

RETAIL PROPERTIES
Fundo Especial de Investimento
Imobiliário

Relatório e Contas
1º Semestre 2021



INTENCIONALMENTE
DEIXADO EM BRANCO

EL
M
S
B
G

LL
H
D
B
G.

RELATÓRIO DE GESTÃO

1º semestre 2021

ÍNDICE

1. Introdução.....	5
2. Contexto Macroeconómico e de Mercado	6
2.1. Contexto.....	6
2.2. Análise Macroeconómica.....	7
2.3. Análise do Setor Imobiliário em Portugal	7
3. <i>Retail Properties</i> – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado...	8
3.1. Estratégia do Fundo	8
3.2. Evolução da Carteira do Fundo	8
3.3. Performance do Fundo	10
3.4. Distribuição de Rendimentos	11
3.4. <i>Listing Sponsor</i> (Patrocinador da Cotação).....	11
3.5. Gestão do Risco.....	12
3.6. Eventos Subsequentes e Perspetivas Futuras	13
4. Demonstrações Financeiras	15
4.1. Balanço	15
4.2. Demonstração de Resultados por Natureza.....	16
4.3. Demonstração de Fluxos Monetários.....	17
5. Anexo às Demonstrações Financeiras	19
5.1. Introdução	19
5.2. Princípios contabilísticos.....	19
5.3. Notas ao Anexo	20

1. Introdução

O *Retail Properties* – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado (FEIIF), é gerido pela Carregosa – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., desde 31 de março de 2021.

O Fundo foi constituído a 18 de fevereiro de 2013, por subscrição pública, com um capital inicial de 10.000.000€ (dez milhões de euros) e com um prazo de 10 anos, renovável por períodos de 5 ou mais anos. O *Retail Properties* teve um aumento de capital, por oferta pública, de 8.138.200,01€ (oito milhões cento e trinta e oito mil e duzentos euros e um cêntimo) a 30 de dezembro de 2015.

Inicialmente constituído enquanto Fundo de Investimento Imobiliário Fechado, o *Retail Properties* evoluiu na sua configuração e transformou-se em Fundo Especial de Investimento Imobiliário em 8 de agosto de 2018, após deliberação da Assembleia de Participantes, e, da sequente autorização da CMVM.

A 22 de outubro de 2018 o Fundo deliberou em Assembleia de Participantes a prorrogação do seu prazo inicial de 10 anos por mais 5, tendo agora como perspetiva a sua existência até 17 de fevereiro de 2028.

O Fundo tem, ao nível da sua política de rendimentos, a materialização da distribuição parcial de rendimentos aos participantes duas vezes por ano.

Os recursos do Fundo estão predominantemente investidos na área do retalho alimentar, e tem, como desígnio, alcançar, a médio e longo prazo, uma valorização crescente do capital e a obtenção de um rendimento contínuo, consistente e estável, através da constituição e gestão de uma carteira de valores predominantemente imobiliários baseada em critérios de prudência, seletividade, segurança e rentabilidade, de forma a potenciar a formação de valor, facto que se constitui como motivação legítima e fundamental dos participantes.

O *Retail Properties* tem como principais áreas de atuação:

- 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 ativos em carteira;
- b) o desenvolvimento de projetos 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 ativos em carteira;
- c) a compra e venda de imóveis destinados ao comércio, serviços, indústria e armazenagem, com vista à realização de mais-valias.

Quanto à tipologia de imóveis e limites ao investimento, o Fundo tem as seguintes características:

- a) Limites legais à política de investimento:
 - i. 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.

- ii. O Fundo não pode investir em prédios rústicos.
- iii. O valor dos projetos de promoção urbana está compreendido no intervalo [0,00%; 50,00%] do valor global dos prédios urbanos.
- iv. 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 ativos.
- v. Não podem integrar o património dos organismos de investimento imobiliário os ativos com ónus ou encargos que dificultem excessivamente a sua alienação, nomeadamente os ativos objeto de garantias reais, penhoras ou procedimentos cautelares.

b) Autolimites à política de investimento:

- i. Os imóveis sitos na Zona Metropolitana de Lisboa e na Zona Metropolitana do Porto não poderão representar menos de 33% do valor total dos imóveis do Fundo.
- ii. O valor dos imóveis arrendados a uma única entidade não pode representar mais de 60% do ativo total do Fundo.
- iii. O valor de um imóvel ou equiparado não pode representar mais de 33% do ativo total do Fundo.
- iv. O Fundo não pode deter numerário.
- v. O Fundo apenas pode deter ativos imobiliários localizados em países pertencentes à Zona Euro.
- vi. O Fundo apenas pode deter ativos denominados em euros.
- vii. O Fundo não pode investir em unidades de participação de outros fundos de investimento imobiliário.
- viii. O Fundo não pode investir em sociedades imobiliárias.
- ix. O valor dos imóveis do Fundo e de outros ativos equiparáveis não poderá representar menos de 75% do ativo total do Fundo.

c) Instrumentos financeiros

- i. O Fundo poderá recorrer à utilização de instrumentos financeiros derivados para cobertura do risco de taxa de juro proveniente do património, nos termos da lei e da regulamentação aplicáveis.
- ii. Os instrumentos financeiros derivados a utilizar poderão ser negociados em qualquer mercado financeiro da União Europeia, desde que reconhecido pela respetiva autoridade de supervisão.

2. Contexto Macroeconómico e de Mercado

2.1. Contexto

O contexto da economia e da vida social estão profundamente alterados, fruto da singularidade do próprio momento sanitário. A recuperação da economia para níveis anteriores aos da pandemia está associada ao risco da normalização das políticas

monetárias expansionistas dos bancos centrais e do termo dos apoios governamentais às entidades mais fragilizadas pela recessão. No entanto, mesmo com a incerteza atual fruto da expectativa em relação à adaptação da economia ao regresso paulatino à vida social, antevê-se que o setor imobiliário possa ter um desempenho relativo positivo, apesar de também estar, como não poderia deixar de ser, a sofrer algum contágio da desaceleração da atividade económica.

2.2. Análise Macroeconómica

A análise macroeconómica identifica sinais de recuperação, nomeadamente pela subida do PIB de 4,9% no segundo trimestre de 2021¹ face ao primeiro, e de 15,5% face ao mesmo período de 2020. Já o PSI-20 registou um crescimento de 14,7% em junho de 2021 face ao período homólogo.

