



**CARREGOSA – SOCIEDADE GESTORA DE ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLETIVO S.A.**

**CAPITAL SOCIAL DE 600.000,00€**

**MATRICULADO NA CONSERVATÓRIA DO REGISTO COMERCIAL DO PORTO SOB O NÚMERO ÚNICO  
DE MATRÍCULA E DE IDENTIFICAÇÃO FISCAL 515 963 054**

**COM SEDE NA AV. DA BOAVISTA, 1057 - 4100-129 PORTO**

**PROSPETO DE OFERTA PÚBLICA DE SUBSCRIÇÃO DE 263.000 A 526.000**

**UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO DO**

**RETAIL PROPERTIES – FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**FECHADO**

2 de junho de 2022

## Índice

I. Considerações iniciais .....	5
II. Sumário .....	7
Secção A – Introdução e Advertências .....	7
Secção B – Informação fundamental sobre o Emitente .....	7
Secção C – Informação fundamental sobre os valores mobiliários .....	11
Secção D – Informação fundamental sobre a Oferta de valores mobiliários ao público .....	12
III. Fatores de risco do Emitente e dos valores mobiliários .....	14
3.1. Riscos específicos do Emitente .....	14
3.2. Riscos específicos dos valores mobiliários .....	17
IV. Responsáveis .....	21
4.1. Identificação dos responsáveis pela informação contida no Prospeto .....	21
4.2. Declarações sobre a informação contida no Prospeto .....	22
V. Informações sobre o Emitente .....	22
5.1. Denominação jurídica e comercial do Emitente .....	22
5.2. Registo e número de identificação fiscal do Emitente .....	22
5.3. Sede, forma jurídica e legislação que regula a atividade do Emitente .....	22
5.4. Capital social .....	22
VI. Panorâmica geral das atividades do Emitente .....	23
VII. Carteira do Fundo .....	24
VIII. Previsões ou estimativas de lucros .....	28
IX. Órgãos de administração, supervisão e fundadores .....	28
X. Principais Participantes e transações com partes relacionadas .....	33
10.1. Principais Participantes .....	33
10.2. Transações com partes relacionadas .....	33
XI. Informação financeira acerca do ativo e passivo, da situação financeira e dos resultados do Emitente e Entidade Gestora .....	34
XII. Processos judiciais e arbitrais .....	39
XIII. Alteração significativa da situação financeira do Emitente .....	40
XIV. Política de rendimentos .....	40
XV. Contratos significativos .....	41
XVI. Objetivos e Política de Investimento .....	41

16.1.1. Descrição da Política, da estratégia e dos objetivos de investimento .....	41
16.1.2. Descrição dos tipos de ativos .....	41
16.1.3. Técnicas que pode utilizar e todos os riscos a elas associados .....	41
16.1.4. Tipos e fontes de alavancagem permitidos e riscos a eles associados .....	41
16.1.5. Restrições e limites à utilização de alavancagem e eventuais disposições em matéria de reutilização de garantias e ativos .....	42
16.2. Descrição dos procedimentos através dos quais o organismo de investimento coletivo pode alterar a sua estratégia ou a sua política de investimento, ou ambas .....	42
16.3. Nível máximo de alavancagem .....	42
16.4. Perfil do Investidor .....	42
16.5. Restrições ao investimento .....	42
16.5.1. Restrições de investimento aplicáveis ao Fundo .....	42
16.6. Prestadores de serviços .....	44
16.7. Depositário .....	48
16.8. Avaliação .....	50
<b>XVII. Informações essenciais .....</b>	<b>52</b>
17.1. Informações relativas aos recursos financeiros do Emitente (a curto e longo prazo) .....	52
17.2. Declaração relativa ao fundo de maneo .....	52
17.3. Capitalização e endividamento .....	54
17.4. Interesses de pessoas singulares e coletivas envolvidas na emissão/oferta .....	55
17.5. Motivo da Oferta e afetação de receitas .....	55
<b>XVIII. Informações relativas aos valores mobiliários a oferecer/admitir à negociação .....</b>	<b>56</b>
18.1. Descrição do tipo e categoria dos valores mobiliários que são oferecidos e/ou admitidos à negociação, incluindo o número de identificação internacional de títulos («ISIN») .....	56
18.2. Legislação ao abrigo da qual os valores mobiliários foram criados .....	56
18.3. Descrição dos direitos inerentes aos valores mobiliários, incluindo eventuais restrições desses direitos, e procedimento a observar para o exercício dos mesmos .....	56
18.4. Declaração sobre as resoluções, autorizações e aprovações ao abrigo das quais os valores mobiliários vão ser emitidos .....	58
18.5. Data prevista para a emissão dos valores mobiliários .....	58
18.6. Custos de emissão .....	58
18.7. Diluição .....	58
18.8. Descrição de eventuais restrições à transferibilidade dos valores mobiliários .....	59
18.9. Fiscalidade inerente às Unidades de Participação .....	59
18.10. Potencial impacto sobre o investimento em caso de insolvência .....	61
18.11. Identidade e dados do contacto de quem solicita a admissão à negociação .....	61
18.12. Condições, estatísticas da Oferta, calendário previsto e modalidades de subscrição da Oferta .....	61
18.13. Plano de distribuição e Rateio .....	66
18.14. Fixação de preços .....	66
18.15. Colocação e subscrição. Regime de colocação .....	67

XIX. Divulgação regulamentar de informações.....	68
XX. Informação inserida por remissão, informação disponível para consulta e informação constante de sítios Web e hiperligações.....	68
20.1. Informação inserida por remissão.....	68
20.2. Informação disponível para consulta .....	69
20.3. Informações constantes de sítios Web e hiperligações.....	69

## **I. Considerações iniciais**

Organismo de Investimento Coletivo aprovado pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (a “CMVM”).

O presente Prospeito de oferta pública de subscrição (o “Prospeito”) é elaborado para efeitos do Regulamento (UE) n.º 2017/1129 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 14 de junho de 2017, tal como alterado pelo Regulamento (UE) 2019/2115 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de novembro de 2019, pelo Regulamento (UE) 2020/1503 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 7 de outubro de 2020 e pelo Regulamento (UE) 2021/337 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 16 de fevereiro de 2021 (o “Regulamento 2017/1129” ou “Regulamento dos Prospetos”). A sua forma e conteúdo obedecem ao previsto no Regulamento 2017/1129 e no Regulamento Delegado (UE) 2019/980 da Comissão, de 14 de março de 2019, tal como alterado pelo Regulamento Delegado (UE) 2021/1273 da Comissão, de 4 de junho de 2020 (o “Regulamento Delegado 2019/980” ou “Regulamento Delegado”). A forma e conteúdo do Prospeito obedecem também ao disposto no Código dos Valores Mobiliários (o “Código dos Valores Mobiliários”) e demais legislação aplicável.

**O Prospeito caduca no dia 2 de junho de 2023, ou seja, 12 (doze) meses após a sua aprovação e desde que seja completado por eventuais adendas exigidas ao abrigo do artigo 23.º do Regulamento 2017/1129, sendo que a obrigação de incluir no Prospeito uma adenda relativa a novos factos significativos, erros relevantes ou inexatidões relevantes não será aplicável a partir do momento em que o Prospeito deixar de ser válido.**

O presente Prospeito é elaborado no âmbito da (i) oferta pública de subscrição (a “Oferta”), de até 526.000 Unidades de Participação, escriturais e nominativas, do Retail Properties – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado (o “Fundo” ou o “Emitente”).

O prospeito foi aprovado pela CMVM, na qualidade de autoridade competente ao abrigo do Regulamento dos Prospetos.

A CMVM só aprova este prospeito como satisfazendo as normas de completude, compreensibilidade e coerência impostas pelo Regulamento dos Prospetos.

O presente documento foi aprovado pela CMVM, na qualidade de autoridade competente ao abrigo do Regulamento (EU) 2017/1129. A CMVM apenas aprova este prospeito como satisfazendo as normas de completude, compreensibilidade e coerência impostas pelo Regulamento (UE) 2017/1129. Essa aprovação não deve ser considerada como um aval do emitente ou da qualidade dos valores mobiliários que são objeto do presente Prospeito. Os investidores devem fazer a sua própria avaliação quanto à adequação do investimento nos valores mobiliários.

As pessoas e entidades que, no âmbito do disposto no artigo 149.º do Código dos Valores Mobiliários, são responsáveis pela suficiência, veracidade, atualidade, clareza, objetividade e licitude da informação contida no presente Prospeito encontram-se indicadas no Capítulo 3 do presente Prospeito.

Nos termos do disposto no n.º 4 do mesmo artigo 149.º do Código dos Valores Mobiliários, as pessoas ou entidades responsáveis pela informação contida no Prospeito não poderão ser responsabilizadas meramente com base no sumário, ou qualquer tradução deste, salvo se o mesmo, quando lido em conjunto com outros documentos que compõem o Prospeito, contiver menções enganosas, inexatas ou incoerentes ou não prestar as informações fundamentais para permitir que os investidores determinem se e quando devem investir nos valores mobiliários em causa.

O organismo de investimento coletivo destina-se a investidores, pessoas singulares e coletivas, que procuram um investimento alternativo aos depósitos bancários e à dívida pública nacional, que no médio e longo prazo (10 anos) proporcione uma rentabilidade superior a estes, que proceda à distribuição regular de rendimentos e tenha subjacente o investimento em ativos imobiliários.

O investimento em Unidades de Participação envolve certos riscos. Para uma descrição dos principais riscos identificados pelo Emitente que são relevantes para tomar uma decisão de investimento nas Unidades de Participação do Emitente, ver a secção “Fatores de risco”.

A presente secção deve ser considerada como uma introdução ao Prospeito e não dispensa a sua leitura integral, bem como não dispensa a sua leitura em conjugação com os elementos de informação que nele são incluídos por remissão para outros documentos, devendo estes serem entendidos como parte integrante deste Prospeito.

A data deste prospeito é de 2 de junho de 2022.

## II. Sumário

<b>Secção A – Introdução e Advertências</b>
A1 - Introdução
a) Nome e ISIN
Retail Properties – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado de Subscrição Pública, com o ISIN PTAICJIM0013 e o ISIN temporário das novas Unidades de Participação PTCSNBIM0006.
b) Identidade e dados de contato do emitente
Retail Properties – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado de subscrição pública (adiante designado apenas por Fundo), com ISIN PTAICJIM0013 e com o LEI 894500LG637YKQRHCF74. A gestão do Fundo é assegurada pela Carregosa - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S. A. (Carregosa SGOIC) desde 31 de março de 2021, com sede na Avenida da Boavista, 1057, Porto, com o capital social de 600.000,00€, registado na Conservatória do Registo Comercial do Porto sob o número único de matrícula e de identificação de pessoa coletiva 515 963 054, LEI 894500N1RAGJ7YSKMR22, com contacto telefónico (+351) 220 105 790 e endereço de e-mail <a href="mailto:geral@carregosafundos.com">geral@carregosafundos.com</a> .
c) Identidade e dados de contacto do oferente
Conforme o disposto no ponto b) acima.
d) Identidade e dados de contacto da autoridade competente que aprova o Prospeto
Comissão do Mercado de Valores Mobiliários ("CMVM"), com sede na Rua Laura Alves, n.º 4, 1050-138 Lisboa, com número de telefone (+351) 213 177 000 e endereço de e-mail <a href="mailto:cmvm@cmvm.pt">cmvm@cmvm.pt</a> .
e) Data de aprovação do Prospeto
Este prospecto foi aprovado no dia 2 de junho de 2022.
A.2 Advertências e informações relativas à utilização subsequente do Prospeto
Este sumário deve ser lido como uma introdução ao prospecto (o "Prospeto"). Qualquer decisão de investir nas Unidades de Participação deverá basear-se numa análise do Prospeto como um todo pelo investidor. Sempre que uma ação relativa às informações contidas no Prospeto for apresentada perante tribunal, o investidor queixoso pode, nos termos da legislação nacional dos Estados-Membros da União Europeia, suportar despesas de tradução do Prospeto, antes do início do processo judicial. O investimento nas Unidades de Participação envolve riscos e os investidores podem perder a totalidade ou parte do seu investimento em resultado da subscrição das Unidades de Participação. A responsabilidade civil em relação a este sumário, incluindo qualquer tradução do mesmo, apenas poder ser assacada aos responsáveis por este Prospeto, mas apenas se este sumário for enganador, impreciso ou inconsistente quando lido em conjunto com as outras partes do Prospeto ou não fornecer, quando lido em conjunto com as outras partes do Prospeto, informações fundamentais para ajudar os investidores a decidirem se devem investir nas Unidades de Participação. O Emitente não consente na utilização do Prospeto para a posterior revenda ou colocação das Unidades de Participação por intermediários financeiros.
<b>Secção B – Informação fundamental sobre o Emitente</b>
B.1. Quem é o Emitente dos valores mobiliários?
a) Domicílio, forma jurídica, legislação ao abrigo da qual exerce a sua atividade e o seu país de registo
O Emitente é um fundo especial de investimento imobiliário fechado, tem a sua sede na Avenida da Boavista, 1057, 4100-129 Porto, e foi constituído e autorizado pela CMVM, ao abrigo da lei portuguesa, sendo regido pela Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro, conforme versão em vigor ("RGOIC"). A sociedade gestora do Emitente é a Carregosa – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S. A., com sede na Avenida da Boavista, n.º 1057, 4100-129 Porto, com o capital social de 600.000,00€, registado na Conservatória do Registo Comercial do Porto sob o número único de matrícula e de identificação de pessoa coletiva 515 963 054. O país de registo da sociedade gestora é Portugal. O Fundo tem a duração até 17 de fevereiro de 2028.
b) Principais atividades
O Fundo terá 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.
c) Principais Participantes, incluindo se o Emitente for controlado direta ou indiretamente e por quem
Em 31 de dezembro de 2021 os principais participantes eram:
✓ Baloise Vie Luxembourg, S.A. - 398.193 Unidades de Participação (23,42%).
✓ Banco L.J. Carregosa, S.A. - 275.220 Unidades de Participação (16,19%).
✓ Maria Luísa Neves Coelho da Silva - 164.833 Unidades de Participação (9,07%).
✓ Manuel José Lemos de Ferreira Lemos - 100.127 Unidades de Participação (5,89%).
✓ Eduardo Augusto Ferreira Machado - 75.000 Unidades de Participação (4,41%).
✓ Ilya Serbin - 34.091 Unidades de Participação (2,01%).
O Fundo não é direta ou indiretamente controlado por qualquer entidade.
d) Identidade dos principais administradores
O Conselho de Administração da Carregosa - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. é composto por um presidente, Dr. José Miguel de Melo Abrantes Serrano Marques; por um vogal não executivo, Dr. Alexandre Miguel da Cunha Jardim Teixeira Mendes; e por dois vogais executivos, Eng. José Manuel Carvalho Alves Coelho e Eng. José Armindo Duarte de Sousa Lopes.
e) Identidade do revisor oficial de contas
O auditor do Emitente é a BDO & Associados, Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda., inscrita na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas com o n.º 29 e na CMVM sob o n.º 20161384, representada pelo Dr. Paulo Jorge de Sousa Ferreira. O Revisor Oficial de Contas da Entidade Gestora é a sociedade M. Cunha & Associado – Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda. inscrita na OROC sob o n.º 52. A sociedade será representada pelo Dr. Joaquim Manuel Martins da Cunha, ROC n.º 859.
B.2. Quais são as informações financeiras fundamentais sobre o Emitente?
a) Seleção de informação financeira histórica fundamental (*)
(*) Com exceção dos valores relativos a 31/03/2022 todos os valores apresentados encontram-se auditados.

