

**Retail Properties –
Fundo Especial de
Investimento Imobiliário
Fechado**

de subscrição pública

2020

Relatório e Contas

Atlantic – SGOIC, S.A.

Retail Properties – F.E.I.I.F.

Relatório de Gestão

31 de Dezembro de 2020

1 - Caracterização do Retail Properties – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário, fechado, constituído por subscrição pública, de distribuição parcial de rendimentos. A autoridade reguladora é a Comissão do Mercado de Valores Mobiliários. A constituição e comercialização do Fundo efectua-se em Portugal.

O Fundo constituiu-se como um Fundo de Investimento Imobiliário Fechado de subscrição pública, de harmonia com o Decreto-Lei nº 60/2002 de 20 de Março, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei nº 13/2005, de 7 de Janeiro, e pelo Decreto-Lei nº 71/2010, de 18 de Junho. A Lei nº 16/2015, de 24 de Fevereiro, veio transpor parcialmente as Diretivas nº 2011/61/UE e 2013/14/UE, procedendo à revisão do regime jurídico dos organismos de investimento coletivo e à alteração ao Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras e ao Código dos Valores Mobiliários.

Em 08/08/2018 o “Retail Properties” transformou-se em Fundo Especial, na sequência da deliberação da Assembleia de Participantes e da autorização o Conselho de Administração da CMVM em 28/06/2018.

O Fundo tem a duração inicial de 10 anos, contados a partir da data da sua constituição, podendo a sua duração ser prorrogada por um ou mais períodos de 10 anos.

A Comissão do Mercado de Valores Mobiliários autorizou a constituição do Fundo e a respectiva oferta pública de distribuição em 10 de Outubro de 2012, tendo o Fundo sido registado nessa Comissão com o nº 1376.

Em 31 de Dezembro de 2020 o Fundo tinha 86 participantes.

O Fundo foi constituído com um capital inicial de 10.000.000 € (dez milhões de euros), representado por 10.000.000 unidades de participação com um valor unitário de 1,00 € (um euro) cada, na sequência da Oferta Pública de Distribuição que decorreu entre as 8h30m (hora de Portugal Continental) do dia 18 de Outubro de 2012 e as 16h30m (hora de Portugal Continental) do dia 14 de Fevereiro de 2013, tendo ocorrido a liquidação financeira no dia 18 de Fevereiro de 2013, data em que o Fundo se considerou constituído. A Oferta Pública de Distribuição tinha um valor mínimo global de 6.500.000 € e um valor máximo de 10.000.000 €.

O Fundo realizou um aumento de capital de 8.138.200,01 € (oito milhões cento e trinta e oito mil e duzentos euros e um cêntimo), representado por 7.000.000 unidades de participação com um valor unitário de 1,1626 € cada, na sequência da Oferta Pública de Distribuição que decorreu entre as 8h30m (hora de Portugal Continental) do dia 14 de Dezembro de 2015 e as 16h30m (hora de Portugal Continental) do dia 29 de Dezembro de 2015, tendo ocorrido a liquidação financeira no dia 30 de Dezembro de 2015, data em que o aumento de capital se considerou realizado. A Oferta Pública de Distribuição tinha um valor mínimo global de 5.000.000 de unidades de participação e um valor máximo de 15.000.000 de unidades de participação.

A administração, gestão e representação do Fundo competem à “Atlantic – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.”.

O depositário dos valores que constituem o Fundo é o “Banco L. J. Carregosa, S.A.”.

A colocação foi efectuada pelo “Banco L. J. Carregosa, S.A.”.

A Entidade Responsável pela Assistência na Oferta, em concreto pelo apuramento das declarações de aceitação foi o “Banco L. J. Carregosa, S.A.”.

O objectivo do Fundo consiste em alcançar, numa perspectiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente do capital e a obtenção de um rendimento contínuo e estável, através da constituição e gestão de uma carteira de valores predominantemente imobiliários baseada em critérios de prudência, selectividade, segurança e rentabilidade, de forma a acautelar e valorizar os interesses dos participantes.

O Fundo tem como áreas de actuação:

- a) o arrendamento, a cessão de exploração ou qualquer outra forma de exploração onerosa de imóveis destinados ao comércio, serviços, indústria e armazenagem, com vista a potenciar a geração de rendimentos por parte dos activos em carteira;
- b) o desenvolvimento de projectos de construção de imóveis destinados ao comércio, serviços, indústria e armazenagem, de forma a assegurar a sua exploração com recurso ao arrendamento, cessão de exploração ou qualquer outra forma de exploração onerosa, com vista a potenciar a geração de rendimentos por parte dos activos em carteira;
- c) a compra e venda de imóveis destinados ao comércio, serviços, indústria e armazenagem, com vista à realização de mais-valias.

Ao dirigir-se simultaneamente para os segmentos de comércio, serviços, indústria e armazenagem pretende-se assegurar uma adequada dispersão do risco, procurando desta forma compensar o eventual risco acrescido que resulta da concentração geográfica dos imóveis.

Os limites legais à política de investimento são:

- a) A carteira de valores do Fundo poderá, ainda que residualmente, ser constituída por depósitos bancários, certificados de depósito, unidades de participação de fundos de tesouraria e valores mobiliários emitidos ou garantidos por um Estado-Membro da União Europeia, pertencente à Zona Euro, com prazo residual inferior a 12 meses.
 - b) O Fundo não pode investir em prédios rústicos.
 - c) O valor dos projectos de promoção urbana está compreendido no intervalo [0,00% ; 50,00%] do valor global dos prédios urbanos.
 - d) O Fundo poderá contrair empréstimos, quando tal se revele necessário à execução da política de investimento, até ao limite de 33% do valor dos seus activos.
 - e) Não podem integrar o património dos organismos de investimento imobiliário os activos com ónus ou encargos que dificultem excessivamente a sua alienação, nomeadamente os activos objeto de garantias reais, penhoras ou procedimentos cautelares.
- Como autolimites à política de investimento temos:
- a) Os imóveis sítos na Zona Metropolitana de Lisboa e na Zona Metropolitana do Porto não poderão representar menos de 33% do valor total dos imóveis do Fundo.
 - b) O valor dos imóveis arrendados a uma única entidade não pode representar mais de 60% do activo total do Fundo.
 - c) O valor de um imóvel ou equiparado não pode representar mais de 33% do activo total do Fundo.
 - d) O Fundo não pode deter numerário.
 - e) O Fundo apenas pode deter activos imobiliários localizados em países pertencentes à Zona Euro.
 - f) O Fundo apenas pode deter activos denominados em euros.

- g) O Fundo não pode investir em unidades de participação de outros fundos de investimento imobiliário.
- h) O Fundo não pode investir em sociedades imobiliárias.
- i) O valor dos imóveis do Fundo e de outros activos equiparáveis não poderá representar menos de 75% do activo total do Fundo.

Considerando a política de investimentos, os factores de risco são os seguintes:

Risco de Capital: Não existe garantia para o participante quanto à preservação do capital investido ou em relação à rentabilidade do seu investimento. Para promover a redução deste risco, a Sociedade Gestora efectua uma rigorosa análise e gestão de cada um dos investimentos efectuados. No entanto, pelo facto de concentrar os investimentos num número limitado de imóveis, o Fundo apresenta um risco acrescido.

Risco de Liquidez: Não havendo a intenção de solicitar a admissão à cotação em mercado regulamentado as unidades de participação do Fundo caracterizam-se pela reduzida liquidez.

Risco de Leverage: O Fundo pode contrair empréstimos até ao limite de 33% do valor do seu activo total, resultando daqui um acréscimo de risco.

Concentração de Investimentos: Ao concentrar os investimentos num limitado número de activos com relevante concentração geográfica, o Fundo pode assumir algum risco de concentração de investimentos.

O risco associado ao investimento em mercados imobiliários resulta de vários factores, tais como a variação dos preços dos imóveis que integram aqueles; a qualidade e a diversificação da carteira de imóveis; os sectores de actividade económica; a localização geográfica; a qualidade dos inquilinos,

quando se tratar de investimento para arrendamento.

Risco de concentração geográfica: A carteira de imóveis do Fundo será concentrada geograficamente em Portugal, na Zona Metropolitana de Lisboa e na Zona Metropolitana do Porto, sem prejuízo de o investimento poder ser feito, em nível mais reduzido, em imóveis localizados noutras regiões do país e em países da União Europeia pertencentes à Zona Euro.

O Fundo não cobrirá de forma sistemática os riscos atrás descritos.

O Fundo tem como política de rendimentos a distribuição parcial de rendimentos aos participantes. A partir de 2017 (inclusive) e por referência ao exercício anterior, são distribuídos resultados líquidos do Fundo num montante definido pelo menor dos seguintes valores: 80% dos rendimentos de activos imobiliários ou 90% dos resultados líquidos do Fundo.

Definidas as necessidades previsíveis de reinvestimento, salvaguardadas que estejam a solvabilidade, a solidez financeira e as necessidades de tesouraria do Fundo, bem como a previsível evolução dos negócios, a Sociedade Gestora poderá decidir sobre a distribuição de rendimentos num montante superior.

Haverá distribuição de resultados duas vezes por ano, devendo a primeira ocorrer até ao dia 31 de Março, após o fecho do exercício, e a segunda até 30 de Agosto, após a apresentação das contas semestrais.

2 – A carteira do Fundo

A carteira de activos imobiliários do Fundo, em 31 de Dezembro de 2020, era composta por 24 imóveis:

1) O imóvel sito na Rua da Torre nº 39, Costa da Guia freguesia e concelho de Cascais, corresponde a uma fracção autónoma designada pela letra “A” inserida num edifício em altura com subcave e 5 pisos acima do solo, é uma loja constituída por uma cave e r/c, com uma área bruta de construção de 426 m², sendo que no r/c temos a zona do restaurante, cozinha e atendimento a clientes e na cave encontram-se os vestiários dos funcionários, armazéns de produtos e garagem para guardar as motas de entregas ao domicílio.

O imóvel está descrito na 1ª Conservatória do Registo Predial de Cascais sob o nº913/19851122 e inscrito na matriz da respectiva freguesia, sob o artigo 12367-A.

Este imóvel foi objecto de emissão do alvará de licença de utilização para serviços de restauração ou de bebidas com o nº 637 pela Câmara Municipal de Cascais em 26/09/2002.

O imóvel encontra-se arrendado à “Telepizza” desde Março de 2002, o contrato de arrendamento prolonga-se até 31/12/2027 e não tem “break clause”.

2) O imóvel sito na Rua Pedro Costa nº 1206, freguesia da Charneca da Caparica e concelho de Almada, corresponde a uma fracção autónoma designada pela letra “A” inserida num edifício em altura com subcave e 6 pisos acima do solo, é uma loja constituída por uma cave e r/c, com uma área bruta de construção de 331 m², sendo que no r/c temos a zona do restaurante, cozinha e atendimento a clientes e na cave encontram-se os vestiários dos funcionários, armazéns de produtos e garagem para guardar as motas de entregas ao domicílio.

O imóvel está descrito na 2ª Conservatória do Registo Predial de Almada sob o nº3536/220791 e

inscrito na matriz da respectiva freguesia, sob o artigo 22479-A.

Este imóvel foi objecto de emissão do alvará de utilização para serviços de restauração ou de bebidas com o nº 376/05 pela Câmara Municipal de Almada em 6/6/2005.

O imóvel encontra-se arrendado à “Telepizza” desde Janeiro de 2007, o contrato de arrendamento prolonga-se até 31/12/2027 e não tem “break clause”.

3) Imóvel sito em Secarias, Rua Principal (EN 247), na freguesia de Silveira, concelho de Torres Vedras, correspondia a um terreno para desenvolvimento com uma área de 1.560m².