Os indicadores quantitativos da atividade económica, consumo privado e investimento, têm apresentado crescimentos significativos face ao período homólogo, tanto pelo alívio das restrições como pela comparação com meses de 2020 com restrições significativas à atividade económica, o que é um facto apesar de tudo animador. O indicador de confiança dos consumidores continuou a aumentar de forma moderada, registando o valor máximo desde o último inquérito não afetado pela pandemia, realizado em fevereiro de 2020. As medidas orçamentais ampararam os efeitos do choque pandémico sobre as famílias e as empresas, fazendo com que o rendimento disponível não fosse tão afetado. Com a aproximação do fim dos apoios, é expectável que se assista ao recurso a capitalizações para percorrer a trajetória de recuperação traçada para a economia como um todo.

2.3. Análise do Setor Imobiliário em Portugal

O indicador de sentimento económico prolongou o acentuado perfil ascendente iniciado em fevereiro e atingiu o valor mais elevado desde maio de 2000. Esta evolução refletiu principalmente a recuperação significativa da confiança no setor dos serviços e do comércio a retalho, onde se insere o *Retail Properties*, verificando-se igualmente um aumento dos níveis de confiança nos setores da indústria e da construção, ainda que menos intenso. O indicador de confiança dos consumidores recuperou, pelo quinto mês consecutivo². O setor do retalho deverá também beneficiar do crescimento previsto de 4,8% para o PIB e de 3,3% para o consumo privado no ano de 2021⁴. O setor poderá beneficiar da variação positiva do IPC a que se assiste ao longo do ano 2021³, pois, ainda que residual (0,51%), para Fundos como o *Retail Properties*, com atualizações indexadas ao IPC, o montante global de rendas tende a aumentar por esta via.

¹ Estimativa rápida INE disponível em

https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_destaques&DESTAQUESdest_boui=472472437&DESTAQUEStema=55557&DESTAQUESmodo=2

² Síntese INE@covid-19 - Acompanhamento do impacto social e económico da pandemia - 69.º reporte semanal de 23 de julho de 2021 disponível em:

https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_destaques&DESTAQUESdest_boui=514194518&DESTAQUESmodo=2

³

https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_indicadores&indOcorrCod=0002386&contexto=pi&selTab=tabo

⁴ Banco de Portugal – Projeções Económicas, disponível em: <https://www.bportugal.pt/page/projecoes-economicas>

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

3.1. Estratégia do Fundo

De acordo com o regimento do Fundo, os investimentos do Fundo dirigem-se simultaneamente aos segmentos de comércio, serviços, indústria e armazenagem com o objetivo de arrendar, promover a construção e alienar os imóveis, assegurando uma adequada dispersão do risco.

Em termos setoriais o Fundo tenderá a concentrar os investimentos imobiliários em insígnias ligadas à distribuição/comercialização alimentar. Pretende-se privilegiar insígnias com marcas de elevada notoriedade, forte implantação no mercado nacional e pertencentes a empresas com dimensão relevante e situação financeira sólida.

A Carregosa SGOIC, a partir do momento em que assumiu a gestão do Fundo, encetou um processo de aproximação, tendo em vista o aprofundamento e consolidação da relação comercial, com as diferentes insígnias com que existem relacionamentos no âmbito do Fundo *Retail Properties*.

Pela dimensão e importância, houve uma grande diligência e concentração de esforços canalizada para a Câmara Municipal de Almada, no sentido de superar os entraves que remanesciam para licenciar um supermercado em Almada, processo que decorre desde 2017. Podemos afirmar que foi um esforço estruturado e que teve resultados positivos, tendo havido lugar, no dia 19 de julho, à aprovação, em sessão de Câmara, do projeto de loteamento.

As situações de cobranças em atraso, embora sendo pontuais e marginais em termos de montante, foram, decorrentes das diligências realizadas, devidamente saneadas, e remanesceu um caso mais expressivo por resolver, o qual se encontra em processo negocial para que se constitua uma solução adequada, que, porventura terá de enquadrar o quadro legal de excecionalidade que foi criado e que se aplica aos arrendamentos comerciais. A situação em apreço, tem algum relevo, pois corresponde a um inquilino com rendas em atraso há mais de um ano.

3.2. Evolução da Carteira do Fundo

A carteira de ativos imobiliários do *Retail Properties* a 30 de junho de 2021 era constituída por 24 imóveis, não tendo registado qualquer alteração face a 31 de dezembro de 2020:

#	Descrição do imóvel	Área	Data de aquisição	Preço de aquisição	Valor de mercado	Arrendatário
1	Vale de Castanheira, Almada (Prédio urbano)	10680	15/12/2017	2 264 872,80 €	3 878 160,00 €	
2	Rua Araújo Carandá 14, Braga (Prédio urbano)	130	04/05/2017	182 104,39 €	217 000,00 €	Telepizza
3	Estrada da Beira 481, Coimbra (Prédio urbano)	974	13/01/2015	1 357 494,29 €	2 295 500,00 €	Dia Portugal
4	Avenida D. João Alves, Figueira da Foz (Prédio urbano)	4948	30/04/2015	1 926 452,45 €	2 802 421,00 €	BCM Bricolage Leroy Merlin
5	Rua Patrão Joaquim Casaca, 2-10, Olhão (Prédio urbano)	2273	13/01/2017	4 344 468,10 €	6 059 500,00 €	Continente Hipermercados
6	Rua da Torre 39, Cascais (Prédio urbano)	485	06/06/2013	1 109 238,73 €	1 381 200,00 €	Telepizza
7	Rua Prof. Francisco Gentil 27, Lumiar (Prédio urbano)	89	27/12/2013	122 160,11 €	162 400,00 €	Telepizza
8	Avenida Óscar Monteiro Torres 61, Areeiro (Prédio urbano)	70	27/12/2013	105 137,80 €	159 800,00 €	Telepizza
9	Praceta José Régio 7, Bobadela (Prédio urbano)	276	27/12/2013	295 387,13 €	337 700,00 €	Telepizza
10	Rua Prof. Agostinho Silva 18, Tapada das Mercês (Prédio urbano)	29	27/12/2013	24 732,50 €	28 150,00 €	Telepizza
11	Avenida D. Nuno Álvares Pereira LJ 22-24 LJ26 e LJ27, Cacém (Prédio urbano)	192	14/09/2017	145 207,82 €	187 250 €	Telepizza
12	Rua Principal da Cerca, Torres Vedras (Prédio urbano)	535	29/05/2013	635 455,67 €	943 500,00 €	Dia Portugal
13	Rua Santa Luzia 573, Porto (Prédio urbano)	890	27/09/2013	1 211 103,26 €	1 400 150,00 €	Pingo Doce
14	Rua Serpa Pinto 273, Porto (Prédio urbano)	5147	03/12/2015	3 931 388,17 €	6 923 032,00 €	Modelo Continente
15	Praceta Oliveira Feijão 2 R/C Esq, Almada (Prédio urbano)	119	27/12/2013	167 119,03 €	199 700,00 €	Telepizza
16	Rua D. Sancho I 1, Cacilhas (Prédio urbano)	225	27/12/2013	277 363,52 €	327 100,00 €	Telepizza
17	EN 377 Marco Cabaço, Charneca de Caparica (Prédio urbano)	935	29/05/2013	1 987 473,41 €	2 733 500,00 €	Dia Portugal
18	Rua Pedro Costa 1206, Charneca de Caparica (Prédio urbano)	220	06/06/2013	489 073,44 €	522 650,00 €	Telepizza
19	Rua das Flores Lote 11 B R/C Esq e Dto, Paivas (Prédio urbano)	185	27/12/2013	191 250,66 €	224 650 €	Telepizza
20	Rua Florbela Espanca 6 GR 1, Arrentela (Prédio urbano)	33	27/12/2013	23 723,01 €	25 300,00 €	Telepizza
21	Prédio Urbano Rio Park Lote 5 Loja 1, Monção (Prédio urbano)	630	13/11/2015	466 918,47 €	660 100,00 €	Rádio Popular
22	Prédio Urbano Rio Park Lote 5 Loja 2, Monção (Prédio urbano)	1231	13/11/2015	1 051 946,39 €	1 184 150 €	Dstore Retail
23	Prédio Urbano Rio Park Lote 5 Loja 3, Monção (Prédio urbano)	615	13/11/2015	424 408,43 €	692 650,00 €	Seaside
24	Prédio Urbano Rio Park Lote 5 Loja 4, Monção (Prédio urbano)	1278	13/11/2015	881 503,62 €	1 140 750 €	Espaço Casa

