

RELATÓRIO & CONTAS 2019

ATLANTICO PROPERTY – FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO FECHADO

ÍNDICE

1. CONTEXTO
 - i. ENQUADRAMENTO MACROECONÓMICO
 - ii. SECTOR IMOBILIÁRIO NACIONAL
 - iii. ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLECTIVO
2. CARACTERIZAÇÃO DO FUNDO
 - i. OBJECTIVO DO FUNDO
 - ii. POLÍTICA DE INVESTIMENTO
 - iii. ACTIVIDADE DO FUNDO
 - iv. PERSPECTIVAS PARA 2020
3. ELEMENTOS CONTABILÍSTICOS
4. CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS

1. CONTEXTO

i. ENQUADRAMENTO MACROECONÓMICO

O panorama macroeconómico de 2019 apresentou uma evolução distinta nas diversas zonas do globo, sendo importante analisar o comportamento das principais economias pelo seu impacto no enquadramento dos mercados emergentes, como o Angolano.

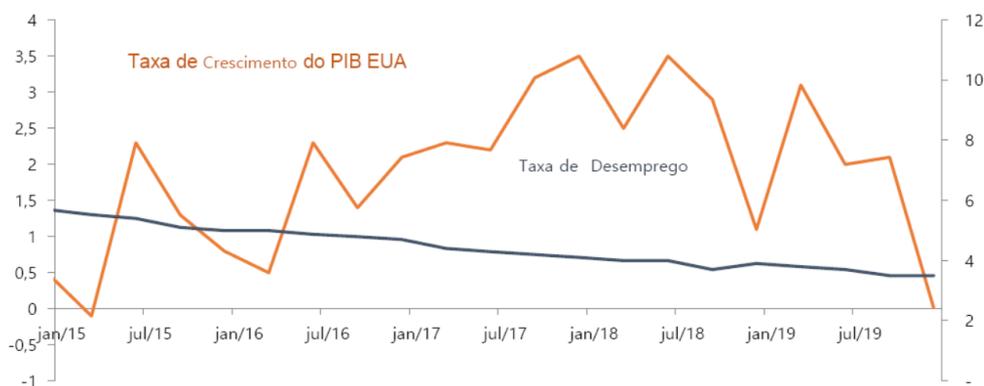
Estados Unidos

De acordo com os dados divulgados pelo Departamento de Comércio dos EUA (Bureau of Economic Analysis, US Department of Commerce), o Produto Interno Bruto (PIB) da economia americana acelerou ligeiramente no terceiro trimestre de 2019, registando uma taxa anualizada de 2,1%, representando 0,1 p.p acima da taxa registada no segundo trimestre (2%).

Apesar de estar abaixo da meta estabelecida pelo presidente Donald Trump (3%), a aceleração verificada reflecte as contribuições positivas dos gastos privados e do governo (estaduais e locais), bem como das exportações.

A economia dos EUA apresentou uma evolução positiva, no que tange ao mercado de trabalho, a taxa de desemprego tem observado uma tendência decrescente ao longo dos dois semestres do ano em análise. Nos meses de Setembro a Dezembro, a taxa de desemprego atingiu o nível mais baixo dos últimos 50 anos, tendo-se situado em 3,5%. De acordo com o Gabinete de Estatísticas do Trabalho, a criação de novos empregos foi sobretudo suportada pelo sector do comércio (a retalho) e assistência médica.

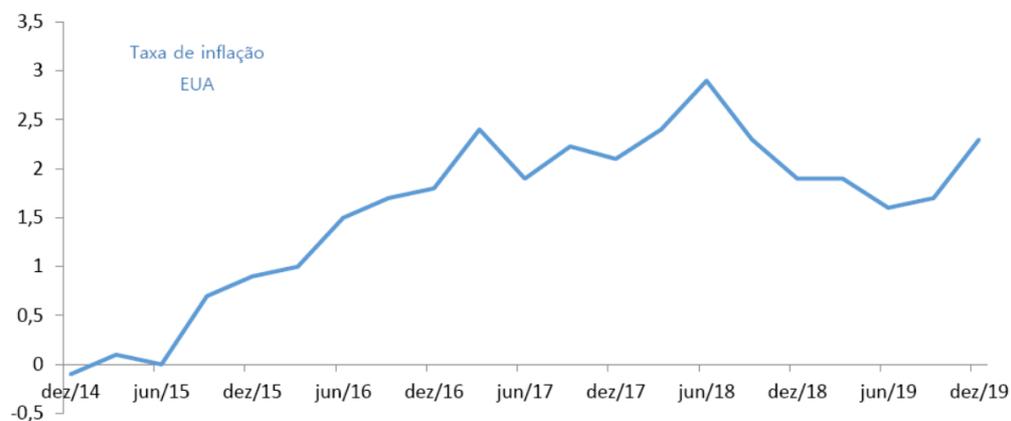
Figura 1 - Crescimento do PIB vs. Desemprego (USA)



Fonte: Bureau of Economic Analysis, US Department of Commerce

A inflação, apresentou um aumento durante o quarto trimestre, situando-se em 2,3% em Dezembro, que gerou aumento de 0,4 p.p relativamente ao observado no do período homólogo.

Figura 2 – Evolução da Inflação EUA



Fonte: Bureau of Economic Analysis, US Department of Commerce

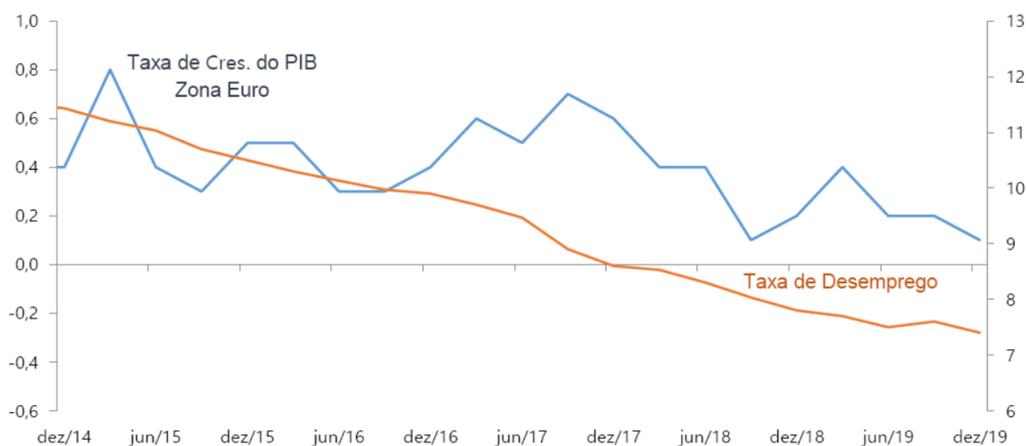
União Europeia

A economia da Zona Euro apresentou uma taxa de crescimento de 0,1%, inferior em 0.1 p.p a verificada no terceiro trimestre do período em análise. A contribuir para esta taxa de crescimento estiveram o consumo das famílias com 0,5 p.p e a formação bruta de capital fixo com 0,2 p.p. Segundo ainda o Eurostat, este ritmo de crescimento deveu-se aos impactos negativos do comércio, tendo as vendas a retalho sofrido a maior diminuição (0,6%) em 2019, reflexo das ameaças e incertezas na Europa, bem como pela tensão comercial entre os EUA e China.