O imóvel é composto por um artigo urbano e está descrito na Conservatória do Registo Predial de Torres Vedras sob o nº 6745/20091019 e inscrito na matriz da respectiva freguesia, sob o artigo 9025.

O Fundo promoveu a construção de uma superfície comercial do tipo alimentar, com uma área de implantação de 400m² e uma área de construção de 535m², dispondo de 19 lugares de estacionamento.

O imóvel encontra-se arrendado à “DIA/Minipreço” desde Fevereiro de 2014, pelo prazo de 25 anos, renovável por períodos de 10 anos, podendo o inquilino denunciar o contrato uma vez decorridos 7 anos.

4) Imóvel sito na Rua António Andrade 1022, na freguesia da Charneca da Caparica, concelho de Almada, correspondia a um terreno com construções devolutas para desenvolvimento com uma área de 3.895 m².

O imóvel é composto por um artigo urbano e está descrito na 2ª Conservatória do Registo Predial de Almada sob o nº 3967/19920511 e inscrito na matriz da respectiva freguesia, sob o artigo 11360.

No mês de Julho de 2014 ficou concluída a construção de uma superfície comercial do tipo alimentar, com uma área de implantação e de construção de 935m², a qual dispõe de 68 lugares de estacionamento.

O imóvel encontra-se arrendado à “DIA/Minipreço” desde Dezembro de 2014, pelo prazo de 25 anos, renovável por períodos de 10 anos, podendo o inquilino denunciar o contrato uma vez decorridos 7 anos.

5) Imóvel sito na Rua de Santa Luzia n° 573, freguesia de Ramalde, no Porto. Armazém de 4 frentes com logradouro envolvente para estacionamento. O supermercado é composto por um armazém com 909 m² de área bruta de construção, implantado num terreno com uma área de 1.500 m², dispondo de 19 lugares de estacionamento.

O imóvel está descrito na 2ª Conservatória do Registo Predial do Porto sob o n°1161/19960213 e inscrito na matriz da respectiva freguesia, sob o artigo 3603.

Este imóvel foi objecto de emissão do alvará de utilização de propriedade com o n° 110/41 pela Câmara Municipal do Porto.

O imóvel encontra-se arrendado ao “Pingo Doce” desde Março de 1996, o contrato de arrendamento prolonga-se até 31/12/2027 e não tem “break clause”, o contrato é renovável por prazos de 5 anos.

6) Imóvel sito na Rua Prof. Francisco Gentil n° 27, freguesia do Lumiar, concelho de Lisboa, correspondente à fracção autónoma designada pela letra B, do prédio urbano em propriedade horizontal, descrito na Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o n° 680/19910409 e inscrito na matriz da respectiva freguesia, sob o artigo 1538. Trata-se

de uma loja destinada a restauração com uma área de 75 m².

O imóvel é explorado pela “Telepizza” desde 1992 e encontra-se arrendado a esta até 31/12/2031 e não tem “break clause”.

7) Imóvel sito na Av. Óscar Monteiro Torres, 61, R/C Frente, freguesia de São Jorge de Arroios, concelho de Lisboa, correspondente à fracção autónoma designada pela letra E, do prédio urbano em propriedade horizontal, descrito na Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o n° 2413/19790802 e inscrito na matriz da respectiva freguesia, sob o artigo 1394. Trata-se de uma loja destinada a restauração com uma área de 70 m².

O imóvel é explorado pela “Telepizza” desde 1992 e encontra-se arrendado a esta até 31/12/2031 e não tem “break clause”.

8) Imóvel sito na Rua das Flores, Lote 11 - B, R/C, Paivas, freguesia de Amora, no concelho de Amora, correspondente às fracções autónomas designadas pelas letras A e B, do prédio urbano em propriedade horizontal, descrito na Conservatória do Registo Predial de Amora sob o n° 3684/19941219 e inscrito na matriz da respectiva freguesia, sob o artigo 12792. Trata-se de uma loja destinada a restauração com uma área de 185 m².

O imóvel é explorado pela “Telepizza” desde 1995 e encontra-se arrendado a esta até 31/12/2031 e não tem “break clause”.

9) Imóvel sito na Rua D. Sancho I, 1, Cacilhas, freguesia de Cacilhas, concelho de Almada, descrito na 1ª Conservatória do Registo Predial de Almada sob o n° 408/20120419 e inscrito na matriz da respectiva freguesia, sob o artigo 1967. Trata-se de

uma loja destinada a restauração com uma área de 188 m².

O imóvel é explorado pela “Telepizza” desde 2003 e encontra-se arrendado a esta até 31/12/2031 e não tem “break clause”.

10) Imóvel sito na Av. D. Nuno Álvares Pereira n° 22-24, freguesia de Aqualva, concelho de Aqualva do Cacém, correspondente às fracções autónomas designada pelas letras AC e AD (individualizados nas Nota 1 e Nota 3 do Anexo), do prédio urbano em propriedade horizontal, descrito na Conservatória do Registo Predial de Aqualva do Cacém sob o n° 233/19851019 e inscrito na matriz da respectiva freguesia, sob o artigo 56. Trata-se de uma loja destinada a restauração com uma área de 192 m².

O imóvel é explorado pela “Telepizza” desde 1998 e encontra-se arrendado a esta até 31/12/2031 e não tem “break clause”, existindo dois contratos de arrendamento distintos para cada uma das fracções.

11) Imóvel sito na Praceta Oliveira Feijão n° 2, R/C Esq., freguesia de Almada, concelho de Almada, correspondente à fracção autónoma designada pela letra A, do prédio urbano em propriedade horizontal, descrito na Conservatória do Registo Predial de Almada sob o n° 477/19920424 e inscrito na matriz da respectiva freguesia, sob o artigo 1749. Trata-se de um escritório com uma área de 119 m².

O imóvel é explorado pela “Telepizza” desde 1993 e encontra-se arrendado a esta até 31/12/2031 e não tem “break clause”.

12) Imóvel sito na Praceta José Régio n° 7, freguesia da Bobadela, concelho de Loures, correspondente à fracção autónoma designada pela letra A, do prédio urbano em propriedade horizontal, descrito na 2ª Conservatória do Registo Predial de Loures sob o n°

114/19901212 e inscrito na matriz da respectiva freguesia, sob o artigo 707. Trata-se de uma loja destinada a restauração com uma área de 309 m².

O imóvel é explorado pela “Telepizza” desde 1999 e encontra-se arrendado a esta até 31/12/2031 e não tem “break clause”.

13) Imóvel sito na Rua Prof Agostinho Silva n° 18, Tapada das Mercês, freguesia da Algueirão-Mem Martins, concelho de Sintra, correspondente à fracção autónoma designada pela letra E na subcave, do prédio urbano em propriedade horizontal, descrito na 1ª Conservatória do Registo Predial de Sintra sob o n° 1737/19950213 e inscrito na matriz da respectiva freguesia, sob o artigo 9526. Trata-se de uma garagem de suporte aos serviços de entrega ao domicílio com uma área de 29 m².

O imóvel é explorado pela “Telepizza” desde 1996 e encontra-se arrendado a esta até 31/12/2028 e não tem “break clause”.

14) Imóvel sito na Rua Florbela Espanca, 6 GR 1, freguesia de Arrentela, concelho do Seixal, correspondente à fracção autónoma designada pela letra A na garagem n° 1, do prédio urbano em propriedade horizontal, descrito na Conservatória do Registo Predial do Seixal sob o n° 2570/19821109 e inscrito na matriz da respectiva freguesia, sob o artigo 4013. Trata-se de uma garagem de suporte aos serviços de entrega ao domicílio com uma área de 40 m².

O imóvel é explorado pela “Telepizza” desde 2001 e encontra-se arrendado a esta até 31/12/2028 e não tem “break clause”.

15) Imóvel sito na Estrada da Beira, freguesia de Santa Maria dos Olivais, concelho de Coimbra, correspondente a prédio urbano em propriedade

total, descrito na 1ª Conservatória do Registo Predial de Coimbra sob o nº 11941/20170421 e inscrito na matriz da respectiva freguesia, sob o artigo 13977. Este imóvel foi objecto de um Pedido de Informação Prévia, 1387/2013, com despacho Favorável em 05/03/14, conforme Ofício n.º 8404 dos Serviços Municipalizados. Em 11/03/2015 foi emitida a licença de construção nº56/2015 pela Câmara Municipal de Coimbra, tendo o alvará de utilização (Nº 166/2016) sido emitido em 29/09/2016. O imóvel corresponde a uma superfície comercial com 933,4 m² (uma área acima do solo de 865,5 m²) e uma área de estacionamento à superfície para 36 lugares.

Está em vigor um contrato de arrendamento com a “DIA/Minipreço”, que teve início em Junho de 2017 e tem a duração de 24 anos, não podendo o mesmo ser denunciado até Maio de 2021.

16) Imóvel sito na Av. D. João Alves, freguesia de Tavadede, concelho da Figueira da Foz, composto por dois artigos, descrito na Conservatória do Registo Predial da Figueira da Foz sob os nºs 1515/19950105 e 1770/19960704 e inscrito na matriz da respectiva freguesia, sob os artigos 766 e 2410. O terreno foi objecto de um Pedido de Informação Prévia, 1546/2015, com despacho favorável em 29/06/2015, conforme Ofício n.º 5670 dos Serviços Municipalizados. O alvará de obras de construção (Nº 4/2016) foi emitido em 19/01/2016, tendo o alvará de utilização (Nº 92/2016) sido emitido em 21/09/2016. O imóvel corresponde a uma superfície comercial com 2.491,0, m², 96,0, m² de alpendres e 2.486,00 m² de estacionamento (73 lugares) coberto e uma área de estacionamento à superfície para 52 lugares.

Está em vigor um contrato de arrendamento com o “AKI”, que teve início em Junho de 2017 e tem a

duração de 28 anos, não podendo o mesmo ser denunciado até Setembro de 2021.

17) Imóvel correspondente à fracção A do Lote 5 do retail denominado “Rio Park Monção”, com uma área bruta de construção de 630 m². O alvará de utilização (Nº 49/2016) foi emitido em 29/06/2016. Está em vigor um contrato de arrendamento com a “Rádio Popular”, que teve início em Dezembro de 2016 e tem a duração de 10 anos, não podendo o mesmo ser denunciado até 11/12/2022.

18) Imóvel correspondente à fracção B e C do Lote 5 do retail denominado “Rio Park Monção”, com uma área bruta de construção de 1.230 m². O alvará de utilização (Nº 47/2016) foi emitido em 29/06/2016.

Está em vigor um contrato de arrendamento com o “De Borla”, que teve início em Dezembro de 2016 e tem a duração de 10 anos, o contrato pode ser denunciado com um pré-aviso de 6 meses.

19) Imóvel correspondente à fracção D do Lote 5 do retail denominado “Rio Park Monção”, com uma área bruta de construção de 615 m². O alvará de utilização (Nº 48/2016) foi emitido em 29/06/2016. Está em vigor um contrato de arrendamento com o “Seaside”, que teve início em Dezembro de 2016 e tem a duração de 10 anos, não podendo o mesmo ser denunciado até 13/12/2022.

20) Imóvel correspondente à fracção E e F do Lote 5 do retail denominado “Rio Park Monção”, com uma área bruta de construção de 1.277 m². O alvará de utilização (Nº 46/2016) foi emitido em 29/06/2016.

Está em vigor um contrato de arrendamento com o “Espaço Casa”, que teve início em Dezembro de

2016, e prolonga-se até 30/04/2022, não podendo o mesmo ser denunciado.