Os contratos de Arrendamento acima mencionados têm ainda uma duração média de 16 anos até ao seu término, não sendo exercidas antecipadamente, nos casos aplicáveis, as *break-options*.

3.3. Performance do Fundo



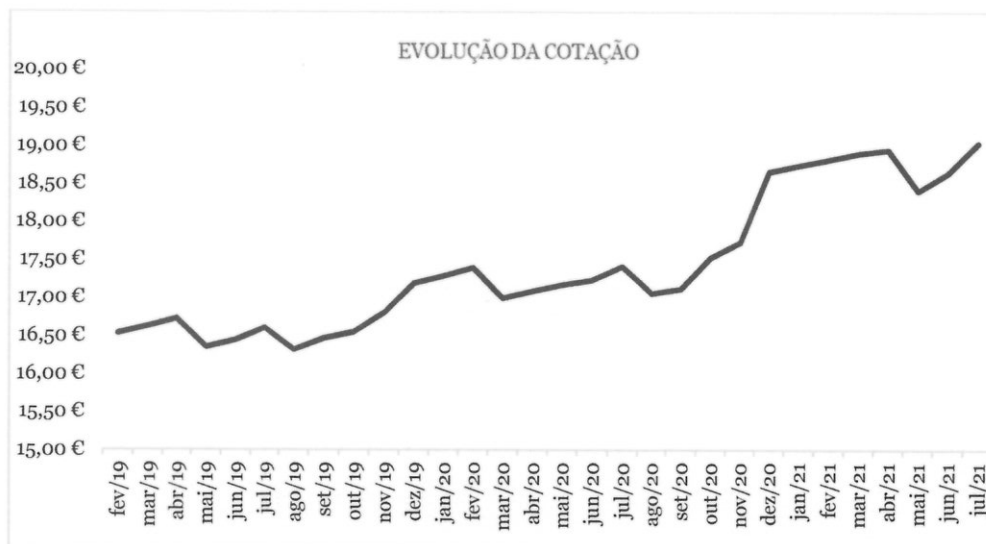
O Ativo Líquido do Fundo a 30 de junho de 2021 era de 36.305.320,21€. Os proveitos gerados no 1º semestre de 2021 foram de 1.252.642,62€, tendo 88,95% sido provenientes de Rendimentos de Ativos Imobiliários.

Relativamente aos custos do 1º semestre de 2021, estes ascenderam a 429.989,70€, sendo o maior contributo (29%) dado por revalorizações de ativos imobiliários.

O resultado líquido do período foi assim de 822.652,92€, correspondendo a uma rentabilidade efetiva, ponderada a distribuição de rendimentos efetuada, de 2,64%.

A Taxa de Encargos Correntes, que é composta pela comissão de gestão fixa, comissão de depósito, taxa de supervisão e avaliações, no final do 1º semestre estabeleceu-se nos 96.450,35€, o equivalente a 0,3044% do VLGF.

Encargos	Valor	% do VLGF
Comissão de gestão fixa	47.785,04	0,15%
Comissão de depósito	43.273,29	0,14%
Taxa de supervisão	2.495,22	0,01%
Avaliações dos ativos imobiliários	2.896,80	0,01%
Encargos correntes	96.450,35	0,30%



A cotação do Fundo a 30 de junho de 2021 era de 18,6412€.

3.4. Distribuição de Rendimentos

O Fundo tem como política de rendimentos a distribuição parcial de rendimentos aos participantes. A distribuição a partir de 2017 (inclusive) foi efetuada tendo em conta um montante definido pelo menor dos seguintes valores: 80% dos rendimentos de ativos imobiliários ou 90% dos resultados líquidos do Fundo, ambos calculados com referência ao último dia de cada ano.

Sem prejuízo, enquanto o endividamento bancário, determinado pelos montantes registados nas contas de empréstimos, representar, por referência ao mês anterior ao do anúncio do pagamento de rendimentos, mais de 5% do total do Ativo Líquido do Fundo, o valor do rendimento a distribuir nessa ocasião não poderá ser superior a 0,50 € (cinquenta cêntimos) por Unidade de Participação

No primeiro semestre de 2021, o Fundo distribuiu 850.000€, o equivalente a 0,50€ por unidade de participação. Será ainda efetuada uma nova distribuição de rendimentos, no montante de 850.000€, durante o mês de agosto.

3.4. Listing Sponsor (Patrocinador da Cotação)

A 2 de setembro de 2019 concretizou-se a admissão à negociação das unidades de participação que compõem o fundo no mercado EURONEXT ACCESS+. Com a admissão à negociação os participantes do Fundo pretenderam obter uma exposição das unidades de participação ao mercado, dar maior notoriedade à carteira e performance do Fundo, agilizar as transações, dotar as unidades de participação de maior liquidez e formar um preço que resulte da análise e expectativas dos investidores.

