de participação em circulação |
|------|-----------|-------------------------------|----------------------------------|--|
| 2019 | Janeiro | 9.575.207 | 1.154,33 | 8.295 |
| 2019 | Fevereiro | 9.606.175 | 1.158,07 | 8.295 |
| 2019 | Março | 9.614.099 | 1.159,02 | 8.295 |
| 2019 | Abril | 9.627.985 | 1.160,70 | 8.295 |
| 2019 | Maió | 9.638.698 | 1.161,99 | 8.295 |
| 2019 | Junho | 9.648.575 | 1.163,18 | 8.295 |
| 2019 | Julho | 9.647.756 | 1.163,08 | 8.295 |
| 2019 | Agosto | 9.692.884 | 1.168,52 | 8.295 |
| 2019 | Setembro | 9.770.609 | 1.177,89 | 8.295 |
| 2019 | Outubro | 9.832.624 | 1.185,37 | 8.295 |
| 2019 | Novembro | 8.535.920 | 1.029,04 | 8.295 |
| 2019 | Dezembro | 44.841.608 | 1.026,17 | 43.698 |

2. DEPÓSITOS À ORDEM

Em 31 de Dezembro de 2020 e 2019, esta rubrica inclui depósitos à ordem mantidos junto do Banco Millennium Atlântico S.A., nos montantes de 8.535.318 mAOA e 358.546 mAOA, respectivamente, remunerados a taxas de mercado.



3. ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

Em 31 de Dezembro de 2020 e 2019, esta rubrica tem a seguinte composição:

| | 31-12-2020 | 31-12-2019 |
|--|-------------|------------|
| Terrenos | | |
| Terrenos Baía de Luanda - 22 Lotes | 115.011.119 | - |
| Terreno Projecto Mutamba | 7.990.777 | 9.692.110 |
| Terreno Projecto Talatona | 3.927.344 | 2.609.470 |
| Terreno Projecto Rocha Pinto | 2.840.963 | 1.978.875 |
| Terreno Projecto Coqueiros | 1.378.706 | 4.284.218 |
| Terreno Lobito (SDC) | 691.513 | - |
| Terreno Grupo Mega Carlton Angola | 273.911 | - |
| Terreno Sol Dourado Km9 | 256.513 | - |
| Terreno Samba Pequena | 168.445 | - |
| Terreno Kuito | 5.930 | - |
| Terreno Ondjiva | 5.407 | - |
| Terreno Saurimo | 5.401 | - |
| | 132.556.028 | 18.564.673 |
| Construções | | |
| Condomínio Cidade Financeira | 15.943.398 | 10.030.654 |
| Edifício Chicala, Praia do Bispo | 13.611.134 | 10.477.694 |
| Estaleiro Cacucaco - Pro-Alleanza | 12.159.178 | - |
| Residências Talatona | 3.936.499 | 1.189.952 |
| Armazens Kinda - Naves industriais | 2.853.886 | - |
| Belas Business Park - Fracção PJ e G701 | 2.078.184 | 1.750.210 |
| Zenith Towers Torre 2 - 2º e 8º Piso | 1.824.002 | 907.712 |
| Emp.MixCenter - Edf 1 P0 - Loja R/C e Fracções M07 e M10 | 1.202.276 | 358.216 |
| Estaleiro Namibe | 996.524 | - |
| Lojas condomínio Acquaville | 708.428 | - |
| Moradia Condomínio Morro Bento | 645.350 | - |
| Centro de logística de Talatona - Warehouse | 353.336 | - |
| Lobito Retail Park | 296.559 | - |
| Loja Miramar | 279.722 | - |
| Condomínio Nobless Residence - Apto | 274.023 | - |
| Loja Luena | 259.651 | - |
| Loja Cabinda Deolinda Rodrigues | 252.601 | - |
| Moradia - Cabinda | 240.233 | - |
| Loja Lubango Kero Huila | 232.598 | - |
| Agência Caxito Açucareira | 173.639 | - |
| Loja Kaop | 148.828 | - |
| Agência Saurimo 11 de Novembro | 136.320 | - |
| Loja Dundo, Aeroporto | 122.804 | - |
| APT RIT Fracção BT 1º Dto | 120.648 | - |
| Agência Porto Amboim Kitanda | 118.902 | - |
| Moradia Namibe | 115.512 | - |
| Loja Viana Vila Princesa | 106.450 | - |
| Agência Sumbe II | 102.040 | - |
| Agência Cubal | 76.046 | - |
| | 59.368.770 | 24.714.438 |
| Adiantamento para compras de imóveis | | |
| Condomínio Cidade Financeira - Fracções HA e HG | - | 2.632.115 |
| Emp.MixCenter - Fracções M07 e M10 | - | 284.626 |
| | - | 2.916.741 |
| | 191.924.798 | 46.195.852 |