21) Imóvel sito na Rua de Serpa Pinto 273, freguesia de Cedofeita e concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial do Porto sob o nº 7003/20180516 e inscrito na matriz da respectiva união de freguesias sob o artigo 14370, correspondente a uma superfície comercial com 2.050 m² de área bruta de construção acima do solo e 3.118 m² de área de estacionamento em cave. A construção do imóvel ficou concluída em Dezembro de 2016 e as obras de urbanização em Julho de 2017. O alvará de utilização (Nº 1015/17/DMU) foi emitido em 28/11/2017.

Está em vigor um contrato de arrendamento com o “Continente Bom Dia”, que teve início em 25 de Junho de 2018 com a duração de 20 anos, não podendo o mesmo ser denunciado nos primeiros 15 anos.

22) Imóvel sito na Rua Araújo Carandá nº 14, em Braga, correspondente à fracção autónoma designada pela letra B no R/C, do prédio urbano em propriedade horizontal, descrito na 2ª Conservatória do Registo Predial de Braga sob o nº 556/19910415-B e inscrito na matriz da respectiva freguesia, sob o artigo 1895. Trata-se de uma loja destinada a restauração com uma área de 130 m².

O imóvel é explorado pela “Telepizza” desde 2017 e encontra-se arrendado a esta até 31/12/2031 e não tem “break clause”.

23) Imóvel sito na Rua Patrão Joaquim Casaca nº 2-10, em Olhão, descrito na Conservatória do Registo Predial de Olhão sob o nº 521 e inscrito na matriz da mesma freguesia sob o artigo urbano 7636, correspondente a uma superfície comercial com

2.332 m² de área bruta de construção e 109 lugares de estacionamento, 76 dos quais na cobertura do edifício.

Está em vigor um contrato de arrendamento com o “Continente Bom Dia”, que teve início em 21 de Dezembro de 2018 com a duração de 20 anos, não podendo o mesmo ser denunciado.

24) Imóvel sito no Vale da Castanheira, em Almada, a propriedade apresenta uma área de terreno de 10.680 m². O terreno foi objecto de um Pedido de Informação Prévia, com despacho favorável em 07/08/2017. No terreno vai ser construída uma superfície comercial com 2.700 m² de área bruta de construção acima do solo, 100 lugares de estacionamento em cave e 21 lugares de estacionamento de superfície. A construção do imóvel vai ter o seu início no 2º semestre de 2020.

Existe um contrato promessa de arrendamento já assinado com o “Continente Bom Dia”, com a duração de 20 anos, não podendo o mesmo ser denunciado.

Em 31 de Dezembro de 2020 o valor relativo da carteira de imóveis face ao activo líquido ascendia a 92.62% (98.46% em Junho de 2020), valor que compara com o limite mínimo de 75.00% estabelecido na política de investimento do Fundo.

A carteira de imóveis apresentava a seguinte estrutura por referência ao activo líquido: 82.21% correspondiam a construções acabadas arrendadas (imóveis 1 a 23) e 10.41% a terrenos urbanizados (imóvel 24) com contrato promessa de arrendamento.

O valor dos imóveis arrendados por inquilino, que se encontra abaixo do limite máximo de 60.00% do

activo líquido (conforme disposto no ponto 1.5.4 do Capítulo II do Prospecto), em 31 de Dezembro de 2020 era o seguinte: “Sonae” 34.86%, “DIA/Minipreço” 16.04%, “Telepizza” 10.13%, “AKI” 7.53%, “Pingo Doce” 3.76%, “Espaço Casa” 3.33%, “De Borla” 3.24%, “Rádio Popular” 1.68%, “Seaside” 1.64%.

A duração média dos contratos de arrendamento dos imóveis em carteira prolonga-se até Outubro de 2031 (+10,8 anos), sendo que a “break clause” média dos contratos de arrendamento se fixa em Dezembro de 2028 (+8,0 anos).

3 – Actividade desenvolvida

A Sociedade Gestora tem desenvolvido negociações com diferentes bancos, no sentido de alongar a maturidade da dívida, reduzir a taxa de juro média e diversificar as fontes de financiamento. Pretende-se promover uma redução da exposição ao financiamento através de contas correntes caucionadas em favor do aumento do financiamento de longo prazo. Sendo que este efeito será reforçado por um novo financiamento a contrair com o objectivo de promover a construção do “Continente Bom Dia” de Almada.

Na sequência da aquisição do imóvel sito Vale da Castanheira, em Almada (imóvel 25), para edificação de uma superfície comercial a ser explorada sob a insígnia “Continente Bom Dia”, e verificando-se que todos os pareceres técnicos da respetiva Câmara Municipal conducentes ao licenciamento final têm teor favorável, mas que até á presente data esta operação urbanística não pôde ainda ser aprovada em Reunião de Câmara pelo facto de as respetivas normas do PDM de Almada estarem suspensas em virtude do atraso do município na revisão do

mesmo, situação que irá ser objeto de alteração legislativa que o permita. Assim, segundo informação da Câmara de Almada, através do seu ofício nº 2902/21, o processo está a ser preparado para ser enviado para a ordem de trabalhos de Reunião de Câmara para ser sujeito a aprovação, assim que a alteração legislativa se concretize. Só então se poderá iniciar a construção de um superfície comercial com 2.700 m² de área bruta de construção acima do solo, 100 lugares de estacionamento em cave e 21 lugares de estacionamento à superfície.

No âmbito das negociações havidas com os diferentes inquilinos do Fundo, no quadro de uma resposta às consequências da pandemia do COVID-19 sobre as respectivas actividades, no decurso do exercício de 2020, foi possível alcançar um conjunto relevante de acordos. Estes acordos, materializados através de adendas aos contratos de arrendamento permitiram, conforme os casos: (i) diferir o pagamento de um conjunto de rendas para o exercício de 2021; (ii) proceder ao perdão de rendas; (iii) alargar o prazo dos contratos de arrendamento; (iv) alargar os períodos de permanência garantida dos inquilinos. O grupo das 5 insígnias abrangidas pelos acordos é inquilina de um conjunto de imóveis correspondentes a 33.24% do activo líquido do Fundo.

Um outro conjunto de 3 insígnias, inquilinas de um conjunto de imóveis correspondentes a 14.10% do activo líquido do Fundo, optaram por não promover quaisquer alterações contratuais, fazendo apenas uso das faculdades legais de diferimento do pagamento das rendas.

Relativamente a 1 insígnia, inquilina de um conjunto de imóveis correspondentes a 34.86% do activo

líquido do Fundo, não se verificaram quaisquer alterações contratuais nem a mesma fez usos das faculdades legais de diferimento do pagamento das rendas.

Em Dezembro de 2020 o Fundo alienou o imóvel sito na Estrada Nacional 373, Prado da Fonte Nova, freguesia de S. João Baptista e concelho de Campo Maior. O imóvel consistia numa superfície comercial com uma área de implantação total de 2.231,00 m², uma área de construção de 2.279,00 m², 2 pisos acima da cota soleira e 68 lugares de estacionamento de superfície, cujo desenvolvimento dos projectos, licenciamento, construção e negociação do contrato de arrendamento foi promovida na esfera do Fundo. O imóvel encontrava-se arrendado ao “Modelo Continente Hipermercados”, no âmbito de um contrato que teve início em Outubro de 2016 e tem a duração de 20 anos, não podendo o mesmo ser denunciado.

4 – A performance do Fundo

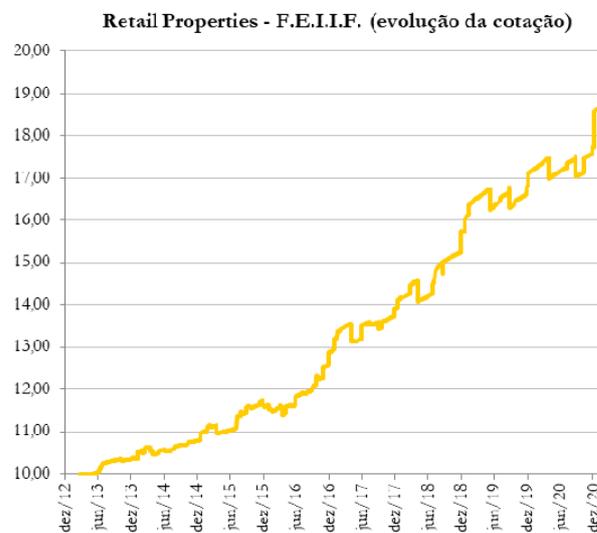
O Fundo iniciou a actividade em 18 de Fevereiro de 2013 com as unidades de participação a serem subscritas a 1,0000 €, tendo evoluído da seguinte forma:

Data	V.L.G.F.	Número UP	Valor UP
18/02/2013	10.000.000 €	10.000.000	1,0000 €
31/12/2013	10.367.359 €	10.000.000	1,0367 €
31/12/2014	10.994.469 €	10.000.000	1,0994 €
31/12/2015	19.765.881 €	17.000.000	1,1627 €
31/12/2016	22.432.326 €	17.000.000	1,3195 €
31/12/2017	24.088.043 €	17.000.000	1,4169 €
31/12/2018	27.359.470 €	17.000.000	1,6094 €
31/12/2019	29.211.614 €	1.700.000	17,1833 €
31/12/2020	31.717.331 €	1.700.000	18,6573 €

Desde a sua constituição, em 18 de Fevereiro de 2013, o Fundo procedeu à distribuição de rendimentos aos participantes no montante global de 6.224.300 €, equivalente a 34.32% do valor das subscrições das unidades de participação, repartidos da seguinte forma:

Data	Valor Total	Número UP	Valor UP
14/03/2014	92.000 €	10.000.000	0,0092 €
20/03/2015	184.000 €	10.000.000	0,0184 €
15/03/2016	255.000 €	17.000.000	0,0150 €
31/03/2017	731.000 €	17.000.000	0,0430 €
31/08/2017	265.200 €	17.000.000	0,0156 €
03/04/2018	850.000 €	17.000.000	0,0500 €
20/08/2018	447.100 €	17.000.000	0,0263 €
10/05/2019	850.000 €	1.700.000	0,5000 €
26/08/2019	850.000 €	1.700.000	0,5000 €
30/03/2020	850.000 €	1.700.000	0,5000 €
24/08/2020	850.000 €	1.700.000	0,5000 €
Total	6.224.300 €		

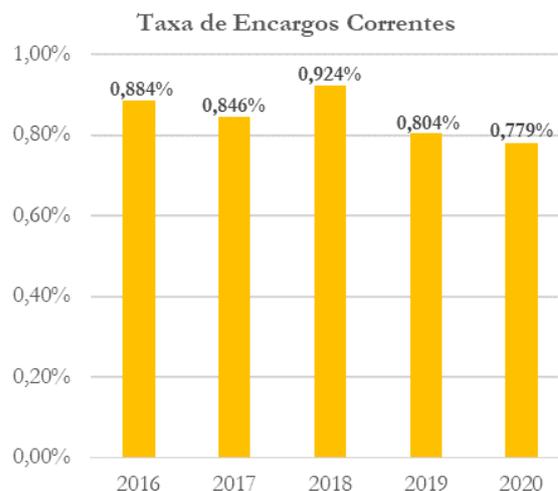
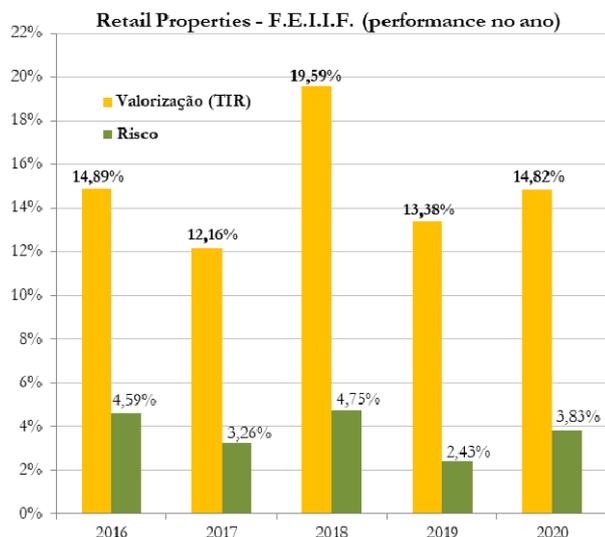
No exercício de 2020, ponderadas as distribuições de rendimentos, o Fundo registou uma valorização de 14.82%.