O "Listing Sponsor" das unidades de participação junto da EURONEXT ACCESS+ é o Banco L. J. Carregosa, S.A.

O “*Listing Sponsor*”, no exercício da sua atividade, na Fase de Pós Admissão (obrigações continuadas) aconselha e apoia o Fundo cotado nas suas interações com o Mercado numa base diária: mantém o contacto regular com o Fundo e o contacto de primeira linha com a *Euronext*; assegura de uma forma contínua o cumprimento dos requisitos legais e regulatórios (incluindo publicações) e obrigações contratuais; provê aconselhamento e apoio ao Fundo nas suas interações com o Mercado especialmente fazendo o possível para organizar uma reunião de investidores por ano, no mínimo.

3.5. Gestão do Risco

Reconhecendo que o risco é intrínseco à atividade de gestão de ativos, a Sociedade Gestora tem desenvolvido um sistema de gestão de riscos sustentado em procedimentos de identificação, avaliação, acompanhamento e monitorização de riscos, os quais estão alicerçados em políticas e procedimentos adequados e claramente definidos com vista a certificar que os objetivos do Fundo são atingidos e que são adotadas as ações necessárias para responder de forma adequada aos riscos previamente reconhecidos.

O portfólio que integra o OIC está especialmente sujeito ao risco de liquidez, risco de mercado e o risco de crédito.

O risco de mercado é o risco de variação de preço que os investimentos em carteira incorrem, motivado pela geografia, pelo tipo de arrendatários, entre outros.

O risco de crédito é avaliado anteriormente à celebração de qualquer contrato ou à negociação/ renegociação dos mesmos, através da monitorização da situação económico-financeira, endividamento e alertas de riscos. A própria monitorização mede a probabilidade de dívidas futuras dos arrendatários.

O risco de liquidez é entendido como a possibilidade de perda de capital pela incapacidade de liquidar determinado ativo em tempo razoável sem perda de valor. A Sociedade acompanha as necessidades de liquidez, para fazer face às responsabilidades assumidas ou contingentes, monitorizando a reserva de liquidez entre 1% a 5% do Valor do Ativo Total. No que se refere aos financiamentos, o valor não pode ser superior a 33% do valor dos ativos do Fundo. Quanto ao valor dos projetos de Promoção Urbana, o mesmo não se encontra acima dos 50% do valor dos prédios urbanos e os imóveis sítos nas zonas metropolitanas do Porto e Lisboa não representam menos de 33% do valor total dos imóveis do Fundo.

Em 30 de Junho de 2021, os limites legais e regulamentares do Fundo, encontravam-se integralmente cumpridos, conforme descrição abaixo.

Posição de liquidez		
Depósitos bancários	1 677 248,96	4,620%
Posição de alavancagem, derivados, reportes e empréstimos		
Financiamentos bancários	- 4 142 615,06	-11,41%
Controlo dos limites de investimento		
Terrenos urbanizados	3 878 160,00	
Construções	30 608 153,00	
Σ Valor dos prédios urbanos	34 486 313,00	17,57%
Projetos de promoção urbana	6 059 500,00	

Geografia dos imóveis em carteira			
Zona Metropolitana do Porto	8 323 182,00	24,13%	22,93%
Zona Metropolitana do Lisboa	10 167 560,00	29,48%	28,01%
Resto do País	15 995 571,00	46,38%	44,06%
Total	34 486 313,00	100,00%	94,99%

3.6. Eventos Subsequentes e Perspetivas Futuras

Ao assumir as funções de entidade gestora do *Retail Properties*, a Carregosa SGOIC entendeu conferir máxima prioridade ao processo de loteamento de um terreno em Almada, adquirido pelo Fundo em 2017 para desenvolvimento de um supermercado.

Após um bem-sucedido conjunto de iniciativas, a proposta de loteamento foi submetida a Deliberação de Câmara no dia 19 de julho de 2021, tendo merecido aprovação.

O Fundo está agora a promover esforços no sentido de assegurar o célere desenvolvimento do projeto, na expectativa de que o investimento realizado possa começar a gerar rendas já em 2022.

Relativamente ao impacto da Covid-19, apenas um arrendatário solicitou em 2021 um tratamento diferenciado do pagamento de rendas devido à pandemia. Trata-se do maior devedor do Fundo, com rendas em atraso há mais de um ano, encontrando-se a decorrer processo negocial para que se constitua uma solução adequada, que, porventura, terá de enquadrar o quadro legal de excecionalidade que foi criado e que se aplica aos arrendamentos comerciais.

O Fundo tem vindo ainda a analisar novos projetos em desenvolvimento por parte de insígnias relevantes no mercado, não descurando a possibilidade de ponderar novos investimentos a curto prazo que se enquadrem na estratégia delineada.

No seguimento da Assembleia de Participantes ocorrida a 5 de janeiro de 2021, na qual foi aprovada com 93,074% dos votos expressos a substituição da entidade gestora do Fundo, um conjunto de Participantes entendeu dar entrada no Tribunal Judicial da Comarca do Porto, Juízo de Comércio de Vila Nova de Gaia, de uma providência cautelar com vista à suspensão das deliberações tomadas na referida Assembleia.

A 10 de maio o Tribunal julgou improcedente o procedimento cautelar:

“Atenta a natureza cumulativa dos requisitos exigidos para que seja decretada a providência de suspensão de deliberação social, mesmo que se considerasse verificado algum dos vícios invocados pelos requerentes, a verdade é que a providência nunca poderia ser decretada, por não se mostrar suficientemente alegado o requisito “dano apreciável” (requisito legal do decretamento da suspensão de deliberação social). De facto, face ao alegado no requerimento inicial, não se vislumbram factos de onde se infira que a execução das deliberações em causa possa causar dano apreciável.”

A 1 de junho foi interposto, pelos Requerentes do processo, no Tribunal da Relação do Porto, recurso de apelação consubstanciado, na sua essência, em argumentação idêntica à utilizada em 1.ª instância.

Aguarda-se decisão por parte do Tribunal da Relação, que não se crê poder ser diferente da 1.ª instância, não devendo, portanto, ter qualquer impacto na esfera do Fundo.