Handwritten signature and initials.

No que diz respeito à taxa de desemprego, dados preliminares mostram que a mesma se fixou em 7,4% no final de Dezembro, inferior em 0,2 p.p em relação ao segundo trimestre do período em análise, tendo em termos homólogo registado uma diminuição de 0,4 p.p. De acordo com o Eurostat, esta é a menor taxa registada na Zona Euro desde 2008.

Figura 3 – Crescimento do PIB vs. Desemprego (ZONA EURO)



Fonte: Eurostat e Bloomberg

A taxa de inflação no quarto trimestre situou-se em 1,3%, representando um aumento de 0,5 p.p. face aos 0,8% observado no final do terceiro trimestre. A contribuir para o comportamento da inflação estiveram o sector de energia, de serviços, alimentos, álcool e tabaco, bem como bens industriais não energéticos.

Figura 4 – Taxa de Inflação UE



Fonte: Eurostat e Bloomberg

Handwritten signature and initials

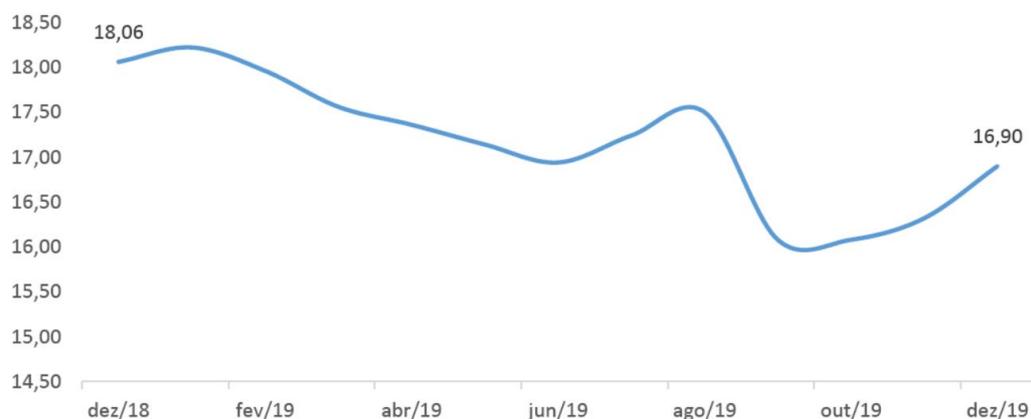
Angola

No que diz respeito ao PIB, de acordo com as últimas projecções do INE, a economia nacional voltou a contrair no terceiro trimestre de 2019, em cerca de 0,8%. Esta variação é atribuída fundamentalmente ao sector das Pescas (-19,9%), Petróleo (-8,7%), Indústria Transformadora (-1,5%) e Telecomunicações (-0,5%).

Quanto ao nível geral de preços, de modo geral tem apresentado uma tendência decrescente ao longo do ano, fixando-se em Dezembro em cerca de 16,90% em termos homólogos, porém acima da meta (15%) estabelecida pelo executivo para 2019.

A contribuir para este nível de inflação estiveram os sectores de bebidas alcoólicas e tabaco (2,61%), hotéis, cafés e restaurantes (2,40%), vestuário e calçados (2,30%) e transportes (2,25%).

Figura 5 – Comportamento da Taxa de Inflação Homóloga



Fonte: Instituto Nacional de Estatística (INE)

O período em análise ficou fundamentalmente marcado pela continuidade da política restritiva, com a decisão do Comité de Política Monetária (CPM) do BNA em manter a taxa básica de juros, Taxa BNA em 15,5%, a taxa de Juro da Facilidade Permanente de Absorção de Liquidez (overnight) em 0%. Tais medidas foram sustentadas, essencialmente, pelo facto da inflação homóloga continuar com a sua trajectória decrescente, bem como pela evolução da Base Monetária em moeda nacional, variável operacional da política monetária, em 22,2% nos últimos doze meses.

No segundo semestre de 2019, a moeda nacional depreciou-se face ao Dólar americano em cerca de 30,70%. Sendo que a taxa de câmbio de referência para a venda da moeda norte-americana nas operações do mercado primário fixou-se em USD/AOA 492,10.

Por outro lado, no mercado internacional, verificou-se uma apreciação do Euro face à moeda americana em cerca de 1,41%. Este comportamento foi influenciado pela continuidade da política expansionista por parte da Reserva Federal americana ao longo do período em análise.

Figura 6 – Evolução do Kwanza, Dólar e Euro



Fonte: BNA e Bloomberg

ii. SECTOR IMOBILIÁRIO NACIONAL

O exercício de 2019 manteve o abrandamento na dinamização do mercado imobiliário verificado no ano anterior, causado pela reduzida liquidez no mercado e a incerteza relativamente ao desenvolvimento da economia angolana.

A redução na actividade empresarial que consequentemente originou a diminuição do capital humano de empresas e a retirada das mesmas do mercado, manteve a redução do índice de procura nos segmentos residencial e de escritórios, causando assim uma maior disponibilidade de produto no mercado com a consequente redução dos valores de comercialização.

Em relação ao segmento residencial, observou-se um excesso de oferta causado pela redução na procura por parte de quadros expatriados, que anteriormente eram os principais responsáveis pela absorção deste produto, e pela continua limitação na concessão de crédito à habitação.

Relativamente ao segmento de escritórios, em 2019 verificou-se a entrada reduzida de novo produto no mercado e mantiveram-se as reduções nos valores de arrendamento causados pela redução na procura de espaços, mas que foi menos notório nos valores de compra e venda pois ainda houve alguns processos de aquisição para protecção cambial.

No que diz respeito ao mercado retalhista, a contínua redução do poder de compra condicionou a rentabilidade esperada e a abertura de novas lojas. Neste segmento, de salientar a inauguração do Talatona Shopping em Dezembro de 2019, um centro comercial com cerca de 75 lojas distribuídas por 4 pisos.

Em termos de Promoção Imobiliária, são reduzidas poucas as evidentes oportunidades de promoção desenvolvidas ao longo de 2020. Este mercado está marcado pela necessidade de adequação da estrutura de capitais e de meios de financiamento ajustados à procura existente.

A manutenção e conservação dos activos, é um tema crítico, que tem vindo cada vez mais a criar diferenciação na atractividade dos activos, permitindo criar retenção e estimular a captação de inquilinos.

A redução das yields dos activos, ao contrário dos mercados internacionais que resultam de uma maior procura por parte dos investidores, em Angola, têm ocorrido pela redução significativa dos valores de arrendamento e mais moderada dos valores de venda, onde o fenómeno da desvalorização da moeda local tem vindo a ter uma influência importante.