Em 31 de Dezembro de 2020, 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 |
|---|-----------|------------------|----------------------|------------------|----------------------|------------------|----------------------|----------------------|--------------------|-----------------|---------------------------|
| Terrenos | | | | | | | | | | | |
| Terrenos Baía de Luanda | | | | | | | | | | | |
| Parcela A - Lote 18 | 1.892 | 10-12-2020 | 11.822.538 | 17-12-2020 | 12.212.040 | 23-12-2020 | 10.848.745 | 11.627.774 | 11.860.330 | 11.627.774 | (232.556) |
| Parcela A - Lote 9 | 1.892 | 03-03-2021 | 8.627.494 | 01-03-2021 | 8.438.242 | 26-02-2021 | 8.744.854 | 8.603.530 | 8.691.205 | 8.603.530 | (87.675) |
| Parcela 3 - Lote 3 | 32.632 | 10-12-2020 | 8.288.857 | 17-12-2020 | 7.200.036 | 23-12-2020 | 7.497.074 | 7.661.989 | 7.815.230 | 7.661.989 | (153.241) |
| Parcela 3 - Lote 43 | 3.680 | 10-12-2020 | 6.845.187 | 23-12-2020 | 5.933.100 | 23-12-2020 | 6.300.311 | 6.359.533 | 6.486.723 | 6.359.533 | (127.190) |
| Parcela A - Lote 10 | 1.892 | 03-03-2021 | 6.367.615 | 01-03-2021 | 6.320.283 | 26-02-2021 | 6.174.076 | 6.287.325 | 6.661.843 | 6.287.325 | (374.518) |
| Parcela A - Lote 20 | 2.446 | 10-12-2020 | 6.515.075 | 23-12-2020 | 6.121.800 | 23-12-2020 | 5.581.623 | 6.206.166 | 6.330.289 | 6.206.166 | (124.123) |
| Parcela 3 - Lote 48 | 2.705 | 10-12-2020 | 6.322.594 | 17-12-2020 | 6.076.800 | 23-12-2020 | 5.524.951 | 5.974.780 | 6.094.277 | 5.974.780 | (119.497) |
| Parcela A - Lote 11 | 1.582 | 10-12-2020 | 5.935.519 | 23-12-2020 | 5.638.800 | 23-12-2020 | 5.131.606 | 5.568.642 | 5.680.015 | 5.568.642 | (111.373) |
| Parcela A - Lote 7 | 1.499 | 10-12-2020 | 5.943.839 | 17-12-2020 | 5.447.050 | 23-12-2020 | 5.141.219 | 5.510.703 | 5.620.917 | 5.510.703 | (110.214) |
| Parcela A - Lote 6 | 1.480 | 10-12-2020 | 5.943.839 | 17-12-2020 | 5.421.080 | 23-12-2020 | 5.131.606 | 5.498.842 | 5.608.819 | 5.498.842 | (109.977) |
| Parcela A - Lote 14 | 1.892 | 10-12-2020 | 5.221.058 | 23-12-2020 | 5.336.500 | 23-12-2020 | 5.296.022 | 5.284.527 | 5.390.217 | 5.284.527 | (105.690) |
| Parcela 3 - Lote 16 | 1.800 | 03-03-2021 | 5.144.034 | 01-03-2021 | 5.127.666 | 26-02-2021 | 5.082.879 | 5.118.193 | 5.165.434 | 5.118.193 | (47.241) |
| Parcela A - Lote 3 | 1.430 | 10-12-2020 | 5.357.769 | 23-12-2020 | 4.776.443 | 23-12-2020 | 4.775.900 | 4.970.037 | 5.068.506 | 4.970.037 | (99.469) |
| Parcela 5 | 1.400 | 10-12-2020 | 5.210.172 | 23-12-2020 | 5.025.400 | 23-12-2020 | 4.553.999 | 4.929.857 | 5.028.454 | 4.929.857 | (98.597) |
| Parcela 3 - Lote 12 | 1.800 | 10-12-2020 | 5.240.456 | 17-12-2020 | 4.500.080 | 23-12-2020 | 4.896.560 | 4.879.032 | 4.976.612 | 4.879.032 | (97.580) |
| Parcela 3 - Lote 13 | 3.889 | 10-12-2020 | 4.740.799 | 17-12-2020 | 4.099.894 | 23-12-2020 | 4.073.511 | 4.304.734 | 4.390.828 | 4.304.734 | (86.094) |
| Parcela 3 - Lote 49 | 1.892 | 10-12-2020 | 3.801.305 | 23-12-2020 | 3.933.400 | 23-12-2020 | 4.085.631 | 3.940.112 | 4.018.914 | 3.940.112 | (78.802) |
| Parcela 3 - Lote 50 | 1.892 | 10-12-2020 | 3.614.180 | 23-12-2020 | 3.842.705 | 23-12-2020 | 3.685.900 | 3.714.262 | 3.788.547 | 3.714.262 | (74.285) |
| Parcela 3 - Lote 8 | 1.800 | 10-12-2020 | 2.563.622 | 17-12-2020 | 2.317.755 | 23-12-2020 | 2.546.352 | 2.475.909 | 2.525.426 | 2.475.909 | (49.517) |
| Parcela 3 - Lote 11 | 1.892 | 10-12-2020 | 2.198.255 | 23-12-2020 | 2.502.000 | 23-12-2020 | 2.303.662 | 2.334.639 | 2.381.332 | 2.334.639 | (46.693) |
| Parcela 3 - Lote 46 | 3.810 | 10-12-2020 | 1.898.106 | 23-12-2020 | 1.808.100 | 23-12-2020 | 2.093.500 | 1.933.212 | 1.971.900 | 1.933.212 | (38.688) |
| Parcela 3 - Lote 45 | 4.156 | 10-12-2020 | 1.925.018 | 17-12-2020 | 1.759.420 | 23-12-2020 | 1.797.251 | 1.827.230 | 1.863.774 | 1.827.230 | (36.544) |
| Outros terrenos | | | | | | | | | | | |
| Terreno Projecto na Mutamba | 52.158 | 03-03-2021 | 8.664.951 | 04-03-2021 | 7.849.518 | 01-03-2021 | 7.457.862 | 7.990.777 | 9.692.110 | 7.990.777 | (1.701.333) |
| Terreno Projecto em Talatona | 22.615 | 18-05-2020 | 3.619.606 | 18-05-2020 | 4.223.669 | 18-05-2020 | 3.938.756 | 3.927.344 | 2.609.470 | 3.927.344 | 1.317.874 |
| Terreno Projecto no Rocha Pinto | 9.949 | 18-05-2020 | 2.733.047 | 18-05-2020 | 3.099.407 | 18-05-2020 | 2.690.436 | 2.840.963 | 1.978.875 | 2.840.963 | 862.088 |
| Terreno Projecto nos Queiros | 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 Lobito (SDC) | 14.900 | 17-12-2020 | 750.057 | 23-12-2020 | 663.900 | 14-12-2020 | 680.638 | 691.532 | 5.509 | 691.532 | 886.023 |
| Terreno Grupo Mega Carlton Angola | 10.000 | 17-12-2020 | 280.215 | 23-12-2020 | 269.500 | 14-12-2020 | 272.223 | 273.979 | 171.814 | 273.979 | 102.165 |
| Terreno Sol Dourado/KMG | 5.085 | 17-12-2020 | 270.080 | 23-12-2020 | 249.000 | 14-12-2020 | 250.458 | 256.513 | 261.643 | 256.513 | (5.130) |
| Terreno Sainba Pequena | 615 | 17-12-2020 | 156.517 | 23-12-2020 | 168.000 | 14-12-2020 | 180.214 | 168.444 | 279.389 | 168.444 | (110.945) |
| Terreno Kuito | 297 | 17-12-2020 | 6.382 | 23-12-2020 | 5.400 | 14-12-2020 | 6.011 | 5.931 | 6.049 | 5.931 | (118) |
| Terreno Ondjiva | 298 | 17-12-2020 | 5.505 | 23-12-2020 | 5.400 | 14-12-2020 | 5.321 | 5.409 | 5.515 | 5.409 | (106) |