22 44


9

Demonstrações Financeiras

4. Demonstrações Financeiras

4.1. Balanço

Balanço em 30 de junho de 2021

(Valores expressos em euros)

Códigos das contas	Ativo	Junho 2021			Junho 2020	
		Ativo bruto	Mais valias/AF	Mais valias/AD	Ativo líquido	Ativo líquido
	Imóveis					
31	Terrenos	2 264 872,80	1 613 287,20	0,00	3 878 160,00	3 007 000,00
32	Construções	21 351 110,40	9 257 042,60	0,00	30 608 153,00	33 317 124,00
	Total de imóveis	23 615 983,20	10 870 329,80	0,00	34 486 313,00	36 324 124,00
	Contas de terceiros					
412	Devedores por rendas vencidas	74 515,29			74 515,29	100 782,00
419	Outros devedores	60 110,40	0,00	0,00	60 110,40	88 756,00
		134 625,69	0,00	0,00	134 625,69	189 538,00
	Disponibilidades					
12	Depósitos à ordem	1 677 248,96	0,00	0,00	1 677 248,96	371 537,00
13	Depósitos a prazo		0,00	0,00	0,00	
	Total das disponibilidades	1 677 248,96	0,00	0,00	1 677 248,96	371 537,00
	Contas de regularização					
51	Proveitos a receber		0,00	0,00	0,00	
52	Despesas com custos diferidos	7 132,56	0,00	0,00	7 132,56	7 988,00
58	Outras contas de regularização	0,00	0,00	0,00	0,00	
	Total das regularizações ativas	7 132,56	0,00	0,00	7 132,56	7 988,00
	Total do ativo	25 434 990,41	10 870 329,80	0,00	36 305 320,21	36 893 187,00
	Capital do fundo					
61	Unidades de participação				17 000 000,00	17 000 000,00
62	Variações patrimoniais				1 138 200,01	1 138 200,01
64	Resultados transitados				13 579 130,63	11 073 414,00
65	Resultados distribuídos				-850 000,00	-850 000,00
DR	Resultado líquido do período				822 652,92	921 601,00
	Total do capital do fundo				31 689 983,56	29 283 215,01
	Provisões para riscos e encargos					
47	Ajustamentos de dívidas a receber				66 453,42	61 346,00
48	Provisões acumuladas				45 697,53	29 256,00
					112 150,95	90 602,00
	Contas de terceiros					
423	Comissões a pagar				47 156,41	17 000,00
424+_429	Outros contas de credores				144 411,41	117 143,00
43	Empréstimos				4 140 894,04	7 305 657,00
	Total de terceiros				4 332 461,86	7 439 800,00
	Contas de regularização					
53	Acréscimos de custos				58 247,98	2 124,00
56	Receitas com proveito diferido				112 475,86	77 447,00
	Total das regularizações passivas				170 723,84	79 571,00
	Total do passivo e situação líquida				36 305 320,21	36 893 188,01
	Total do número de unidades de participação				1 700 000,00	1 700 000,00
	Valor unitário da unidade de participação (Eur)				18,64	17,23

4.2. Demonstração de Resultados por Natureza

Demonstração dos resultados em 30 de junho de 2021

(Valores expressos em euros)

Códigos das contas	Gastos	Junho 2021	Junho 2020
Custos e perdas correntes			
711+...+718	Juros e custos equiparados		
	De operações correntes	51 202,51	90 210,00
724+...+728	Comissões		
	Outras de operações correntes	95 795,19	109 803,00
733	Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários		
	Em ativos imobiliários	124 600,00	14 500,00
7411+7421	Impostos		
	Impostos sobre o rendimento		
7412+7422	Impostos indiretos	11 602,37	11 123,00
718+7428	Outros impostos	7 380,38	0,00
751	Provisões do exercício		
	Ajustamentos de dívidas a receber	36 318,42	61 346,00
752+758	Provisões para encargos	57 377,80	29 256,00
76	Fornecimento de serviços externos	44 148,38	34 430,00
	Total dos custos e perdas correntes (A)	428 425,05	350 668,00
Custos e perdas eventuais			
782	Perdas extraordinárias		
783	Perdas de exercícios anteriores	492,00	448,00
784+...+788	Outras perdas eventuais	1 072,65	0,00
	Total dos custos e perdas eventuais (C)	1 564,65	448,00
	Resultado líquido do período	822 652,92	921 601,00
	Total	1 252 642,62	1 272 717,00
Proveitos e ganhos correntes			
811+814+818	Juros e proveitos equiparados		
	Outros de operações correntes		
833	Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários		
	Em ativos imobiliários	121 400,00	80 251,00
851	Reversão de ajustamentos e provisões - rendas vencidas	10 552,83	0,00
852	Reversão de ajustamentos e provisões - outros encargos	6 436,06	0,00
86	Rendimentos de ativos imobiliários		
	Rendimentos de ativos imobiliários	1 114 253,71	1 191 242,00
87	Outros proveitos e ganhos correntes		
	Outros proveitos e ganhos correntes		1 224,00
	Total dos proveitos e ganhos correntes (B)	1 252 642,60	1 272 717,00
Proveitos e ganhos eventuais			
882	Ganhos extraordinários		
883	Ganhos de exercícios anteriores		
888	Outros ganhos eventuais	0,02	0,00
	Total dos proveitos e ganhos eventuais (D)	0,02	0,00
	Total	1 252 642,62	1 272 717,00
8X2-7X2-7X3	Resultados da carteira títulos e participações em sociedades imobiliárias	0	0
8X3+86-7X3-7	Resultado de ativos imobiliários	1 066 905	1 222 563
8X9-7X9	Resultados das operações extrapatrimoniais	0	0
B-A+742	Resultados correntes	824 218	922 049
D-C	Resultados eventuais	-1 565	-448
B+D-A-C+742	Resultados antes de impostos sem o rendimento	822 653	921 601
B+D-A-C	Resultados líquidos do período	822 653	921 601



4.3. Demonstração de Fluxos Monetários

Demonstração dos fluxos em 30 de junho de 2021

(Valores expressos em euros)

Discriminação dos fluxos	jun/21		jun/20	
	Valor	Somatório	Valor	Somatório
Operações sobre as UP do Fundo				
Recebimentos				
Pagamentos				
Rendimentos pagos aos participantes	850 000,00		850 000,00	
Fluxo das operações sobre as UP do fundo		-850 000,00		-850 000,00
Operações com valores imobiliários				
Recebimentos				
Rendimento de imóveis	1 346 347,71		1 245 346,00	
Pagamentos				
Despesas correntes (FSE) com imóveis	20 433,90		21 306,00	
Fluxo das operações sobre valores		1 325 913,81		1 224 040,00
Operações da carteira de título				
Recebimentos				
Pagamentos				
Juros e custos similares	26 715,00		89 245,00	
Fluxo das operações da carteira de títulos		-26 715,00		-89 245,00
Operações de gestão corrente				
Recebimentos				
Outros recebimentos correntes	759 452,00		1 204 724,00	
Pagamentos				
Comissão de gestão	350 344,61		299 068,00	
Comissão de depósito	29 852,03		45 597,00	
Impostos e taxas	193 178,14		48 747,00	
Financiamento	80 565,66		0,00	
Juros de financiamento	24 630,89		0,00	
Outros pagamentos correntes	1 439 795,56		1 231 294,00	
Fluxo das operações de gestão corrente		-1 358 914,89		-419 982,00
Operações eventuais				
Recebimentos				
Pagamentos				
Fluxo das operações eventuais		0,00		0,00
Saldo dos fluxos monetários do período		-909 716,08		-135 187,00
Disponibilidades no início do período		2 586 964,76		506 724,00
Disponibilidades no fim do período		1 677 248,68		371 537,00