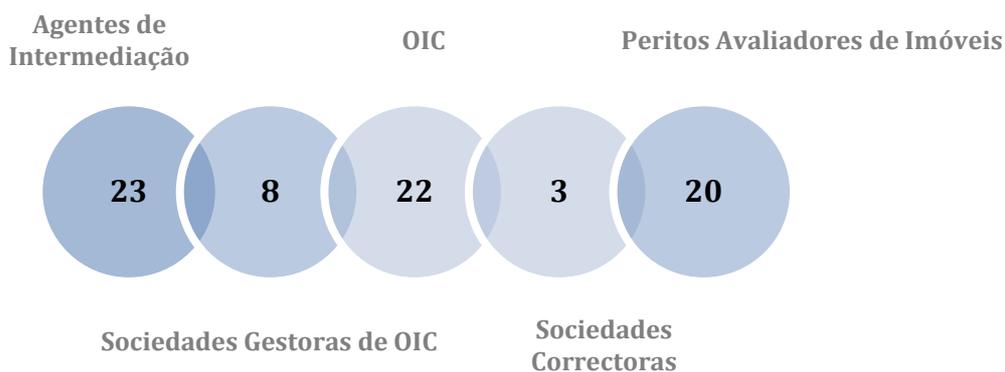
No entanto, as Sociedades Gestoras de Fundos de Investimento continuam a ter um grande mercado a explorar, pela existência de grandes grupos empresariais e investidores particulares detentores de portfolios imobiliários que necessitarão da colaboração destas, na gestão profissional dos activos e na promoção de soluções de rentabilização de médio/longo prazo do seu património.

iii. ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLECTIVO

A Comissão de Mercado de Capitais tem se dedicado continuamente na extensão das condições legais e regulamentares, de maneira a que seja assegurado o bom funcionamento do mercado de Organismos de Investimento Colectivo (“OIC”).

O ano de 2019 foi para os OIC um período de grande dinamismo, tendo-se verificado um crescimento significativo do sector com a constituição de 12 novos OIC, praticamente duplicando o número de OIC registados no mercado. Do total de novos OIC registados em 2019, cerca de 75% são OIC mobiliários.

Figura 7 – Instituições Registadas na Comissão de Mercado de Capitais



Fonte: CMC

A 31 de Dezembro de 2019, a AGA tinha registados sob sua gestão os seguintes OIC:

1. Atlântico Property (Registado em 12/12/2015)
2. Fundo Liquidez (Registado em 12/12/2015)
3. Atlântico Protecção (Registado em 27/12/2016)
4. GAMA (Registado em 03/10/2017)
5. Aliança Global Empreendimentos (Registado em 30/12/2019)

2. CARACTERIZAÇÃO DO FUNDO

i. OBJECTIVO DO FUNDO

O Atlântico Property – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado (“Fundo” ou “ATLANTICO Property”), foi constituído em seis de Junho de 2016, com um Valor Líquido Global de AKZ 8.295.000.000,00 e com uma duração de cinco anos prorrogável por períodos semelhantes. O Fundo é gerido pela Atlântico Gestão de Activos – SGOIC, S.A. (“AGA”).

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

ii. POLÍTICA DE INVESTIMENTO

O Fundo dirigirá o seu investimento para a aquisição de activos imobiliários, sendo efectuados preferencialmente na vertente de retalho/comércio, escritórios, armazéns ou indústria. Poderá também abranger a construção e desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, a respectiva promoção e colocação no mercado, assim como a aquisição de activos imobiliários em regime de compropriedade, para o caso de imóveis funcionalmente ligados à exploração de fracções autónomas do Fundo.

iii. ACTIVIDADE DO FUNDO

A actividade desenvolvida pelo Fundo durante o exercício de 2019, foi de aumento e valorização da sua carteira imobiliária, em consonância com os objectivos definidos pela AGA. No âmbito do contínuo esforço de constituição de carteira, o Fundo realizou as seguintes operações imobiliárias durante o ano:

1. No mês de Junho de 2019 adquiriu 4 (quatro) fracções na Cidade Financeira, por AOA 1.100.000.000,00 (mil e cem milhões de Kwanzas).
2. No mês de Setembro de 2019 adquiriu 1 (uma) fracção de escritório na Cidade Financeira, por um montante de AOA 280.239.052,00 (duzentos e oitenta milhões, duzentos e trinta e nove mil e cinquenta e dois Kwanzas).

3. No mês de Dezembro de 2019 adquiriu 5 (cinco) fracções de escritório, sendo que 2 (duas) estão localizadas na Cidade Financeira, 2 (duas) no Empreendimento MixCenter e 1 (uma) no Belas Business Park. As fracções referidas foram adquiridas nos valores de AOA 1.935.379.079,00 AOA (mil novecentos e trinta e cinco milhões, trezentos e setenta e nove Kwanzas), AOA 280.907.436,00 (duzentos e oitenta milhões, novecentos e sete mil e quatrocentos e trinta e seis Kwanzas) e AOA 1.715.938.000,00 (mil e setecentos e quinze milhões, novecentos e trinta e oito mil Kwanzas), respectivamente.

Adicionalmente, foi realizado um aumento de capital subscrito na sua maioria em espécie através da transmissão de imóveis no valor global de AOA 36.431.519.778,84 (Trinta e seis mil milhões, quatrocentos e trinta e um milhões, quinhentos e dezanove mil e setecentos e setenta e oito kwanzas e oitenta e quatro cêntimos).

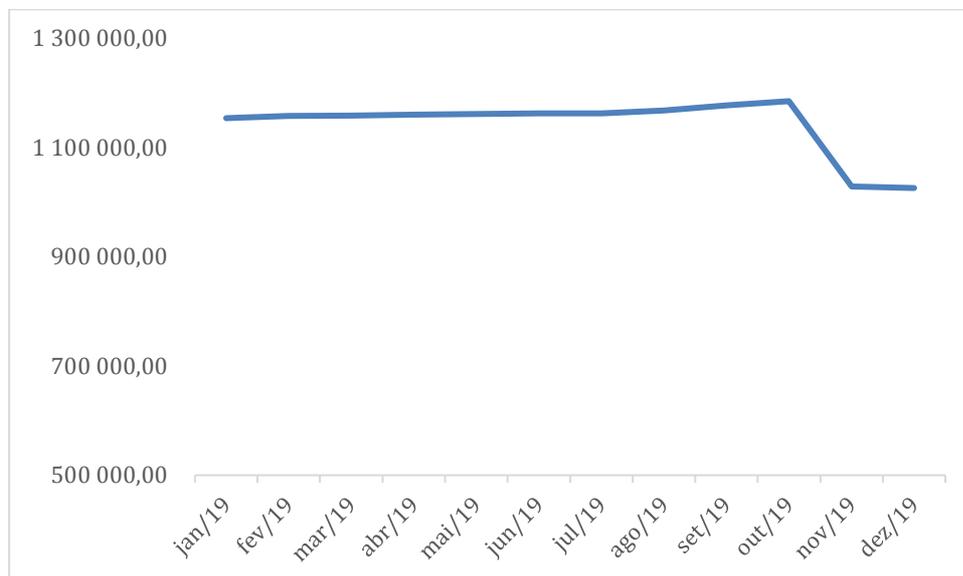
Na subscrição em espécie do aumento de capital, foi realizada a passagem dos seguintes imóveis para o Fundo:

1. 17 (dezasete) fracções residenciais localizadas na Cidade Financeira;
2. 1 (uma) fracção comercial localizada na Cidade Financeira;
3. 1 (um) edifício de escritórios localizado na Praia do Bispo;
4. 1 (um) imóvel englobando um projecto de escritórios localizado na Mutamba;
5. 1 (um) imóvel englobando um projecto de escritórios localizado na Rainha Ginga;
6. 1 (um) terreno localizado na Avenida 21 de Janeiro;
7. 1 (um) terreno localizado em Talatona.