| Terreno Saurimo | 293 | 17-12-2020 | 5.505 | 23-12-2020 | 5.300 | 14-12-2020 | 5.402 | 5.402 | 705.343 | 5.402 | (699.941) |
| | 205.676 | | 137.342.036 | | 132.179.434 | | 128.146.684 | 132.556.028 | 137.420.527 | 132.556.028 | (4.864.499) |
| Construções | | | | | | | | | | | |
| Condomínio Cidade Financeira | | | | | | | | | | | |
| Bloco 5 - Apartamentos | 3.274 | 03-03-2021 | 6.916.978 | 25-02-2021 | 8.000.530 | 26-02-2021 | 6.915.293 | 7.277.600 | 5.744.363 | 7.277.600 | 1.533.237 |
| 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 9 e 10 - Fracções HA e HG | 1.343 | 17-05-2020 | 3.050.069 | 14-05-2020 | 2.989.289 | 15-05-2020 | 2.811.133 | 2.950.164 | 2.662.326 | 2.950.164 | 287.838 |
| Bloco 4 - Fracções DB, DC, DD e DE | 766 | 17-05-2020 | 1.627.600 | 14-05-2020 | 1.620.184 | 15-05-2020 | 1.514.904 | 1.587.563 | 1.127.929 | 1.587.563 | 459.634 |
| Bloco 3 - Fracção BX | 188 | 17-05-2020 | 399.135 | 14-05-2020 | 390.821 | 15-05-2020 | 380.778 | 390.245 | 285.844 | 390.245 | 104.401 |
| Bloco 3 - Fracção BU 104 | 188 | 13-03-2020 | 385.034 | 27-02-2020 | 373.685 | 14-02-2020 | 383.286 | 380.335 | 269.170 | 380.335 | 111.165 |
| Bloco 3 - Fracção BT 103 | 178 | 13-03-2020 | 364.114 | 27-02-2020 | 369.901 | 14-02-2020 | 362.771 | 365.595 | 242.823 | 365.595 | 122.772 |
| | 7.074 | | 15.663.627 | | 16.923.910 | | 15.242.655 | 15.943.397 | 12.705.874 | 15.943.397 | 3.237.523 |
| Edifício Chicala, Praia do Bispo | 6.369 | 18-05-2020 | 13.720.265 | 18-05-2020 | 14.535.001 | 20-05-2020 | 12.578.135 | 13.611.134 | 10.477.694 | 13.611.134 | 3.133.440 |
| Estaleiro Cacucaco - Pro-Allianza | 21.168 | 26-05-2020 | 11.586.674 | 26-05-2020 | 12.206.964 | 05-06-2020 | 12.683.896 | 12.159.178 | 12.402.361 | 12.159.178 | (243.183) |
| Residências Talatona | | | | | | | | | | | |
| Bloco 0, 1, 5, 6, 13 e 15 | 2.210 | 13-03-2020 | 1.582.975 | 26-02-2020 | 1.662.032 | 14-02-2020 | 1.593.018 | 1.612.676 | 1.081.659 | 1.612.676 | 531.017 |
| Bloco 4, 9, 17, 22 | 2.217 | 26-05-2020 | 2.129.340 | 26-05-2020 | 2.348.264 | 26-05-2020 | 2.266.830 | 2.323.822 | 2.370.300 | 2.323.822 | (181.628) |
| | 4.427 | | 3.712.315 | | 4.010.296 | | 3.859.848 | 3.936.498 | 3.451.959 | 3.936.498 | 349.389 |
| Armazéns Kinda - Naves Industriais | | | | | | | | | | | |
| Belas Business Park - Fracção G701 | 5.600 | 12-02-2020 | 2.735.287 | 23-01-2020 | 3.039.047 | 12-02-2020 | 2.787.326 | 2.853.887 | 2.910.965 | 2.853.887 | (57.078) |
| Belas Business Park - Fracção G701 | 1.022 | 18-05-2020 | 1.944.044 | 14-05-2020 | 1.859.609 | 15-05-2020 | 1.993.858 | 1.932.504 | 1.750.210 | 1.932.504 | 182.293 |
| Belas Business Park - Fracção PJ | 75 | 26-05-2020 | 137.773 | 26-05-2020 | 156.169 | 27-05-2020 | 143.097 | 145.680 | 148.593 | 145.680 | (2.913) |
| Estaleiro Nambe | 1.335 | 26-05-2020 | 950.192 | 26-05-2020 | 1.056.966 | 02-06-2020 | 982.412 | 996.523 | 1.016.454 | 996.523 | (19.931) |
| Zenith Towers Torre 2 - 8º P. | 460 | 13-03-2020 | 966.820 | 12-03-2020 | 863.016 | 04-03-2020 | 910.267 | 913.368 | 388.040 | 913.368 | 525.328 |
| Zenith Towers Torre 2 - 2º P. | 460 | 13-03-2020 | 912.527 | 20-02-2020 | 902.629 | 14-02-2020 | 916.747 | 910.634 | 379.133 | 910.634 | 531.501 |
| Condomínio Acquaville - Fracções CA e EC | | | | | | | | | | | |
| Fracção CA | 120 | 26-05-2020 | 267.404 | 26-05-2020 | 301.239 | 27-05-2020 | 288.788 | 285.810 | 291.526 | 285.810 | (5.716) |
| Fracção EC | 103 | 26-05-2020 | 229.579 | 26-05-2020 | 258.653 | 27-05-2020 | 247.876 | 245.339 | 250.246 | 245.339 | (4.907) |
| Estacionamento | 179 | 26-05-2020 | 179.104 | 26-05-2020 | 175.409 | 27-05-2020 | 177.322 | 177.279 | 180.824 | 177.279 | (3.546) |
| | 402 | | 676.087 | | 735.211 | | 713.986 | 708.428 | 722.596 | 708.428 | (10.623) |
| Emp.MxCenter - Edif 1 P0 - R/C | | | | | | | | | | | |
| Emp.MxCenter - Fracções M07 e M10 | 510 | 13-03-2020 | 688.579 | 26-02-2020 | 783.756 | 14-02-2020 | 761.174 | 744.503 | 326.373 | 744.503 | 418.130 |
| Moradia Condomínio Morro Bento | 267 | 14-12-2020 | 699.392 | 23-12-2020 | 635.300 | 23-12-2020 | 601.358 | 645.500 | 658.257 | 645.500 | (12.907) |
| Centro de logística de Talatona - Werehouse | 323 | 26-05-2020 | 338.858 | 26-05-2020 | 380.562 | 27-05-2020 | 340.588 | 353.336 | 360.403 | 353.336 | (7.067) |
| Lobito Retail Park | 283 | 26-05-2020 | 286.880 | 26-05-2020 | 289.761 | 27-05-2020 | 313.037 | 296.559 | 302.490 | 296.559 | (5.931) |
| Loja Miramar | 167 | 26-05-2020 | 263.647 | 26-05-2020 | 285.395 | 27-05-2020 | 290.123 | 279.722 | 285.316 | 279.722 | (5.594) |
| Nobless Residence - Apartamento | 129 | 26-05-2020 | 257.196 | 26-05-2020 | 296.365 | 27-05-2020 | 268.508 | 274.023 | 279.504 | 274.023 | (5.481) |
| Loja Luena, Moxico | 276 | 26-05-2020 | 244.358 | 26-05-2020 | 269.972 | 27-05-2020 | 264.622 | 259.651 | 264.844 | 259.651 | (5.193) |
| Moradia Cabinda | 363 | 26-05-2020 | 233.211 | 26-05-2020 | 253.376 | 27-05-2020 | 234.112 | 240.233 | 245.038 | 240.233 | (4.805) |
| Loja Lubango Kero Huila | 216 | 26-05-2020 | 232.022 | 26-05-2020 | 237.163 | 27-05-2020 | 228.610 | 232.598 | 237.250 | 232.598 | (4.652) |
| CA - Cabinda Deolinda Rodrigues | 173 | 23-12-2020 | 264.656 | 23-12-2020 | 259.300 | 23-12-2020 | 233.848 | 252.601 | 245.038 | 252.601 | 7.563 |
| Agência Caxito Açucareira | 260 | 23-12-2020 | 188.530 | 23-12-2020 | | | | | | | |