A valorização (TIR) média dos últimos 3 anos foi de 15.99%, dos últimos 5 anos foi de 14.93% e desde o lançamento foi de 12.47%.

f) 3.10% decorrem da constituição de provisões para encargos;

g) 0.04% foram perdas de exercícios anteriores.



No final do exercício de 2020 o total do activo líquido fixou-se nos 37.237.819,86 €, tendo o resultado líquido ascendido a 4.205.716,67 €.

Do total de proveitos gerados no exercício de 2020, no valor de 5.349.114,43 €:

- 59.49% resultam do reconhecimento de valorizações em activos imobiliários;
- 40.36% decorrem dos rendimentos de activos imobiliários;
- 0.15% correspondem a outros proveitos e ganhos correntes.

No exercício em análise o Fundo incorreu em custos num montante global de 1.143.397,76 €, os quais se desagregam da seguinte forma:

- 61.55% correspondem a encargos com comissões;
- 15.77% foram juros de financiamentos;
- 7.89% correspondem a encargos com impostos;
- 7.37% resultam de fornecimentos e serviços externos;
- 4.28% resultam do reconhecimento de desvalorizações em activos imobiliários;

A Taxa de Encargos Correntes, que mede o peso dos custos (230.031,43 €) com a comissão de gestão fixa, a comissão de depósito, a taxa de supervisão, auditoria e avaliações face ao V.L.G.F. médio (29.533.699,54 €), no final do exercício de 2020 fixou-se nos 0.779%. A estrutura da Taxa de Encargos Correntes decompõe-se da seguinte forma:

	Valor	Percentagem
Comissão Gestão Fixa	100.776,53	0.341%
Comissão Depósito	91.089,64	0.308%
Taxa Supervisão	9.219,26	0.031%
Auditoria	6.150,00	0.021%
Avaliação activo imobiliário	22.796,00	0.077%
V.L.G.F. médio	29.533.699,54	0.779%

5 – Distribuição de rendimentos

Nos termos da Política de Distribuição de Rendimentos o Fundo distribuiu, em 2020, um montante global de rendimentos de 1.700.000 € (correspondente a 1,00 € por unidade de

participação), equivalente a 65.28% dos Rendimentos de Activos Imobiliários em 2019 e a 47.86% do Resultado Líquido de 2019. O valor passível de ser distribuído encontra-se limitado pelo nível de endividamento do Fundo.

Em Março de 2020 o Fundo realizou uma primeira distribuição de rendimentos no valor de 850.000 €, equivalente a 0,50 € por unidade de participação. E em Agosto de 2020 o Fundo concretizou uma segunda distribuição de rendimentos no valor de 850.000 €, equivalente a 0,50 € por unidade de participação.

Por referência aos resultados de 2020 o Fundo vai promover uma primeira distribuição de rendimentos no montante de 850.000 €, equivalente a 0,50 € por unidade de participação, em Abril de 2021.

6 - Pandemia

A Organização Mundial de Saúde qualificou, em 11 de Março de 2020, a emergência de saúde pública ocasionada pela doença COVID-19 como uma pandemia internacional, constituindo uma calamidade pública.

Foi ainda declarado o estado de emergência em Portugal, através do Decreto do Presidente da República n.º 14 -A/2020, de 18 de Março, regulamentado pelo Decreto n.º 2 -A/2020, de 20 de Março, que aprovou um conjunto de medidas excepcionais e extraordinárias, primeiro entre 22 de Março e 2 de Abril, depois renovada entre 3 de Abril e 18 de Abril e por fim renovada entre 19 de Abril e 2 de Maio. Já no final do ano, em 6 de Novembro de 2020, o Presidente da República decretou o terceiro Estado de Emergência desde o início da pandemia de COVID-19, que entrou em vigor no dia 9 de Novembro e que tem vindo a ser sucessivamente renovado até á presente data.

Por outro lado, as medidas restritivas decorrentes deste estado de emergência, têm vindo a ser agravadas até á presente data, desconhecendo-se ainda a data previsível para o seu término ou mitigação em função do evoluir do estado da pandemia

As restrições impostas quanto ao exercício de algumas actividades económicas e quanto à mobilidade das pessoas provocaram uma contracção da procura e têm implicações óbvias na actividade dos Fundos sob gestão da “Atlantic”, nomeadamente quanto à capacidade de os inquilinos cumprirem pontualmente com o pagamento das rendas, quanto ao risco de continuidade do negócio de alguns inquilinos e quanto à evolução previsível do valor dos activos imobiliários. Neste âmbito é de referir – a título de exemplo - que a Lei n.º 4-C/2020, de 6 de Abril, e posteriores revisões, vieram permitir aos inquilinos afetados, nos termos desses diplomas, que o pagamento das rendas vencidas nos meses em que vigore o estado de emergência e no primeiro mês subsequente, poderiam ser diferidos, primeiramente para os 12 meses posteriores ao término desse período, sendo este prazo posteriormente alargado para 24 meses, em prestações mensais não inferiores, primeiro a 1/12 avos, e depois a 1/24 avos do montante total, pagas juntamente com a renda do mês em causa. Este regime tem desde logo um particular impacto negativo nos fluxos monetários do exercício de 2020, mas este impacto será compensado ao longo dos exercícios de 2021 e 2022. Situações haverá, contudo, em que esta faculdade legal não será suficiente ou a mais adequada para assegurar a continuidade do negócio de alguns inquilinos neste ambiente mais adverso e caracterizado por elevados níveis de incerteza. Neste sentido, os diferentes Fundos sob gestão da

“Atlantic” têm vindo a propor aos seus inquilinos um perdão de rendas por contrapartida do prolongamento do período de permanência garantida. Uma resposta que nos parece mais adequada aos graves problemas com que os diferentes operadores se deparam e, ao mesmo tempo, parece melhor preservar o valor dos imóveis em carteira.

Os previsíveis impactos económicos adversos da pandemia, que para já estão reflectidos numa quebra de 7.6% do PIB, num défice orçamental próximo dos 7%, numa taxa de desemprego de 6.8%, e num anormal crescimento do rendimento mínimo disponível de 0.7%, para a economia como um todo vão-se prolongar muito para além do exercício de 2020. O significativo aumento do rácio de dívida pública face ao PIB, que no espaço de um ano passou de 117,2% para 133,7%, e um esperado crescimento do crédito mal parado, quando se tornarem visíveis o efeito do término das diferentes moratórias, fazem com que a dimensão da crise e o ritmo a que se vai recuperar da mesma dependa da capacidade de evitar uma crise financeira que venha somar-se à crise económica gerada pela crise na saúde, assim como do ritmo a que os diferentes países vão atingir a imunidade de grupo através da vacinação das respectivas populações.

No exercício de 2020 quantificamos como impacto directo da pandemia sobre a actividade do OIC a constituição de provisões para rendas vencidas no montante de 35.443,62 €. Para o exercício de 2021, tendo por referência a carteira de imóveis e os inquilinos a 31/12/2020, projectamos como impacto directo da pandemia sobre as rendas um pequeno conjunto de pontuais atrasos no respectivo pagamento, relativamente ao impacto da pandemia

sobre valor dos imóveis consideramos ser impossível apresentar uma quantificação dos respectivos efeitos.

A Sociedade Gestora tem implementado um conjunto de medidas para garantir a continuidade das operações, e considera que, tendo em conta a informação disponível à data, o desempenho operacional e financeiro do OIC não será afetado de forma a colocar em causa o pressuposto de continuidade utilizado na preparação das demonstrações financeiras do OIC a 31 de Dezembro de 2020.

7 – Deliberação de substituição da Sociedade Gestora

Em 5 de Janeiro de 2021 realizou-se uma Assembleia de Participantes do “Retail Properties – F.E.I.I.F.”, por requerimento convocatório do Banco L.J. Carregosa SA enquanto Participante, tendo em vista a substituição da “Atlantic – SGOIC, S.A.”, como sociedade gestora do Fundo, pela “Carregosa – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, S.A.”.

A exclusiva razão invocada para a substituição da Sociedade Gestora foi a intenção de consolidar em entidades do grupo Banco L J. Carregosa, S.A. as funções de entidade gestora e de entidade depositária do Fundo.

A Assembleia de Participantes aprovou a deliberação da substituição da “Atlantic – SGOIC, S.A.” como sociedade gestora pela “Carregosa – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, S.A.”.

A substituição da sociedade Gestora não foi objeto de qualquer acordo, prévio ou póstumo, da actual sociedade gestora, Atlantic, motivo pelo qual o pedido de autorização de substituição junto da

CMVM não cabe ser promovido pela Atlantic, cumprindo, sim, aos participantes, que assim o entendam, requerer e fundamentar tal pedido de autorização de substituição junto da CMVM, nos termos e para os efeitos do artigo 77º, n.º 2 do RGOIC.

O “Retail, Properties – F.E.I.I.F.” tem uma duração prevista até 17 de Fevereiro de 2028, data até à qual a actual Sociedade Gestora tem a legítima expectativa do exercício da sua gestão e da correspondente remuneração que por conta dela lhe cabe receber.

De acordo com os princípios de lealdade, transparência e boa-fé com que a Atlantic sempre orientou a sua atuação na gestão do presente Fundo, impõe-se fazer constar no presente relatório que, caso se venha a consumir a referida substituição, a Atlantic não deixará de exigir o ressarcimento de todos os prejuízos sofridos daí emergentes.

Porto, 29 de Março de 2021

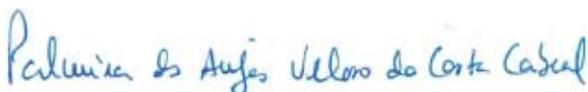
Os Administradores Executivos



Miguel Espregueira Mendes Pereira Leite



Miguel de Campos Cabral de Noronha e Meneses



Palmira dos Anjos Veloso da Costa Cabral

Retail Properties – F.E.I.I.F.