O balanço do ATLANTICO Property em 31 de Dezembro de 2019, evidencia um total de activos AOA 46.585.941 mil e Fundos Próprios de AOA 44.841.608 mil, incluindo um resultado líquido AOA 115.088 mil, provenientes dos rendimentos obtidos em rendas de imóveis e juros de aplicações financeiras.

Em 2019 foi ainda realizada a distribuição de resultados referentes ao ano de 2018. O Fundo terminou o ano com 43.698 unidades de participação, tendo a última cotação o valor AOA 1.026.171,24.

Figura 8 – Evolução da Cotação das Unidades de Participação em 2019 (AOA, milhares)



Fonte: AGA

Handwritten signature and initials

iv. PERSPECTIVAS PARA 2020

Para o ano de 2020 é estimado que o contexto macroeconómico continua a penalizar a valorização do sector imobiliário em Angola. Contudo, o ATLANTICO Property continuará a valorizar e a rentabilizar a sua carteira de imóveis, sem prejuízo da análise e concretização de investimentos que venham a ser definidos pela AGA.

Com a subscrição em espécie do aumento de capital ocorrida no final de 2019, é expectável que o primeiro trimestre de 2020 seja um período de consolidação da carteira do Fundo e de análise de eventuais ajustes à sua política de investimento, que visem posicionar favoravelmente o Fundo de acordo com os desafios do sector.

22 de Maio de 2020

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

M. Z. de Almeida, Sr. F. Z. de Almeida

V. Magalhães

J. J. M.

3.ELEMENTOS CONTABILÍSTICOS

ATLÂNTICO PROPERTY - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
BALANÇOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018
(Montantes expressos em milhares de Kwanzas - mAOA)

Activo	Notas	31/12/2019			31/12/2018	Passivo e Fundos Próprios	Notas	31/12/2019	31/12/2018
		Valor Bruto	Provisões, Imparidades, Amortizações e Depreciações	Valor Líquido					
Disponibilidades						Outras obrigações			
Numerário		1	-	1	1				
Depósitos à ordem	2	358 546	-	358 546	6 333 972	Outras obrigações de natureza fiscal	5	796 003	218 714
Certificados de depósitos	3	-	-	-	535 753	Diversos	5	948 330	107 569
						TOTAL DO PASSIVO		1 744 333	326 283
Créditos						Unidades de participação			
Rendas a receber	4	158 484	(126 942)	31 542	22 034	Capital subscrito	1	46 476 644	8 295 000
						Capital a realizar	1	(1 750 124)	-
Activos imobiliários						Resultados distribuídos	1	(2 159 836)	(921 485)
Terrenos	4	18 564 673	-	18 564 673	-	Lucros e prejuízos acumulados	1	2 159 836	921 485
Construções	4	24 714 438	-	24 714 438	2 967 874	Resultado líquido do exercício	1	115 088	1 238 351
Adiantamento para compras de imóveis	4	2 916 741	-	2 916 741	-				
						TOTAL DOS FUNDOS PRÓPRIOS		44 841 608	9 533 351
TOTAL DO ACTIVO		46 712 883	(126 942)	46 585 941	9 859 634	TOTAL DO PASSIVO E FUNDOS PRÓPRIOS		46 585 941	9 859 634
Número total de unidades de participação subscritas	1			43 698	8 295	Valor unitário das unidades de participação	1	1 026,17	1 149,29

O Anexo faz parte integrante do balanço em 31 de Dezembro de 2019.

ATLÂNTICO PROPERTY - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS PARA OS EXERCÍCIOS DE 2019 E 2018
(Montantes expressos em milhares de Kwanzas - mAOA)

Rubricas	Notas	31/12/2019	31/12/2018
Proveitos			
Juros e outros rendimentos			
Disponibilidades	6	138 180	663 936
Carteira de títulos	6	52 800	429 133
Rendimentos de câmbio		3 698	-
Ajuste positivo ao valor de mercado	6	25 989	-
Rendimentos de activos imobiliários			
Rendas	4	389 195	254 869
Outros rendimentos	4	-	336 750
Outros rendimentos operacionais	7	17 860	-
TOTAL DOS PROVEITOS		627 722	1 684 688
Despesas			
Impostos	5	33 532	218 533
Comissões	8	216 844	164 839
Multas	9	-	11 328
Custos e perdas operacionais			
Prestação de serviços	9	38 710	44 806
Outras perdas	4	69 048	-
Outros custos e perdas	9	27 558	6 831
Provisões do exercício	4	126 942	-
TOTAL DAS DESPESAS		512 634	446 337
RESULTADO DO EXERCÍCIO		115 088	1 238 351

O Anexo faz parte integrante da demonstração dos resultados do exercício findo em 31 de Dezembro de 2019.

ATLÂNTICO PROPERTY - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS DE 2019 E 2018

(Montantes expressos em milhares de Kwanzas - mAOA)

Rubricas	31/12/2019	31/12/2018
Fluxos de caixa dos juros e outros rendimentos		
Recebimentos de proveitos de disponibilidades	22 353 933	50 802 757
Recebimentos de proveitos inerentes à carteira de títulos	5 273 000	3 540 000
Recebimentos de proveitos inerentes à caixa de rendas	277 193	340 613
Recebimentos de proveitos inerentes a contas de terceiros	-	3 022
Recebimentos de proveitos inerentes a outros rendimentos operacionais	16 316	-
FLUXO DE CAIXA DOS RECEBIMENTOS	27 920 442	54 686 392
Fluxos de caixa de juros e outras despesas		
Pagamentos de custos de disponibilidades	(21 680 000)	(46 335 000)
Pagamento de custos inerentes à carteira de títulos	(5 208 509)	(402 048)
Pagamento de custos inerentes a outros activos de carteira	(5 287 510)	(289 717)
Fluxos de caixa de impostos		
Pagamento de custos inerentes aos impostos pagos em Angola	(235 219)	(177 129)
Fluxos de caixa de comissões		
Pagamentos de custos de comissão de gestão	(172 082)	(102 289)
Pagamentos de custos de outras comissões	(55 813)	-
Fluxos de caixa de multas		
Pagamentos de custos de multas	-	(11 629)
Fluxos de caixa de custos e perdas operacionais		
Pagamento de custos inerentes à prestação de serviços	(18 383)	(43 949)
Fluxos de caixa de outros custos e perdas		
Pagamentos de outros custos e perdas	(1 238 352)	(1 220 602)
FLUXO DE CAIXA DOS PAGAMENTOS	(33 895 868)	(48 582 363)
SALDO DOS FLUXOS MONETÁRIOS DO EXERCÍCIO	(5 975 426)	6 104 029
SALDO EM DISPONIBILIDADES NO INÍCIO DO EXERCÍCIO	6 333 973	229 944
SALDO EM DISPONIBILIDADES NO FIM DO EXERCÍCIO	358 547	6 333 973

O Anexo faz parte integrante da demonstração dos fluxos de caixa do exercício findo em 31 de Dezembro de 2019.



ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019
(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. O Conselho de Administração da Sociedade Gestora tem intenção de proceder à renovação do Fundo por um período adicional de 5 anos em 6 de Junho de 2021, não existindo intenção nem necessidade de reduzir significativamente a actividade do Fundo ou proceder à sua liquidação.