Anexos às Demonstrações Financeiras

5. Anexo às Demonstrações Financeiras

5.1. 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 Regulamento de Gestão do Fundo, o “*Retail Properties* – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado” foi constituído em 18 de fevereiro de 2013 e tem a duração de 10 anos, prorrogável por períodos de 10 anos desde que obtidas as autorizações e deliberações legalmente previstas.

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.

5.2. Princípios contabilísticos

Como princípios contabilísticos, adotam-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 afetar 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 ativos e proveitos por defeito ou de passivos e custos por excesso.

5.3. Notas ao Anexo

Nota 1

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

Imóveis	Valor contabilístico	Média das avaliações	Diferença
Rua da Torre 39, Cascais	1 381 200,00 €	1 381 200,00 €	0,00 €
Rua Pedro Costa 1206, Charneca de Caparica	522 650,00 €	522 650,00 €	0,00 €
Rua Araújo Carandá 14, Braga	217 000,00 €	217 000,00 €	0,00 €
Avenida D. Nuno Álvares Pereira 22-24 LJ26, Cacém	69 550,00 €	69 550,00 €	0,00 €
Avenida D. Nuno Álvares Pereira 22-24 LJ27, Cacém	117 700,00 €	117 700,00 €	0,00 €
Rua Prof. Francisco Gentil 27, Lumiar	162 400,00 €	162 400,00 €	0,00 €
Avenida Óscar Monteiro Torres 61, Areeiro	159 800,00 €	159 800,00 €	0,00 €
Rua das Flores Lote 11 B R/C Esq, Paivas	104 550,00 €	104 550,00 €	0,00 €
Rua das Flores Lote 11 B R/C Dto, Paivas	120 100,00 €	120 100,00 €	0,00 €
Rua 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 €
Rua Prof. Agostinho Silva 18, Tapada das Mercês	28 150,00 €	28 150,00 €	0,00 €
Rua Florbela Espanca 6 GR 1, Arrentela	25 300,00 €	25 300,00 €	0,00 €
Rua de Santa Luzia 573, Porto	1 400 150,00 €	1 400 150,00 €	0,00 €
Rua Principal Cerca, Torres Vedras	943 500,00 €	943 500,00 €	0,00 €
EN 377 Marco Cabaço, Charneca de Caparica	2 733 500,00 €	2 733 500,00 €	0,00 €
Rio Park Lote 5 Loja 1, Monção	660 100,00 €	660 100,00 €	0,00 €
Rio Park Lote 5 Loja 2 C, Monção	869 700,00 €	869 700,00 €	0,00 €
Rio Park Lote 5 Loja 2 B, Monção	314 450,00 €	314 450,00 €	0,00 €
Rio Park Lote 5 Loja 3, Monção	692 650,00 €	692 650,00 €	0,00 €
Rio Park Lote 5 Loja 4 E, Monção	299 950,00 €	299 950,00 €	0,00 €
Rio Park Lote 5 Loja 4 F, Monção	840 800,00 €	840 800,00 €	0,00 €
Avenida D. João Alves 10, Figueira da Foz	2 802 421,00 €	2 802 421,00 €	0,00 €
Estrada da Beira 481, Coimbra	2 295 500,00 €	2 295 500,00 €	0,00 €
Rua Serpa Pinto 273, Porto	6 923 032,00 €	6 923 032,00 €	0,00 €
Rua 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	34 486 313,00 €	34 486 313,00 €	0,00 €

Handwritten signature and initials in the top right corner.

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 de resultados	Outros	Resultados do período	No fim
Valor base	17 000 000,00	0,00					17 000 000,00
Diferença subscrição/resgate	1 138 200,01	0,00	0,00				1 138 200,01
Resultado distribuído	-6 224 300,00			-850 000,00			-7 074 300,00
Resultado acumulado	15 597 713,96				4 205 716,67		19 803 430,63
Ajuste em imóveis	0,00				0,00		0,00
Resultado do período	4 205 716,67				-4 205 716,67	822 652,92	822 652,92
Somas	31 717 330,64	0,00	0,00	-850 000,00	0,00	822 652,92	31 689 983,56
N.º de UP	1 700 000,00						1 700 000,00
Valor da UP	18,6573						18,6412