Balanço

em 30 de Dezembro de 2020

ACTIVO						CAPITAL DO FUNDO E PASSIVO				
Código	Designação	2020			2019		Código	Designação	Ano	
		Bruto	Mv/Af	mv/ad	Líquido	Líquido			2020	2019
	Activos imobiliários						Capital do fundo			
31	Terrenos	2.264.873	1.613.287		3.878.160	3.007.000	Unidades de participação	17.000.000	17.000.000	
32	Construções	21.351.110	9.260.243		30.611.353	33.251.373	Variações patrimoniais	1.138.200	1.138.200	
33	Direitos						Resultados transitados	11.073.414	9.221.270	
34	Adiantamentos compra imóveis						Resultados distribuídos	-1.700.000	-1.700.000	
35	Outros activos						Resultado líquido período	4.205.717	3.552.144	
	Total	23.615.983	10.873.530	0	34.489.513	36.258.373	TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO	31.717.331	29.211.614	
	Carteira títulos e participações						Ajustamentos e provisões			
	Obrgações						Ajustamentos dívidas a receber	35.444		
211+2171	Títulos dívida pública						Provisões acumuladas			
212+2172	Outros fundos públ. equiparados						Total	35.444	0	
213+214+2173	Obrgações diversas									
22	Participações soc. Imobiliárias						Contas de terceiros			
24	Unidades de participação						Resgates a pagar a participantes			
26	Outros títulos						Rendimentos a pagar a participantes			
	Total	0	0	0	0	0	Comissões e outros encargos a pagar	18.775	17.705	
	Contas de terceiros						Outras contas de credores	74.795	38.539	
411	Devedores por crédito vencido						Empréstimos titulados (UP - comp. variável)			
412	Devedores por rendas vencidas	57.119			57.119	377	Empréstimos não titulados	4.894.525	7.316.788	
419	Outras contas de devedores	88.513			88.513	233.029	Adiantamentos por venda de imóveis			
	Total	145.633	0	0	145.633	233.405	Total	4.988.095	7.373.031	
	Disponibilidades						Acréscimos e diferimentos			
11	Caixa						Acréscimos de Custos	384.472	316.859	
12	Depósitos à ordem	2.586.965			2.586.965	506.724	Recitas com Provento Diferido	112.478	111.971	
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso						Outras Acréscimos e Diferimentos			
14	Certificados de depósito						Contas Transitórias Passivas			
18	Outros meios monetários						Total	496.950	428.830	
	Total	2.586.965	0	0	2.586.965	506.724	TOTAL DO PASSIVO	5.520.489	7.801.861	
	Acréscimos e diferimentos									
51	Acréscimo de proveitos									
52	Despesas com custo diferido	15.709			15.709	14.973				
58	Outros acréscimos e diferimentos									
59	Contas transitórias activas									
	Total	15.709	0	0	15.709	14.973				
	TOTAL DO ACTIVO	26.364.290	10.873.530	0	37.237.820	37.013.475	TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO E PASSIVO	37.237.820	37.013.475	

Abreviaturas: Mv - Mais valias; mn - Menos valias; Af - Ajustamentos favoráveis; ad - Ajustamentos desfavoráveis

Retail Properties – F.E.I.I.F.
Demonstração dos Resultados
por Natureza
em 31 de Dezembro de 2020

CUSTOS E PERDAS				PROVEITOS E GANHOS			
Código	Designação	2020	2019	Código	Designação	2020	2019
	CUSTOS E PERDAS CORRENTES				PROVEITOS E GANHOS CORRENTES		
	Juros e custos equiparados				Juros e proveitos equiparados		
711+718	De Operações Correntes	180.367	182.316	812	Da Carteira de Títulos e Participações		
719	De Operações Extrapatrimoniais			811+818	Outros, de Operações Correntes		
		180.367	182.316	819	De Operações Extrapatrimoniais		
	Comissões					0	0
722	Da Carteira de Títulos e Participações				Rendimentos de títulos		
723	Em Activos Imobiliários	171.571		822 ... 825	Da Carteira de Títulos e Participações		
724+ ... +728	Outras, de Operações Correntes	532.157	449.566	828	De Outras Operações Correntes		
729	De Operações Extrapatrimoniais			829	De Operações Extrapatrimoniais		
		703.727	449.566			0	0
	Perdas em oper. financeiras e activos imobiliários				Ganhos em oper. financeiras e activos imobiliários		
732	Na Carteira de Títulos e Participações			832	Da Carteira de Títulos e Participações		
733	Em Activos Imobiliários	48.947	202.517	833	Em Activos Imobiliários	3.182.108	2.057.932
731+738	Outras, em Operações Correntes			831+838	Outros, em Operações Correntes		
739	Em Operações Extrapatrimoniais			839	Em Operações Extrapatrimoniais		
		48.947	202.517			3.182.108	2.057.932
	Impostos				Reversões de ajustamentos e de provisões		
7411+7421	Impostos sobre o rendimento			851	De ajustamentos de dívidas a receber		
7412+7422	Impostos indirectos	35.147	82.674	852	De Provisões para Encargos		
7418+7428	Outros impostos	55.015	58.609			0	0
		90.161	141.283			2.159.051	2.604.009
	Provisões do exercício			86	Rendimentos de activos imobiliários		
751	Ajustamentos de dívidas a receber	35.444		87	Outros proveitos e ganhos correntes		
752	Provisões para Encargos		0			7.956	
		35.444	0				
76	Fornecimentos e serviços externos	84.303	141.934		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)	5.349.114	4.661.941
77	Outros custos e perdas correntes			881	PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS		
				882	Recuperação de Incobráveis		
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	1.142.950	1.117.616	883	Ganhos Extraordinárias		0
				884...888	Ganhos de Exercícios Anteriores		7.930
	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS				Outras Ganhos Eventuais		
781	Valores Incobráveis				TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)	0	7.930
782	Perdas Extraordinárias						
783	Perdas de exercícios Anteriores	448	112	66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se < 0)		
784 ...788	Outras Perdas Eventuais						
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)	448	112				
66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se > 0)	4.205.717	3.552.144				
	TOTAL	5.349.114	4.669.872		TOTAL	5.349.114	4.669.872

Retail Properties – F.E.I.I.F.
Demonstração dos Fluxos Monetários
em 31 de Dezembro de 2020

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2020		2019	
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO				
RECEBIMENTOS:				
Subscrição de unidades de participação	0		0	
...		0		0
PAGAMENTOS:				
Resgates/reembolsos de unidades de participação				
Rendimentos pagos aos participantes	1.700.000		1.700.000	
...		1.700.000		1.700.000
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo		-1.700.000		-1.700.000
OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS				
RECEBIMENTOS:				
Alienação de activos imobiliários	4.902.021			
Rendimentos de activos imobiliários	2.489.723		2.992.998	
Adiantamentos por conta de venda de activos imobiliários				
...				
Outros recebimentos de activos imobiliários	0	7.391.744	306.226	3.299.224
PAGAMENTOS:				
Aquisição de activos imobiliários	0		0	
Grandes reparações em activos imobiliários				
Comissões em activos imobiliários				
Despesas correntes (FSE) com activos imobiliários	70.963		72.447	
Adiantamentos por conta de compra de activos imobiliários				
Encargos com escrituras	0		0	
Encargos com primeira avaliação	0		0	
.....				
Outros pagamentos de activos imobiliários	211.032	281.995	31.713	104.160
Fluxo das operações sobre activos imobiliários		7.109.750		3.195.064

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2020		2019	
OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS				
RECEBIMENTOS:				
Venda de títulos				
Reembolso de títulos				
Resgates/reembolsos de unidades de participação				
Rendimento de títulos				
Juros e proveitos similares recebidos				
Vendas de títulos com acordo de recompra				
..				
Outros recebimentos relacionados com a carteira		0		0
PAGAMENTOS:				
Compra de títulos				
Subscrições de unidades de participação				
Juros e custos similares pagos	164.659		183.447	
Vendas de títulos com acordo de recompra				
Taxas de Bolsa suportadas				
Taxas de corretagem				
Outras taxas e comissões				
...				
Outros pagamentos relacionados com a carteira		164.659		183.447
Fluxo das operações da carteira de títulos		-164.659		-183.447

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2020		2019	
OPERAÇÕES A PRAZO E DE DIVISAS				
RECEBIMENTOS:				
Juros e proveitos similares recebidos				
Recebimentos em operações cambiais				
Recebimento em operações de taxa de juro				
Recebimento em operações sobre cotações				
Margem inicial em contratos futuros				
Comissões em contratos de opções				
Outras comissões				
...				
Outros recebimentos op.a prazo e de divisas		0		0
PAGAMENTOS:				
Juros e custos similares pagos				
Pagamentos em operações cambiais				
Pagamentos em operações de taxa de juro				
Pagamentos em operações sobre cotações				
Margem inicial em contratos de futuros				
Comissões em contratos de opções				
...				
Outros pagamentos op. a prazo e de divisas		0		0
Fluxo das operações a prazo e de divisas		0		0
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE				
RECEBIMENTOS:				
Cobranças de crédito vendido				
Compras com acordo de revenda				
Juros de depósitos bancários	0		0	
Juros de certificados de depósito				
...				
Outros recebimentos correntes	2.314.872	2.314.872	3.275.269	3.275.269
PAGAMENTOS:				
Comissão de gestão	349.282		491.665	
Comissão de depósito	90.991		92.102	
Despesas com crédito vendido				
Juros devedores de depósitos bancários				
Compras com acordo de revenda				
Impostos e taxas	267.382		142.942	
...				
Outros pagamentos correntes	4.772.067	5.479.722	3.473.791	4.200.500
Fluxo das operações de gestão corrente		-3.164.849		-925.231

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2020		2019	
OPERAÇÕES EVENTUAIS				
RECEBIMENTOS:				
Ganhos extraordinários				
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores				
Recuperação de incobráveis				
...				
Outros recebimentos de operações eventuais				0
PAGAMENTOS:				
Perdas extraordinárias				
Perdas imputáveis a exercícios anteriores				
...				
Outros pagamentos de operações eventuais				0
Fluxo das operações eventuais		0		0
Saldo dos fluxos monetários do período...(A)		2.080.241		386.386
Disponibilidades no início do período (B)		506.724		120.338
Disponibilidades no fim do período (C) = (B)+(A)		2.586.965		506.724

Retail Properties – F.E.I.I.F.

Anexo ao Balanço e Demonstração de
Resultados de 31 de Dezembro de
2020

(Conforme o Regulamento CMVM N.º02/2005)

1 – Introdução

O “Retail Properties – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado”, doravante denominado de Retail Properties ou Fundo, é um fundo de investimento imobiliário, fechado, constituído por subscrição pública, de distribuição parcial de rendimentos, que tem por fim exclusivo o investimento de capitais recebidos em carteiras diversificadas de valores fundamentalmente imobiliários (segundo um princípio de divisão de risco), em que cada participante é titular de unidades de participação representativas do mesmo.

Conforme consta no Prospecto do Fundo, a constituição do organismo de investimento coletivo foi autorizada pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários em 10/10/2012, tem a duração inicial de 10 anos contados a partir da data da sua constituição, tendo a sua prorrogação por 5 (cinco) anos, até 17 de Fevereiro de 2028 sido deliberada pelos participantes em 22 de Outubro de 2018 e relativamente à qual a C.M.V.M. não deduziu oposição. A Assembleia de Participantes realizada em 19/03/2018 aprovou a transformação do Fundo em “Fundo Especial”, previsto no artigo 215º do RGOIC e em 28/06/2018 a CMVM deliberou autorizar esta transformação.

As notas deste Anexo seguem a numeração prevista no Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliários (PCFII), conforme previsto no Regulamento da CMVM nº 02/2005. As notas omissas não têm aplicação por inexistência ou irrelevância de valores ou situações a reportar.

2 - Princípios contabilísticos

Como princípios contabilísticos, adoptam-se os seguintes:

Continuidade: o fundo de investimento opera continuamente, com duração ilimitada, entendendo-se que não tem intenção nem necessidade de entrar em liquidação, sem prejuízo de os fundos fechados terem duração limitada.

Consistência: o fundo de investimento não altera as suas regras, princípios, critérios e políticas contabilísticas de um período para o outro. Se o fizer e o efeito for materialmente relevante, tal facto é referido no Anexo.

Materialidade: as demonstrações financeiras do fundo de investimento evidenciam todos os elementos que sejam relevantes (qualitativa e quantitativamente) e que possam afectar avaliações ou decisões pelos utilizadores interessados.

Substância sobre a forma: as operações são contabilizadas atendendo à sua substância, isto é, à realidade dos factos e não apenas à sua forma documental ou legal.

Especialização: os elementos patrimoniais do fundo são valorizados e reconhecidos de acordo com a periodicidade do cálculo do valor das unidades de participação, independentemente do seu recebimento ou pagamento, incluindo-se nas demonstrações financeiras do período a que dizem respeito, bem como os seus ajustamentos de valor daqui decorrentes.

Prudência: significa que é possível integrar nas contas um grau de precaução ao fazer estimativas exigidas em condições de incerteza sem, contudo, permitir a criação de reservas ocultas ou provisões excessivas ou a deliberada quantificação de activos e proveitos por defeito ou de passivos e custos por excesso.