No dia 27 de Setembro de 2019 a Atlântico Gestão de Activos, Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, S.A. 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 maduros na vertente de Retalho e Logística, negociando contratos de arrendamento com entidades de elevado grau de credibilidade e idoneidade, nos termos e segundo as regras previstas no regulamento da Comissão do Mercado de Capitais, podendo o seu activo ser constituído por imóveis e, a título acessório, por liquidez, conforme numerário, depósitos bancários, unidades de participação de fundos de tesouraria e valores mobiliários emitidos ou garantidos pelo Estado Angolano com maturidade inferior a um ano. O Fundo adequa-se a investidores com um perfil de risco baixo a moderado que procurem alternativas aos produtos actualmente disponíveis no mercado, nomeadamente depósitos a prazo, tendo uma expectativa de rentabilidade do investimento realizado a médio/longo prazo.

O Fundo é administrado pela Atlântico Gestão de Activos - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, S.A. ("Sociedade Gestora"), 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").

BASES DE APRESENTAÇÃO E PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS

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

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

a) Especialização de exercícios

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

b) Juros de aplicações

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

c) Rendimento de títulos de dívida pública

A rubrica "Juros e outros rendimentos – Carteira de títulos" corresponde a rendimentos de bilhetes do tesouro e de obrigações do tesouro. Estes rendimentos são registados na demonstração dos resultados do período em que se vencem, independentemente do momento em que são recebidos (Nota 6).

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 anual nominal de gestão 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 5 e 8, respectivamente).

Comissão de depósito

De acordo com o regulamento de gestão do Fundo, pelo exercício da sua actividade, a entidade depositária cobrará uma comissão nominal 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 5 e 8, 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 4).

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, antiguidade dos saldos 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, 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 5 e 8).

i) Impostos

Impostos sobre o rendimento

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

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, 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

Em 6 de Junho de 2016 o Banco Millennium Atlântico S.A., único detentor das unidades de participação do Fundo, subscreveu 8.295 unidades de participação pelo valor unitário de 1.000 mAOA.

No dia 27 de Dezembro de 2019, no âmbito de um aumento de capital, o Banco Millennium Atlântico S.A., único participante, 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 4). A realização do montante subscrito em numerário, no montante de 1.750.124 mAOA apenas ocorreu no dia 15 de Janeiro de 2020, tendo sido registado na rubrica "Capital a realizar", 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.

Na sequência do aumento de capital, em 31 de Dezembro de 2019, o Fundo tinha 43.698 unidades de participação emitidas. De acordo com o regulamento de gestão, o Fundo pode emitir até 13.000 unidades de participação. A Sociedade Gestora pretende actualizar o regulamento de gestão, com o número máximo de unidades de participação que pode ser emitido pelo Fundo no primeiro semestre de 2020. É convicção do Conselho de Administração da Sociedade Gestora que não resultarão quaisquer contingências para o Fundo decorrente do incumprimento deste limite.

O movimento ocorrido no capital do Fundo, no exercício findo em 31 de Dezembro de 2019 e 2018 foi o seguinte:

Descrição	31-12-2019						31-12-2019
	31-12-2018	Subscrição em numerário	Subscrição em espécie (Nota 4)	Resgates	Aplicação do resultado	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
	<u>9.533.351</u>	<u>-</u>	<u>36.431.520</u>	<u>-</u>	<u>(1.238.351)</u>	<u>115.088</u>	<u>44.841.608</u>
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

Descrição	31-12-2018						31-12-2018
	31-12-2017	Subscrições	Resgates	Aplicação do resultado	Resultado líquido do exercício		
Valor base	8.295.000	-	-	-	-	-	8.295.000
Resultados distribuído	-	-	-	(921.485)	-	-	(921.485)
Lucros e prejuízos acumulados	175.106	-	-	746.379	-	-	921.485
Resultado líquido do exercício	746.379	-	-	(746.379)	1.238.351	-	1.238.351
	<u>9.216.485</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(921.485)</u>	<u>1.238.351</u>	<u>-</u>	<u>9.533.351</u>
Número de unidades de participação	8.295						8.295
Valor das unidades de participação	1.111,09						1.149,29

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.

Em 2019 e 2018, 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
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	Maio	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

Ano	Meses	Valor líquido global do Fundo	Valor da unidade de participação	Número de unidades de participação em circulação
2018	Janeiro	9.289.072	1.119,84	8.295
2018	Fevereiro	9.351.473	1.127,36	8.295
2018	Março	9.435.578	1.137,50	8.295
2018	Abril	9.530.567	1.148,95	8.295
2018	Maio	9.628.794	1.160,79	8.295
2018	Junho	9.720.522	1.171,85	8.295
2018	Julho	9.802.602	1.181,75	8.295
2018	Agosto	9.894.430	1.192,82	8.295
2018	Setembro	9.983.245	1.203,53	8.295
2018	Outubro	9.151.787	1.103,29	8.295
2018	Novembro	9.215.272	1.110,94	8.295
2018	Dezembro	9.533.351	1.149,29	8.295

1. DEPÓSITOS À ORDEM

Em 31 de Dezembro de 2019 e 2018, esta rubrica inclui depósitos à ordem, mantidos junto do Banco Millennium Atlântico S.A., nos montantes de 358.546 mAOA e 6.333.972 mAOA, respectivamente, remunerados a taxas de mercado.

2. CERTIFICADOS DE DEPÓSITOS

Em 31 de Dezembro de 2018, o saldo desta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>31-12-2018</u>
Depósito a prazo	500.000
Juros corridos	35.753
	<u>535.753</u>

Em 31 de Dezembro de 2018, encontra-se registado nesta rubrica um depósito a prazo mantido junto do Banco Millennium Atlântico S.A., no montante de 500.000 mAOA, com juros à taxa anual de 15%, com maturidade de 90 dias.

O movimento na rubrica "Certificados de depósitos" durante o exercício de 2018 e no período de Doze meses findo em 31 de Dezembro de 2019 é o seguinte:

Descrição	31-12-2017	Aumentos	Reduções	31-12-2018	Aumentos	Reduções	31-12-2019
Depósitos a prazo	4.050.000	46.335.000	(49.885.000)	500.000	21.680.000	(22.180.000)	-

3. ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

Em 31 de Dezembro de 2019 e 2018, esta rubrica tem a seguinte composição:

	31-12-2019	31-12-2018
Terrenos		
Terreno C/ Proj. Mutamba	9.692.110	-
Terreno C/ Proj. Coqueiros	4.284.218	-
Terreno C/Proj. Talatona	2.609.470	-
Terreno C/ Proj. Rocha Pinto	1.978.875	-
	<u>18.564.673</u>	<u>-</u>
Construções		
Edifício Chicala, Praia do Bispo	10.477.694	-
Condomínio Cidade Financeira	10.030.654	511.994
Belas Business Park - Fracção G701	1.750.210	-
Residências Talatona	1.189.952	1.189.952
Zenith Towers Torre 2 - 8º Piso	461.266	461.266
Zenith Towers Torre 2 - 2º Piso	446.446	446.446
Emp.MixCenter Edf 1 P0 - Loja R/C	358.216	358.216
	<u>24.714.438</u>	<u>2.967.874</u>
Adiantamento para compras de imóveis		
Condomínio Cidade Financeira - Fracções HA e HG	2.632.115	-
Emp.MixCenter - Fracções M07 e M10	284.626	-
	<u>2.916.741</u>	<u>-</u>
	<u>46.195.852</u>	<u>2.967.874</u>

Em 31 de Dezembro de 2019, a carteira de imóveis apresenta a seguinte composição:

	Área (m ²)	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 c/ proj. 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 c/ proj. 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 c/ proj. 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 c/ proj. 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	11.286.474	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		1.767.549		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.MixCenter 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.MixCenter - 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	-
			<u>44.865.549</u>		<u>39.264.135</u>		<u>44.658.757</u>	<u>45.671.217</u>	<u>45.928.146</u>	<u>46.195.852</u>	<u>267.702</u>

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 2019 foram adquiridos os seguintes activos imobiliários no Condomínio Cidade Financeira "Bloco 4 - Fracções DB, DC, DD e DE", "Bloco 3 - Fracção BX" e "Blocos 9 e 10 - Fracções HA e HG", no Empreendimento Mix Center "Fracções M07 e M10" e no Condomínio Belas Business Park "Fracção G701".