Ativo	2021	2020	2019
<b>Ativos Imobiliários</b>			
Terrenos	3 788 000,00	3 878 160,00	3 007 000,00
Construções	30 979 650,00	30 611 353,00	33 251 373,00
Total de imóveis	34 767 650,00	34 489 513,00	36 258 373,00
<b>Contas de terceiros</b>			
Devedores por rendas vencidas	0,00	57 119,00	377,00
Outras Contas de Devedores	32 563,19	88 513,00	233 029,00
	32 563,19	145 632,00	233 406,00
<b>Disponibilidades</b>			
Depósitos à ordem	800 200,34	2 586 965,00	506 724,00
Total das disponibilidades	800 200,34	2 586 965,00	506 724,00
<b>Acréscimos e Diferimentos</b>			
Despesas com custos diferidos	9 560,33	15 709,00	14 973,00
Total das regularizações ativas	9 560,33	15 709,00	14 973,00
<b>Total do ativo</b>	<b>35 609 973,86</b>	<b>37 237 820,00</b>	<b>37 013 475,00</b>

Passivo	2021	2020	2019
<b>Capital do fundo</b>			
Unidades de participação	17 000 000,00	17 000 000,00	17 000 000,00
Variações patrimoniais	1 138 200,01	1 138 200,00	1 138 200,00
Resultados transitados	13 579 130,63	11 073 414,00	9 221 270,00
Resultados distribuídos	-1 700 000,00	-1 700 000,00	-1 700 000,00
Resultado líquido do período	2 040 422,19	4 205 717,00	3 552 144,00
Total do capital do fundo	32 057 752,83	31 717 331,00	29 211 614,00
<b>Provisões para riscos e encargos</b>			
Ajustamentos de dívidas a receber		35 444,00	0,00
Provisões acumuladas		0,00	0,00
	0,00	35 444,00	0,00
<b>Contas de terceiros</b>			
Comissões e outros encargos a pagar	17 492,51	18 775,00	17 705,00
Outros contas de credores	109 519,51	74 795,00	38 539,00
Empréstimos contraídos	3 222 262,72	4 894 525,00	7 316 788,00
Total de terceiros	3 349 274,74	4 988 095,00	7 373 032,00
<b>Contas de regularização</b>			
Acréscimos de custos	90 466,70	384 472,00	316 859,00
Receitas com proveito diferido	112 479,59	112 478,00	111 971,00
Total das regularizações passivas	202 946,29	496 950,00	428 830,00
<b>Total do passivo e situação líquida</b>	<b>35 609 973,86</b>	<b>37 237 820,00</b>	<b>37 013 475,00</b>

Custos e Perdas	2021	2020	2019
<b>Custos e perdas correntes</b>			
<b>Juros e custos equiparados</b>			
De operações correntes	99 690,88	180 367,00	182 316,00
<b>Comissões</b>			
Outras de operações correntes	233 680,24	703 727,00	449 566,00
<b>Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários</b>			
Em ativos imobiliários	400 542,00	48 947,00	202 517,00
<b>Impostos</b>			
Impostos sobre o rendimento			
Impostos indiretos	78 223,02	35 147,00	82 674,00



Outros impostos	7 612,58	55 015,00	58 609,00
<b>Provisões do exercício</b>			
Ajustamentos de dívidas a receber	48 864,66	35 444,00	0,00
Provisões para encargos	45 242,63	0,00	
<b>Fornecimento e serviços externos</b>	82 926,85	84 303,00	141 934,00
Total dos custos e perdas correntes (A)	<b>996 782,86</b>	<b>1 142 950,00</b>	<b>1 117 616,00</b>
<b>Custos e perdas eventuais</b>			
Perdas extraordinárias			
Perdas de exercícios anteriores	492,00	448,00	112,00
Outras perdas eventuais	1 073,43	0,00	0,00
Total dos custos e perdas eventuais (C)	<b>1 565,43</b>	<b>448,00</b>	<b>112,00</b>
<b>Resultado líquido do período</b>	<b>2 040 422,19</b>	<b>4 205 717,00</b>	<b>3 552 144,00</b>
<b>Total</b>	<b>3 038 770,48</b>	<b>5 349 115,00</b>	<b>4 669 872,00</b>

Proveitos e Ganhos	2021	2020	2019
<b>Proveitos e ganhos correntes</b>			
<b>Juros e proveitos equiparados</b>			
Outros de operações correntes			
<b>Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários</b>			
Em ativos imobiliários	672 929,00	3 182 108,00	2 057 932,00
Reversão de ajustamentos e provisões - rendas vencidas	123 036,95	0,00	
Reversão de ajustamentos e provisões - outros encargos	6 436,06	0,00	
<b>Rendimentos de ativos imobiliários</b>			
Rendimentos de ativos imobiliários	2 229 978,54	2 159 051,00	2 604 009,00
<b>Outros proveitos e ganhos correntes</b>			
Outros proveitos e ganhos correntes		7 956,00	
Total dos proveitos e ganhos correntes (B)	<b>3 032 380,55</b>	<b>5 349 115,00</b>	<b>4 661 941,00</b>
<b>Proveitos e ganhos eventuais</b>			
Ganhos extraordinários	5 750,00		
Ganhos de exercícios anteriores			7 930,00
Outros ganhos eventuais	639,93	0,00	0,00
Total dos proveitos e ganhos eventuais (D)	<b>6 389,93</b>	<b>0,00</b>	<b>7 930,00</b>
<b>Total</b>	<b>3 038 770,48</b>	<b>5 349 115,00</b>	<b>4 669 872,00</b>

Categoria de unidade de participação	VLGF (a 31/mar/2022)	N.º de unidades de participação	Valor da unidade de participação
Categoria única	31.843.632,67	1.700.000,00	18,7315

O valor líquido global do Fundo (VLGF) corresponde ao produto do valor da unidade de participação pelo número de unidades de participação. O VLGF é apurado deduzindo à soma dos valores que o integram o montante de comissões e encargos suportados até ao momento da valorização da carteira.

#### Demonstração de Resultados

	2021	2020	2019
Total dos proveitos e ganhos correntes	3.032.380,55	5.349.115,00	4.661.941,00
Resultado líquido do período	2.040.422,19	4.205.717,00	3.552.144,00
Resultado líquido do período por unidade de participação	1,2002	2,4740	2,0895
Comissão gestão variável	33.178,95	317.348,25*	248.619,89*
Comissão gestão fixa	95.194,87	100.776,53	94.416,54
Comissão depósito	86.252,22	91.089,64	91.968,57

\* Valores não auditados.

#### Balanco

	2021	2020	2019
Total dos ativos líquidos	35.609.973,86	37.237.820,00	37.013.475,00
Rácio de alavancagem	0,10	0,15	0,21

### Desempenho Histórico

	2021	2020	2019
Rentabilidade	6,60%	14,82%	13,38%
Risco	3,04%	3,83%	2,43%

O Risco é calculado através da volatilidade anualizada, tendo por base a rentabilidade histórica mensal e de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Volatilidade} = \sigma f = \sqrt{\frac{m}{T-1} \sum_{t=1}^T (rt - \bar{r})^2}$$

em que: a rentabilidade do Fundo (rt) é calculada durante T períodos com a duração de 1/m anos, e onde  $\bar{r}$  é a média aritmética das taxas de rentabilidade mensal do Fundo ao longo de T períodos conforme a fórmula seguinte:

$$\bar{r} = \frac{1}{T} \sum_{t=1}^T rt$$

A rentabilidade é calculada conforme o artigo 70.º do Regulamento da CMVM n.º 2/2015 e tem por base as seguintes fórmulas:

$$\text{Rentabilidade efetiva} = \left[ \frac{UPf * (1 - Cr)}{UPi * (1 + Cs)} \prod_j \left( 1 + \frac{Rj}{UPj} \right) \right] - 1$$

em que: UPf – Valor da unidade de participação no final do período de referência; UPi – Valor da unidade de participação no início do período de referência; Cs – Comissão de subscrição máxima aplicável na data de início do período de referência; Cr – Comissão de resgate máxima aplicável pressupondo o resgate da totalidade do investimento no final do período de referência; Rj – Rendimento atribuído na data j, por unidade de participação; UPj – Valor da unidade de participação (ex rendimento) na data j.

$$\text{Rentabilidade anualizada} = (1 + \text{Rentabilidade efetiva})^{m/n} - 1$$

em que: m = número de períodos no ano, sendo m = 365 (ou 366), 52 ou 12 para dados diários, semanais ou mensais, respetivamente. n = número de dias, semanas ou meses do período de referência da rentabilidade efetiva utilizada.

O indicador “rácio de alavancagem” referido no Prospeto representa o rácio entre o Total do Passivo e o Total do Ativo no final do período a que respeita. Trata-se de um indicador alternativo de desempenho (*Alternative Performance Measures*). Este rácio não é auditado e é apresentado para que os investidores possam ter uma indicação do desempenho financeiro do Fundo, bem como para cumprimento de exigência regulamentar.

#### b) Breve descrição de eventuais reservas no relatório dos auditores relativas à informação financeira histórica

Descrição de ênfases constantes dos relatórios dos auditores

2020:

“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 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 efeitos desde 1 de abril de 2021. A nossa opinião não é modificada em relação a esta matéria”.

2021:

“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. 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 efeitos desde 1 de abril de 2021. Em dezembro de 2021 foi intentada pelos Requerentes, a ação principal de anulação de deliberações sociais, cuja decisão ainda se aguarda. A Entidade Gestora não prevê qualquer impacto na esfera do Fundo. A nossa opinião não é modificada em relação a esta matéria”.

#### B.3. Quais são os principais riscos específicos do Emitente?

##### 1) O Emitente poderá não ter capacidade de distribuir rendimentos

O Fundo tem como política de rendimentos a distribuição parcial de rendimentos aos participantes. A política de distribuição de rendimentos do Fundo está definida no ponto 5. do Regulamento de Gestão. Em 2020 e 2021, foram distribuídos rendimentos no valor de 1.700.000€ (um milhão e setecentos mil euros) representando uma distribuição bruta por unidade de participação de 1,00€, pagos em dois momentos. Contudo, não há garantia de que o Fundo venha a conseguir efetuar distribuições de rendimentos no futuro. Tais distribuições de rendimentos estarão dependentes da capacidade do Fundo gerar um resultado anual positivo distribuível, de acordo com a política de distribuição de rendimentos e legislação em vigor nesse momento.

##### 2) O Fundo tem exposição a risco de mercado

Num determinado momento do tempo, o valor da carteira de investimento depende de diversos fatores que impactam o preço dos ativos imobiliários (como por exemplo fatores macroeconómicos, expectativas de agentes sobre o desenvolvimento do mercado, aprovação de planos de desenvolvimento municipal, risco políticos, entre outros) a rentabilidade para os seus participantes está exposta a estes fatores. Para além disso, a rentabilidade da Fundo estará também dependente da composição da carteira de investimentos, nomeadamente, da qualidade dos ativos, da diversificação da carteira, do setor de atividade e da qualidade creditícia dos arrendatários e da sua localização geográfica.

A título de exemplo, num cenário de níveis elevados de inflação, as rendas tendem a ser atualizadas em alta, beneficiando o desempenho do Fundo. Mas, por outro lado, uma inflação mais elevada pode levar a aumentos das taxas de juro de mercado e, consequentemente, ao aumento das taxas de desconto utilizadas nas avaliações dos ativos, impactando, por esta via, negativamente o desempenho do Fundo.

##### 3) O mercado de ativos imobiliários é menos líquido

Para além das posições em liquidez, a totalidade do ativo do Fundo é constituído por ativos imobiliários. O Fundo tem uma duração finita, estando neste momento previsto a existência até 17 de fevereiro de 2028. O Fundo deverá promover a liquidação do seu património imobiliário até esta data. Os ativos imobiliários não são ativos de elevada liquidez. Como tal, o Fundo poderá ter dificuldades em vender ativos aquando do seu processo de liquidação, e não conseguir realizar um encaixe ao nível da valorização atual dos ativos na sua carteira.

#### 4) O Fundo está exposto a riscos financeiros

##### Risco de crédito

Na medida em que o Fundo é credor dos inquilinos dos imóveis que compõem a carteira de imóveis do Fundo arrendados e na medida em que o Fundo é ou possa vir a ser credor de contrapartes vendedoras em contratos de compra e venda de imóveis que tenha efetuado ou venha a efetuar, o Fundo poderá sofrer reduções de proveitos ou perdas se se verificar o incumprimento desses inquilinos ou contrapartes.

##### Risco de taxa de juro

O Fundo pode contrair empréstimos até ao limite de 33% do valor do seu ativo total, resultando daqui uma exposição a flutuações da taxa de juro. O Fundo possuía a 30 de abril de 2020 financiamentos bancários no valor de 3.114.841,84€ (três milhões cento e catorze mil oitocentos e quarenta e um euros e oitenta e quatro cêntimos), representando cerca de 8,74% do seu ativo total e 9,66% do valor líquido global do Fundo (valores não auditados). Os juros e custos equiparados suportados em 2021 ascenderam a 99.690,88€, representando cerca de 3% dos seus proveitos. Uma variação significativa nas taxas de juro de referência poderá alterar de forma significativa os custos financeiros a que está atualmente sujeito

#### Secção C – Informação fundamental sobre os valores mobiliários

##### C.1. Quais são as principais características dos valores mobiliários?

###### a) Tipo, categoria e ISIN

As Unidades de Participação do Fundo são todas de uma única categoria, são nominativas e escriturais e estão integradas em sistema centralizado gerido pela Interbolsa - Sociedade Gestora de Sistemas de Liquidação e de Sistemas Centralizados de Valores Mobiliários, S.A. As Unidades de Participação têm o código ISIN PTAICJIM0013.

###### b) Moeda, denominação, valor nominal e número de valores mobiliários emitidos

As Unidades de Participação encontram-se emitidas em Euros (€) e não possuem valor nominal. Encontram-se emitidas 1.700.000 Unidades de Participação. No âmbito da oferta, serão emitidas um mínimo de 263.000 e um máximo de 526.000 novas Unidades de Participação.

###### c) Direitos inerentes aos valores mobiliários

Os participantes do Fundo têm direito:

- De preferência na subscrição de novas unidades de participação, salvo previsão em contrário nos documentos constitutivos.
- De obter, com suficiente antecedência relativamente à subscrição, o documento sucinto com as informações fundamentais destinadas aos investidores (corresponde ao Sumário do Prospeto da Oferta Pública do Aumento de Capital), qualquer que seja a modalidade de comercialização do Fundo.
- De obter, num suporte duradouro ou através de um sítio na Internet, o prospeto e os relatórios e contas anual e semestral, gratuitamente, junto da entidade responsável pela gestão e das entidades comercializadoras, qualquer que seja a modalidade de comercialização do organismo de investimento coletivo, que serão facultados, gratuitamente, em papel aos participantes que o requeiram.
- De subscrever as Unidades de Participação nos termos da lei e das condições constantes dos documentos constitutivos.
- De receber o montante correspondente ao valor do produto da liquidação das Unidades de Participação.
- A ser ressarcidos pela entidade responsável pela gestão, por iniciativa desta, pelos dos prejuízos sofridos em consequência de erros ocorridos no processo de valorização do património do organismo de investimento coletivo, no cálculo e na divulgação do valor da unidade de participação que lhe sejam imputáveis, sempre que se verifiquem, cumulativamente, as seguintes condições:
  - A diferença entre o valor que deveria ter sido apurado e o valor efetivamente utilizado nas subscrições seja igual ou superior, em termos acumulados, a 0,5%.
  - O prejuízo sofrido, por participante, seja superior a € 5.
- A ser ressarcidos pela entidade responsável pela gestão, igualmente, nos termos referidos da alínea anterior, em virtude de erros ocorridos na realização de operações por conta do organismo de investimento coletivo ou na imputação das operações de subscrição ao património do organismo, designadamente pelo processamento intempestivo das mesmas.

Não existem procedimentos a observar para exercício dos direitos que sejam relevantes além dos acima descritos.

O único direito de preferência dos Atuais Participantes refere-se à reserva da primeira semana da Oferta. Não obstante, os Atuais Participantes poderão também manifestar o interesse de subscrever novas Unidades de Participação na segunda semana da Oferta.

###### d) Prioridade relativa dos valores mobiliários na estrutura de capital do emitente em caso de insolvência, incluindo, se aplicável, informação sobre o nível de subordinação dos valores mobiliários e o potencial impacto no investimento em caso de insolvência

Em caso de insolvência do Emitente, os Participantes serão considerados credores subordinados e somente receberão qualquer valor decorrente da titularidade das unidades de participação, após a integralização de todos os demais créditos do Emitente.

###### e) Restrição à livre transferência dos valores mobiliários

Não aplicável.

###### f) Política de distribuição de rendimentos

O Emitente 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 ativos imobiliários ou 90% dos resultados líquidos do Fundo, ambos calculados com referência ao último dia de cada ano e determinados de acordo com as regras estabelecidas no Plano de Contas para os OLI e demais regulamentação complementar emitida pela CMVM.

Definidas as necessidades previsíveis de reinvestimento, bem como os montantes necessários para salvaguardar a solvabilidade, a solidez financeira e as necessidades de tesouraria do Fundo, tendo presente a previsível evolução dos negócios, a Entidade Gestora poderá decidir sobre a distribuição de rendimentos num montante superior ao definido no ponto anterior.

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.

Sem prejuízo do referido nos pontos anteriores, 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.