3 - Notas ao Anexo

Nota 1

Do reconhecimento, para cada imóvel, da diferença entre o respectivo valor contabilístico e o valor resultante da média aritmética simples das avaliações periciais, resultam os seguintes valores:

Imóveis	Valor contabilístico	Média das avaliações	Diferença
R da Torre 39 Cascais	1.381.200,00	1.381.200,00	0,00
R Pedro Costa 1206 Charneca da Caparica	522.650,00	522.650,00	0,00
R Araújo Carandá 14 Braga	215.100,00	215.100,00	0,00
Av D Nuno Álvares Pereira 22-24 LJ26 Cacém	69.550,00	69.550,00	0,00
Av D Nuno Álvares Pereira 22-24 LJ27 Cacém	117.700,00	117.700,00	0,00
R Prof. Francisco Gentil 27 Lumiar	162.400,00	162.400,00	0,00
Av Óscar Monteiro Torres 61 Areeiro	159.800,00	159.800,00	0,00
R das Flores Lote 11 B R/C Esq. Paivas	104.550,00	104.550,00	0,00
R das Flores Lote 11 B R/C Drt. Paivas	120.100,00	120.100,00	0,00
R D Sancho I 1 Cacilhas	327.100,00	327.100,00	0,00
Praceta José Régio 7 Bobadela	337.700,00	337.700,00	0,00
Praceta Oliveira Feijão 2 R/C Esq. Almada	199.700,00	199.700,00	0,00
R Prof. Agostinho Silva 18 Tapada das Mercês	28.150,00	28.150,00	0,00
R Florbela Espanca 6 GR 1 Arrentela	25.300,00	25.300,00	0,00
R Santa Luzia 573 Porto	1.400.150,00	1.400.150,00	0,00
Silveira U9025	943.500,00	943.500,00	0,00
R António Andrade 1022 Charneca Caparica	2.733.500,00	2.733.500,00	0,00
Rio Park Lote 5 Monção Loja 1	625.050,00	625.050,00	0,00
Rio Park Lote 5 Monção Loja 2B	312.800,00	312.800,00	0,00
Rio Park Lote 5 Monção Loja 2C	894.050,00	894.050,00	0,00
Rio Park Lote 5 Monção Loja 3	609.850,00	609.850,00	0,00
Rio Park Lote 5 Monção Loja 4E	310.050,00	310.050,00	0,00
Rio Park Lote 5 Monção Loja 4F	930.950,00	930.950,00	0,00
Av D João Alves Figueira da Foz	2.802.421,00	2.802.421,00	0,00
Estrada da Beira Coimbra	2.295.500,00	2.295.500,00	0,00
R Serpa Pinto 269/271 Porto	6.923.032,00	6.923.032,00	0,00
R Patrão Joaquim Casaca 2-10 Olhão	6.059.500,00	6.059.500,00	0,00
Vale de Castanheira Almada	3.878.160,00	3.878.160,00	0,00
TOTAL	34.489.513,00	34.489.513,00	0,00

Nota 2

Quanto ao número de unidades de participação emitidas, resgatadas e em circulação, assim como relativamente ao valor líquido global do fundo e da unidade de participação no início e no fim do período em referência, temos os seguintes valores:

Descrição	No início	Subscrições	Resgates	Distribuição Resultados	Outros	Resultados no período	No fim
Valor base	17.000.000,00	0,00					17.000.000,00
Dif. Subsc./resgat.	1.138.200,01	0,00	0,00				1.138.200,01
Result. distribuído	-4.524.300,00			-1.700.000,00			-6.224.300,00
Result. acumulado	12.045.570,36			0,00	3.552.143,60		15.597.713,96
Ajust. em imóveis	0,00				0,00		0,00
Result. do período	3.552.613,97				-3.552.143,60	4.205.716,67	4.205.716,67
Soma	29.211.613,97	0,00	0,00	-1.700.000,00	0,00	4.205.716,67	31.717.330,64
Nº up's	1.700.000,00						1.700.000,00
Valor up	17,1833						18,6573

O Fundo não contempla no seu Regulamento de Gestão:

- resgates com valor da primeira avaliação subsequente;
- unidades de participação com diferentes direitos e/ou classes de comercialização.

Nota 3

No que se refere ao inventário dos activos do fundo e relativamente à “A-Composição discriminada da carteira de activos” apresentamos apenas as rubricas com relevância para este Fundo, ou seja, a “1 – Imóveis situados na UE”, a “7 – Liquidez”, a “8 – Empréstimos” e a “9 – Outros valores a regularizar”.

1 - Imóveis situados na UE	Área (m2)	Data aquisição	Preço aquisição	Data (1) avaliação	Valor (1) avaliação	Data (2) avaliação	Valor (2) avaliação	Valor Imóvel	País	Muni cípio
1.1 Terrenos	10.680		2.264.872,80		3.728.000,00		4.028.320,00	3.878.160,00		
1.1.1 Urbanizados	10.680		2.264.872,80		3.728.000,00		4.028.320,00	3.878.160,00		
Não Arrendados	10.680		2.264.872,80		3.728.000,00		4.028.320,00	3.878.160,00		
Vale de Castanheira Almada	10.680	15/12/17	2.264.872,80	06/12/20	3.728.000,00	06/12/20	4.028.320,00	3.878.160,00	P	Almada
1.4 Construções Acabadas	21.051		21.351.110,40		30.202.000,00		31.020.706,00	30.611.353,00		
1.4.1 Arrendadas	21.051		21.351.110,40		30.202.000,00		31.020.706,00	30.611.353,00		
Comércio	20.870		21.135.535,86		29.955.000,00		30.761.406,00	30.358.203,00		
R da Torre 39	485	06/06/13	1.109.238,73	09/07/20	1.370.000,00	09/07/20	1.392.400,00	1.381.200,00	P	Cascais
R Pedro Costa 1206	220	06/06/13	489.073,44	09/07/20	519.000,00	09/07/20	526.300,00	522.650,00	P	Almada
R Araújo Carandá 14	130	04/05/17	182.104,39	02/05/20	213.200,00	02/05/20	217.000,00	215.100,00	P	Braga
R Prof. Francisco Gentil 27 Lumiar	89	27/12/13	122.160,11	09/07/20	162.000,00	09/07/20	162.800,00	162.400,00	P	Lisboa
Av Óscar Monteiro Torres 61 Areiro	70	27/12/13	105.137,80	09/07/20	155.000,00	09/07/20	164.600,00	159.800,00	P	Lisboa
R das Flores Lote 11 B R/C Paivas	185	27/12/13	191.250,66	09/07/20	218.000,00	09/07/20	231.300,00	224.650,00	P	Seixal
R D Sancho I 1	225	27/12/13	277.363,52	09/07/20	324.200,00	09/07/20	330.000,00	327.100,00	P	Almada
Av D Nuno Álvares Pereira 22-24 LJ26 Cacém	37	14/09/17	54.088,39	09/07/20	67.000,00	09/07/20	72.100,00	69.550,00	P	Sintra
Av D Nuno Álvares Pereira 22-24 LJ27 Cacém	155	27/12/13	91.119,43	09/07/20	115.400,00	09/07/20	120.000,00	117.700,00	P	Sintra
Praceta José Régio 7	276	27/12/13	295.387,13	09/07/20	333.400,00	09/07/20	342.000,00	337.700,00	P	Loures
R Santa Luzia 573	890	27/09/13	1.211.103,26	09/07/20	1.338.300,00	09/07/20	1.462.000,00	1.400.150,00	P	Porto
Silveira U9025	535	29/05/13	635.455,67	09/07/20	922.000,00	09/07/20	965.000,00	943.500,00	P	T.V.
R António Andrade 1022	935	29/05/13	1.987.473,41	09/07/20	2.654.000,00	09/07/20	2.813.000,00	2.733.500,00	P	Almada
Estrada da Beira	974	13/01/15	1.357.494,29	28/11/20	2.253.000,00	28/11/20	2.338.000,00	2.295.500,00	P	Coimbra
Av D João Alves	5.073	30/04/15	1.926.452,45	20/09/20	2.759.000,00	20/09/20	2.845.842,00	2.802.421,00	P	F.Foz
R Serpa Pinto 269/271	3.358	03/12/15	3.931.388,17	12/10/20	6.912.000,00	12/10/20	6.934.064,00	6.923.032,00	P	Porto
Rio Park Lote 5 Loja 1	630	13/11/15	466.918,47	23/02/20	615.400,00	23/02/20	634.700,00	625.050,00	P	Monção
Rio Park Lote 5 Loja 2	1.230	13/11/15	1.051.946,39	23/02/20	1.203.900,00	23/02/20	1.209.800,00	1.206.850,00	P	Monção
Rio Park Lote 5 Loja 3	615	13/11/15	424.408,43	23/02/20	600.100,00	23/02/20	619.600,00	609.850,00	P	Monção
Rio Park Lote 5 Loja 4	1.277	13/11/15	881.503,62	23/02/20	1.227.100,00	23/02/20	1.254.900,00	1.241.000,00	P	Monção
R Patrão Joaquim Casaca 2-10 Olhão	3.481	13/01/17	4.344.468,10	23/08/20	5.993.000,00	23/08/20	6.126.000,00	6.059.500,00	P	Olhão

1 - Imóveis situados na UE	Área (m2)	Data aquisição	Preço aquisição	Data (1) avaliação	Valor (1) avaliação	Data (2) avaliação	Valor (2) avaliação	Valor Imóvel	País	Muni cípio
Serviços	119		167.119,03		194.000,00		205.400,00	199.700,00		
Praceta Oliveira Feijão 2 R/C Esq.	119	27/12/13	167.119,03	09/07/20	194.000,00	09/07/20	205.400,00	199.700,00	P	Almada
Outros	62		48.455,51		53.000,00		53.900,00	53.450,00		
R Prof. Agostinho Silva 18 Tapada M	29	27/12/13	24.732,50	09/07/20	28.000,00	09/07/20	28.300,00	28.150,00	P	Sintra
R Florbela Espanca 6 GR 1 Arrentela	33	27/12/13	23.723,01	09/07/20	25.000,00	09/07/20	25.600,00	25.300,00	P	Seixal

P: Portugal **T.V.:** Torres Vedras **F.Foz:** Figueira da Foz **C.M.:** Campo Maior

7 - Liquidez	Quant.	Moeda	Preço Aquisição	Data Avaliação	Valor Avaliação	Método Avaliação	Juros Decorridos	Valor Global
7.1. À vista		EUR	2.586.964,76				0,00	2.586.964,76
7.1.1. Numerário								
7.1.2. DO's	4	EUR	2.586.964,76				0,00	2.586.964,76
DO Banco Carregosa 0,00%	1	EUR	13.863,73				0,00	13.863,73
DO Banco BIC 0,00%	1	EUR	226.936,41				0,00	226.936,41
DO BCP 0,00%	1	EUR	49.998,96				0,00	49.998,96
DO Bankinter 0,00%	1	EUR	2.296.165,66					2.296.165,66
7.1.3. Fundos de Tesouraria								
7.2. A prazo								
7.2.1. DP's e com pré-aviso								
7.2.2. CD's								
7.2.3. Valores mobiliários com prazo < 12 meses								

8 - Empréstimos	Quant	Moeda	Preço Aquisição	Data Avaliaç	Valor Avaliaç	Método Avaliaç	Juros Decorridos	Valor Global
8.1. Empréstimos obtidos	3	EUR	4.894.525,36				1.864,56	4.896.389,92
Banco BIC (MLP) 2,125% 20151203 20221210	1	EUR	644.525,36				836,88	645.362,24
Banco Carregosa (CCC) 2,5% 20200113 20210112	1	EUR	3.750.000,00				260,42	3.750.260,42
Banco BIC (CCC) 2,125% 20200106 20210106	1	EUR	500.000,00				767,26	500.767,26
8.2. Descobertos								
8.3. Componente variável de fundos mistos								

9 - Outros Valores Regularizar	Quant.	Moeda	Preço Aquisição	Data Avaliação	Valor Avaliação	Método Avaliação	Juros Decorridos	Valor Global
9.1 - Valores activos								161.432,10
9.1.1 Adiantamentos por conta de imóveis								
9.1.2 Adiantamentos por conta de soc. imobiliárias								
9.1.3 Valores a receber por conta transacções imóveis								
9.1.4 Rendas em dívida								113.925,55
9.1.5 Outros								47.416,55
9.2 - Valores passivos								624.099,30
9.2.1 Recebimentos por conta de imóveis								
9.2.2 Recebimentos por conta de soc. imobiliárias								
9.2.3 Valores a pagar por conta transacções imóveis								
9.2.4 Cauções								7.980,77
9.2.5 Rendas adiantadas								112.478,02
9.2.6 Outros								503.640,51

No que se refere ao inventário dos activos do fundo e relativamente à “D - Informação relativa às unidades de participação” temos:

	Total	Categoria A	Categoria B	Categoria C	Outras
Em circulação	1.700.000	1.700.000			
Emitidas no período	0	0			
Resgatadas no período	0	0			

Nota 4 e 5

O Fundo não possuía títulos em carteira à data de 31 de Dezembro de 2020.