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. A entrada em espécie foi antecedida de avaliações realizadas aos imóveis, sendo o valor médio das mesmas semelhante ao valor de entrada em espécie.

Esta entrada em espécie foi objecto de um Relatório elaborada por um Perito Contabilista (Prime Answer, Business Consulting, 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 (“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, não estão reunidas as condições para a celebração das escrituras públicas para a transmissão dos imóveis adquiridos no âmbito do aumento de capital, tendo sido celebrada uma procuração irrevogável 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 a seu favor, bem como de fruição dos mesmos. É convicção do Conselho de Administração da Sociedade Gestora do Fundo que as escrituras destes imóveis serão realizadas em 2020.

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora encontra-se a preparar o processo de avaliação dos imóveis detidos pelo Fundo cuja última avaliação apresentava a 31 de Dezembro de 2019 antiguidade superior a um ano e meio, sendo sua expectativa concluir este processo no segundo trimestre de 2020. É convicção do Conselho de Administração da Sociedade Gestora que tendo em consideração a desvalorização cambial que se verificou no Kwanza face ao Dólar dos Estados Unidos desde as datas em que foram efectuadas as últimas avaliações, que as próximas avaliações não irão conduzir a valores de avaliação dos imóveis inferiores aos actuais.

Em 31 de Dezembro de 2018, a carteira de imóveis apresenta a seguinte composição:

	Área (m ²)	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
Construções											
Escritórios Cidade Financeira											
Bloco 3 - Fracção BU 104	188	13-09-2018	281.656	15-10-2018	247.208	26-06-2018	258.331	262.399	269.170	269.170	-
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	242.823	-
	366		536.390		488.026		472.880	499.099	511.994	511.994	-
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	69.076	57.678	69.076	11.398
Bloco 6 1º Dto.	118	16-04-2018	53.881	18-05-2018	66.878	18-04-2018	86.471	69.076	57.678	69.076	11.398
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	69.076	57.678	69.076	11.398
Bloco 13 1º Dto.	118	16-04-2018	53.881	18-05-2018	66.878	18-04-2018	86.471	69.076	57.678	69.076	11.398
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	49.462	18-05-2018	66.878	18-04-2018	36.974	51.106	55.140	51.106	(4.035)
	2.210		1.031.811		1.268.573		1.269.472	1.189.952	1.025.508	1.189.952	164.443
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.MixCenter 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
			<u>2.940.691</u>		<u>2.945.557</u>		<u>2.978.688</u>	<u>2.954.979</u>	<u>2.631.122</u>	<u>2.967.874</u>	<u>336.750</u>

Terrenos

Os imóveis registados nesta rubrica correspondem a quatro terrenos com projecto aprovado adquiridos no âmbito do aumento do capital, localizados na cidade de Luanda, designados (i) "Terreno c/ proj. na Mutamba", sito na Rua Cirilo da Conceição, bairro Mutamba, adquirido pelo montante de 9.502.068 mAOA, (ii) "Terreno c/ proj. nos Coqueiros", sito na Rua Rainha Ginga, Ingombotas, adquirido pelo montante de 4.200.213 mAOA, (iii) "Terreno c/ proj. em Talatona" – Kero, sito na Rua do Centro de Convenções de Talatona, adquirido pelo montante de 2.558.304 mAOA e (iv) "Terreno c/ proj. no Rocha Pinto", sito na Avenida 21 de Janeiro, Rocha Pinto, adquirido pelo montante de 1.940.074 mAOA.

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

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 2019 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.

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 estacionamentos privados na cave. Em 31 de Dezembro de 2019 as fracções não se encontram arrendadas.

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.

Lojas

A Loja Cidade Financeira é destinada ao uso comercial, também designada por Loja 22, sita no rés-do-chão do Edifício III, composta por sala em open space, instalações sanitárias, área técnicas e quatro lugares exclusivos de estacionamento. Em 31 de Dezembro de 2019 o edifício não se encontra arrendado.

O Fundo adquiriu este imóvel 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 dos activos.

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 do Edifício II, Bloco 3, 1º andar 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 2019, encontram-se arrendadas apenas duas fracções do primeiro piso do Bloco 3 num sistema de *Office Center*, com serviços partilhados, sendo que a fracção BT se encontra arrendada

a um inquilino e a fracção BU tem 5 salas arrendadas a um conjunto de 4 inquilinos, estando por arrendar uma sala, e quatro fracções do quarto piso do Bloco 4.

O Fundo adquiriu as duas fracções do primeiro piso do Bloco 3 em 24 de Outubro de 2018, pelo montante de 499.099 mAOA, a fracção do segundo piso do Bloco 3 em 21 de Fevereiro de 2019, pelo montante de 280.239 mAOA e as quatro fracções Bloco 4 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 de duas fracções nos Blocos 9 e 10, designadas 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. A 31 de Dezembro de 2019 encontra-se por liquidar à Finicapital - Investimentos e Gestão, S.A. o montante de 645.126 mAOA no âmbito deste contrato (Nota 5).

Até à data, não foram celebradas as escrituras dos imóveis adquiridos no decorrer do ano de 2019. É expectativa do Conselho de Administração da Sociedade Gestora do Fundo que as referidas escrituras sejam realizadas até ao final de 2020.

Escritório Belas Bussiness Park

O Escritório Belas Bussiness Park corresponde a uma fracção autónoma sita no 7º andar, porta nº 701 – Torre “Cuanza Sul”, sita no condomínio Belas Bussiness Park. Em 31 de Dezembro de 2019 a fracção não se encontra arrendada.

O Fundo adquiriu este imóvel em 3 de Dezembro de 2019, pelo montante de 1.715.938 mAOA, acrescidos de impostos e outros custos directamente imputáveis à aquisição dos activos.

Residências Talatona

As residências de Talatona correspondem a 1 fracção destinada a escritórios e 19 fracções habitacionais do tipo T2 e T3, inseridas em blocos multifamiliares compostos por um e dois pisos. Em 31 de Dezembro de 2019, encontravam-se arrendadas 19 fracções, a um conjunto de dezasseis inquilinos.

O Fundo adquiriu este imóvel em 13 de Outubro de 2017, pelo montante de 991.846 mAOA, acrescido de impostos e outros custos directamente imputáveis à aquisição do activo.