Os rendimentos serão distribuídos pelos participantes em função do número de Unidades de Participação de que cada um seja titular à data da distribuição.

Será feita a publicação de um aviso de distribuição de resultados no sistema de difusão de informação da CMVM.

##### C.2. Onde serão negociados os valores mobiliários?

As Unidades de Participação representativas do capital do Fundo estão admitidas à negociação no sistema de negociação multilateral Euronext Access gerido pela Euronext Lisbon, sob o símbolo MRLP. Será solicitada a admissão à negociação das novas Unidades de Participação na mesma plataforma de negociação.

##### C.3. Existe uma garantia associada aos valores mobiliários?

Não aplicável.

##### C.4. Quais são os principais riscos específicos dos valores mobiliários?

# 1) Riscos aplicáveis aos valores investidos pelos Participantes relativos à ausência de garantia das Unidades de Participação ou recurso contra terceiros

Não há garantia para o investidor quanto à preservação do capital investido ou quanto ao retorno do seu investimento e, portanto, existe o risco de perder parte do investimento. Além disso, as Unidades de Participação representam direitos creditórios sobre o Emitente, de acordo com as disposições legais aplicáveis, pelos quais apenas são responsáveis os ativos do Emitente. Como tal, nenhuma outra entidade ou pessoa será responsável por qualquer pagamento das Unidades de Participação aos investidores nem fornece qualquer garantia quanto ao valor das Unidades de Participação ou suas flutuações futuras. Em caso de insolvência do Emitente, os Participantes somente receberão qualquer valor decorrente da titularidade das Unidades de Participação, após a integralização de todos os terceiros devedores do Emitente. Ao contrário dos depósitos bancários, as Unidades de Participação não são protegidas pelo Fundo de Garantia de Depósitos (FGD) ou por qualquer outro regime de poupança ou proteção de depósitos do governo. Como resultado, o FGD não pagará indemnização a um investidor e, caso o Emitente falte ou se torne insolvente, os Participantes poderão perder todo ou parte do seu investimento.

# 2) Riscos aplicáveis às Unidades de Participação relativos à ausência de resgate facultativo

O Emitente é um fundo especial de investimento imobiliário fechado de duração definida; portanto, nenhum direito de resgate opcional é concedido aos investidores.

# 3) O grau de liquidez dos valores mobiliários

O grau de liquidez decorre da maior ou menor facilidade de transformar o investimento em meios monetários e envolve não só o tempo necessário a essa transformação, mas também o respetivo custo associado à aceitação de um preço inferior ao valor económico real do ativo. Após a conclusão com sucesso da Oferta, as Unidades de Participação serão admitidas à negociação no sistema de negociação multilateral Euronext Access. Após este momento, a totalidade das Unidades de Participação representativas do capital do Fundo serão livremente negociáveis. No entanto, a admissão à negociação no mercado, dependente da autorização da Euronext, não garante que o grau de liquidez seja adequado. Não há garantias que existam no mercado ordens de compra que satisfaçam, a cada momento, a oferta dos investidores que queiram alienar as suas Unidades de Participação, resultando em baixos volumes de transações. O grau de liquidez das Unidades de Participação em mercado pode ter repercussões negativas no preço a que um investidor pode alienar os valores mobiliários, caso pretenda concretizar uma venda num curto espaço de tempo.

# 4) O preço da oferta apenas será fixado em momento posterior ao final do período da oferta

Nos termos da regulamentação e da deliberação da assembleia geral de participantes que aprovou o aumento de capital, o preço será fixado no dia 23 de junho de 2022, depois de terminado o período da oferta. Assim, o preço de subscrição das novas unidades de participação na oferta apenas será fixado após encerrar a oferta, ou seja, em momento posterior à possibilidade de revogação de ordens. Os critérios do preço de subscrição também não permitem fixar um intervalo de preço na presente data.

A Entidade Gestora fixa o preço no intervalo entre o valor da unidade de participação do dia útil anterior à data da liquidação financeira (valor contabilístico) e o valor da última cotação verificada no final do dia anterior à data do fim do período de Oferta. Caso não exista cotação nesse dia, será considerada a última cotação existente. A título de exemplo, à data deste Prospeto a última cotação existente na Euronext Access, de 19,14€, respeitava à data de 6 de maio de 2022.

# 5) Os novos participantes pagarão uma comissão de subscrição

Nos termos da assembleia geral que aprovou o aumento de capital do fundo, será aplicado aos novos participantes, isto é, aqueles investidores que não sejam participantes no Fundo no momento anterior ao início da oferta, uma comissão de subscrição de 2% sobre o preço de subscrição. Assim, esses investidores pagarão um preço superior em 2% face aos atuais participantes. O pagamento de um preço de subscrição superior terá impacto na rentabilidade para estes investidores, por comparação à rentabilidade obtida pelos atuais participantes no fundo que decidam participar na oferta.

## Secção D – Informação fundamental sobre a Oferta de valores mobiliários ao público

### D.1. Em que condições e calendário posso investir neste valor mobiliário?

#### a) Termos e condições gerais

A Assembleia de Participantes realizada em 15 de fevereiro de 2022 aprovou a realização de um aumento do capital a realizar até 30 de junho de 2022, através da emissão de um mínimo de 263.000 e de um máximo de 526.000 novas Unidades de Participação, cujo valor de subscrição unitário será fixado, nos termos legais, no intervalo entre o valor correspondente ao valor da unidade participação do dia útil anterior à data da liquidação financeira do aumento de capital (valor contabilístico) e o valor da última cotação verificada no período de subscrição definido nos documentos da operação.

#### b) Calendário

- ✓ Data aprovação do Prospeto: 2 de junho de 2022.
- ✓ Data divulgação do Prospeto: 2 de junho de 2022.
- ✓ Data limite para aquisição de Unidades de Participação de forma a ser considerado como Atual Participante no Fundo (em mercado): 3 de junho de 2022.
- ✓ Data limite para aquisição de Unidades de Participação de forma a ser considerado como Atual Participante no Fundo (fora de mercado): 7 de junho de 2022.
- ✓ Data relevante para aferir condição de Atual Participante no Fundo: 7 de junho de 2022.
- ✓ Período de Oferta: de 8 de junho de 2022 às 8h30 a 23 de junho de 2022 às 12h00, ambas inclusive.
- ✓ Período de Oferta reservado a Atuais Participantes: de 8 de junho de 2022 às 8h30 a 15 de junho de 2022 às 17h00.
- ✓ Período de Oferta aplicável a Novos Participantes: de 17 de junho de 2022 às 08h30 a 23 de junho de 2022 às 12h00.
- ✓ Data de início do período de Oferta a Atuais Participantes: 8 de junho de 2022.
- ✓ Data de início do período de Oferta a Novos Participantes: 17 de junho de 2022.
- ✓ Período de envio pelos intermediários financeiros ao Banco Carregosa das ordens recebidas para a Oferta: de 8 de junho de 2022 às 8h30 a 23 de junho de 2022 às 13h00, ambas inclusive.
- ✓ Data a partir da qual as ordens na Oferta se tornam irrevogáveis para os Participantes Atuais e para os Novos Participantes(inclusive): 21 de junho de 2022 às 08h30.
- ✓ Data do fim do período de Oferta: 23 de junho de 2022 às 12h00.
- ✓ Data prevista para o apuramento dos resultados da Oferta: 23 de junho de 2022 às 14h00.
- ✓ Data de fixação do preço de subscrição das novas Unidades de Participação: 23 de junho de 2022.
- ✓ Data de emissão do parecer do Auditor sobre o preço de subscrição das novas Unidades de Participação: 23 de junho de 2022.
- ✓ Data da divulgação do preço de subscrição das novas Unidades de Participação: 23 de junho de 2022.
- ✓ Data de anúncio de resultados da Oferta: 23 de junho de 2022.
- ✓ Data da liquidação física e financeira das Unidades de Participação: 24 de junho de 2022.
- ✓ Data de emissão das novas Unidades de Participação: 24 de junho de 2022.
- ✓ Data prevista para admissão à negociação em mercado para as novas Unidades de Participação: 27 de junho de 2022 ou data próxima.

#### c) Admissão à negociação

As Unidades de Participação a emitir no âmbito da oferta serão objeto de um pedido de admissão à negociação, no sistema de negociação multilateral Euronext Access gerido pela Euronext Lisbon, onde já se encontram admitidas à negociação as Unidades de Participação



representativas do capital do Fundo. O pedido está sujeito a autorização da Euronext.
<b>d) Plano de Distribuição das Unidades de Participação</b>
O Fundo destina-se ao público em geral. O aumento de capital conduzirá à emissão de uma quantidade de unidades e participação compreendida entre uma quantidade mínima de 263.000 Unidades de Participação e uma quantidade máxima de 526.000 Unidades de Participação, a que corresponderá uma diluição das posições atuais dos participantes entre uma percentagem mínima de 13,40% (se emitidas 263.000 Unidades de Participação) e uma percentagem máxima de 23,63% (se emitidas 526.000 Unidades de Participação). As ordens emitidas pelos participantes na presente Oferta podem ficar sujeitas a rateio, se necessário.
<b>f) Estimativa dos custos totais relacionados com a emissão das Unidades de Participação</b>
As despesas da Oferta por conta do Emitente incluem, designadamente, custos com outros assessores e custos com a admissão das novas Unidades de Participação à negociação no valor (bruto) estimado máximo de 25.000€ (vinte e cinco mil euros). O produto líquido da Oferta apenas será apurável depois do encerramento da subscrição. Num cenário de aumento de capital com subscrição completa, correspondente a 526.000 novas unidades de participação, e considerando um preço de subscrição, a título exemplificativo, de 19€, corresponderá a um valor líquido de 9.969.000,00€ (nove milhões, novecentos e sessenta e nove mil euros), deduzidas todas as despesas associadas e respetivos impostos.
<b>D.2. Por que razão está a ser elaborado este Prospeto?</b>
Este Prospeto é elaborado nos termos e para os efeitos do Artigo 3.º, n.º 1 do Regulamento (UE) 2017/1129 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 14 de junho de 2017, que dispõe que os valores mobiliários só podem ser objeto de oferta ao público após a publicação prévia de um prospeto.
<b>a) Utilização e o montante líquido estimado das receitas</b>
O produto líquido da Oferta apenas será apurável depois do encerramento da subscrição. Num cenário de aumento de capital com subscrição completa, correspondente a 526.000 novas unidades de participação, e considerando um preço de subscrição, a título exemplificativo, de 19€, corresponderá a um valor líquido de 9.969.000,00€ (nove milhões, novecentos e sessenta e nove mil euros), deduzidas todas as despesas associadas e respetivos impostos. A Oferta destina-se a: dotar o Fundo de meios que lhe permitam acorrer a novas oportunidades de investimento em virtude do capital atual se encontrar plenamente investido; proporcionar ao Fundo meios financeiros para uma superior diversificação do seu ativo, permitindo uma maior diluição do risco por imóvel, arrendatário e região geográfica; permitir o acesso a investimentos de maior montante unitário sem excessiva concentração de risco; contribuir para uma maior solidez do Fundo.
<b>b) Sujeição da oferta a um contrato de colocação</b>
Não existe, no âmbito da presente Oferta, garantia de colocação ou tomada firme das novas Unidades de Participação. Foi celebrado com o Banco Carregosa um contrato de prestação de serviços de assistência e colocação com base num acordo de melhor esforço.
<b>c) Indicação de conflitos de interesses relacionados com a oferta e a admissão à negociação</b>
Não existem quaisquer conflitos de interesses efetivos relacionados com a oferta e a admissão à negociação. De acordo com a Política de Conflitos de Interesses da Entidade Gestora, aplicável ao Fundo, os potenciais e efetivos conflitos de interesses são monitorizados numa base contínua e inscritos num registo centralizado. Foram identificados os seguintes potenciais conflitos de interesses: <ul style="list-style-type: none"> <li>• O Banco Carregosa desempenha, simultaneamente, as funções de <i>listing sponsor</i>, entidade comercializadora e entidade depositária, conforme identificado no Regulamento de Gestão do Fundo;</li> <li>• O Banco Carregosa será a entidade colocadora, assistente e liquidatária da Oferta;</li> <li>• O Banco Carregosa detém, à data, 275.220 Unidades de Participação do Fundo, correspondendo a 16,19% do capital do Fundo, como indicado na alínea c) do ponto 1 da secção B do presente sumário;</li> <li>• O Banco Carregosa é participante e mutuante do Fundo;</li> <li>• O Dr. José Miguel Marques, Presidente do Conselho de Administração da Carregosa SGOIC, exerce funções como Diretor da Assessoria Patrimonial no Banco Carregosa;</li> <li>• O Eng. José Alves Coelho, Vogal do Conselho de Administração da Carregosa SGOIC, exerce funções como sócio-gerente na C.A.C. – Gestão e Investimentos, Lda., sócio-gerente na Périplo Lendário, Lda. e sócio na Scire-Quam – Gestão e Investimentos, Lda.;</li> <li>• O Eng. José Sousa Lopes, Vogal do Conselho de Administração da Carregosa SGOIC, exerce funções como sócio-gerente na Endir, Lda. e de sócio-gerente na Nortia – Sociedade de Construções, Lda.;</li> <li>• O Dr. Alexandre Teixeira Mendes, Vogal (não executivo) do Conselho de Administração da Carregosa SGOIC, exerce funções como sócio-gerente da NósAdministramos, Administração e Gestão de Condomínios, Lda.</li> <li>• O Dr. Ricardo Correia, Presidente do Conselho Fiscal da Carregosa SGOIC, exerce funções como Chief Financial Officer e membro do Conselho de Administração do Gardengate Group;</li> <li>• A Dra. Maria da Graça Carvalho, vogal do Conselho Fiscal da Carregosa SGOIC, exerce funções como vogal do Conselho Fiscal do Banco L. J. Carregosa, S. A.;</li> <li>• A Dra. Andreia Júnior, vogal do Conselho Fiscal da Carregosa SGOIC, exerce funções como membro da Comissão de Remunerações e Avaliação do Banco L. J. Carregosa, S. A. e advogada na NEXT/GMA – Gali Macedo e Associados, R. L.</li> <li>• A Dra. Maria Cândida Rocha e Silva, fundadora da Entidade Gestora, exerce funções como Presidente do Conselho de Administração do Banco L. J. Carregosa, S. A.;</li> <li>• O Sr. Jorge Gonçalves, fundador da Entidade Gestora, exerce funções como Vice-Presidente do Conselho de Administração do Banco L. J. Carregosa, S. A.</li> </ul> <p>Dos potenciais conflitos de interesse elencados, nenhuma das entidades mencionadas, com exceção do Banco Carregosa, possui relação com a Entidade Gestora ou com o Emitente.</p> <p>Existe um declarado interesse por parte da Entidade Gestora no sucesso da presente Oferta, assim como do Banco Carregosa enquanto entidade depositária e entidade colocadora.</p>

### **III. Fatores de risco do Emitente e dos valores mobiliários**

#### **3.1. Riscos específicos do Emitente**

##### **1) O Emitente poderá não ter capacidade de distribuir rendimentos**

O Fundo tem como política de rendimentos a distribuição parcial de rendimentos aos participantes. A distribuição é definida 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 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 não poderá ser superior a 0,50€ (cinquenta cêntimos) por Unidade de Participação. A política de distribuição de rendimentos do Fundo está definida no ponto 5. do Regulamento de Gestão. Em 2020 e 2021, foram distribuídos rendimentos no valor de 1.700.000€ (um milhão e setecentos mil euros) representando uma distribuição bruto por unidade de participação de 1,00€, pagos em dois momentos. Contudo, não há garantia de que o Fundo venha a conseguir efetuar distribuições de rendimentos no futuro. Tais distribuições de rendimentos estarão dependentes da capacidade do Fundo gerar um resultado anual positivo distribuível, de acordo com a política de distribuição de rendimentos e legislação em vigor nesse momento.

##### **2) O Fundo tem exposição a risco de mercado**

O objetivo do Fundo consiste em alcançar, numa perspetiva 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. Na medida em que, num determinado momento do tempo, o valor da sua carteira de investimento depende de diversos fatores que impactam o preço dos ativos imobiliários (como por exemplo fatores macroeconómicos, expectativas de agentes sobre o desenvolvimento do mercado, aprovação de planos de desenvolvimento municipal, risco políticos, entre outros) a rentabilidade para os seus participantes está exposta a estes fatores. Para além disso, a rentabilidade da Fundo estará também dependente da composição da carteira de investimentos, nomeadamente, da qualidade dos ativos, da diversificação da carteira, do setor de atividade e da qualidade creditícia dos arrendatários e da sua localização geográfica.