Em 31 de Dezembro de 2019, 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 |
|---|-----------|---------------------|-------------------------|---------------------|-------------------------|---------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|-----------------|----------------------------------|
| Terrenos | | | | | | | | | | | |
| Terreno Projecto na Mutamba | 52.158 | 19-09-2019 | 9.148.858 | 06-09-2019 | 9.894.872 | 05-09-2019 | 9.462.475 | 9.502.068 | 9.692.110 | 9.692.110 | - |
| Terreno Projecto nos Coqueiros | 10.114 | 19-09-2019 | 4.078.406 | 06-09-2019 | 4.424.197 | 05-09-2019 | 4.098.036 | 4.200.213 | 4.284.218 | 4.284.218 | - |
| Terreno Projecto em Talatona | 22.615 | 19-09-2019 | 2.516.854 | 06-09-2019 | 2.585.604 | 06-09-2019 | 2.572.454 | 2.558.304 | 2.609.470 | 2.609.470 | - |
| Terreno Projecto no Rocha Pinto | 9.949 | 19-09-2019 | 1.884.885 | 06-09-2019 | 2.052.896 | 05-09-2019 | 1.882.441 | 1.940.074 | 1.978.875 | 1.978.875 | - |
| Construções | | | | | | | | | | | |
| Edifício Chicala, Praia do Bispo | 6.369 | 19-09-2019 | 9.898.403 | 06-09-2019 | 11.266.474 | 06-09-2019 | 9.631.874 | 10.272.250 | 10.477.694 | 10.477.694 | - |
| Condomínio Cidade Financeira | | | | | | | | | | | |
| Bloco 5 - Apartamentos | 3.274 | 19-09-2019 | 5.792.391 | 06-09-2019 | 5.824.282 | 03-09-2019 | 5.278.513 | 5.631.729 | 5.744.363 | 5.744.363 | - |
| Bloco 5 e 6 - Loja 22 | 1.137 | 19-09-2019 | 2.376.958 | 06-09-2019 | 2.400.918 | 05-09-2019 | 2.202.769 | 2.326.882 | 2.373.419 | 2.373.419 | - |
| Bloco 4 - Fracções DB, DC, DD e DE | 766 | 21-12-2018 | 1.141.982 | 06-12-2018 | 1.013.254 | 07-12-2018 | 1.148.950 | 1.101.395 | 1.127.929 | 1.127.929 | - |
| Bloco 3 - Fracção BX | 188 | 12-03-2019 | 274.689 | 01-02-2019 | 266.270 | 01-02-2019 | 299.758 | 280.239 | 285.844 | 285.844 | - |
| Bloco 3 - Fracção BU 104 | 188 | 13-09-2018 | 281.656 | 15-10-2018 | 247.208 | 26-06-2018 | 258.332 | 262.399 | 269.170 | 262.399 | (6.773) |
| Bloco 3 - Fracção BT 103 | 178 | 13-09-2018 | 254.734 | 15-10-2018 | 240.817 | 26-06-2018 | 214.549 | 236.700 | 242.823 | 236.700 | (6.124) |
| | 5.731 | | 10.122.410 | | 9.992.749 | | 9.402.871 | 9.839.344 | 10.043.548 | 10.030.654 | (12.897) |
| Belas Business Park - Fracção G701 | 1.022 | 18-10-2019 | 1.891.286 | 15-10-2019 | 1.626.700 | 15-10-2019 | 1.893.938 | 1.803.975 | 1.750.210 | 1.750.210 | - |
| Residências Talatona | | | | | | | | | | | |
| Bloco 0 1º Dto. | 66 | 16-04-2018 | 39.916 | 18-05-2018 | 29.900 | 18-04-2018 | 49.048 | 39.621 | 32.437 | 39.621 | 7.184 |
| Bloco 1 R/C Dto. | 118 | 16-04-2018 | 55.046 | 18-05-2018 | 71.678 | 18-04-2018 | 49.048 | 58.591 | 57.982 | 58.591 | 609 |
| Bloco 1 1º Esq. | 118 | 16-04-2018 | 54.981 | 18-05-2018 | 71.678 | 18-04-2018 | 41.796 | 56.152 | 56.152 | 56.152 | - |
| Bloco 5 1º Dto. | 118 | 16-04-2018 | 53.881 | 18-05-2018 | 62.813 | 18-04-2018 | 49.048 | 55.247 | 57.678 | 55.247 | (2.431) |
| Bloco 6 1º Esq. | 118 | 16-04-2018 | 53.881 | 18-05-2018 | 66.878 | 18-04-2018 | 86.471 | 69.077 | 57.678 | 69.077 | 11.399 |
| Bloco 6 1º Dto. | 118 | 16-04-2018 | 53.881 | 18-05-2018 | 66.878 | 18-04-2018 | 86.471 | 69.077 | 57.678 | 69.077 | 11.399 |
| Bloco 6 2º Esq. | 112 | 16-04-2018 | 47.283 | 18-05-2018 | 59.111 | 18-04-2018 | 86.471 | 64.288 | 55.140 | 64.288 | 9.148 |
| Bloco 6 2º Dto. | 112 | 16-04-2018 | 47.283 | 18-05-2018 | 58.267 | 18-04-2018 | 86.471 | 64.007 | 55.140 | 64.007 | 8.867 |
| Bloco 13 R/C Esq. | 84 | 16-04-2018 | 47.283 | 18-05-2018 | 59.111 | 18-04-2018 | 86.471 | 64.288 | 41.304 | 64.288 | 22.984 |
| Bloco 13 R/C Dto. | 118 | 16-04-2018 | 54.981 | 18-05-2018 | 70.696 | 18-04-2018 | 86.471 | 70.716 | 57.678 | 70.716 | 13.038 |
| Bloco 13 1º Esq. | 118 | 16-04-2018 | 53.881 | 18-05-2018 | 66.878 | 18-04-2018 | 86.471 | 69.077 | 57.678 | 69.077 | 11.399 |
| Bloco 13 1º Dto. | 118 | 16-04-2018 | 53.881 | 18-05-2018 | 66.878 | 18-04-2018 | 86.471 | 69.077 | 57.678 | 69.077 | 11.399 |
| Bloco 13 2º Dto. | 112 | 16-04-2018 | 54.981 | 18-05-2018 | 69.715 | 18-04-2018 | 52.636 | 59.111 | 55.140 | 59.111 | 3.971 |
| Bloco 13 2º Esq. | 112 | 16-04-2018 | 47.283 | 18-05-2018 | 62.332 | 18-04-2018 | 52.636 | 54.084 | 55.140 | 54.084 | (1.056) |
| Bloco 15 R/C Dto. | 118 | 16-04-2018 | 53.881 | 18-05-2018 | 59.111 | 18-04-2018 | 51.305 | 54.766 | 57.678 | 54.766 | (2.912) |
| Bloco 15 R/C Esq. | 84 | 16-04-2018 | 47.283 | 18-05-2018 | 66.878 | 18-04-2018 | 52.636 | 55.599 | 41.304 | 55.599 | 14.295 |
| Bloco 15 1º Esq. | 118 | 16-04-2018 | 53.881 | 18-05-2018 | 66.878 | 18-04-2018 | 52.636 | 57.798 | 57.678 | 57.798 | 120 |
| Bloco 15 1º Dto. | 118 | 16-04-2018 | 54.981 | 18-05-2018 | 67.752 | 18-04-2018 | 49.048 | 57.260 | 57.678 | 57.260 | (418) |
| Bloco 15 2º Dto. | 118 | 16-04-2018 | 53.881 | 18-05-2018 | 58.267 | 18-04-2018 | 40.894 | 51.014 | 57.678 | 51.014 | (6.664) |
| Bloco 15 2º Esq. | 112 | 16-04-2018 | 49.447 | 18-05-2018 | 66.878 | 18-04-2018 | 36.974 | 51.102 | 55.140 | 51.102 | (4.039) |
| | 2.210 | | 1.031.796 | | 1.268.577 | | 1.269.473 | 1.189.952 | 1.081.659 | 1.189.952 | 108.292 |
| Zenith Towers Torre 2 - 8º P. | 460 | 18-04-2018 | 508.232 | 18-05-2018 | 441.397 | 18-04-2018 | 434.170 | 461.266 | 388.040 | 461.266 | 73.226 |
| Zenith Towers Torre 2 - 2º P. | 460 | 18-04-2018 | 487.364 | 18-05-2018 | 420.216 | 18-04-2018 | 431.758 | 446.446 | 379.133 | 446.446 | 67.313 |
| Emp.MxCenter - Edif 1 P0 - R/C | 510 | 16-04-2018 | 376.894 | 18-05-2018 | 327.345 | 18-04-2018 | 370.408 | 358.216 | 326.448 | 358.216 | 31.768 |
| Adiantamento para compras de imóveis | | | | | | | | | | | |
| Cidade Financeira - Fracções HA e HG | 1.343 | 15-10-2019 | 2.481.833 | 14-10-2019 | 2.760.111 | 29-11-2019 | 2.760.590 | 2.667.511 | 2.632.115 | 2.632.115 | - |
| Emp.MxCenter - Fracções M07 e M10 | 345 | 18-10-2019 | 438.328 | 30-10-2019 | 408.197 | 30-10-2019 | 448.269 | 431.598 | 284.626 | 284.626 | - |
| | | | 44.865.549 | | 47.489.335 | | 44.658.757 | 45.671.217 | 45.928.146 | 46.195.852 | 267.702 |