Em 31 de Dezembro de 2019, rubrica de "Activos Imobiliários" inclui uma fracção do imóvel "Residências Talatona" (Bloco 1 1º Esq.), no montante de 56.152 mAOA, para a qual, até à data, não foi celebrada a escritura pública. Esta fracção foi registada no exercício de 2018 naquela rubrica por contrapartida de "Outros rendimentos" da demonstração dos resultados. Em 2019, o Fundo procedeu ao registo na rubrica "Outras obrigações – Credores diversos" do balanço (Nota 5) por contrapartida de "Outras perdas" da demonstração dos resultados, do referido montante, o qual estima liquidar com a realização da escritura da fracção em 2020.

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 2019, 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.

Empreendimento MixCenter

O Empreendimento MixCenter corresponde a um espaço comercial e de serviços composto por R/C, onde funciona uma clínica denominada de Centrovita. No segundo semestre de 2019 foi constituída a propriedade horizontal do imóvel, sendo expectativa do Conselho de Administração da Sociedade Gestora do Fundo efectuar a escritura do mesmo até ao final de 2020.

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 encontra-se por liquidar à Mundurbano - Prestação de Serviços S.A. o montante de 140.454 mAOA no âmbito deste contrato (Nota 5).

Em 31 de Dezembro de 2019, as fracções denominadas M07 e M10 encontram-se arrendadas.

Em 31 de Dezembro de 2019 e 2018, o detalhe de valores a receber dos inquilinos, por antiguidade, é o seguinte:

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Até 90 dias	34.889	3.103
De 91 a 180 dias	13.164	11.712
De 181 a 365 dias	89.341	7.219
Mais de 365 dias	21.090	-
	<u>158.484</u>	<u>22.034</u>

Em 2019, o Fundo procedeu à constituição de 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 112.906 mAOA, 5.542 mAOA e 8.494 mAOA, respectivamente.

Em 2019 e 2018, os proveitos com rendas detalham-se como se segue:

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Condomínio Cidade Financeira	76.667	4.117
Residências Talatona	58.903	76.784
Zenith Towers Torre 2 - 8º Piso	88.479	62.006
Zenith Towers Torre 2 - 2º Piso	122.642	69.459
Emp.MixCenter Edf1 P0 - Loja R/C	42.504	42.504
	<u>389.195</u>	<u>254.869</u>

4. OUTRAS OBRIGAÇÕES

Em 31 de Dezembro de 2019 e 2018, esta rubrica apresenta a seguinte composição:

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Outras obrigações de natureza fiscal:		
SISA	766.620	-
Imposto Industrial	20.310	218.533
Impostos indirectos	8.664	-
Outros impostos	409	181
	<u>796.003</u>	<u>218.714</u>
Diversos:		
Credores diversos (Nota 4)		
Finicapital - Investimentos e Gestão, S.A.	645.126	-
Mundurbano - Prestação de Serviços S.A.	140.454	-
Outros	56.152	-
Comissão de gestão	66.671	47.723
Auditoria	18.953	9.384
Comissão de depositário	17.079	46.568
Taxa de supervisão	2.047	1.551
Outros valores	1.848	2.343
	<u>948.330</u>	<u>107.569</u>
	<u>1.744.333</u>	<u>326.283</u>

Em 31 de Dezembro de 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 do aumento de capital, calculado à taxa de 2%. É convicção do Conselho de Administração da Sociedade Gestora do Fundo que as escrituras destes imóveis, e conseqüente liquidação do SISA, serão realizadas em 2020 (Nota 4).

Em 31 de Dezembro de 2019 e 2018, o saldo da rubrica "Diversos - Comissão de gestão" refere-se às comissões de gestão a liquidar referentes ao mês de Dezembro de 2019 e ao último trimestre de 2018, respectivamente.

Em 31 de Dezembro de 2019 e 2018, o saldo da rubrica "Diversos - Comissão de depositário" refere-se às comissões de depósito a liquidar referentes aos meses de Julho a Dezembro de 2019 e desde o início de actividade do Fundo, respectivamente.

Em 31 de Dezembro de 2019 e 2018, o saldo da rubrica "Diversos - Auditoria" refere-se aos honorários dos serviços de Auditoria por liquidar referentes a 2019 e 2018, respectivamente.

O Imposto Industrial em 31 de Dezembro de 2019 e 2018 tem a seguinte composição:

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Resultado do exercício	115.088	1.238.351
Imposto Industrial	20.310	218.533
	<u>135.398</u>	<u>1.456.884</u>
Taxa de Imposto	15%	15%
Imposto Industrial	<u>20.310</u>	<u>218.533</u>

Em 2019, o saldo da rubrica "Impostos" da demonstração dos resultados inclui o imposto industrial estimado, bem como outros impostos indirectos suportados pelo Fundo.

5. JUROS E OUTROS RENDIMENTOS

Nos exercícios de 2019 e 2018, esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Juros e outros rendimentos		
Disponibilidades		
Depósitos a prazo	138.180	663.936
Carteira de títulos		
Bilhetes do tesouro	49.283	429.133
Obrigações do tesouro	3.517	-
Ajustes positivos ao justo valor de mercado		
Carteira de títulos	25.989	-
	<u>216.969</u>	<u>1.093.069</u>

6. OUTROS RENDIMENTOS OPERACIONAIS

Na sequência do transmitido pela Comissão de Mercados de Capitais que os custos com advogados não devem ser imputados ao Fundo, a Sociedade Gestora decidiu reembolsar 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 2019 e 2018, esta rubrica apresenta a seguinte composição:

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Comissão de gestão	188.862	143.699
Comissão de depositário	25.136	19.160
Taxa de supervisão	2.846	1.980
	<u>216.844</u>	<u>164.839</u>

8. CUSTOS E PERDAS OPERACIONAIS

Nos exercícios de 2019 e 2018, esta rubrica apresenta a seguinte composição:

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Auditoria	19.152	22.013
Despesas de serviços do sistema financeiro	11.279	828
Despesas de serviços técnicos especializados	8.279	7.602
Advogados	-	14.363
	<u>38.710</u>	<u>44.806</u>
Multas	-	11.328
Outras despesas	27.558	6.831
	<u>66.268</u>	<u>62.965</u>

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

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. EVENTOS SUBSEQUENTES

Em Março de 2020 foi declarada pela Organização Mundial de Saúde como pandemia a disseminação da doença resultante do novo coronavírus ("COVID-19"). Como consequência, os mercados financeiros mundiais foram significativamente afectados, tendo particular destaque a queda abrupta do preço do barril de petróleo nos mercados internacionais. Esta situação e a sua evolução tem um impacto significativo na execução do Orçamento Geral do Estado, o qual está fortemente dependente das receitas provenientes da venda de petróleo. Consequentemente, o valor dos activos do Fundo pode vir a ser afectado por esta situação. A extensão temporal e o grau de severidade destes impactos não são ainda determináveis. 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 2019.

4. CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE

(Montantes expressos em milhares de Kwanzas – mAOA)

Ao
Conselho de Administração
da Atlântico Gestão de Activos - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, S.A.

Introdução

1. Auditámos as demonstrações financeiras anexas do Atlântico Property – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado (adiante designado por “Fundo”), gerido pela Atlântico Gestão de Activos - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, S.A. (“Sociedade Gestora”), as quais compreendem o balanço em 31 de Dezembro de 2019 que evidencia um activo total de 46.585.941 mAOA e fundos próprios de 44.841.608 mAOA incluindo um resultado líquido de 115.088 mAOA, as demonstrações dos resultados e dos fluxos de caixa do exercício findo naquela data e o correspondente Anexo.