A título de exemplo, num cenário de níveis elevados de inflação, as rendas tendem a ser atualizadas em alta, beneficiando o desempenho do Fundo. Mas, por outro lado, uma inflação mais elevada pode levar a aumentos das taxas de juro de mercado e, consequentemente, ao aumento das taxas de desconto utilizadas nas avaliações dos ativos, impactando, por esta via, negativamente o desempenho do Fundo.

##### **3) O mercado de ativos imobiliários é menos líquido**

Para além das posições em liquidez, a totalidade do ativo do Fundo é constituído por ativos imobiliários. O Fundo tem uma duração finita, estando neste momento previsto a existência até 17 de fevereiro de 2028. O Fundo deverá promover a liquidação do seu património imobiliário até esta data. Os ativos imobiliários não são ativos de elevada liquidez. Como tal, o Fundo poderá ter dificuldades em vender ativos aquando do seu

processo de liquidação, e não conseguir realizar um encaixe ao nível da valorização atual dos ativos na sua carteira.

#### **4) O Fundo está exposto a riscos financeiros**

##### **Risco de crédito**

Na medida em que o Fundo é credor dos inquilinos dos imóveis que compõem a carteira de imóveis do Fundo arrendados e na medida em que o Fundo é ou possa vir a ser credor de contrapartes vendedoras em contratos de compra e venda de imóveis que tenha efetuado ou venha a efetuar, o Fundo poderá sofrer reduções de proveitos ou perdas se se verificar o incumprimento desses inquilinos ou contrapartes.

A 31 de março de 2022 o Fundo possuía 10 arrendatários, sendo que as rendas mensais ascendiam a 186.794,63€, encontrando-se em dívida o valor global de 2.493,90€. O Grupo Sonae é o maior arrendatário do Fundo, representando 34,80% do total das rendas auferidas (valores não auditados). A taxa de ocupação dos imóveis licenciados era de 100% a 31 de março de 2022.

##### **Risco de taxa de juro**

O Fundo pode contrair empréstimos até ao limite de 33% do valor do seu ativo total, resultando daqui uma exposição a flutuações da taxa de juro. O Fundo possuía a 30 de abril de 2022 financiamentos bancários no valor de 3.114.841,84€ (três milhões cento e catorze mil oitocentos e quarenta e um euros e oitenta e quatro cêntimos), representando cerca de 8,74% do seu ativo total e 9,66% do valor líquido global do Fundo (valores não auditados). Os juros e custos equiparados suportados em 2021 ascenderam a 99.690,88€, representando cerca de 3% dos seus proveitos. Uma variação significativa nas taxas de juro de referência poderá alterar de forma significativa os custos financeiros a que está atualmente sujeito.

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. Inerente à utilização de instrumentos financeiros derivados para cobertura da taxa de juro está o próprio risco de taxa de juro, que resulta de variações no valor dos instrumentos financeiros induzidas por variações das taxas de juro.

##### **Risco de insolvência**

Num cenário extremo de mercado em que as taxas de ocupação diminuam, os inquilinos não paguem as rendas devidas e em que não fosse possível vender imóveis no mercado, tal poderia implicar uma situação de incumprimento do serviço da dívida por parte do Fundo, chegando por esta via a uma eventual situação de insolvência.

#### **5) O Fundo tem uma concentração em inquilinos do setor do comércio**

Os investimentos do Fundo dirigem-se aos segmentos de comércio, serviços, indústria e armazenagem. Em termos sectoriais o Fundo tenderá a concentrar os investimentos imobiliários em insígnias ligadas à distribuição/comercialização alimentar. O Fundo tem grande parte da sua carteira de investimentos em imóveis arrendados a vários retalhistas de referência. A carteira de ativos imobiliários do Fundo a 31 de

dezembro de 2021 era constituída por 28 imóveis arrendados a retalhistas tais como a Telepizza, a Seaside, o Dia Portugal, o Continente Hipermercados, Modelo Continente, o Pingo Doce, a Rádio Popular, a Dstore Retail, o Espaço Casa e a BCM Bricolage/Leroy Merlin. Estes imóveis representavam 89% da carteira de imóveis a essa data e as rendas geradas por estes imóveis representaram, em 2021, 100% dos proveitos de rendas do Fundo. Fatores que afetem de forma negativa o setor do retalho como um todo, como por exemplo uma perda de poder de compra dos consumidores resultante de níveis de inflação elevados, poderão prejudicar a capacidade financeira destes inquilinos e a valorização dos imóveis que compõem, a cada momento, a carteira de imóveis do Fundo.

#### **6) Decorre uma ação judicial de condenação contra o Fundo**

No dia 28 de março de 2022, o Fundo foi citado para contestar a ação proposta pela Atlantic SGOIC, S. A., no montante de 2.982.750,00€, tendo por base o pagamento dos valores que alegadamente deixou de auferir em consequência da sua substituição como entidade gestora.

No dia 6 de maio de 2022, o Fundo apresentou a sua Contestação, na qual pugnou pela total improcedência pelos pedidos formulados pela anterior sociedade gestora Atlantic SGOIC, S.A., tendo apresentado o respetivo pedido reconvenicional, no montante de 5.843.916,60€.

À data de aprovação deste Prospeto, aguarda-se decisão judicial sobre a referida ação.

Caso o Fundo viesse a ser condenado, e, por conseguinte, tivesse que suportar a totalidade do montante peticionado, teria uma perda de 2.982.750,00€, correspondente a 9,37% do Valor Líquido Global do Fundo à data de 31 de março de 2022.

Caso a Atlantic SGOIC, S. A. venha a ser condenada no pedido reconvenicional e o Tribunal decrete o pagamento do montante máximo de 5.843.916,60€, o Fundo teria um ganho de valor idêntico, correspondente a 18,35% do Valor Líquido Global do Fundo à data de 31 de março de 2022.

Esta matéria encontra-se desenvolvida no capítulo XII do presente Prospeto.

#### **7) Os relatórios de auditoria referente aos exercícios findos a 31 dezembro de 2020 e 2021 contêm ênfases**

##### 2020

*“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 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 efeitos desde 1 de abril de 2021. A nossa opinião não é modificada em relação a esta matéria.”.*

## 2021

*“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. 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 efeitos desde 1 de abril de 2021. Em dezembro de 2021 foi intentada pelos Requerentes, a ação principal de anulação de deliberações sociais, cuja decisão ainda se aguarda. A Entidade Gestora não prevê qualquer impacto na esfera do Fundo. A nossa opinião não é modificada em relação a esta matéria.”.*

Na opinião da Entidade Gestora, aprofundada no ponto XII do presente Prospeto, as matérias apontadas nas ênfases do auditor às contas anuais de 2020 e 2021 não têm implicações no âmbito do aumento de capital, nem se prevê que tenham impacto na esfera do Fundo uma vez que, na eventualidade, pouco provável, da substituição da sociedade gestora do Fundo, os ativos do Fundo não seriam impactados como, aliás, se verificou anteriormente em situação análoga.

### **3.2. Riscos específicos dos valores mobiliários**

#### **1) Riscos aplicáveis aos valores investidos pelos Participantes relativos à ausência de garantia das Unidades de Participação ou recurso contra terceiros**

Não há garantia para o investidor quanto à preservação do capital investido ou quanto ao retorno do seu investimento e, portanto, existe o risco de perder parte do investimento. Além disso, as Unidades de Participação representam direitos creditórios sobre o Emitente, de acordo com as disposições legais aplicáveis, pelos quais apenas são responsáveis os ativos do Emitente. Como tal, nenhuma outra entidade

ou pessoa será responsável por qualquer pagamento das Unidades de Participação aos investidores nem fornece qualquer garantia quanto ao valor das Unidades de Participação ou suas flutuações futuras. Em caso de insolvência do Emitente, os Participantes somente receberão qualquer valor decorrente da titularidade das Unidades de Participação, após a integralização de todos os terceiros devedores do Emitente. Ao contrário dos depósitos bancários, as Unidades de Participação não são protegidas pelo Fundo de Garantia de Depósitos (FGD) ou por qualquer outro regime de poupança ou proteção de depósitos do governo. Como resultado, o FGD não pagará indemnização a um investidor e, caso o Emitente falte ou se torne insolvente, os Participantes poderão perder todo ou parte do seu investimento.

## **2) Riscos aplicáveis às Unidades de Participação relativos à ausência de resgate facultativo**

O Emitente é um fundo especial de investimento imobiliário fechado de duração definida; portanto, nenhum direito de resgate opcional é concedido aos investidores.

## **3) O grau de liquidez dos valores mobiliários**

O grau de liquidez decorre da maior ou menor facilidade de transformar o investimento em meios monetários e envolve não só o tempo necessário a essa transformação, mas também o respetivo custo associado à aceitação de um preço inferior ao valor económico real do ativo. Após a conclusão com sucesso da Oferta, as Unidades de Participação serão admitidas à negociação no sistema de negociação multilateral Euronext Access. Após este momento, a totalidade das Unidades de Participação representativas do capital do Fundo serão livremente negociáveis. No entanto, a admissão à negociação no mercado, dependente da autorização da Euronext, não garante que o grau de liquidez seja adequado. Não há garantias que existam no mercado ordens de compra que satisfaçam, a cada momento, a oferta dos investidores que queiram alienar as suas Unidades de Participação, resultando em baixos volumes de transações. O grau de liquidez das Unidades de Participação em mercado pode ter repercussões negativas no preço a que um investidor pode alienar os valores mobiliários, caso pretenda concretizar uma venda num curto espaço de tempo.

## **4) O preço da oferta apenas será fixado em momento posterior ao final do período da oferta**

Nos termos da regulamentação e da deliberação da assembleia geral de participantes que aprovou o aumento de capital, o preço será fixado no dia 23 de junho de 2022, depois de terminado o período da oferta. Assim, o preço de subscrição das novas unidades de participação na oferta apenas será fixado após encerrar a oferta, ou seja, em momento posterior à possibilidade de revogação de ordens.

Os critérios do preço de subscrição também não permitem fixar um intervalo de preço na presente data.

A Entidade Gestora fixa, de forma discricionária, o preço no intervalo entre o valor da unidade de participação do dia útil anterior à data da liquidação financeira (valor contabilístico) e o valor da última cotação verificada no final do dia anterior à data do fim do período de Oferta. Caso não exista cotação nesse dia, será considerada a última cotação existente. A título de exemplo, à data deste Prospeito a última cotação existente, de 19,14€, respeitava à data de 6 de maio de 2022.

## **5) Os novos participantes pagarão uma comissão de subscrição**

Nos termos da assembleia geral que aprovou o aumento de capital do fundo, será aplicado aos novos participantes, isto é, aqueles investidores que não sejam participantes no Fundo no momento anterior ao início da oferta, uma comissão de subscrição de 2% sobre o preço de subscrição. Assim, esses investidores pagarão um preço superior em 2% face aos atuais participantes. O pagamento de um preço de subscrição superior terá impacto na rentabilidade para estes investidores, por comparação à rentabilidade obtida pelos atuais participantes no fundo que decidam participar na oferta.

**6) O preço de mercado das Unidades de Participação poderá ser inferior ao preço de subscrição**

O preço de mercado das Unidades de Participação pode estar sujeito a flutuações por razões imprevisíveis.

O Fundo não pode assegurar aos potenciais investidores que o preço de mercado das Unidades de Participação será igual ou superior ao preço da Oferta. Da mesma forma, o Fundo não pode garantir aos Participantes que será possível transacionar as Unidades de Participação a um preço igual ou superior ao preço das Unidades de Participação previamente ao aumento de capital.

A volatilidade do mercado poderá desencadear uma queda de preço das Unidades de Participação e do valor patrimonial líquido do Fundo, pelo que os investidores poderão não conseguir revender as Unidades de Participação a um preço igual ou superior ao preço da Oferta. Neste sentido, podem desencadear-se significativas flutuações de preços e volume, não apenas relacionadas com o desempenho operacional do Fundo, mas com fatores como sejam mudanças na legislação ou regulamentação, condições macroeconómicas, liquidez do mercado, mudança na perceção de investidores em relação ao Emitente e respetiva esfera de investimentos, contratos significativos, entre outros.

**7) Futuras vendas de Unidades de Participação poderão afetar adversamente o seu preço de mercado**

A venda de Unidades de Participação por parte de um Participante, ou grupo de Participantes, com um peso relevante na estrutura de participações do Fundo, poderá ter um impacto negativo no preço das Unidades de Participação em mercado. O mercado poderá sofrer uma situação de desequilíbrio entre a oferta e procura, resultando num impacto adverso no preço das Unidades de Participação em mercado.

**8) Os Participantes que não ocorram ao aumento de capital sofrerão uma diluição que poderá ser significativa**

Os Participantes que não ocorram no aumento de capital sofrerão uma redução na sua percentagem de titularidade após a conclusão da Oferta. Num cenário de subscrição integral do aumento de capital, a participação no capital Participantes que não ocorram ao aumento de capital, ou adquiram as Unidades de Participação que seriam necessárias à manutenção da sua respetiva participação, será diluída equivalente a um máximo de 23,63% resultante do quociente entre a quantidade de Unidades de Participação emitidas e a quantidade total de unidades representativas do capital social do Emitente após a presente Oferta. Mesmo os participantes que ocorram ao aumento de capital poderão ver a sua participação diluída em resultado, nomeadamente, da aplicação dos critérios de rateio ou do valor da subscrição pelos investidores.

#### **9) O auditor deverá pronunciar-se sobre o aumento de capital e confirmar o preço de subscrição**

O preço da oferta corresponde ao valor de subscrição unitário por nova unidade de participação que será fixado, nos termos legais, no intervalo entre o valor correspondente ao valor da unidade participação do dia útil anterior à data da liquidação financeira do aumento de capital (valor contabilístico) e o valor da última cotação verificada no período de subscrição. Para a determinação do preço da oferta, o auditor do fundo deverá pronunciar-se expressamente sobre o valor da unidade de participação no momento referido, nomeadamente sobre a avaliação do património do fundo e confirmar o preço determinado pela entidade gestora, nos termos legais, por via de um parecer. A impossibilidade de obtenção desse parecer impossibilitará a fixação do preço de subscrição do aumento de capital e por consequência a revogação da oferta. Neste caso, os subscritores não suportarão a comissão de subscrição (esta última apenas aplicável aos novos participantes).

#### **10) Risco da Oferta não ser totalmente coberta ou não verificação das condições de eficácia a que a Oferta está sujeita**

A presente Oferta diz respeito a um aumento de capital que conduzirá à emissão de uma quantidade mínima de 263.000 Unidades de Participação, nos termos da deliberação da Assembleia de Participantes que aprovou o aumento de capital do Fundo. Caso a quantidade de Unidades de Participação subscritas pelos investidores no âmbito da Oferta não atinja este valor, esta Oferta será automaticamente revogada.

#### **11) As Unidades de Participação podem não ser adequadas ao perfil dos investidores que venham a subscrever as novas unidades**

Sem prejuízo dos deveres que recaem sobre os intermediários financeiros que possam receber as ordens de subscrição, o investidor que venha a subscrever as Unidades de Participação deverá considerar as suas circunstâncias particulares na determinação da adequação do investimento ao seu concreto perfil. Nomeadamente, esses investidores i) deverão ter experiência e conhecimentos suficientes para realizar uma avaliação das Unidades de Participação representativas do capital do Fundo e de fazer uma correta avaliação das informações contidas neste Prospeto; ii) deverão ser capazes de decidir se o investimento está de acordo com os seus objetivos de investimento e situação financeira; iii) deverão ter um perfil de investidor coerente com o risco inerente ao investimento; e iv) deverão ter capacidade para perceber em concreto as condições da Oferta, ter conhecimento de mercados financeiros, eventualmente com recurso a assessoria de um consultor adequado, e ter capacidade para avaliar o potencial impacto de riscos associados a alterações das condições económicas, financeiras, de tributação, entre outras, possam ter sobre o seu investimento e sobre a sua capacidade para suportar esses riscos.

#### **12) Quaisquer futuros aumentos de capital poderão ter um impacto negativo nos Participantes na medida em que poderão sofrer uma diluição da participação por eles detidas**

O Fundo poderá, no futuro, recorrer a aumentos de capital. Se um Participante existente não puder participar (nomeadamente por não ter nesse momento capacidade de participar) no(s) aumento(s) de capital, poderá ver a sua participação no capital do Fundo diluída.