O saldo da rubrica "Outros rendimentos/ perdas" corresponde à diferença entre o valor médio das avaliações realizadas e o custo de aquisição dos imóveis. Em 31 de Dezembro de 2018, os "Outros rendimentos/perdas" acumulados com imóveis ascendiam a 336.750 mAOA.

No início de 2021, o Conselho de Administração da Sociedade Gestora concluiu o processo de reavaliação dos imóveis detidos pelo Fundo, encontrando-se em 31 de Dezembro de 2020 a generalidade daqueles imóveis registados com base em avaliações de peritos avaliadores independentes realizadas após o início da pandemia provocada pelo novo coronavírus ("COVID-19"). Na sequência do processo de reavaliação dos imóveis, o Fundo registou uma mais-valia na demonstração dos resultados de, aproximadamente 3.000.000 mAOA, a qual é justificada pela evolução do contexto do mercado e pelo Kwanza ter desvalorizado significativamente no período decorrido desde a última avaliação.

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".

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 e 6 de Janeiro de 2021, respectivamente, ao abrigo do disposto no n.º 4 do artigo 30.º da Lei n.º 1/04, de 13 de Fevereiro – Lei das Sociedades Comerciais ("LSC"), por força do previsto no n.º 1 do artigo 44.º do Regulamento n.º 4/14 de 30 de Outubro, da Comissão do Mercado de Capitais. 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 as escrituras públicas de transmissão dos imóveis adquiridos no âmbito dos aumentos de capital acima referidos, 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. Em 2020, o Fundo realizou as escrituras públicas dos imóveis adquiridos no âmbito do aumento de capital realizado em 27 de Dezembro de 2019, sendo expectativa do Conselho de Administração concluir este processo para os restantes imóveis durante o ano de 2021.

Os "Terrenos Baía de Luanda", "Armazéns Kinda – Naves industriais", "Apartamento R|t Fracção BT 1ºDto", "Moradia Condomínio Morro Bento" e "Terreno Saurimo" adquiridos no âmbito das entradas em espécie ocorridas em 30 de Junho e 31 de Dezembro de 2020 encontram-se em nome de terceiros. É entendimento do Conselho de Administração da Sociedade Gestora, suportado em pareceres dos seus consultores legais, datados de 23 de Dezembro de 2020 e 5 de Janeiro de 2021, que a documentação que o Fundo dispõe sustenta a respectiva titularidade daqueles 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.

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 4).

Terrenos

Terrenos na Baía de Luanda

Tratam-se de 22 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 e 31 de Dezembro de 2020, pelo montante global de 117.420.592 mAOA. Os lotes apresentam uma área total de terreno de, aproximadamente, 80 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, nesta data, a negociar com projectistas para conclusão de contratos para elaboração do projecto de arquitectura, especialidades e coordenação geral e com empreiteiros, para 3 dos 22 lotes.

Outros terrenos

Encontram-se ainda registados nesta rubrica quatro terrenos com projecto aprovado adquiridos no âmbito do aumento de capital ocorrido no dia 27 de Dezembro de 2019, localizados na cidade de Luanda, designados "Terreno c/ proj. na Mutamba", sito na Rua Cirilo da Conceição, bairro Mutamba, "Terreno c/ proj. nos Coqueiros", sito na Rua Rainha Ginga, Ingombotas, "Terreno c/ proj. em Talatona" – Kero, sito na Rua do Centro de Convenções de Talatona e "Terreno c/ proj. no Rocha Pinto", sito na Avenida 21 de Janeiro, Rocha Pinto, adquiridos pelos montantes de 9.502.068 mAOA, 4.200.213 mAOA, 2.558.304 mAOA e 1.940.074 mAOA, respectivamente.

Adicionalmente, no âmbito do aumento de capital ocorrido em 31 de Dezembro de 2020 foram adquiridos mais sete terrenos pelo montante global de 1.435.261 mAOA.

Aos valores acima apresentados acrescem impostos e outros custos directamente imputáveis à aquisição dos activos.

Construções

Condomínio Cidade Financeira

Apartamentos

Os Apartamentos Cidade Financeira correspondem a dezassete fracções habitacionais sitas no Bloco 5 do condomínio Cidade Financeira, sendo cinco fracções no primeiro piso, três fracções no segundo piso, três fracções no terceiro piso, quatro fracções no quarto piso, e duas fracções no quinto piso, incluindo lugares de estacionamento privados na cave. Em 31 de Dezembro de 2020, encontrava se arrendada 1 fracção.

O Fundo adquiriu as fracções no âmbito do aumento de capital realizado a 27 de Dezembro de 2019, pelo montante de 5.631.728 mAOA, acrescidos de impostos e outros custos directamente imputáveis à aquisição dos activos.