Nota 6

- 1) O valor líquido global do Fundo é apurado deduzindo à soma dos valores que o integram, avaliados de acordo com as normas legalmente estabelecidas, a importância dos encargos efectivos ou pendentes.
- 2) O valor da unidade de participação é calculado diariamente, apenas para efeitos internos, e determina-se pela divisão do valor líquido global do organismo de investimento coletivo pelo número de unidades de participação em circulação. O valor líquido global do organismo de investimento coletivo é apurado deduzindo à soma dos

valores que integram o Fundo, incluindo o Passivo, o montante de comissões e encargos suportados até ao momento da valorização da carteira.

3) As 17.00 horas representam o momento relevante do dia para efeitos da valorização dos ativos que integram o património do organismo de investimento coletivo.

4) Na valorização dos activos do OII/Fundo são adoptados os seguintes critérios:

- a) Todos os imóveis do Fundo são sujeitos avaliação por parte de pelo menos dois Peritos Avaliadores.
- b) Cada imóvel do Fundo é avaliado com uma periodicidade mínima de 12 meses e sempre que ocorram circunstâncias susceptíveis de induzir alterações significativas no seu valor, nomeadamente a classificação do solo.
- c) A avaliação de cada imóvel e dos projectos de construção deverá recorrer a pelo menos dois dos três métodos de avaliação previstos em Regulamento da CMVM, o “Método comparativo”, o “Método do rendimento” e o “Método do custo”.
- d) Os imóveis acabados e os projectos de construção são valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores nas avaliações efectuadas. Caso os valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores difiram entre si em mais de 20%, por referência ao valor menor, o imóvel é novamente avaliado por um terceiro perito avaliador de imóveis. Sempre que ocorra uma terceira avaliação, o imóvel é valorizado pela média simples dos dois valores de avaliação que sejam mais próximos entre si ou pelo valor da terceira avaliação caso corresponda à média das anteriores.
- e) Em derrogação da alínea anterior, os imóveis são valorizados pelo respectivo custo de aquisição desde o momento em que passam a integrar o património do Fundo até que ocorra uma avaliação exigível de acordo com o Regime Geral dos Organismos de Investimento Colectivo e/ou Regulamento da CMVM.
- f) Os projectos de construção são avaliados: (i) previamente ao início do projecto; (ii) com uma periodicidade mínima de 12 meses; (iii) com uma antecedência máxima de 3 meses em caso de aumento e redução de capital, de fusão, cisão ou de liquidação do organismo de investimento colectivo; (iv) sempre que o auto de medição da situação da obra, elaborado pela empresa de fiscalização, apresentar uma incorporação de valor superior a 20% face à última medição relevante.
- g) Os imóveis são sujeitos a avaliação: (i) previamente à aquisição e alienação com uma antecedência não superior a 6 meses relativamente à data do contrato em que é fixado o preço de transacção; (ii) previamente a qualquer aumento ou redução de capital com uma antecedência não superior a 6 meses relativamente à data do aumento ou redução do capital; (iii) previamente à fusão e cisão de organismos de investimento colectivo com uma antecedência não superior a 6 meses relativamente à data de produção de efeitos da fusão e cisão; (iv) previamente à liquidação em espécie do organismo de investimento colectivo com uma antecedência não superior a 6 meses relativamente à data de realização da liquidação.

- h) Os imóveis adquiridos em regime de permuta são valorizados no activo do Fundo pelo seu valor de mercado, devendo a responsabilidade decorrente da respectiva contrapartida ser inscrita no passivo do Fundo, registada ao seu preço de custo ou de construção. A contribuição dos imóveis adquiridos neste regime é aferida pela diferença entre o valor inscrito no activo e aquele que figura no passivo.
- i) Os imóveis prometidos vender pelo Fundo são valorizados ao preço constante do respectivo contrato-promessa de compra e venda. Este montante será actualizado pela taxa de juro adequada ao risco da contraparte, sempre que se verificarem os requisitos regulamentares que o justificarem.
- j) As unidades de participação de outros fundos de investimento que integrem o património do Fundo, designadamente as unidades de participação de organismos de investimento do mercado monetário ou do mercado monetário de curto prazo, serão valorizadas ao último valor divulgado ao mercado pela respectiva Entidade Gestora, excepto no caso de unidades de participação admitidas à negociação em mercado regulamentado às quais se aplica o disposto na alínea seguinte.
- k) Os instrumentos financeiros negociados em mercado regulamentado serão valorizados ao preço de fecho ou preço de referência divulgado pela entidade gestora do mercado em que os valores se encontrem admitidos a negociação. Caso os preços praticados em mercado regulamentado não sejam considerados representativos, são utilizadas: (i) as ofertas de compra firmes de entidades especializadas que não se encontrem em relação de domínio ou de grupo, nos termos previstos nos artigos 20º e 21º do Código de Valores Mobiliários, com a entidade responsável pela gestão; (ii) o valor médio das ofertas de compra, sendo apenas elegíveis as médias que não incluam valores resultantes de ofertas das entidades anteriormente referidas ou cuja composição e critérios de ponderação sejam conhecidos. Se for o caso serão utilizados modelos de avaliação independentes, utilizados e reconhecidos nos mercados financeiros, assegurando-se que os pressupostos utilizados na avaliação têm aderência a valores de mercado.

Nota 7

A liquidez do Fundo, em 31 de Dezembro de 2020, decompunha-se da seguinte forma:

Contas	Saldo inicial	Aumentos	Reduções	Saldo final
Numerário				
Depósitos à ordem	506.723,76	11.288.809,64	9.208.568,64	2.586.964,76
Depósitos a prazo e com pré-aviso				
Certificados de depósito				
UP's de fundos de tesouraria				
Outras contas de disponibilidades				
Total	506.723,76	11.288.809,64	9.208.568,64	2.586.964,76

Nota 8

Discriminação das dívidas relativas às rubricas de devedores, por conta de rendas vencidas ou de outra natureza:

Contas / Entidades	Devedores p/rendas vencidas	Outros devedores	Soma
Câmara Municipal de Almada (1)	0,00	9.945,65	9.945,65
Câmara Municipal de Coimbra (2)	0,00	2.172,00	2.172,00
Infraestruturas Portugal, S.A. (3)	0,00	1.500,00	1.500,00
Município do Porto (4)	0,00	18.089,70	18.089,70
Rádio Popular – Electrodomésticos, S.A.	56,90	0,00	56,90
Central DeBorla - Comércio Utilidades, S.A.	37.066,05	0,00	37.066,05
Marec - Espaço Casa, S.A.	19.996,53	0,00	19.996,53
BCM – Bricolage, S.A. (5)	0,00	56.806,07	56.806,07
Total	57.119,48	88.513,42	145.632,90

Observações:

- (1) Os valores em dívida ao Fundo pela Câmara Municipal de Almada (9.945,65 €) correspondem a garantias (depósito bancário) prestadas pelo Fundo relativas a boa execução de obra.
- (2) Os valores em dívida ao Fundo pela Câmara Municipal de Coimbra (2.172,00 €) correspondem a garantias (depósito bancário) prestadas pelo Fundo relativas a boa execução de obra.
- (3) Os valores em dívida ao Fundo pelas Infraestruturas Portugal (1.500,00 €) corresponde a uma garantia (depósito bancário) prestada pelo Fundo relativas a boa execução de obra.
- (4) Caução prestada ao Município do Porto (18.089,70 €).
- (5) Deferimento contratual do pagamento de 3 rendas (56.806,07 €) para o exercício de 2021.

Nota 9

Existe uma total comparabilidade das rubricas do Balanço, da Demonstração dos Resultados e da Demonstração dos Fluxos Monetários com os valores do período anterior.

Nota 10

Discriminação das dívidas a terceiros cobertas por garantias reais prestadas pelo próprio Fundo:

Empréstimos não titulados	Valores	Natureza das garantias	Imóvel dado como garantia
432110 Banco BIC CCC	1.430.000,00	Hipoteca	Minipreço Charneca Caparica
432119 Banco Carregosa CCC	3.615.000,00 884.000,00	Hipoteca	Continente Olhão Telepizza Cascais Pingo Doce Porto
432210 Banco BIC MLP	2.860.000,00	Hipoteca	Continente Serpa Pinto

Nota 11

No que se refere ao desdobramento das contas de ajustamentos de dívidas a receber e das provisões acumuladas, temos os seguintes valores:

Contas	Saldo inicial	Aumentos	Reduções	Saldo final
471 - Ajustamentos para crédito vencido	0,00	225.540,39	190.096,77	35.443,62
482 - Provisões para encargos	0,00	85.480,36	85.480,36	0,00

Nota 12

No exercício de 2020 não se procedeu à retenção na fonte, em relação aos rendimentos obtidos e contabilizados no Fundo.

Nota 13

Discriminação das responsabilidades com e de terceiros:

Tipo de responsabilidade	Montante no início	Montante no fim
Subscrição de títulos	0,00	0,00
Operações a prazo de compra - Imóveis	0,00	0,00
Operações a prazo de compra - Outras	0,00	0,00
Operações a prazo de venda - Imóveis	0,00	0,00
Operações a prazo de venda - Outras	0,00	0,00
Valores recebidos em garantia (1)	523.669,53	508.717,81
Valores cedidos em garantia (2)	11.420.707,35	8.820.707,35
Outras	0,00	0,00
Total	11.944.376,88	9.329.425,16

Observações:

(1) Os valores recebidos em garantia pelo Fundo foram prestados pelas empresas construtoras do: Minipreço de Coimbra (11.183,36 €), Continente de Campo Maior (43.916,64 € + 1.978,88 €), AKI da Figueira da Foz (43.250,00 €), Continente Olhão (95.000,00 €) Rio Park Lote 5 Monção (114.750,00 €), Continente Serpa Pinto (100.658,16 €). E pelo inquilino Telepizza Portugal (7.980,77 €) e Bricodis (90.000,00 €) relativa ao AKI da Figueira da Foz.