### **13) Riscos aplicáveis às Unidades de Participação decorrentes das alterações na legislação aplicável**

Os direitos dos Participantes serão regidos pela lei portuguesa, que poderá diferir em alguns aspetos dos direitos normalmente reconhecidos aos investidores em veículos de investimento coletivo regidos por outros sistemas jurídicos que não o português. Alterações legais (incluindo fiscais) ou regulatórias podem ocorrer e quaisquer alterações na interpretação ou aplicação das normas legais podem afetar negativamente os direitos e obrigações do Emitente e/ou dos Participantes.

Os potenciais investidores devem considerar o risco do investimento tendo em conta outros investimentos disponíveis no momento.

## **IV. Responsáveis**

### **4.1. Identificação dos responsáveis pela informação contida no Prospeto**

Os responsáveis pelo conteúdo do Prospeto e informação inserida por remissão, bem como por eventuais danos causados pela desconformidade do conteúdo do presente documento, conforme o disposto no art.º 7.º do CdVM e demais exigências legais, são:

**Carregosa – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S. A.**

#### **Conselho de Administração da Entidade Gestora**

Presidente, Dr. José Miguel de Melo Abrantes Serrano Marques

Vogal não executivo, Dr. Alexandre Miguel da Cunha Jardim Teixeira Mendes

Vogal executivo, Eng. José Manuel Carvalho Alves Coelho

Vogal executivo, Eng. José Armindo Duarte de Sousa Lopes

#### **Conselho Fiscal da Entidade Gestora**

Presidente, Dr. Ricardo Frederico de Oliveira Reis Correia

Vogal, Dra. Maria da Graça Alves Carvalho

Vogal, Dra. Andreia Belisa Gomes Júnior de Araújo Lima

#### **Revisor Oficial de Contas da Entidade Gestora**

Efetivo, a sociedade M. Cunha & Associado – Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda. inscrita na OROC sob o n.º 52, com sede na Rua Júlia de Brito, n.º 108 4150-449 Porto. A sociedade será representada pelo Dr. Joaquim Manuel Martins da Cunha, ROC n.º 859.

#### **Auditor do Fundo**

O auditor do Emitente é a BDO & Associados, Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda., inscrita na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas com o n.º 29 e na CMVM sob o n.º 20161384, com sede na Avenida da República, n.º 50, 10.º 1069-211 Lisboa, representada pelo Dr. Paulo Jorge de Sousa Ferreira.

## **4.2. Declarações sobre a informação contida no Prospeto**

Os responsáveis pela informação constante deste prospeto declaram na presente data que as informações estão conformes com os factos e não contêm omissões suscetíveis de afetar o seu alcance, tendo efetuado todas as diligências razoáveis para se certificarem de que tal é o caso, tanto quanto seja do seu conhecimento.

## **V. Informações sobre o Emitente**

As matérias relativas ao objeto e fins do Emitente, como os direitos dos participantes, encontram-se desenvolvidos nos capítulos I, II e IV do respetivo Regulamento de Gestão (disponível conforme o ponto 20.1. do presente documento).

### **5.1. Denominação jurídica e comercial do Emitente**

O Fundo adota a denominação Retail Properties – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado.

### **5.2. Registo e número de identificação fiscal do Emitente**

O Fundo está registado na CMVM com o número 1376, tem o número de identificação fiscal 720 013 097, LEI 894500LG637YKQRHCF74 e ISIN PTAICJIM0013.

### **5.3. Sede, forma jurídica e legislação que regula a atividade do Emitente**

O Fundo está constituído como Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado de subscrição pública, de harmonia com a Lei n.º 16/2015 de 24 de fevereiro (RGOIC).

O Fundo tem registo em Portugal e está sediado na Avenida da Boavista, n.º 1057, 4100-129 Porto; telefone 220 105 790; email geral@carregosafundos.com e sítio web [www.carregosafundos.com](http://www.carregosafundos.com), salvaguardando que as informações contidas no sítio Web não fazem parte do prospeto a menos que tais informações sejam inseridas no prospeto mediante remissão.

### **5.4. Capital social**

O Fundo foi constituído com um capital inicial 10.000.000€, representado por 10.000.000 Unidades de Participação com o valor de subscrição inicial de 1,00€, em que o valor mínimo de subscrição foi de 500,00€, correspondente a 500 Unidades de Participação.

Em 30/12/2015 o Fundo realizou um aumento de capital no valor de 8.138.200,01€, representado por 7.000.000 de Unidades de Participação com um valor de subscrição de 1,1626€, em que o valor mínimo de subscrição foi de 581,30€ (quinhentos e oitenta e um euros e trinta cêntimos), correspondente a 500 Unidades de Participação.

A Assembleia de Participantes, realizada em 22 de outubro de 2018, deliberou alterar a representação das Unidades de Participação e respetivo valor, passando por consequência a ser representado, a partir do dia 18 de janeiro de 2019, por 1.700.000 (um milhão e setecentas mil) Unidades de Participação, com o valor de 10,00€ (dez euros) cada uma. O Fundo tinha a duração inicial de 10 anos, a qual já foi prorrogada por



mais 5 anos, até 17/02/2028, podendo ser prorrogado por um ou mais períodos de duração de 5 ou mais anos.

## **VI. Panorâmica geral das atividades do Emitente**

A constituição do organismo de investimento coletivo por subscrição pública foi autorizada pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários em 10/10/2012, com a duração inicial de 10 anos contados a partir da data da sua constituição (18/02/2013). A 22/10/2018 os participantes deliberaram a sua prorrogação por 5 anos, até 17/02/2028, não tendo a CMVM deduzido oposição.

A Assembleia de Participantes realizada em 19/03/2018 aprovou a transformação do Fundo em “Fundo Especial”, previsto no artigo 215.º do RGOIC e em 28/06/2018 a CMVM deliberou autorizar esta transformação.

O Retail Properties - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado é um Fundo de distribuição parcial de rendimentos. As Unidades de Participação do Fundo são nominativas, desmaterializadas e inteiras.

Os revisores de contas não foram demitidos nem dispensados nem deixaram de ser reconduzidos durante o período coberto pelas informações financeiras históricas.

De acordo com o Regulamento 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.

O Fundo atua predominantemente no mercado nacional de arrendamento de imóveis destinados a comércio e serviços.

Factos marcantes na evolução da atividade do emitente:

2013: Aquisição de imóvel na Rua de Santa Luzia, no Porto, arrendado ao Pingo Doce; Aquisição de 11 imóveis arrendados à Telepizza; Aquisição de terrenos para desenvolvimento dos Minipreço da Charneca da Caparica em Almada e da Silveira em Torres Vedras.

2014: Abertura dos Minipreço da Charneca da Caparica e da Silveira.

2015: Aquisição de terreno na Estrada da Beira, Coimbra, para edificação de Minipreço; Aquisição de terreno na freguesia de Tavadere, Figueira da Foz, para desenvolvimento de superfície comercial a arrendar ao AKI; Aquisição de lote de terreno em Campo Maior para edificação de Continente Bom Dia; Aquisição de terreno na Rua de Serpa pinto, no Porto, para desenvolvimento de Continente Bom Dia; Aquisição de lote autónomo no *retail park* denominado Rio Park Monção para arrendamento de lojas às insígnias Espaço Casa, Seaside, De Borla e Rádio Popular.

2016: Obtenção dos alvarás de utilização do Minipreço de Coimbra, do AKI de Tavadere, do Continente de Campo Maior e das 4 lojas no Rio Park Monção.

2017: Aquisição de loja em Braga arrendada à Telepizza; Aquisição de imóvel em Olhão para demolição e subsequente construção de Continente Bom Dia.

2018: Conclusão da construção do Continente Bom Dia de Olhão; Início do contrato de arrendamento do Continente Bom Dia da Rua de Serpa Pinto no Porto; Aquisição de terreno em Almada para edificação de superfície comercial a ser explorada pela insígnia Continente Bom Dia, concluídos os projetos de arquitetura e especialidades e obtidos os licenciamentos.

2020: Alienação do Continente Bom Dia de Campo Maior.

2021: Após um bem-sucedido conjunto de iniciativas, a proposta de loteamento do terreno em Almada, adquirido pelo Fundo em 2017, foi submetida a Deliberação de Câmara no dia 19 de julho de 2021, tendo merecido aprovação.

Em termos setoriais o Fundo possui um perfil bem marcado, o qual se pretende manter, pelo que se tenderá a concentrar os investimentos imobiliários em insígnias ligadas à distribuição/comercialização alimentar. Pretende-se continuar a privilegiar insígnias com marcas de elevada notoriedade, forte implantação no mercado nacional e pertencentes a empresas com dimensão relevante e situação financeira sólida.

## VII. Carteira do Fundo

A carteira do Fundo, não auditada, a 31 de março de 2022, tinha a seguinte composição:

Composição discriminada da carteira dos fundos de investimento imobiliário										
RETAIL PROPERTIES - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO - Março 2022										
1 - Imóveis Situados em Estados da União Europeia	Área (m2)	Data Aquisição	Preço Aquisição	Data Aval. 1	Valor Aval. 1	Data Aval. 2	Valor Aval. 2	Valor do imóvel	País	Município
CC02 IMÓVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UNIÃO EUROPEIA - Terrenos Não Urbanizados										
Prédio Urbano - Vale de Castanheira Quinta da Areia	10680	15/12/2017	2264872,8	06/12/2021	3718000	06/12/2021	3858000	3788000	PT	Almada
CC05 IMÓVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UNIÃO EUROPEIA - Construções Acabadas Arrendadas										
Prédio Urbano - Av D Nuno Álvares Pereira 22-24 LJ26 Cacém - AC	37	14/09/2017	54088,39	09/07/2021	54000	09/07/2021	58000	56000	PT	Sintra
Prédio Urbano - Av D Nuno Álvares Pereira 22-24 LJ27 Cacém - AD	155	27/12/2013	91119,43	09/07/2021	131000	09/07/2021	153000	142000	PT	Sintra
Prédio Urbano - Av Óscar Monteiro	70	27/12/2013	110887,8	09/07/2021	162000	09/07/2021	178000	170000	PT	Lisboa



Torres, 61 Areeiro - E										
Prédio Urbano - Avenida Dom João Alves, 10 Tavarede	4948	30/04/2015	1926452,45	20/09/2021	2735000	20/09/2021	2870000	2802500	PT	Figueira da Foz
Prédio Urbano - Estrada da Beira, 481 Alto de São João	974	13/01/2015	1357494,29	28/11/2021	2295000	28/11/2021	2297200	2296100	PT	Coimbra
Prédio Urbano - Monte da Mina, lote 5, fração A Lodeira - A	630	13/11/2015	466918,47	23/02/2022	633280	23/02/2022	671000	652140	PT	Monção
Prédio Urbano - Monte da Mina, lote 5, fração B Lodeira - B	308	13/11/2015	262986,65	23/02/2022	315580	23/02/2022	345000	330290	PT	Monção
Prédio Urbano - Monte da Mina, lote 5, fração C Lodeira - C	923	13/11/2015	788959,74	23/02/2022	884000	23/02/2022	946750	915375	PT	Monção
Prédio Urbano - Monte da Mina, lote 5, fração D Lodeira - D	615	13/11/2015	424408,43	23/02/2022	654720	23/02/2022	669000	661860	PT	Monção
Prédio Urbano - Monte da Mina, lote 5, fração E Lodeira - E	308	13/11/2015	212264,99	23/02/2022	318940	23/02/2022	345000	331970	PT	Monção
Prédio Urbano - Monte da Mina, lote 5, fração F Lodeira - F	970	13/11/2015	669238,63	23/02/2022	932000	23/02/2022	1005580	968790	PT	Monção
Prédio Urbano - Praceta Oliveira Feijão 2 R/C Esq. - A	119	27/12/2013	167119,03	09/07/2021	200000	09/07/2021	211000	205500	PT	Almada
Prédio Urbano - Praceta Sabino Duarte, nº2 ao 2º G Bobadela - A	276	27/12/2013	295387,13	09/07/2021	335000	09/07/2021	382000	358500	PT	Loures
Prédio Urbano - R D Sancho I 1 Cacilhas	225	27/12/2013	277363,52	09/07/2021	326000	09/07/2021	378000	352000	PT	Almada
Prédio Urbano - R das Flores Lote 11 B R/C Dto. Paivas - B	99	27/12/2013	101132,55	09/07/2021	123000	09/07/2021	126000	124500	PT	Seixal
Prédio Urbano - R das Flores Lote 11 B R/C Esq. Paivas - A	86	27/12/2013	90118,11	09/07/2021	106000	09/07/2021	122000	114000	PT	Seixal
Prédio Urbano - R Florbela Espanca, 6 GR 1 Torre da Marinha - A	33	27/12/2013	23723,01	09/07/2021	22000	09/07/2021	26000	24000	PT	Seixal
Prédio Urbano - R Prof. Agostinho de Silva, 18 Tapada das Mercês - SCVE	29	27/12/2013	24732,5	09/07/2021	25800	09/07/2021	28000	26900	PT	Sintra

Prédio Urbano - Rua António Andrade, 1022	935	29/05/2013	1987473,41	09/07/2021	2740000	09/07/2021	2822000	2781000	PT	Almada
Prédio Urbano - Rua Araújo Caranda, 14 - B	130	04/05/2017	182104,39	27/05/2021	217000	27/05/2021	217000	217000	PT	Braga
Prédio Urbano - Rua da Torre Edifício Neptuno, Bloco A, B e C Costa da Guia - A	485	06/06/2013	1109238,73	09/07/2021	1588000	09/07/2021	1660000	1624000	PT	Cascais
Prédio Urbano - Rua de Santa Luzia, 573	890	27/09/2013	1211103,26	09/07/2021	1413000	09/07/2021	1556000	1484500	PT	Porto
Prédio Urbano - Rua de Serpa Pinto, 273	5147	03/12/2015	3931388,17	12/10/2021	6880000	12/10/2021	6921000	6900500	PT	Porto
Prédio Urbano - Rua Patrão Joaquim Casaca, 2,4, 6, 8 e 10	2273	13/01/2017	4344468,1	23/08/2021	5854000	23/08/2021	5985000	5919500	PT	Olhão
Prédio Urbano - Rua Pedro Costa, 1206 - A	220	06/06/2013	489073,44	09/07/2021	521000	09/07/2021	567000	544000	PT	Almada
Prédio Urbano - Rua Principal Cerca Horta	535	29/05/2013	635455,67	09/07/2021	947000	09/07/2021	952000	949500	PT	Torres Vedras
Prédio Urbano - Rua Professor Francisco Gentil, 27 - B	89	27/12/2013	122160,11	09/07/2021	203000	09/07/2021	217000	210000	PT	Lisboa

7 - Liquidez	Quantidade	Moeda	Preço Aquis.	Data Aval.	Valor Aval.	Método Aval.	Juros decorridos	Valor global
CC02 LIQUIDEZ - Depósitos à Ordem								
PRT11200001-DO 101 BIC		EUR						152377,1
PRT11200001-DO 151 BKT		EUR						28372,57
PRT11200001-DO 181 BCP		EUR						49713,96
PRT11200001-DO 191 BLJC		EUR						71976,39

8 - Empréstimos	Quantidade	Moeda	Preço Aquis.	Data Aval.	Valor Aval.	Método Aval.	Juros decorridos	Valor global
CC07 EMPRÉSTIMOS - Empréstimos obtidos								
PRT11200006-119 BLJC 2.5% 20220113 2023		EUR						-2900201,39
PRT11200008-210 BIC 2.125% 20151203 202		EUR						-242011
CC12 VALORES ATIVOS A REGULARIZAR - Rendas em dívida								
Rendas em dívida		EUR						2531,78
CC13 VALORES ATIVOS A REGULARIZAR - Outros								
Outros		EUR						7216,22
CC17 VALORES PASSIVOS A REGULARIZAR - Cauções								
Cauções		EUR						0
CC18 VALORES PASSIVOS A REGULARIZAR - Rendas adiantadas								
Rendas adiantadas		EUR						-112787,1
CC19 VALORES PASSIVOS A REGULARIZAR - Outros								
Outros		EUR						-163980,86

<b>B - Valor líquido global do fundo (VLGF):</b> 31843632,67								
<b>D - Informação Relativa às Unidades de Participação</b>								1700000

As rendas geradas pelo Fundo deverão continuar a evidenciar uma elevada resiliência. Os resultados futuros poderão ser incrementados pelo desenvolvimento de novos projetos de raiz e alienação de ativos mais maduros disponíveis na carteira.