Loja 22

A Loja Cidade Financeira é destinada ao uso comercial, também designada por Loja 22, sita no rés-do-chão do Edifício III, é composta por sala em *open space*, instalações sanitárias, área técnicas e quatro lugares exclusivos de estacionamento. Em 31 de Dezembro de 2020, a loja não se encontra arrendada.

O Fundo adquiriu esta loja no âmbito do aumento de capital realizado a 27 de Dezembro de 2019, pelo montante de 2.326.882 mAOA, acrescidos de impostos e outros custos directamente imputáveis à aquisição da loja.

Escritórios

Os Escritórios Cidade Financeira correspondem a nove fracções de serviços, sendo uma fracção inserida no Edifício II, Bloco 3, 2º andar designada como "Fracção BX", duas fracções inseridas no Edifício II, Bloco 3, 1º piso designadas como "Fracções BU-104 e BT-103", quatro fracções inseridas no Edifício II, Bloco 4, 4º piso designadas como "Fracções DB-401, DC-402, DD-403 e DE-404" e duas fracções inseridas no Edifício V, Blocos 9 e 10, 2º piso designadas com "Fracções HA e HG", compostas por diversos gabinetes, recepção, salas de reuniões, salas em *open space*, lounges, copas e circulação, IS e estacionamentos privados em cave.

Em 31 de Dezembro de 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.

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 499.099 mAOA, a fracção inserida no Edifício II, Bloco 3, 2º andar designada como "Fracção BX" em 21 de Fevereiro de 2019, pelo montante de 280.239 mAOA e as 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 1.100.000 mAOA, acrescidos de impostos e outros custos directamente imputáveis à aquisição dos activos.

O Fundo firmou contratos promessa compra e venda para a aquisição das duas fracções inseridas no Edifício V, Blocos 9 e 10, 2º piso designadas com "Fracções HA e HG", no dia 17 de Dezembro de 2019, pelo montante global de 2.580.505 mAOA, acrescidos de impostos e outros custos directamente imputáveis à aquisição dos activos. Em 31 de Dezembro de 2019 encontrava-se por liquidar à Finicapital Investimentos e Gestão S.A. o montante de 645.126 mAOA no âmbito deste contrato (Nota 4), o qual foi liquidado em Julho de 2020.



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 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.

Estaleiro Cacucaco - Pro-Alleanza

O Estaleiro, designado por "Estaleiro Cacucaco - Pro - Alleanza", propriedade composta por diversas zonas incluindo área de escritórios, área residencial, área de armazenagem e área técnica, sito na Rua dos Farol das Lagostas, Cacucaco.

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.

Residências Talatona

As Residências de Talatona correspondem a uma fracção destinada a escritórios e trinta e nove fracções habitacionais do tipo T2 e T3, inseridas em blocos multifamiliares compostos por um e dois pisos. Em 31 de Dezembro de 2020, encontravam-se arrendadas as 22 fracções, a um conjunto de vinte e um inquilinos, estando em negociações avançadas para o arrendamento de mais 6 fracções.

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, as restantes 20 fracções habitacionais foram adquiridas no âmbito do aumento de capital realizado a 30 de Junho de 2020, pelo montante de 2.323.823 mAOA, acrescidos de impostos e outros custos directamente imputáveis à aquisição dos activos.

Em 31 de Dezembro de 2020, a rubrica "Activos Imobiliários" inclui duas fracções do imóvel "Residências Talatona" (Bloco 1 1º Esq. e Bloco 1 1º Dto.) com um custo de aquisição de 56.152 mAOA e 120.648 mAOA respectivamente, para a qual, até à data, não foi celebrada a escritura pública do bloco 1 1º Esq. 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 4) 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 industria.

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 aquisição dos activos.

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", sita no condomínio Belas Business Park. Em 31 de Dezembro de 2020 as fracções não se encontravam arrendadas.

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.



Estaleiro Namibe

O Estaleiro Namibe, sito na Rua Comandante Cowboy, Forte da Santa Rita, Moçâmedes, complexo industrial composto por 5 armazéns, um edifício administrativo com 2 escritórios, sala de reunião e uma área de vendas, refeitório, I.S e uma guarita.

O Fundo adquiriu este imóvel no âmbito do aumento de capital realizado a 30 de Junho de 2020, pelo montante de 996.523 mAOA, acrescidos de impostos e outros custos directamente imputáveis à aquisição dos activos.

Zenith Towers Torre 2 – 2º e 8º Piso

As Zenith Towers correspondem a dois pisos de escritórios localizados na Torre 2 do empreendimento Zenith Towers. Em 31 de Dezembro de 2020, os dois pisos encontravam-se arrendados ao Grupo Siemens e Grupo Zahara.

O Fundo adquiriu o piso 8 em 22 de Novembro de 2017, pelo montante de 377.848 mAOA, e adquiriu o piso 2 em 12 de Dezembro de 2017, pelo montante de 369.267 mAOA, acrescidos de impostos e outros custos directamente imputáveis à aquisição dos activos.

Condomínio Acquaville - Fracções CA e EC

Corresponde a duas fracções comerciais inseridas no complexo "Acquaville", nomeadamente no edifício Cunene e no edifício Koporolo, e Treze unidades de estacionamento no piso -1 do complexo "Acquaville", em Talatona.

O Fundo adquiriu este imóvel no âmbito do aumento de capital realizado a 30 de Junho de 2020, pelo montante de 708.428 mAOA, acrescidos de impostos e outros custos directamente imputáveis à aquisição dos activos.

Empreendimento MixCenter

O Empreendimento MixCenter corresponde a um espaço comercial e de serviços composto por R/C, onde funciona uma clínica denominada de Centrovita.

O Fundo firmou contratos promessa de compra e venda para a aquisição de duas fracções denominadas M07 e M10, no dia 3 de Dezembro de 2019, pelos montantes de 92.007 mAOA e 188.900 mAOA, respectivamente, acrescidos de impostos e outros custos directamente imputáveis à aquisição dos activos. Em 31 de Dezembro de 2019 encontrava-se por liquidar à Mundurbano - Prestação de Serviços S.A. o montante de 140.454 mAOA no âmbito deste contrato (Nota 4), o qual foi liquidado em Fevereiro de 2020.

Em 31 de Dezembro de 2020, as fracções denominadas M07 e M10 encontram-se arrendadas.

Em 31 de Dezembro de 2020 e 2019, o detalhe de valores a receber dos inquilinos, por antiguidade, é o seguinte:

| | <u>31-12-2020</u> | <u>31-12-2019</u> |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| Até 90 dias | 24.854 | 34.889 |
| De 91 a 180 dias | 43.079 | 13.164 |
| De 181 a 365 dias | 192.429 | 89.341 |
| Mais de 365 dias | - | 21.090 |
| | <u>260.362</u> | <u>158.484</u> |

Em 31 de Dezembro de 2020, o Fundo mantém provisões sobre os 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, nos montantes de 107.728 mAOA, 7.030 mAOA e 54.242 mAOA, respectivamente (112.906 mAOA, 5.542 mAOA e 8.494 mAOA em 31 de Dezembro de 2019, respectivamente).