(2) Os valores cedidos em garantia correspondem a garantias prestadas pelo Fundo: à Câmara Municipal de Almada (9.945,65 €); à Câmara Municipal de Coimbra (2.172,00 €); às Infraestruturas de Portugal (1.500,00 €) relativas a boa execução de obra; Caução prestada ao Município do Porto (18.089,70 €); Hipoteca de imóveis a favor do Banco BIC relativas a garantias no âmbito de uma CCC (1.430.000,00 €) e de um empréstimo de MLP (2.860.000,00 €); Hipoteca de três imóveis a favor do Banco L. J. Carregosa relativa a garantia no âmbito de uma CCC (4.499.000,00 €).

Nota 14

As restrições impostas quanto ao exercício de algumas actividades económicas e à mobilidade das pessoas, no âmbito da pandemia do COVID-19, têm implicações óbvias na actividade do Fundo, nomeadamente quanto à capacidade de os inquilinos cumprirem pontualmente com o pagamento das rendas, quanto ao risco de continuidade do negócio de alguns inquilinos e quanto à evolução previsível do valor dos activos imobiliários.

No exercício de 2020 quantificamos como impacto directo da pandemia sobre a actividade do OIC a constituição de provisões para rendas vencidas no montante de 35.443,62 €. Para o exercício de 2021, tendo por referência a carteira de imóveis e os inquilinos a 31/12/2020, projectamos como impacto directo da pandemia sobre as rendas um pequeno conjunto de pontuais atrasos no respectivo pagamento, relativamente ao impacto da pandemia sobre valor dos imóveis consideramos ser impossível apresentar uma quantificação dos respectivos efeitos.

A Sociedade Gestora tem implementado um conjunto de medidas para garantir a continuidade das operações, e considera que, tendo em conta a informação disponível à data, o desempenho operacional e financeiro do OIC não será afetado de forma a colocar em causa o pressuposto de continuidade utilizado na preparação das demonstrações financeiras do OIC a 31 de Dezembro de 2020.

Retail Properties – F.E.I.I.F.
Relatório anual de auditoria
Reportado a 31 de Dezembro de 2020

RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do **Retail Properties - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado** (adiante também designado simplesmente por Fundo), gerido pela sociedade gestora Atlantic - SGOIC, SA (adiante também designada simplesmente por Entidade Gestora), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2020 (que evidencia um total de 37 237 820 euros e um total de capital do fundo de 31 717 331 euros, incluindo um resultado líquido de 4 205 717 euros), a demonstração dos resultados por natureza, a demonstração dos fluxos monetários relativas ao ano findo naquela data, e o anexo ao balanço e demonstração de resultados que inclui um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira do **Retail Properties - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado** em 31 de dezembro de 2020 e o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao ano findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário.

Bases para a opinião

A nossa auditoria foi efetuada de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria (ISA) e demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas. As nossas responsabilidades nos termos dessas normas estão descritas na secção “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras” abaixo. Somos independentes do Fundo nos termos da lei e cumprimos os demais requisitos éticos nos termos do código de ética da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas.

Estamos convictos de que a prova de auditoria que obtivemos é suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião.

Ênfases

Conforme se encontra mencionado no ponto 6 do Relatório de Gestão e no ponto 14 da nota 3 do anexo ao balanço e demonstração de resultados, o Conselho de Administração da Entidade Gestora tomou medidas de minimização dos riscos resultantes do desenvolvimento da Pandemia nomeadamente o perdão de rendas por contrapartida do período de permanência garantida. No exercício em causa foi quantificado um impacto direto de 35 444 euros relacionado com a constituição de provisões para rendas vencidas. Para o exercício de 2021 projeta-se apenas um pequeno conjunto de pontuais atrasos nos respetivos pagamentos relacionado com as rendas, sendo que relativamente ao impacto sobre o valor dos imóveis a Entidade Gestora considera ser impossível apresentar uma quantificação dos respetivos efeitos. Apesar do agravamento da pandemia no início de 2021, é convicção do Conselho de Administração da Entidade Gestora que as atuais circunstâncias excecionais não colocam em causa a continuidade das operações do Fundo.

Conforme se encontra mencionado no ponto 7 do Relatório de Gestão, por deliberação da Assembleia de Participantes de janeiro de 2021, foi aprovada pelos Participantes a substituição da Entidade Gestora do Fundo. Na sequência desta deliberação: (i) parte dos participantes, que votaram vencidos, intentaram uma providência cautelar de suspensão da referida deliberação, a qual foi admitida e corre termos no Juízo de Comércio de Vila Nova de Gaia; (ii) a entidade gestora, até então em funções, tem a expectativa de continuar a exercer a gestão do Fundo e de obter a correspondente remuneração até 17 de fevereiro de 2028, data de duração prevista do Fundo. De referir que a CMVM, por deliberação de 31 de março de 2021, ratificou o deferimento do pedido de autorização para a substituição da sociedade gestora do Fundo, produzindo aquele pedido efeitos desde o início do dia 1 de abril de 2021.

A nossa opinião não é modificada em relação a estas matérias.

Matérias relevantes de auditoria

As matérias relevantes de auditoria são as que, no nosso julgamento profissional, tiveram maior importância na auditoria das demonstrações financeiras do ano corrente. Essas matérias foram consideradas no contexto da auditoria das demonstrações financeiras como um todo, e na formação da opinião, e não emitimos uma opinião separada sobre essas matérias.

Matérias relevantes de auditoria	Síntese da resposta de auditoria
1. Valorização dos Ativos Imobiliários	
Em 31 de dezembro de 2020, os ativos imobiliários encontram-se valorizados em 34 489 513 euros de acordo com a média aritmética simples das avaliações periciais, de acordo com os métodos e critérios definidos no Regulamento da CMVM n.º 2/2015. A valorização destes ativos é uma área de julgamento significativa baseando-se em vários pressupostos, sendo igualmente relevante o acompanhamento da sua evolução face à pandemia COVID-19. Ver pontos 1, 3, 6 e 14 da nota 3 do anexo ao balanço e demonstração de resultados	A resposta do auditor envolveu fundamentalmente: <ul style="list-style-type: none">- Abordagem substantiva que consiste na validação da valorização dos imóveis em carteira;- Obtenção e análise das avaliações dos imóveis e verificação da valorização de acordo com a média aritmética simples das avaliações;- Acompanhamentos dos impactos e divulgações relacionadas com a pandemia COVID-19.
2. Cumprimento de limites legais	
O Fundo encontra-se sujeito ao cumprimento dos limites previstos nos Regulamentos da CMVM, no Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo e no Regulamento de Gestão do Fundo.	A resposta do auditor envolveu fundamentalmente: <ul style="list-style-type: none">- Análise do cumprimento dos limites legais e políticas de investimento do Fundo no que respeita ao controlo de rácios legais, regulamentares e internos.- Recálculo dos limites legais e regulamentares e verificação da sua conformidade face às leis e regulamentos.

Responsabilidades do órgão de gestão e do órgão de fiscalização pelas demonstrações financeiras

O órgão de gestão da Entidade Gestora é responsável pela: (i) preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos monetários do Fundo de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário; (ii) elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares; (iii) criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material devido a fraude ou erro; (iv) adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas 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 atividades. O órgão de fiscalização da Entidade Gestora é responsável pela supervisão do processo de preparação e divulgação da informação financeira do Fundo.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

A nossa responsabilidade consiste em obter segurança razoável sobre se as demonstrações financeiras como um todo estão isentas de distorções materiais devido a fraude ou a erro, e emitir um relatório onde conste a nossa opinião. Segurança razoável é um nível elevado de segurança mas não é uma garantia de que uma auditoria executada de acordo com as ISA detetará sempre uma distorção material quando exista. As distorções podem ter origem em fraude ou erro e são consideradas materiais se, isoladas ou conjuntamente, se possa razoavelmente esperar que influenciem decisões económicas dos utilizadores tomadas com base nessas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria de acordo com as ISA, fazemos julgamentos profissionais e mantemos ceticismo profissional durante a auditoria e também:

- (i) identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- (ii) obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Entidade Gestora do Fundo;
- (iii) avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
- (iv) concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade do Fundo para dar continuidade às suas atividades.

Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que o Fundo descontinue as suas atividades;

- (v) avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;
- (vi) comunicamos com os encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização da Entidade Gestora, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as matérias relevantes de auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificada durante a auditoria;
- (vii) das matérias que comunicamos aos encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização da Entidade Gestora, determinamos as que foram as mais importantes na auditoria das demonstrações financeiras do ano corrente e que são as matérias relevantes de auditoria. Descrevemos essas matérias no nosso relatório, exceto quando a lei ou regulamento proibir a sua divulgação pública; e
- (viii) declaramos ao órgão de fiscalização da Entidade Gestora que cumprimos os requisitos éticos relevantes relativos à independência e comunicamos-lhe todos os relacionamentos e outras matérias que possam ser percecionadas como ameaças à nossa independência e, quando aplicável, quais as medidas tomadas para eliminar as ameaças ou quais as salvaguardas aplicadas.

A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras e a pronúncia sobre as matérias previstas no n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo.

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

Em nossa opinião, o relatório de gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor e a informação nele constante é coerente com as demonstrações financeiras auditadas, não tendo sido identificadas incorreções materiais.

Sobre os elementos adicionais previstos no artigo 10.º do Regulamento (UE) n.º 537/2014

Nos termos do artigo 10.º do Regulamento (UE) n.º 537/2014 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 16 de abril de 2014, e para além das matérias relevantes de auditoria acima indicadas, relatamos ainda o seguinte:

- (i) Fomos nomeados auditores do Fundo pela Entidade Gestora na sua constituição em 18 de fevereiro de 2013, tendo os participantes do Fundo em janeiro de 2021 deliberado a substituição da Entidade Gestora;
- (ii) O órgão de gestão da Entidade Gestora confirmou-nos que não tem conhecimento da ocorrência de qualquer fraude ou suspeita de fraude com efeito material nas demonstrações financeiras. No planeamento e execução da nossa auditoria de

- acordo com as ISA mantivemos o ceticismo profissional e concebemos procedimentos de auditoria para responder à possibilidade de distorção material das demonstrações financeiras devido a fraude. Em resultado do nosso trabalho não identificámos qualquer distorção material nas demonstrações financeiras devido a fraude;
- (iii) Confirmamos que a opinião de auditoria que emitimos é consistente com o relatório adicional que preparámos e entregámos ao órgão de fiscalização da Entidade nesta mesma data;
 - (iv) Declaramos que não prestámos quaisquer serviços proibidos nos termos do artigo 77.º, n.º 8, do Estatuto da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas e que mantivemos a nossa independência face ao Fundo e respetiva Entidade Gestora durante a realização da auditoria; e
 - (v) Informamos que não prestámos ao Fundo quaisquer serviços distintos da auditoria.

Sobre as matérias previstas no n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo

Nos termos do n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, aprovado pela Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro, devemos pronunciar-nos sobre o seguinte:

- (i) O adequado cumprimento das políticas de investimentos e de distribuição dos resultados definidas no regulamento de gestão do organismo de investimento coletivo;
- (ii) A adequada avaliação efetuada pela entidade responsável pela gestão dos ativos e passivos do organismo de investimento coletivo, em especial no que respeita aos instrumentos financeiros transacionados fora de mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral e aos ativos imobiliários;
- (iii) O controlo das operações com as entidades referidas no n.º 1 do artigo 147.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;
- (iv) O cumprimento dos critérios de valorização definidos nos documentos constitutivos e o cumprimento do dever previsto no n.º 7 do art.º 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;
- (v) O controlo das operações realizadas fora do mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral;
- (vi) O controlo dos movimentos de subscrição e de resgate das unidades de participação; e
- (vii) O cumprimento dos deveres de registo relativos aos ativos não financeiros, quando aplicável.

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Porto, 15 de abril de 2021



João Guilherme Melo de Oliveira, em representação de
BDO & Associados, SROC, Lda.
(inscrita no Registo de Auditores da CMVM sob o nº 20161384)