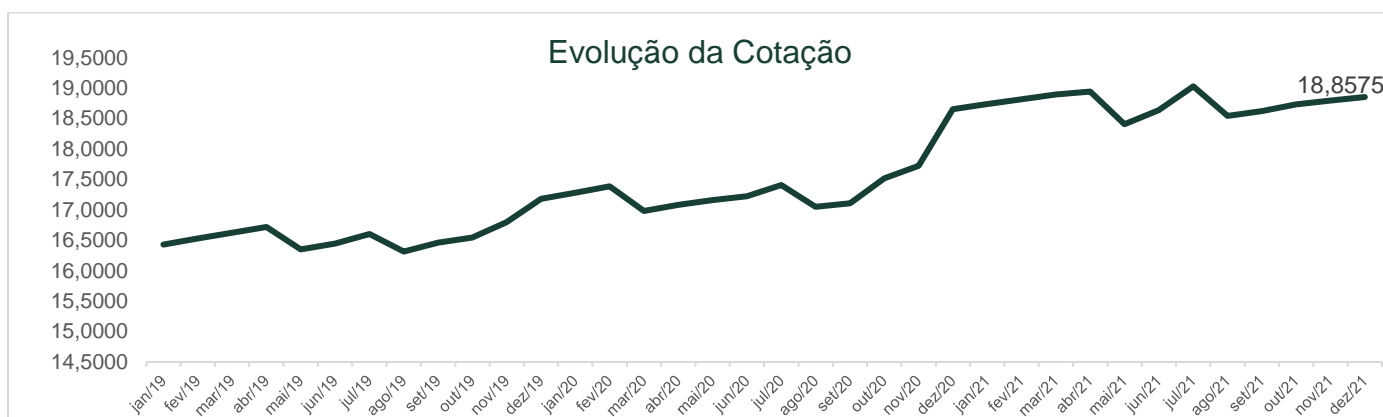
Os níveis de inflação mais elevados verificados na presente conjuntura poderão sustentar e incrementar o valor dos ativos existentes, bem como implicar a revisão contratual em alta das rendas auferidas. Já um previsível aumento das taxas de juro poderá vir a impactar negativamente o valor das avaliações.

O Fundo a 31 de dezembro de 2021 era constituído pelos seguintes imóveis:

<b>Imóvel</b>	<b>Área (m²)</b>	<b>Data de aquisição</b>	<b>Preço de aquisição (€)</b>	<b>Valor de mercado (€)</b>	<b>Arrendatário</b>
Vale da Castanheira, Almada (Prédio Urbano)	10680	15/12/2017	2 264 872,80	3 788 000,00	N/A
Rua Araújo Carandá 14, Braga (Prédio urbano)	130	04/05/2017	182 104,39	217 000,00	Telepizza
Estrada da Beira 481, Coimbra (Prédio urbano)	974	13/01/2015	1 357 494,29	2 296 100,00	Dia Portugal
Avenida D. João Alves, Figueira da Foz (Prédio urbano)	4948	30/04/2015	1 926 452,45	2 802 500,00	BCM Bricolage (Leroy Merlin)
Rua Patrão Joaquim Casaca, 2-10 Olhão (Prédio urbano)	2273	13/01/2017	4 344 468,10	5 919 500,00	Modelo Continente
Rua da Torre 39, Cascais (Prédio Urbano)	485	06/06/2013	1 109 238,73	1 624 000,00	Telepizza
Rua Prof. Francisco Gentil 27, Lumiar (Prédio urbano)	89	27/12/2013	122 160,11	210 000,00	Telepizza
Avenida Óscar Monteiro Torres 61, Areeiro (Prédio urbano)	70	27/12/2013	105 137,80	170 000,00	Telepizza
Praceta José Régio 7, Bobadela (Prédio Urbano)	276	27/12/2013	295 387,13	358 500,00	Telepizza
Rua Prof. Agostinho Silva 18, Tapada das Mercês (Prédio urbano)	29	27/12/2013	24 732,50	26 900,00	Telepizza
Avenida D. Nuno Álvares Pereira LJ 22-24 LJ 26 e LJ 27, Cacém (Prédio urbano)	192	14/09/2017	145 207,87	198 000,00	Telepizza
Rua Principal da Cerca, Torres Vedras (Prédio urbano)	535	29/05/2013	635 455,67	949 500,00	Dia Portugal
Rua Santa Luzia 573, Porto (Prédio urbano)	890	27/09/2013	1 211 103,26	1 484 500,00	Pingo Doce
Rua Serpa Pinto 273, Porto (Prédio urbano)	5147	03/12/2015	3 931 388,17	6 900 500,00	Modelo Continente
Praceta Oliveira Feijão 2 R/C Esq. Almada (Prédio urbano)	119	27/12/2013	167 119,03	205 500,00	Telepizza
Rua D. Sancho I 1, Cacilhas (Prédio urbano)	225	27/12/2013	277 363,52	352 000,00	Telepizza
EN 377 Marco Cabaço, Charneca de Caparica (Prédio urbano)	935	29/05/2013	1 987 473,41	2 781 000,00	Dia Portugal

Rua Pedro Costa 1206, Charneca de Caparica (Prédio urbano)	220	06/06/2013	489 073,44	544 000,00	Telepizza
Rua das Flores Lote 11 B R/C Esq e Dto, Paivas (Prédio urbano)	185	27/12/2013	191 250,66	238 500,00	Telepizza
Rua da Florbela Espanca 6 GR 1, Arrentela (Prédio urbano)	33	27/12/2013	23 723,01	24 000,00	Telepizza
Rio Park Lote 5 Loja 1, Monção (Prédio urbano)	630	13/11/2015	466 918,47	660 100,00	Rádio Popular
Rio Park Lote 5 Loja 2, Monção (Prédio urbano)	1231	13/11/2015	1 051 946,39	1 184 150,00	Dstore Retail
Rio Park Lote 5 Loja 3, Monção (Prédio urbano)	615	13/11/2015	424 408,43	692 650,00	Seaside
Rio Park Lote 5 Loja 4, Monção (Prédio urbano)	1278	13/11/2015	881 503,62	1 140 750,00	Espaço Casa

A cotação do Fundo, no período compreendido entre 1 de janeiro de 2019 e 31 de dezembro de 2021, teve a seguinte evolução:



Existem custos significativos relacionados com a aquisição e detenção de imóveis, nomeadamente em sede de IMT (Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis), Imposto de Selo e IMI (Imposto Municipal Sobre Imóveis):

- A aquisição de imóveis para integrarem o património é tributada de acordo com o previsto para cada tipo de imóvel no Código do IMT.
- A aquisição de imóveis para integrarem o património do Fundo está sujeita a Imposto de Selo a uma taxa de 0,8% que incidirá sobre o mais elevado dos seguintes valores: o preço declarado ou o valor constante da matriz predial respetiva.
- Os imóveis que integram o património do Fundo são tributados de acordo com o previsto para cada tipo de imóvel no Código do IMI.

#### **VIII. Previsões ou estimativas de lucros**

O Fundo não publicou uma previsão ou estimativa de lucros

#### **IX. Órgãos de administração, supervisão e fundadores**

O Fundo não tem pessoal ao seu serviço.

Nenhum titular de órgão de administração, supervisão ou quadros superiores da Entidade Gestora detém Unidades de Participação do Emitente.

O Fundo é gerido, desde 31 de março de 2021, pela Carregosa – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (Carregosa SGOIC), com sede na Avenida da Boavista, n.º 1057 4100-129 Porto, Portugal. A entidade responsável pela gestão é uma sociedade anónima, cujo capital social, inteiramente realizado, é de 600.000,00€ (seiscentos mil euros). A entidade responsável pela gestão constituiu-se em 23 de novembro de 2020 e encontra-se registada na CMVM para o exercício da gestão de organismos de investimento imobiliário, atividade prevista no artigo 71.º-B do RGOIC e autorizada desde 3 de novembro de 2020.

A Sociedade Gestora tem registo em Portugal e está sediado na Avenida da Boavista, n.º 1057, 4100-129 Porto; telefone + 351 220 105 790; email geral@carregosafundos.com e sítio web www.carregosafundos.com, salvaguardando que as informações contidas no sítio Web não fazem parte do prospeto a menos que tais informações sejam inseridas no prospeto mediante remissão.

A Carregosa SGOIC gere atualmente 4 Fundos Especiais de Investimento Imobiliário Fechados, que representam um valor total de ativos superior a 70 milhões de Euros, distribuídos pelos segmentos de retalho, escritórios, armazéns/logística e hotelaria.

A Carregosa SGOIC é detida a 96% pelo Banco L. J. Carregosa, S. A., grupo no qual se insere. Integram ainda o perímetro do Grupo as sociedades Circuitos e Traçados I Sociedade Imobiliária, S. A. e Circuitos e Traçados II, Unipessoal Lda.

À data da aprovação do presente prospeto, a Sociedade Gestora administrava os seguintes fundos de investimento imobiliário:

- a) Arquimedes – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado;
- b) Conforto – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado;
- c) Spot On – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado;
- d) Retail Properties – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado.

Os membros dos órgãos sociais da Carregosa – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. foram eleitos no dia 20 de novembro de 2020, com mandatos de 3 anos.

O Conselho de Administração da Carregosa – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S. A. é composto pelos administradores referidos no ponto 4.1. do presente prospeto, todos com domicílio profissional na Avenida da Boavista, n.º 1057 4100-129 Porto e sem qualquer relação de parentesco entre si, membros dos órgãos de supervisão ou fundadores.

O Dr. José Miguel Marques iniciou a sua carreira no Banco Espírito Santo em 2005, instituição onde se manteve até 2013. Neste ano ingressou no Banco L. J. Carregosa desempenhando as funções de *Private Banker*, sendo Diretor de Assessoria Patrimonial desde janeiro de 2020. É licenciado em Economia pela Faculdade de Economia do Porto e *Executive Master in Management and Banking* na Faculdade de Economia e Gestão da Universidade Católica Portuguesa. É *Chartered Financial Analyst* (CFA) desde

2018.

O Eng. José Alves Coelho foi vogal do conselho de administração de várias sociedades e participou em inúmeros projetos no setor imobiliário residencial, turístico, florestal. Foi também consultor e exerceu vários cargos de direção em empresas ligadas ao setor imobiliário. É licenciado em Engenharia Civil pela Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto. Atualmente exerce funções de administração e/ou gerência conforme identificado infra, no presente ponto deste Prospeto.

O Eng. José Sousa Lopes exerceu cargos de gerente e administração em várias sociedades, foi avaliador e consultor imobiliário para várias organizações. É mestre em Engenharia Civil pela Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto. Atualmente exerce funções de administração e/ou gerência conforme identificado infra, no presente ponto deste Prospeto.

O Dr. Alexandre Teixeira Mendes exerceu advocacia na Companhia de Seguros Inter-Atlântico, S.A. e em diversas sociedades de Advogados, com enfoque nas áreas de Direito Civil, Fiscal, Seguros, Bancário, Societário, Propriedade Intelectual e Industrial. É licenciado em Direito e pós-graduado em Direito Penal pela Faculdade de Direito da Universidade Católica Portuguesa – Centro Regional do Porto, onde foi professor assistente da cadeira de “Praticum Processual Civil” no curso de Direito. Atualmente exerce funções de administração e/ou gerência conforme identificado infra, no presente ponto deste Prospeto.

O Conselho Fiscal da Carregosa – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S. A. é composto conforme descrito no ponto 4.1. do presente prospeto, todos com domicílio profissional na Avenida da Boavista, n.º 1057 4100-129 Porto e sem qualquer relação de parentesco entre si, membros dos órgãos de administração ou fundadores.

A Suplente do Conselho Fiscal é a Dra. Patrícia Carlos Mendes.

O Dr. Ricardo Correia foi auditor em diversas consultoras e é, atualmente, *Chief Financial Officer* do Gardengate Group. É licenciado em Economia pela Faculdade de Economia do Porto e Revisor Oficial de Contas inscrito na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas. Atualmente, exerce funções de administração e conforme identificado infra, no presente ponto deste Prospeto.

A Dra. Andreia Júnior exerceu advocacia em diversas sociedades de Advogados e é formadora na área do Direito Fiscal. É licenciada em Direito e pós-graduada em Direito e Práticas Tributárias pela Faculdade de Direito da Universidade Católica Portuguesa – Centro Regional do Porto.

A Dra. Maria da Graça Carvalho exerceu funções como Revisora Oficial de Contas em diversas entidades. Foi também vogal do Conselho Fiscal de várias sociedades e, atualmente, desempenha as funções descritas infra, no presente ponto deste Prospeto. É licenciada em Economia pela Faculdade de Economia do Porto e Revisora Oficial de Contas inscrita na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas. Atualmente exerce funções de supervisão conforme identificado infra, no presente ponto deste Prospeto.

A Mesa da Assembleia Geral da Carregosa SGOIC é composta por:

- Presidente, Dr. José Pedro Correia de Aguiar-Branco;

- Secretária, Dra. Ana Mafalda Mateus Freitas Gonçalves Malafaya.

O Revisor Oficial de Contas da Carregosa SGOIC foi identificado no ponto 4.1. do presente prospeto.

O Suplente do Revisor Oficial de Contas da Carregosa SGOIC é o Dr. José Miguel Dantas Maio Marques, inscrito na OROC sob o n.º 1271.

No exercício de 2021, os membros dos órgãos sociais da Carregosa SGOIC auferiram as seguintes remunerações:

- Conselho de Administração – 97.300,00€;
- Conselho Fiscal – 10.200,00€;
- Revisor Oficial de Contas – 4.000,00€, acrescidos de IVA à taxa de 23%.

As remunerações dos órgãos de gestão e de fiscalização mencionadas no Relatório e Contas da Carregosa SGOIC, no total de 122.800,95€, incluem um valor de acréscimos de 15.300,95€ relativos a subsídios de férias e Natal dos administradores.

Os membros dos órgãos sociais da Entidade Gestora auferem unicamente uma remuneração fixa, não estando previstos benefícios discricionários de pensões nem outros benefícios retributivos ou de final de contrato.

Os membros dos órgãos de administração e supervisão da Entidade Gestora não foram objeto de condenação por conduta fraudulenta, objeto de quaisquer processos de falência, liquidação ou administração judicial ou, ainda, recriminações públicas oficiais e/ou sanções aplicadas por autoridades legais ou regulamentares, nem foram impedidos por um tribunal de atuar na qualidade membro de um órgão de administração, direção ou supervisão de um emitente ou de gerir ou dirigir as atividades de um emitente.

A Carregosa SGOIC cumpre o regime de governo das sociedades aplicável.

A Entidade Gestora foi fundada pelo Banco L. J. Carregosa, S. A., Maria Cândida Cadeco Rocha e Silva, Jorge Manuel da Conceição Freitas Gonçalves, José Armindo Duarte de Sousa Lopes e José Manuel Carvalho Alves Coelho. A sede do Banco L. J. Carregosa, S. A. e domicílio profissional da Dra. Maria Cândida Rocha e Silva e do Sr. Jorge Gonçalves corresponde à Avenida da Boavista, n.º 1083 4100-129 Porto. Não existe qualquer relação de parentesco dos fundadores entre si, membros dos órgãos de administração ou supervisão.

Não existem quaisquer conflitos de interesses efetivos relacionados com os órgãos de administração, supervisão e fundadores da entidade gestora.

De acordo com a Política de Conflitos de Interesses da entidade gestora, também aplicável ao Fundo, os potenciais e efetivos conflitos de interesses são monitorizados numa base contínua e inscritos um registo centralizado. Foram identificados os seguintes potenciais conflitos de interesses relativos aos membros dos órgãos de administração da Carregosa SGOIC:



- O Dr. José Miguel Marques, Presidente do Conselho de Administração da Carregosa SGOIC, exerce funções como Diretor da Assessoria Patrimonial no Banco Carregosa;
- O Eng. José Alves Coelho, Vogal do Conselho de Administração da Carregosa SGOIC, exerce funções como sócio-gerente na C.A.C. – Gestão e Investimentos, Lda., sócio-gerente na Périplo Lendário, Lda. e sócio na Scire-Quam – Gestão e Investimentos, Lda.;
- O Eng. José Sousa Lopes, Vogal do Conselho de Administração da Carregosa SGOIC, exerce funções como sócio-gerente na Endir, Lda. e de sócio-gerente na Nortia – Sociedade de Construções, Lda.;
- O Dr. Alexandre Teixeira Mendes, Vogal (não executivo) do Conselho de Administração da Carregosa SGOIC, exerce funções como sócio-gerente da NósAdministramos, Administração e Gestão de Condomínios, Lda.