Em 15 de Julho de 2020, o Grupo Zahara amortizou parte da dívida junto do Fundo, no montante de 106.319 mAOA. Atendendo à incerteza inerente quando ao pagamento do remanescente valor em dívida, o Fundo não procedeu à reversão das provisões constituídas para o saldo que permaneceu em dívida.

O movimento ocorrido nas provisões sobre rendas, durante o exercício de 2019 e 2020 foi o seguinte:

| Descrição | 31-12-2018 | Aumentos | Reduções | 31-12-2019 | Aumentos | Reduções | 31-12-2020 |
|------------------------|------------|----------|----------|------------|----------|----------|------------|
| Provisões sobre rendas | - | 126.942 | - | 126.942 | 42.058 | - | 169.000 |

Nos exercícios de 2020 e 2019, os proveitos com rendas detalham-se como se segue:

| | 31-12-2020 | 31-12-2019 |
|---|----------------|----------------|
| Condomínio Cidade Financeira - Escritórios | 238.190 | 76.667 |
| Zenith Towers Torre 2 - 2º Piso | 148.053 | 122.642 |
| Residências Talatona | 90.164 | 58.903 |
| Zenith Towers Torre 2 - 8º Piso | 81.371 | 88.479 |
| Emp.MixCenter Edif 1 PO - Loja R/C | 42.504 | 42.504 |
| Emp.MixCenter - M07 e M10 | 21.703 | - |
| Condomínio Cidade Financeira - Apartamentos | 12.000 | - |
| | <u>633.984</u> | <u>389.195</u> |

4. OUTRAS OBRIGAÇÕES

Em 31 de Dezembro de 2020 e 2019, esta rubrica apresenta a seguinte composição:

| | 31-12-2020 | 31-12-2019 |
|--|------------------|------------------|
| Outras obrigações de natureza fiscal: | | |
| Imposto Industrial | | |
| Relativo ao ano de 2020 | 241 086 | - |
| Relativo ao ano de 2019 | - | 20 310 |
| SISA | 2 799 077 | 766 620 |
| Imposto sobre o Valor Acrescentado | - | 8 664 |
| Outros | 32 806 | 409 |
| | <u>3 072 969</u> | <u>796 003</u> |
| Diversos: | | |
| Credores diversos (Nota 3) | | |
| Finicapital - Investimentos e Gestão, S.A. | - | 645 126 |
| Mundurbano - Prestação de Serviços S.A. | - | 140 454 |
| Outros | 35 884 | 56 152 |
| Comissão de gestão | 251 460 | 66 671 |
| Comissão de depósito | 77 587 | 17 079 |
| Auditoria | 48 240 | 18 953 |
| Taxa de supervisão | 6 912 | 2 047 |
| Outros valores | 127 037 | 1 848 |
| | <u>547 119</u> | <u>948 330</u> |
| | <u>3 620 088</u> | <u>1 744 333</u> |

Em 31 de Dezembro de 2020 e 2019, 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 2020, o Fundo procedeu à liquidação do imposto de 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 m.AOA.

Em 31 de Dezembro de 2020 e 2019, o saldo da rubrica "Diversos - Comissão de gestão" refere-se às comissões de gestão a liquidar referentes aos meses de Dezembro de 2020 e 2019, respectivamente.

Em 31 de Dezembro de 2020 e 2019, o saldo da rubrica "Diversos – Comissão de depósito" refere-se às comissões de depósito a liquidar referentes ao segundo semestre de 2020 e de 2019, respectivamente.

Em 31 de Dezembro de 2020 e de 2019, o saldo da rubrica "Diversos – Auditoria" refere-se aos honorários dos serviços de Auditoria por liquidar referentes a 2020 e 2019, respectivamente.

O Imposto Industrial em 31 de Dezembro de 2020 e 2019 tem a seguinte composição:

| | <u>31-12-2020</u> | <u>31-12-2019</u> |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Resultado do período | 1.350.820 | 115.088 |
| Imposto Industrial | <u>241.086</u> | <u>20.310</u> |
| | <u>1.591.906</u> | <u>135.398</u> |
| | | |
| Taxa de Imposto | 15% | 15% |
| | | |
| Imposto Industrial | <u>241.086</u> | <u>20.310</u> |

Nos exercícios de 2020 e 2019, o saldo da rubrica "Impostos" da demonstração dos resultados, tem a seguinte composição:

| | <u>31-12-2020</u> | <u>31-12-2019</u> |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Imposto Industrial | | |
| Relativo ao ano de 2020 | 241.086 | - |
| Relativo ao ano de 2019 | 29.190 | 20.310 |
| Imposto sobre o Valor Acrescentado | 81.560 | 13.203 |
| Outros impostos | <u>1.676</u> | <u>19</u> |
| | <u>353.513</u> | <u>33.532</u> |

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.

5. JUROS E OUTROS RENDIMENTOS

Nos exercícios de 2020 e 2019, esta rubrica tem a seguinte composição:

| | <u>31-12-2020</u> | <u>31-12-2019</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Juros e outros rendimentos | | |
| Disponibilidades | | |
| Depósitos a prazo | 184.946 | 138.180 |
| Carteira de títulos | | |
| Bilhetes do tesouro | - | 49.283 |
| Obrigações do tesouro | - | 3.517 |
| | | |
| Ajuste positivo ao justo valor de mercado | - | 25.989 |
| Ajuste negativo ao justo valor de mercado | <u>(7.631)</u> | <u>-</u> |
| | <u>177.315</u> | <u>216.969</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.

O movimento dos depósitos a prazo durante o exercício de 2019 e 2020 foi o seguinte:

| Descrição | 31-12-2018 | Aumentos | Reduções | 31-12-2019 | Aumentos | Reduções | 31-12-2020 |
|-------------------|------------|------------|--------------|------------|-----------|-------------|------------|
| Depósitos a prazo | 500 000 | 21 680 000 | (22 180 000) | - | 6 447 325 | (6 447 325) | - |

Em 10 de Julho de 2020, o Banco Millennium Atlântico, S.A. procedeu à correcção do montante reembolsado ao Fundo relativo à 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, pelos montantes de 566.318 mAOA e 205.551 mAOA, respectivamente. Esta correcção 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.

6. OUTROS RENDIMENTOS OPERACIONAIS

Na sequência do transmitido pela CMC que os custos com advogados não devem ser imputados ao Fundo, a Sociedade Gestora decidiu reembolsar durante o exercício de 2019 os montantes que o Fundo tinha suportado com advogados desde o início da sua actividade, no montante de 17.860 mAOA.