Responsabilidade do Conselho de Administração da Sociedade Gestora pelas Demonstrações Financeiras

2. O Conselho de Administração da Sociedade Gestora é responsável pela preparação e apresentação de modo apropriado destas demonstrações financeiras de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Angola para os Organismos de Investimento Colectivo e pelo controlo interno que determine ser necessário para possibilitar a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material devido a fraude ou a erro.

Responsabilidade do Auditor

3. A nossa responsabilidade consiste em expressar uma opinião independente sobre estas demonstrações financeiras com base na nossa auditoria, a qual foi conduzida de acordo com as Normas Técnicas da Ordem dos Contabilistas e Peritos Contabilistas de Angola. Estas normas exigem que cumpramos requisitos éticos e que planeemos e executemos a auditoria para obter segurança razoável sobre se as demonstrações financeiras estão isentas de distorção material.
4. 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 a fraude ou a erro. Ao fazer essas avaliações do risco, 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 adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas feitas pelo Conselho de Administração da Sociedade Gestora, bem como avaliar a apresentação global das demonstrações financeiras.

“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. 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

5. A nossa responsabilidade inclui ainda a pronúncia sobre as matérias previstas no n.º 4 do artigo n.º 147 do Regime Jurídico dos Organismos de Investimento Colectivo, aprovado pelo Decreto Legislativo Presidencial Lei n.º 7/2013, de 11 de Outubro.
6. Estamos convictos que a prova de auditoria que obtivemos é suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião de auditoria.

Opinião

7. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras referidas no parágrafo 1 acima apresentam de forma apropriada, em todos os aspectos materialmente relevantes, a posição financeira do Atlântico Property - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado em 31 de Dezembro de 2019, o seu desempenho financeiro e os seus fluxos de caixa relativos ao exercício findo naquela data, em conformidade com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Angola para os Organismos de Investimento Colectivo.

Ênfases

8. Conforme divulgado nas Notas 1 e 4 do anexo às demonstrações financeiras, em 27 de Dezembro de 2019, foi realizada uma entrada em espécie mediante a transmissão para o Fundo dos direitos de superfície de determinados activos imobiliários, no montante de 36.431.520 mAOA. A entrada em espécie foi antecedida de avaliações realizadas aos imóveis e da elaboração de um Relatório por um Perito Contabilista (Prime Answer, Business Consulting, 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.

Até à data, não estão reunidas as condições para a celebração das escrituras públicas para a transmissão dos imóveis adquiridos no âmbito do aumento de capital, tendo sido celebrada uma procuração irrevogável 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 a seu favor, bem como de fruição dos mesmos. Adicionalmente, em 31 de Dezembro de 2019, o saldo da rubrica "Activos imobiliários" inclui ainda o montante de 3.522.199 mAOA relativo à aquisição (i) de uma fracção do Bloco 3 e quatro fracções do Bloco 4 do Condomínio Cidade Financeira, (ii) de uma fracção do Condomínio Belas Business Park e (iii) de um espaço comercial e de serviços do Empreendimento MixCenter, cujas escrituras públicas de compra se encontram pendentes de realização, tendo sido celebradas procurações irrevogáveis entre as contrapartes e o Fundo.

É convicção do Conselho de Administração da Sociedade Gestora que não resultarão quaisquer contingências para o Fundo decorrentes destas situações, sendo sua expectativa que as referidas escrituras serão realizadas até ao final de 2020.

9. Conforme divulgado na Nota "Bases de apresentação e principais políticas contabilísticas" do Anexo, os imóveis que integram o activo do Fundo são reconhecidos inicialmente ao custo de aquisição, incluindo custos directamente atribuíveis à sua aquisição, sendo posteriormente valorizados ao justo valor, tendo por base, pelo menos, as avaliações efectuadas por três peritos avaliadores. Em 31 de Dezembro de 2019, algumas das avaliações realizadas pelos três peritos avaliadores em relação às fracções do imóvel "Residências Talatona" distam entre si em mais de 20% não tendo sido solicitadas avaliações adicionais.

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora encontra-se a preparar o processo de avaliação dos imóveis detidos pelo Fundo cuja última avaliação apresentava a 31 de Dezembro de 2019 antiguidade superior a um ano e meio, sendo sua expectativa concluir este processo no segundo trimestre de 2020. É convicção do Conselho de Administração da Sociedade Gestora que tendo em consideração a desvalorização cambial que se verificou no Kwanza face ao Dólar dos Estados Unidos desde as datas em que foram efectuadas as últimas avaliações, que as próximas avaliações não irão conduzir a valores de avaliação dos imóveis inferiores aos actuais.

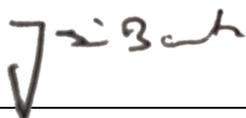
10. Conforme divulgado na Nota 1, em 31 de Dezembro de 2019, resultado do aumento de capital realizado no dia 27 de Dezembro de 2019, o número de unidades de participação emitidas pelo Fundo, e subscritas pelo único participante Banco Millennium Atlântico, S.A., ascendiam a 45.339 unidades. De acordo com o regulamento de gestão, o Fundo apenas pode emitir 13.000 unidades de participação. A Sociedade Gestora pretende readequar as características gerais do Fundo no sentido de cumprir aquele limite. É convicção do Conselho de Administração da Sociedade Gestora que não resultarão quaisquer contingências para o Fundo decorrentes do incumprimento deste limite.
11. Conforme divulgado na Nota 1, 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. O Conselho de Administração da Sociedade Gestora tem intenção de proceder à renovação do Fundo por um período adicional de 5 anos em 6 de Junho de 2021, não existindo intenção nem necessidade de reduzir significativamente a actividade do Fundo ou proceder à sua liquidação. Neste contexto, as demonstrações financeiras foram preparadas com base no princípio da continuidade das operações.
12. Conforme divulgado na Nota 10, em Março de 2020 foi declarada pela Organização Mundial de Saúde como pandemia a disseminação da doença resultante do novo coronavírus ("COVID-19"). Como consequência, os mercados financeiros mundiais foram significativamente afectados, tendo particular destaque a queda abrupta do preço do barril de petróleo nos mercados internacionais. Esta situação e a sua evolução tem um impacto significativo na execução do Orçamento Geral do Estado, o qual está fortemente dependente das receitas provenientes da venda de petróleo. Consequentemente, o valor dos activos do Fundo pode vir a ser afectado por esta situação. A extensão temporal e o grau de severidade destes impactos não são ainda determináveis.

Sobre as matérias previstas no n.º 4 do artigo 147.º do Regime Jurídico dos Organismos de Investimento Colectivo

13. Nos termos do n.º 4 do artigo 147.º do Regime Jurídico dos Organismos de Investimento Colectivo, aprovado pelo Decreto Legislativo Presidencial Lei n.º 7/2013, de 11 de Outubro, devemos pronunciar-nos sobre o seguinte:
 - 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 derivados transaccionados fora de mercado regulamentado;
 - O adequado cumprimento dos critérios de avaliação definidos nos documentos constitutivos; e
 - O controlo dos movimentos de subscrição e de resgate das unidades de participação.

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar, para além das referidas no anexo às demonstrações financeiras (Nota 1).

Luanda, 22 de Maio de 2020



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