Relativamente aos membros do órgão de supervisão da Carregosa SGOIC, foram identificados os seguintes potenciais conflitos de interesses:

- O Dr. Ricardo Correia, Presidente do Conselho Fiscal da Carregosa SGOIC, exerce funções como *Chief Financial Officer* e membro do Conselho de Administração do Gardengate Group;
- A Dra. Maria da Graça Carvalho, vogal do Conselho Fiscal da Carregosa SGOIC, exerce funções como vogal do Conselho Fiscal do Banco L. J. Carregosa, S. A.;
- A Dra. Andreia Júnior, vogal do Conselho Fiscal da Carregosa SGOIC, exerce funções como membro da Comissão de Remunerações e Avaliação do Banco L. J. Carregosa, S. A. e advogada na NEXT/GMA – Gali Macedo e Associados, R. L.

No que se refere aos fundadores, foram identificados os seguintes potenciais conflitos de interesses:

- A Dra. Maria Cândida Rocha e Silva exerce funções como Presidente do Conselho de Administração do Banco L. J. Carregosa, S. A.;
- O Sr. Jorge Gonçalves exerce funções como Vice-Presidente do Conselho de Administração do Banco L. J. Carregosa, S. A.

Dos potenciais conflitos de interesse elencados, nenhuma das entidades mencionadas, com exceção do Banco Carregosa, possui relação com a Entidade Gestora ou com o Emitente.

A 11 de maio de 2022, os seguintes membros dos órgãos de administração, supervisão ou fundadores da Entidade Gestora detinham:

- Banco L.J. Carregosa, S.A. (fundador) - 16,19% do capital do Emitente;
- Maria Cândida Cadeco da Rocha e Silva (fundadora) - 0,75% do capital do Emitente;
- Jorge Manuel da Conceição Freitas Gonçalves (fundador) - 0,54% do capital do Emitente.



## **X. Principais Participantes e transações com partes relacionadas**

### **10.1. Principais Participantes**

Em 31 de dezembro de 2021 os principais participantes eram:

- Bâloise Vie Luxembourg, S.A. - 398.193 Unidades de Participação (23,42%);
- Banco L.J. Carregosa, S.A. - 275.220 Unidades de Participação (16,19%);
- Maria Luísa Neves Coelho da Silva - 164.833 Unidades de Participação (9,07%);
- Manuel José Lemos de Ferreira Lemos - 100.127 Unidades de Participação (5,89%);
- Eduardo Augusto Ferreira Machado - 75.000 Unidades de Participação (4,41%),
- Ilya Serbin - 34.091 Unidades de Participação (2,01%).

O Fundo não é direta ou indiretamente controlado por qualquer entidade.

O Fundo não tem conhecimento de eventuais acordos que possa dar origem a alteração no controle do Emitente ou da Entidade Gestora.

A Carregosa SGOIC possui como principais acionistas:

- Banco L. J. Carregosa, S. A. – 96% do capital social;
- Maria Cândida Cadeco da Rocha e Silva – 1% do capital social;
- Jorge Manuel da Conceição Freitas Gonçalves – 1% do capital social.

Não há opções sobre as ações da Entidade Gestora.

Não existem direitos de voto diferentes entre os acionistas da Carregosa SGOIC.

Conforme supra descrito, a Carregosa SGOIC é detida a 96% pelo Banco L. J. Carregosa, S. A. e possui uma Política de Conflitos de Interesses que, entre outros, assegura que esse controle não é exercido de forma abusiva.

### **10.2. Transações com partes relacionadas**

A Entidade Gestora realizou, por conta do Emitente, a seguinte operação com partes suas relacionadas:

- Renovação pelo período de 12 meses de financiamento em conta corrente caucionada junto do Banco Carregosa, pelo montante de até 3.750.000€, com vencimento em 13/01/2023 e com manutenção da garantia hipotecária de três prédios urbanos. O montante utilizado da referida conta caucionada era de 2.900.000€ em 31/03/2022 (valor não auditado).

O Banco Carregosa faturou, em 2021, os seguintes valores ao Emitente:

- Comissão Depósito: 86.252,22€.
- Juros: 77.284,76€.

- Comissões: 8.832,31€.

Estes valores representam 5,75% do Total de Proveitos e Ganhos Correntes do Emitente em 2021 (3.032.380,55€).

## **XI. Informação financeira acerca do ativo e passivo, da situação financeira e dos resultados do Emitente e Entidade Gestora**

O Fundo elaborou as informações financeiras de acordo com o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliários (PCFII), previsto no Regulamento da CMVM n.º 2/2005.

### **Balanço (\*)**

<b>Ativo</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Ativos Imobiliários</b>			
Terrenos	3 788 000,00	3 878 160,00	3 007 000,00
Construções	30 979 650,00	30 611 353,00	33 251 373,00
<b>Total de imóveis</b>	<b>34 767 650,00</b>	<b>34 489 513,00</b>	<b>36 258 373,00</b>
<b>Contas de terceiros</b>			
Devedores por rendas vencidas	0,00	57 119,00	377,00
Outras Contas de Devedores	32 563,19	88 513,00	233 029,00
	32 563,19	145 632,00	233 406,00
<b>Disponibilidades</b>			
Depósitos à ordem	800 200,34	2 586 965,00	506 724,00
<b>Total das disponibilidades</b>	<b>800 200,34</b>	<b>2 586 965,00</b>	<b>506 724,00</b>
<b>Acréscimos e Diferimentos</b>			
Despesas com custos diferidos	9 560,33	15 709,00	14 973,00
<b>Total das regularizações ativas</b>	<b>9 560,33</b>	<b>15 709,00</b>	<b>14 973,00</b>
<b>Total do ativo</b>	<b>35 609 973,86</b>	<b>37 237 820,00</b>	<b>37 013 475,00</b>

<b>Passivo</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Capital do fundo</b>			
Unidades de participação	17 000 000,00	17 000 000,00	17 000 000,00
Variações patrimoniais	1 138 200,01	1 138 200,00	1 138 200,00
Resultados transitados	13 579 130,63	11 073 414,00	9 221 270,00
Resultados distribuídos	-1 700 000,00	-1 700 000,00	-1 700 000,00
Resultado líquido do período	2 040 422,19	4 205 717,00	3 552 144,00
<b>Total do capital do fundo</b>	<b>32 057 752,83</b>	<b>31 717 331,00</b>	<b>29 211 614,00</b>
<b>Provisões para riscos e encargos</b>			

Ajustamentos de dívidas a receber		35 444,00	0,00
Provisões acumuladas		0,00	0,00
	0,00	35 444,00	0,00
<b>Contas de terceiros</b>			
Comissões e outros encargos a pagar	17 492,51	18 775,00	17 705,00
Outros contas de credores	109 519,51	74 795,00	38 539,00
Empréstimos Contraídos	3 222 262,72	4 894 525,00	7 316 788,00
<b>Total de terceiros</b>	<b>3 349 274,74</b>	<b>4 988 095,00</b>	<b>7 373 032,00</b>
<b>Contas de regularização</b>			
Acréscimos de custos	90 466,70	384 472,00	316 859,00
Receitas com proveito diferido	112 479,59	112 478,00	111 971,00
<b>Total das regularizações passivas</b>	<b>202 946,29</b>	<b>496 950,00</b>	<b>428 830,00</b>
<b>Total do passivo e situação líquida</b>	<b>35 609 973,86</b>	<b>37 237 820,00</b>	<b>37 013 475,00</b>

(\*) Contas Auditadas

### Demonstração de Resultados (\*)

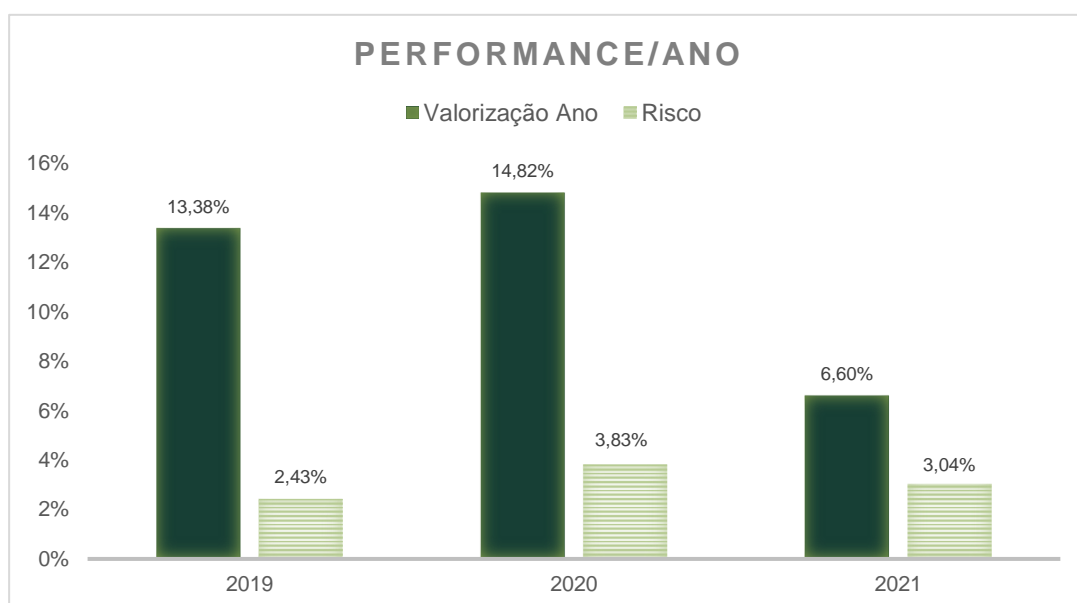
Custos e Perdas	2021	2020	2019
<b>Custos e perdas correntes</b>			
<b>Juros e custos equiparados</b>			
De operações correntes	99 690,88	180 367,00	182 316,00
<b>Comissões</b>			
Outras de operações correntes	233 680,24	703 727,00	449 566,00
<b>Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários</b>			
Em ativos imobiliários	400 542,00	48 947,00	202 517,00
<b>Impostos</b>			
Impostos sobre o rendimento			
Impostos indiretos	78 223,02	35 147,00	82 674,00
Outros impostos	7 612,58	55 015,00	58 609,00
<b>Provisões do exercício</b>			
Ajustamentos de dívidas a receber	48 864,66	35 444,00	0,00
Provisões para encargos	45 242,63	0,00	
<b>Fornecimento e serviços externos</b>	82 926,85	84 303,00	141 934,00
<b>Total dos custos e perdas correntes (A)</b>	<b>996 782,86</b>	<b>1 142 950,00</b>	<b>1 117 616,00</b>
<b>Custos e perdas eventuais</b>			
Perdas extraordinárias			
Perdas de exercícios anteriores	492,00	448,00	112,00
Outras perdas eventuais	1 073,43	0,00	0,00
<b>Total dos custos e perdas eventuais (C)</b>	<b>1 565,43</b>	<b>448,00</b>	<b>112,00</b>
<b>Resultado líquido do período</b>	<b>2 040 422,19</b>	<b>4 205 717,00</b>	<b>3 552 144,00</b>
<b>Resultado líquido do período por Unidade de participação</b>	<b>1,2002</b>	<b>2,4740</b>	<b>2,0895</b>

<b>Total</b>	<b>3 038 770,48</b>	<b>5 349 115,00</b>	<b>4 669 872,00</b>
--------------	---------------------	---------------------	---------------------

<b>Proveitos e Ganhos</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Proveitos e ganhos correntes</b>			
<b>Juros e proveitos equiparados</b>			
Outros de operações correntes			
<b>Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários</b>			
Em ativos imobiliários	672 929,00	3 182 108,00	2 057 932,00
Reversão de ajustamentos e provisões - rendas vencidas	123 036,95	0,00	
Reversão de ajustamentos e provisões - outros encargos	6 436,06	0,00	
<b>Rendimentos de ativos imobiliários</b>			
Rendimentos de ativos imobiliários	2 229 978,54	2 159 051,00	2 604 009,00
<b>Outros proveitos e ganhos correntes</b>			
Outros proveitos e ganhos correntes		7 956,00	
<b>Total dos proveitos e ganhos correntes (B)</b>	<b>3 032 380,55</b>	<b>5 349 115,00</b>	<b>4 661 941,00</b>
<b>Proveitos e ganhos eventuais</b>			
Ganhos extraordinários	5 750,00		
Ganhos de exercícios anteriores			7 930,00
Outros ganhos eventuais	639,93	0,00	0,00
<b>Total dos proveitos e ganhos eventuais (D)</b>	<b>6 389,93</b>	<b>0,00</b>	<b>7 930,00</b>
<b>Total</b>	<b>3 038 770,48</b>	<b>5 349 115,00</b>	<b>4 669 872,00</b>

(\*) Contas Auditadas

## Performance do Fundo (\*)



(\*) O Risco é calculado através da volatilidade anualizada, tendo por base a rentabilidade histórica mensal e de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Volatilidade} = \sigma f = \sqrt{\frac{m}{T-1} \sum_{t=1}^T (rt - \bar{r})^2}$$

em que: a rentabilidade do Fundo (rt) é calculada durante T períodos com a duração de 1/m anos, e onde  $\bar{r}$  é a média aritmética das taxas de rentabilidade mensal do Fundo ao longo de T períodos conforme a fórmula seguinte:

$$\bar{r} = \frac{1}{T} \sum_{t=1}^T rt$$

A rentabilidade é calculada conforme o artigo 70.º do Regulamento da CMVM n.º 2/2015 e tem por base as seguintes fórmulas:

$$\text{Rentabilidade efetiva} = \left[ \frac{UPf * (1 - Cr)}{UPi * (1 + Cs)} \prod_i^f \left( 1 + \frac{Rj}{UPj} \right) \right] - 1$$

em que: UPf – Valor da unidade de participação no final do período de referência; UPi – Valor da unidade de participação no início do período de referência; Cs – Comissão de subscrição máxima aplicável na data de início do período de referência; Cr – Comissão de resgate máxima aplicável pressupondo o resgate da totalidade do investimento no final do período de referência; Rj – Rendimento atribuído na data j, por unidade de participação; UPj – Valor da unidade de participação (ex rendimento) na data j.

$$\text{Rentabilidade anualizada} = (1 + \text{Rentabilidade efetiva})^{m/n} - 1$$

em que: m = número de períodos no ano, sendo m = 365 (ou 366), 52 ou 12 para dados diários, semanais ou mensais, respetivamente. n = número de dias, semanas ou meses do período de referência da rentabilidade efetiva utilizada.

O valor patrimonial líquido a 31 de março de 2022 era de 31.843.632,67€ (valor não auditado), o valor por unidade de participação era de 18,7315€ (valor não auditado) e a última cotação, dia 6 de maio de 2022, das Unidades de Participação no Euronext Access foi de 19,14€.

Desde a alienação de um imóvel em 2019, o total de Ativos imobiliários do Fundo tem-se mantido estável, apresentando o montante de 34.767.650€ no final de 2021.

O Passivo tem vindo a reduzir-se desde 2019, não indo além dos 3.552.221€ em 2021. Esta dinâmica reflete-se no baixo rácio de alavancagem de 0,10 apresentado pelo Fundo no final de 2021.

Os Resultados líquidos obtidos em 2021, de 2.040.422€, foram inferiores aos dos dois anos anteriores em virtude dos Ganhos em ativos imobiliários terem sido menos expressivos, não obstante ter-se verificado uma redução do Total dos custos e os Rendimentos de ativos imobiliários terem subido relativamente a 2020.

No exercício de 2020, ano em que as avaliações dos ativos beneficiaram da redução das taxas de juro de mercado para mínimos históricos, os Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários (3.182.108€) tiveram um peso preponderante no Total de Ganhos e Proveitos (5.349.114€). Para tal também contribuiu a

realização da primeira alienação, com mais-valias, de um ativo imobiliário pelo Fundo. Já em 2021 o maior contributo para o Total de Ganhos e Proveitos (3.038.770€) adveio dos Rendimentos de ativos imobiliários (2.229.979€).

Desde o final do exercício de 2021 verifica-se um incremento da inflação, agravado pelo despoletar do conflito na Ucrânia. Tal tem tido repercussões no aumento dos preços das matérias-primas e, consequentemente, nos custos das obras, o que altera o custo de substituição dos imóveis. Os níveis de inflação mais elevados verificados na presente conjuntura poderão assim sustentar e incrementar o valor dos ativos existentes, bem como implicar a revisão contratual em alta das rendas auferidas. Já um previsível aumento das taxas de juro poderá vir a impactar negativamente o valor das avaliações.