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 ativos do fundo e relativamente à “A-Composição discriminada da carteira de ativos” 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 (m ²)	Avaliação 1		Avaliação 2		Valor do imóvel
		Data	Valor	Data	Valor	
1.1 Terrenos	10 680		3 728 000,00		4 028 320,00	3 878 160,00
1.1.1 Urbanizados	10 680		3 728 000,00		4 028 320,00	3 878 160,00
Não arrendados	10 680		3 728 000,00		4 028 320,00	3 878 160,00
Vale de Castanheira Almada	10 680	06/12/2020	3 728 000,00	06/12/2020	4 028 320,00	3 878 160,00
1.4 Construções acabadas	21 507		30 180 400,00		31 035 906,00	30 608 153,00
1.4.1 Arrendadas	21 507		30 180 400,00		31 035 906,00	30 608 153,00
Comércio	21 326		29 933 400,00		30 776 606,00	30 355 003,00
Rua da Torre 39, Cascais	485	09/07/2020	1 370 000 €	09/07/2020	1 392 400,00 €	1 381 200,00
Rua Pedro Costa 1206, Charneca de Caparica	220	09/07/2020	519 000 €	09/07/2020	526 300 €	522 650,00
Rua Araújo Carandá 14, Braga	130	27/05/2021	217 000 €	09/07/2020	217 000 €	217 000,00
Avenida D. Nuno Álvares Pereira 22-24 LJ26, Cacém	37	09/07/2020	67 000 €	09/07/2020	72 100 €	69 550,00
Avenida D. Nuno Álvares Pereira 22-24 LJ27, Cacém	155	09/07/2020	115 400 €	09/07/2020	120 000 €	117 700,00
Rua Prof. Francisco Gentil 27, Lumiar	89	09/07/2020	162 000 €	09/07/2020	162 800 €	162 400,00
Avenida Óscar Monteiro Torres 61, Areeiro	70	09/07/2020	155 000 €	09/07/2020	164 600 €	159 800,00
Rua das Flores Lote 11 B R/C Esq, Paivas	86	09/07/2020	101 000 €	09/07/2020	108 100 €	104 550,00
Rua das Flores Lote 11 B R/C Dto, Paivas	99	09/07/2020	117 000 €	09/07/2020	123 200 €	120 100,00
Rua D. Sancho I 1, Cacilhas	225	09/07/2020	324 200 €	09/07/2020	330 000 €	327 100,00
Praceta José Régio 7, Bobadela	276	09/07/2020	333 400 €	09/07/2020	342 000 €	337 700,00
Rua de Santa Luzia 573, Porto	890	09/07/2020	1 338 300 €	09/07/2020	1 462 000 €	1 400 150,00
Rua Principal Cerca, Torres Vedras	535	09/07/2020	922 000 €	09/07/2020	965 000 €	943 500,00
EN 377 Marco Cabaço, Charneca de Caparica	935	09/07/2020	2 654 000 €	09/07/2020	2 813 000 €	2 733 500,00
Rio Park Lote 5 Loja 1, Monção	630	23/02/2021	652 400 €	23/02/2021	667 800 €	660 100,00
Rio Park Lote 5 Loja 2 C, Monção	923	23/02/2021	860 500 €	23/02/2021	878 900 €	869 700,00
Rio Park Lote 5 Loja 2 B, Monção	308	23/02/2021	301 300 €	23/02/2021	327 600 €	314 450,00
Rio Park Lote 5 Loja 3, Monção	615	23/02/2021	676 500 €	23/02/2021	708 800 €	692 650,00
Rio Park Lote 5 Loja 4 E, Monção	308	23/02/2021	287 500 €	23/02/2021	312 400 €	299 950,00
Rio Park Lote 5 Loja 4 F, Monção	970	23/02/2021	842 900 €	23/02/2021	838 700 €	840 800,00
Avenida D. João Alves, Figueira da Foz	4 948	20/09/2020	2 759 000 €	20/09/2020	2 845 842 €	2 802 421,00
Estrada da Beira 481, Coimbra	974	28/11/2020	2 253 000 €	28/11/2020	2 338 000 €	2 295 500,00
Rua Serpa Pinto 273 Porto	5 147	12/10/2020	6 912 000 €	12/10/2020	6 934 064 €	6 923 032,00
Rua Patrão Joaquim Casaca 2-10, Olhão	2 273	23/08/2020	5 993 000 €	23/08/2020	6 126 000 €	6 059 500,00
Serviços	119		194 000,00		205 400,00	199 700,00
Praceta Oliveira Feijão 2 R/C Esq, Almada	119	09/07/2020	194 000 €	09/07/2020	205 400 €	199 700,00 €
Outros	62		53 000,00		53 900,00	53 450,00
Rua Prof. Agostinho Silva 18, Tapada das Mercês	29	09/07/2020	28 000 €	09/07/2020	28 300 €	28 150,00
Rua Florbela Espanca 6 GR 1, Arrentela	33	09/07/2020	25 000 €	09/07/2020	25 600 €	25 300,00
Total	32 187		33 908 400		35 064 226	34 486 313

	Quantidade	Moeda	Cotação	Juros decorridos	Valor global
7. Liquidez					1 677 248,96
7.1 À vista					1 677 248,96
7.1.1 Numerário					0,00
7.1.2 Depósitos à ordem (DO)					1 677 248,96
DO Banco Carregosa					53 564,62
DO Banco BIC					1 020 300,51
DO Banco BCP					49 875,96
DO Banco Bankinter					553 507,87
7.1.3 Fundos de tesouraria					0,00
7.2 A prazo					0,00
7.2.1 Depósitos a prazo e com pré-aviso					0,00
7.2.2 Certificados de depósito					0,00
7.2.3 Valores mobiliários com prazo < 12 meses					0,00
8. Empréstimos					4 140 894,04
8.1 Empréstimos obtidos					4 140 894,04
Banco BIC (MLP 2,125% 20151203 20221210					483 394,04
Banco Carregosa (CCC) 2,5% 20200113 20210112					2 900 000,00
Banco BIC (CCC) 2,125% 20200106 20200706					757 500,00
8.2 Descobertos					0,00
8.3 Componente variável de fundos mistos					0,00
9. Outros valores a regularizar					
9.1 Valores ativos					
9.1.1. Adiantamentos por conta de imóveis					141 758,25
9.1.4. Rendas em dívida					74 515,29
9.1.5. Outros					67 242,96
9.2. Valores passivos					
9.2.1 Recebimentos por conta de imóveis					474 442,61
9.2.5. Rendas adiantadas					112 475,86
9.2.6. Outros					361 966,75
Total					-2 796 329,44
B - Valor líquido global do Fundo					31 689 983,56

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

	Total	Categoria A
Em circulação	1 700 000,00	1 700 000,00
Emitidas no período	0,00	0,00
Resgatadas no período	0,00	0,00

Nota 4 e 5

O Fundo não possuía títulos em carteira à data de 30 de junho de 2021.

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 efetivos 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 ativos do OII/Fundo são adotados 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 suscetíveis de induzir alterações significativas no seu valor, nomeadamente a classificação do solo.
- c) A avaliação de cada imóvel e dos projetos de construção deverá recorrer a pelo menos dois dos 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 projetos de construção são valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores nas avaliações efetuadas. 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 respetivo 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 Coletivo e/ou Regulamento da CMVM.
- f) Os projetos de construção são avaliados: (i) previamente ao início do projeto; (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 coletivo; (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 transação; (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 coletivo 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 coletivo 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 ativo do Fundo pelo seu valor de mercado, devendo a responsabilidade decorrente da respetiva 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 ativo e aquele que figura no passivo.
- i) Os imóveis prometidos vender pelo Fundo são valorizados ao preço constante do respetivo contrato-promessa de compra e venda. Este montante será atualizado pela taxa de juro adequada ao risco da contraparte, sempre que se verifiquem os requisitos regulamentares que o justifiquem.
- 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 respetiva Entidade Gestora, exceto 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 30 de junho de 2021, decompunha-se da seguinte forma:

Contas	Saldo inicial	Aumentos	Reduções	Saldo final
Numerário				
Depósitos à ordem	2 586 964,76	1 075 335,17	1 985 050,97	1 677 248,96
Depósitos a prazo e com pré-aviso				
Certificados de depósito				
UP de fundos de tesouraria				
Outras contas de disponibilidades				
Total	2 586 964,76	1 075 335,17	1 985 050,97	1 677 248,96

Nota 8

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

Contas por entidades	Devedores por rendas vencidas	Outros devedores	Soma
Câmara Municipal de Almada (1)		9 945,65	9 945,65
Câmara Municipal de Coimbra (2)		2 172,00	2 172,00
Infraestruturas de Portugal, S.A. (3)		1 500,00	1 500,00
Município do Porto (4)		18 089,70	18 089,70
Dstore Retail, S. A.	90 017,55		90 017,55
Sopropé - Organizações de Calçado, S. A.	12 900,76		12 900,76
Total	102 918,31	31 707,35	134 625,66

Observações:

- Os valores em dívida ao Fundo pela Câmara Municipal de Almada (9.945,65 €) correspondem a garantias (depósito bancário) prestadas pelo Fundo relativas à boa execução de obra.
- 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.
- 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.
- Caução prestada ao Município do Porto (18.089,70 €).

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:

Rubrica do Balanço	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	35 443,62	31 009,80	0,00	66 453,42
482 - Provisões para encargos	0,00	57 377,80	11 680,27	45 697,53

Nota 12

No primeiro semestre 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 Inicio	Montante 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 - Outras	0,00	0,00
Valores recebidos em garantia (1)	508 717,81	478 776,39
Valores cedidos em garantia (2)	11 420 707,35	11 420 707,35
Outras	0,00	0,00
Total	11 929 425,16	11 899 483,74

Observações:

(1) Os valores recebidos em garantia pelo Fundo foram prestados pelas empresas construtoras do: Minipreço de Coimbra (11.183,36 €), AKI da Figueira da Foz (43.250,00 €), Continente Olhão (95.000,00 €), 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. A garantia emitida pela empresa construtora do Rio Park Lote 5 Monção caducou passados 5 anos da sua emissão.

(2) Os valores cedidos em garantia correspondem a garantias prestadas pelo Fundo à: Câmara Municipal de Almada (9.945,65 €); Câmara Municipal de Coimbra (2.172,00 €); 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 quatro imóveis a favor do Banco L. J. Carregosa relativa a garantia no âmbito de uma CCC (7.099.000,00 €).

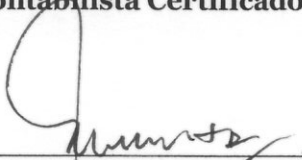
Nota 14

As restrições impostas quanto ao exercício de algumas atividades económicas e à mobilidade das pessoas, no âmbito da pandemia do COVID-19, têm implicações na atividade 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 ativos imobiliários.

No 1º semestre de 2021, apenas um arrendatário solicitou um tratamento diferenciado do pagamento de rendas devido à pandemia. Trata-se do maior devedor do Fundo, com rendas em atraso há mais de um ano, encontrando-se a decorrer processo negocial para que se constitua uma solução adequada, que, porventura, terá de enquadrar o quadro legal de excecionalidade que foi criado e que se aplica aos arrendamentos comerciais.

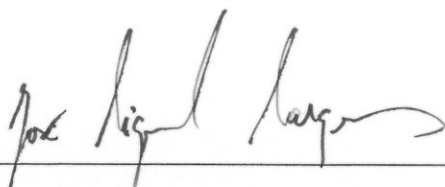
Porto, 16 de agosto de 2021

O Contabilista Certificado




Pedro Manuel Ferreira da Rocha


O Conselho de Administração



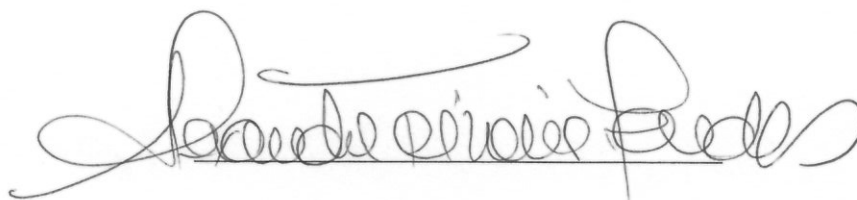
Presidente: José Miguel Marques



Vogal: José Sousa Lopes



Vogal: José Alves Coelho



Vogal: Alexandre Teixeira Mendes

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 Carregosa - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, SA (adiante também designada simplesmente por Entidade Gestora), que compreendem o balanço em 30 de junho de 2021 (que evidencia um total de 36 305 320 euros e um total de capital do fundo de 31 689 984 euros, incluindo um resultado líquido de 822 653 euros), a demonstração dos resultados por natureza, a demonstração dos fluxos monetários relativas ao período de seis meses 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 30 de junho de 2021 e o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao período de seis meses 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 3.6 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. Para o exercício de 2021, as possíveis implicações estão relacionadas com a capacidade de os inquilinos cumprirem pontualmente com o pagamento das rendas, existindo apenas um arrendatário com rendas em atraso, tendo este solicitado um tratamento diferenciado relativo ao pagamento das rendas, encontrando-se a decorrer um processo negocial de forma a ser encontrada a solução mais adequada.

Conforme mencionado no ponto 3.7 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 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. 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 1 de junho de 2021, foi interposto pelos Requerentes do processo, no Tribunal da Relação do Porto, um recurso de apelação consubstanciado, na sua essência, em argumentação idêntica à utilizada em 1.ª instância. Na presente data, aguarda-se decisão quanto ao referido recurso, não se prevendo, contudo, que seja diferente da decisão de 1.ª instância, pelo que não se prevê qualquer impacto na esfera do Fundo.

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 período 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 30 de junho de 2021, os ativos imobiliários encontram-se valorizados em 34 486 313 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: - 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: - 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 período de seis meses findo em 30 de junho de 2021 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.

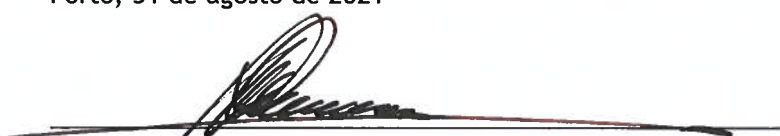
Sobre as matérias previstas no n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo

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, 31 de agosto de 2021



João Melo Oliveira, em representação de
BDO & Associados, SROC, Lda.

(inscrita no Registo de Auditores da CMVM sob o nº 20161384)