7. COMISSÕES

Nos exercícios de 2020 e 2019, esta rubrica apresenta a seguinte composição:

| | 31-12-2020 | 31-12-2019 |
|----------------------|------------------|----------------|
| Comissão de gestão | 1.337.862 | 188.862 |
| Comissão de depósito | 179.591 | 25.136 |
| Taxa de supervisão | 11.135 | 2.846 |
| | <u>1.528.588</u> | <u>216.844</u> |

8. CUSTOS E PERDAS OPERACIONAIS

Nos exercícios de 2020 e 2019, esta rubrica apresenta a seguinte composição:

| | 31-12-2020 | 31-12-2019 |
|--|----------------|---------------|
| Despesas de serviços técnicos especializados | 342.168 | 8.279 |
| Auditoria | 45.753 | 19.152 |
| Advogados | 6.216 | - |
| Despesas de serviços do sistema financeiro | - | 11.279 |
| | <u>394.137</u> | <u>38.710</u> |
| Outras despesas | 182.023 | 27.558 |
| | <u>576.160</u> | <u>66.268</u> |
| - | | |

A rubrica "Despesas de serviços técnicos especializados" inclui, essencialmente, custos relacionados com a avaliação de imóveis.

A rubrica "Auditoria" refere-se aos custos com honorários por serviços de auditoria prestados.

A rubrica "Despesas de serviços do sistema financeiro" inclui, essencialmente, comissões cobradas pelo Banco depositário relativas a transacções da carteira de títulos e valores mobiliários.

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

9. COVID-19

Em Março de 2020 a propagação da doença resultante do novo coronavírus (“COVID-19”) foi declarada pandemia pela Organização Mundial de Saúde, tendo um impacto negativo nas perspectivas da economia mundial e angolana. Como consequência, as economias mundiais foram significativamente afectadas, com particular destaque para o aumento do risco de incumprimento da dívida da República de Angola. Na data deste Relatório, a pandemia ainda se encontra activa em Angola e a nível mundial, e a sua evolução e as condicionantes causadas pelas medidas de controlo adoptadas podem afectar significativamente o 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. Assim, a realização dos activos do Fundo está dependente da evolução da economia angolana, do mercado imobiliário e do sucesso das operações futuras do Fundo. Com base em toda a 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 2020.

10. EVENTOS SUBSEQUENTES

Não se registaram quaisquer acontecimentos relevantes após a data do balanço que devessem ser registados ou divulgados nas demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2020.





4. Certificação Legal das Contas




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 13 de Outubro, sobre o Regime Jurídico dos Organismos de Investimento Colectivo, auditámos as demonstrações financeiras anexas do GAMA – 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 2020 que evidencia um total de 18.685.712 mAOA e um total de capital do organismo de investimento colectivo (“OIC”) de 17.150.011 mAOA incluindo um resultado líquido de 4.836.865 mAOA, as demonstrações dos resultados e dos Fluxos de Caixa relativa 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 2020;
 - (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;



“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.

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

- (iv) Adopção de políticas e critérios contabilísticos adequados, tendo em conta as circunstâncias; e
 - (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 a Instrução n.º 006/CMC/10-2020, sobre os Modelos de Relatórios a Elaborar por Auditor Externo Registado na CMC e as Normas Técnicas da Ordem dos Contabilistas e Peritos Contabilistas de Angola (“OCPCA”), as quais exigem que a mesma seja planeado e executado 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. O nosso exame abrangeu ainda a verificação da concordância da informação financeira constante do Relatório de Gestão com os restantes documentos de prestação de contas.
8. 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.
9. 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

10. 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 GAMA – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado em 31 de Dezembro de 2020, o seu desempenho financeiro e os seus fluxos de caixa relativos ao exercício findo naquela data, em conformidade com os princípios contabilísticos geralmente aceites e com as normas contabilísticas aplicáveis aos OIC, emitidas pela CMC, em 31 de Dezembro de 2020.

V. Ênfases

11. Conforme divulgado nas Nota 1 e 3 do anexo às demonstrações financeiras, no dia 29 de Setembro de 2020, foi realizada uma entrada em espécie mediante a transmissão para o Fundo do direito de superfície do activo imobiliário designado “Imóvel-Bita Sapu”, situada em Viana, pelo valor de 5.248.996 mAOA. A entrada em espécie foi antecedida de avaliações realizadas ao imóvel e da elaboração de um Relatório por um Perito Contabilista (ETICOMT, Auditoria e Contabilidade, Lda), 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, por força do previsto no n.º 1 do artigo 44.º do Regulamento n.º 4/14, de 30 de Outubro, da Comissão do Mercado de Capitais (CMC). Até à data, tendo em conta os condicionamentos provocados pelas medidas de restrição impostas pelo Governo Angolano no âmbito da declaração do Estado de Emergência e posteriormente do Estado de Calamidade Pública, não foi possível celebrar a escritura pública de transmissão deste imóvel. Desta forma, foi celebrado um contrato promessa entre o Grupo Alimenta Angola (anterior proprietário) e o Fundo, no qual aquele concede poderes ao Fundo para a prática de todos os actos relacionados com a formalização da transmissão do imóvel, bem como de usufruto do mesmo. É convicção do Conselho de Administração da Sociedade Gestora que não resultarão quaisquer contingências para o Fundo decorrente desta situação, sendo sua expectativa que a referida escritura seja realizada durante o ano de 2021.
12. Conforme divulgado na Nota 3 do anexo às demonstrações financeiras, os imóveis detidos pelo Fundo encontram-se avaliados pela média de três avaliações efectuadas por três peritos avaliadores independentes registados na CMC. Na sequência do processo de reavaliação dos imóveis ocorrido em 2020, o Fundo registou uma mais-valia na demonstração dos resultados de, aproximadamente, 5.000.0000 mAOA, a qual é justificada pela evolução do contexto do mercado e o Kwanza ter desvalorizado significativamente no período decorrido desde a última avaliação. As avaliações foram preparadas no pressuposto que o Fundo pretende manter os imóveis em carteira, ou seja, não assumem nenhum pressuposto de venda no curto prazo.

13. Conforme divulgado na Nota 9 do anexo às demonstrações financeiras, em Março de 2020 a propagação da doença resultante do novo coronavírus (“COVID-19”) foi declarada pandemia pela Organização Mundial de Saúde, tendo um impacto negativo nas perspectivas da economia mundial e angolana. Como consequência, as economias mundiais foram significativamente afectadas, com particular destaque para o aumento do risco de incumprimento da dívida da República de Angola. Na data deste Relatório, a pandemia ainda se encontra activa em Angola e a nível mundial, e a sua evolução e as condicionantes causadas pelas medidas de controlo adoptadas podem afectar significativamente o 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. Assim, a realização dos activos do Fundo está dependente da evolução da economia angolana, do mercado imobiliário e do sucesso das operações futuras do Fundo. Com base em toda a 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 2020.

Relato sobre Outros Requisitos Legais e Regulamentares

VI. Quanto ao Relatório de Gestão

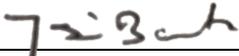
14. Em nossa opinião, o Relatório de Gestão, para os aspetos materiais, foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis, a informação financeira nele constante é concordante com as demonstrações financeiras auditadas e, tendo em conta o conhecimento e apreciação sobre o OIC,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

VII. Quanto às matérias previstas no Decreto Legislativo Presidencial n.º 7/13, de 13 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, 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 13 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; e
 - (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.

- (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, 28 de Abril de 2021



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



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