O Prospeto, incluindo os documentos inseridos por remissão, contém referências a indicadores alternativos de desempenho (*Alternative Performance Measures*). Estes rácios e indicadores são não auditados e são apresentados para que os investidores possam ter uma indicação do desempenho financeiro do Fundo, bem como para cumprimento de exigência regulamentar.

Nos Relatórios e Contas do Fundo (inseridos por remissão), na secção Performance do Fundo, são apresentados indicadores relativos à Valorização Anual e ao Risco do Fundo. O primeiro é medido pela Taxa Interna de Rentabilidade (TIR), enquanto o segundo é calculado através da volatilidade anualizada, tendo por base a rentabilidade histórica mensal.

O indicador “rácio de alavancagem” referido no Prospeto representa o rácio entre o Total do Passivo e o Total do Ativo no final do período a que respeita. Trata-se de um indicador alternativo de desempenho (*Alternative Performance Measures*). Este rácio não é auditado e é apresentado para que os investidores possam ter uma indicação do desempenho financeiro do Fundo, bem como para cumprimento de exigência regulamentar.

No Relatório de Auditoria relativo às demonstrações financeiras de 2020, datado de 15 de abril de 2021, vem mencionada a seguinte ênfase:

*“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 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 efeitos desde 1 de abril de 2021. A nossa opinião não é modificada em relação a esta matéria.”*

E no Relatório de Auditoria relativo às demonstrações financeiras de 2021, de 22 de fevereiro de 2022, vem mencionada a seguinte ênfase:

*“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. 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 efeitos desde 1 de abril de 2021. Em dezembro de 2021 foi intentada pelos Requerentes, a ação principal de anulação de deliberações sociais, cuja decisão ainda se aguarda. A Entidade Gestora não prevê qualquer impacto na esfera do Fundo. A nossa opinião não é modificada em relação a esta matéria.”*

Na opinião da Entidade Gestora, as matérias apontadas nas ênfases do auditor às contas anuais de 2020 e 2021 não têm implicações no âmbito do aumento de capital, nem se prevê que tenham impacto na esfera do Fundo.

## **XII. Processos judiciais e arbitrais**

No Relatório e Contas de 2020, ainda elaborado sob a gestão da anterior sociedade gestora – Atlantic SGOIC, S. A. – a mesma reclama e alega uma legítima expectativa do exercício da gestão e correspondente remuneração, até à data prevista de duração do Fundo (17 de fevereiro de 2028).

No dia 28 de março de 2022, o Fundo foi citado para contestar a ação proposta pela Atlantic SGOIC, S. A., no montante de 2.982.750,00€, tendo por base o pagamento dos valores que alegadamente deixou de auferir em consequência da sua substituição como entidade gestora.

No dia 6 de maio de 2022, o Fundo apresentou a sua Contestação, na qual pugnou pela total improcedência pelos pedidos formulados pela sociedade gestora Atlantic SGOIC, S.A., tendo apresentado o respetivo pedido reconvenicional, no montante de 5.843.916,60€.

Salientamos, contudo, que, não sendo ainda possível prever com certeza o resultado do processo judicial em causa, o Fundo, suportado na opinião dos seus assessores legais, entende e prevê que não existam fundamentos jurídicos suficientes para uma condenação neste processo.

Não existe qualquer processo judicial ou arbitral contra a Entidade Gestora.



### **XIII. Alteração significativa da situação financeira do Emitente**

Não se registaram alterações significativas da situação financeira do Emitente e da Entidade Gestora desde 31 de dezembro de 2021.

### **XIV. Política de rendimentos**

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 ativos imobiliários ou 90% dos resultados líquidos do Fundo, ambos calculados com referência ao último dia de cada ano e determinados de acordo com as regras estabelecidas no Plano de Contas para os OII e demais regulamentação complementar emitida pela CMVM.

Definidas as necessidades previsíveis de reinvestimento, bem como os montantes necessários para salvaguardar a solvabilidade, a solidez financeira e as necessidades de tesouraria do Fundo, tendo presente a previsível evolução dos negócios, a Entidade Gestora poderá decidir sobre a distribuição de rendimentos num montante superior ao definido no ponto anterior.

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. Sem prejuízo do referido nos pontos anteriores, 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.

Os rendimentos serão distribuídos pelos participantes em função do número de Unidades de Participação de que cada um seja titular à data da distribuição; será feita a publicação de um aviso de distribuição de resultados no sistema de difusão de informação da CMVM.

No período coberto pelas informações financeiras históricas foram realizadas as seguintes distribuições de rendimentos:

- 10 de maio de 2019 – 0,50€ por Unidade de Participação;
- 26 de agosto de 2019 – 0,50€ por Unidade de Participação;
- 30 de março de 2020 - 0,50€ por Unidade de Participação;
- 24 de agosto de 2020 - 0,50€ por Unidade de Participação;
- 11 de maio de 2021 - 0,50€ por Unidade de Participação;
- 26 de agosto de 2021 - 0,50€ por Unidade de Participação;
- 10 de março de 2022 - 0,50€ por Unidade de Participação.

Relativamente à Entidade Gestora, esta não possui uma política de distribuição de dividendos definida.



## **XV. Contratos significativos**

Não foram celebrados contratos significativos nos dois anos imediatamente anteriores à publicação do documento.

## **XVI. Objetivos e Política de Investimento**

### **16.1.1. Descrição da Política, da estratégia e dos objetivos de investimento**

O objetivo do Fundo consiste em alcançar, numa perspetiva 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, seletividade, segurança e rentabilidade, de forma a acautelar e valorizar os interesses dos participantes.

O Fundo 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.

### **16.1.2. Descrição dos tipos de ativos**

O Fundo é constituído na grande maioria por prédios urbanos, no entanto 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.

### **16.1.3. Técnicas que pode utilizar e todos os riscos a elas associados**

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.

Os instrumentos financeiros derivados a utilizar poderão ser negociados em qualquer mercado financeiro da União Europeia, desde que reconhecido pela respetiva autoridade de supervisão.

Inerente à utilização de instrumentos financeiros derivados para cobertura da taxa de juro está o próprio risco de taxa de juro, que resulta de variações no valor dos instrumentos financeiros induzidas por variações das taxas de juro.

### **16.1.4. Tipos e fontes de alavancagem permitidos e riscos a eles associados**

O Fundo poderá contrair empréstimos. Num cenário extremo de mercado em que as taxas de ocupação diminuam, os inquilinos não paguem as rendas devidas e em que não fosse possível vender imóveis no mercado, tal poderia implicar uma situação de incumprimento do serviço da dívida por parte do Fundo, chegando por esta via a uma eventual situação de insolvência.

#### **16.1.5. Restrições e limites à utilização de alavancagem e eventuais disposições em matéria de reutilização de garantias e ativos**

O Fundo poderá contrair empréstimos, quando tal se revele necessário à execução da política de investimento. 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.

#### **16.2. Descrição dos procedimentos através dos quais o organismo de investimento coletivo pode alterar a sua estratégia ou a sua política de investimento, ou ambas**

A modificação da política de investimentos apenas poderá operar por deliberação favorável da Assembleia de Participantes.

#### **16.3. Nível máximo de alavancagem**

O Fundo poderá contrair empréstimos até ao limite de 33% do valor dos seus ativos.

#### **16.4. Perfil do Investidor**

O Fundo destina-se a investidores, pessoas singulares e coletivas, que procuram um investimento alternativo aos depósitos bancários e à dívida pública nacional, que no médio e longo prazo (10 anos) proporcione uma rentabilidade superior a estes, que proceda à distribuição regular de rendimentos e tenha subjacente o investimento em ativos imobiliários.

Paralelamente estes investidores estão sensibilizados para o facto de se exporem ao risco associado ao investimento em mercados imobiliários, os quais decorrem de um conjunto de fatores como seja a variação dos preços dos imóveis que integram aqueles, a qualidade e a diversificação da carteira de imóveis, os setores de atividade económica, a localização geográfica e a qualidade dos inquilinos.

O Fundo destina-se a investidores não profissionais, investidores profissionais e contrapartes elegíveis, tal como definidos no artigo 30.º do Código dos Valores Mobiliários e na Diretiva 2014/65/UE.

#### **16.5. Restrições ao investimento**

##### **16.5.1. Restrições de investimento aplicáveis ao Fundo**

Limites legais à política de investimento:

- 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 projetos 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 ativos.
- e. 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.

Autolimites à política de investimento:

- 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 ativo total do Fundo.
- c. O valor de um imóvel ou equiparado não pode representar mais de 33% do ativo total do Fundo.
- d. O Fundo não pode deter numerário.
- e. O Fundo apenas pode deter ativos imobiliários localizados em países pertencentes à Zona Euro.
- f. O Fundo apenas pode deter ativos 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 ativos equiparáveis não poderá representar menos de 75% do ativo total do Fundo.

O Fundo pode investir até um máximo de 33% do valor total do ativo num único imóvel.

O valor do conjunto dos imóveis arrendados a uma única entidade não pode representar mais de 60% do ativo total do Fundo.

Poderá ser solicitado aos arrendatários dos imóveis propriedade do Fundo a constituição de garantias bancárias ou prestação de caução no montante equivalente a 6 meses de renda.

Na eventualidade de uma infração relativa às restrições de investimento aplicáveis ao Fundo, em situações excecionais e/ou alheias à vontade da entidade responsável pela gestão, os Participantes serão notificados por carta registada que incluirá, desde logo, o plano de recuperação e regularização dos limites ultrapassados.

## **16.6. Prestadores de serviços**

No exercício de 2021, o Fundo suportou uma comissão de gestão fixa de 95.194,87€, uma comissão de gestão variável de 33.178,95€ e uma comissão de depositário de 86.252,22€.

No último exercício foram despendidos em prestação de serviços de auditoria 6.150,20€ (IVA incluído).

Para o exercício de 2022, os custos com auditoria serão de 5.000€ e nos dois exercícios subsequentes (2023 e 2024) serão de 5.500€, sendo que a estes valores acrescerá o IVA à taxa normal em vigor.

As comissões de gestão e de depósito são cobradas ao Fundo conforme definido nos pontos 4.1 e 4.2 do Regulamento de Gestão.

Adicionalmente o Fundo suportará os seguintes encargos:

a) A taxa de supervisão da CMVM, fixada no n.º 2 do artigo 4.º da Portaria n.º 342-B/2016, de 29 de dezembro, é de 0,026‰ mensal e incide sobre o Valor Líquido Global do património do Fundo do último dia de cada mês. A coleta mensal não pode ser inferior a 200€ (duzentos euros) nem superior a 20.000€ (vinte mil euros).

b) Ao Fundo aplicam-se as todas regras previstas no Código do Imposto de Selo, nomeadamente a incidência da taxa de 0,0125%, por trimestre, sobre a média dos Valores Líquidos Globais do Fundo apurados no último dia de cada mês que compõem o trimestre.

Para além dos encargos com a comissão de gestão, comissão de depósito, taxa de supervisão da CMVM e imposto de selo, o Fundo suportará ainda:

- i) os encargos com as avaliações de imóveis que por lei sejam obrigatórias ou cuja gestão sã e prudente do Fundo julgue adequadas (no ano de 2021 totalizaram 27.542€);
- ii) os encargos com as auditorias às contas dos fundos que sejam legalmente exigíveis;
- iii) os encargos de conservação e manutenção assim como as respetivas benfeitorias em imóveis e equipamentos que integrem o património do Fundo;
- iv) os encargos relacionados com a compra, venda e arrendamento dos ativos do Fundo;
- v) os encargos decorrentes da elaboração de projetos, fiscalização de obras, licenças, concursos, seguros e garantias e outros custos inerentes à construção e promoção e desenvolvimento de projetos de construção e/ou reabilitação de imóveis do Fundo, que não sejam devidos a consultores externos do fundo;
- vi) as despesas notariais de escrituras e registos prediais devidos pelo Fundo;
- vii) quaisquer impostos ou taxas devidas pelo Fundo;
- viii) despesas de condomínio, incluindo a vigilância, jardinagem e outras despesas a que o Fundo esteja obrigado por força dos direitos que lhe assistam sobre os imóveis;
- ix) despesas provenientes da colocação e manutenção de contadores de água, eletricidade ou gás em

imóveis do Fundo;

- x) taxas de esgoto, de lixo ou outras camarárias, telefones, eletricidade, água e gás;
- xi) custos com indemnizações a arrendatários do Fundo;
- xii) taxas de saneamento relativas a imóveis que façam parte do património do Fundo;
- xiii) os encargos relacionados com a celebração de contratos de seguro sobre imóveis que façam parte do património do Fundo;
- xiv) as comissões de mediação imobiliária relativas a ativos do Fundo, desde que seja concretizada a operação;
- xv) despesas e honorários de advogados e solicitadores relativos a serviços jurídicos prestados ao Fundo e as custas judiciais referentes a processos em que o Fundo na sua qualidade de proprietário esteja envolvido;
- xvi) campanhas publicitárias realizadas com o objetivo de promoção dos bens do Fundo;
- xvii) comissões bancárias que não recaiam no âmbito da função de Depositário do Fundo, nomeadamente as decorrentes da emissão de cheques, das ordens de cobrança e pagamento e da emissão de transferências;
- xviii) todas as despesas de compra e venda de valores por conta do Fundo, nomeadamente as despesas com transferências, despesas com operações cambiais, despesas com transações no mercado de capitais e despesas com transações no mercado monetário, que não recaiam no âmbito da função de Depositário do Fundo;
- xix) os custos decorrentes da admissão à negociação das Unidades de Participação em sistema de negociação multilateral.
- xx) outros custos diretamente conexos com o património do Fundo.

Os peritos avaliadores dos imóveis do Fundo, que realizam a avaliação de ativos conforme o disposto no artigo 133.º do RGOIC, são os seguintes:

- ✓ BPicture – Consultoria, Unipessoal, Lda. – N.º de registo na CMVM PAI/2019/0033
- ✓ CBRE - Consultoria e Avaliação de Imóveis, Unipessoal, Lda. – N.º de registo na CMVM PAI/2006/0001
- ✓ Cushman & Wakefield – Consultoria Imobiliária, Unipessoal, Lda. – N.º de registo na CMVM PAI/2006/0007
- ✓ ECN – Projectos e Construções, Lda. – N.º de registo na CMVM PAI/2016/0185
- ✓ Jones Lang Lasalle (Portugal) - Sociedade de Avaliações Imobiliárias, Unipessoal, Lda. – N.º de registo na CMVM PAI/2006/0009
- ✓ L2 I - Investimentos Imobiliários, Lda. – N.º de registo na CMVM PAI/2003/0048

- ✓ PFC Value, Lda. – N.º de registo na CMVM PAI/2019/0023
- ✓ Prime Yield - Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda. – N.º de registo na CMVM PAI/2005/0013
- ✓ Savills Portugal – Consultoria, Lda. – N.º de registo na CMVM PAI/2006/0004
- ✓ TKA, Lda. – N.º de registo na CMVM PAI/2006/0005
- ✓ Trustval Avaliações e Consultoria, Lda. – N.º de registo na CMVM PAI/2017/0047
- ✓ Envisábio, Engenharia Unipessoal, Lda. – N.º de registo na CMVM PAI/2011/0015
- ✓ P&I – Propriedade Investimento, Consultores em Investimento Imobiliário, Lda. – N.º de registo na CMVM PAI/2003/0018
- ✓ Ktesios Apprasal – Consultoria e Avaliações Imobiliárias, Lda. – N.º de registo na CMVM PAI/2009/0049
- ✓ Torres Mascarenhas, Lda. – N.º de registo na CMVM PAI/2010/0054
- ✓ VALTECSA – Sociedade de Avaliação de Bens, Lda. – N.º de registo na CMVM PAI/2006/0003
- ✓ Structure Value – Sociedade de Consultoria e Avaliação de Ativos, Lda. – N.º de registo na CMVM PAI/2009/0047
- ✓ Nuno Alexandre Rodrigues Antunes – N.º de registo na CMVM PAI/2021/0082.

A informação sobre os peritos avaliadores de imóveis encontra-se disponível no sítio da web da CMVM.

O auditor do Fundo está identificado no ponto 4.2. do presente prospeto e cumprirá as seguintes funções:

- a) Realizar a revisão legal de contas, nos termos da lei e regulamentos aplicáveis em conformidade com as Normas Internacionais de Auditoria (ISA) e demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, incluindo a forma de relato, a fim de obter um nível de segurança razoável sobre se as demonstrações financeiras estão isentas de distorção material, designadamente procedendo ao exame, numa base de amostragem, da prova que suporta as quantias e divulgações constantes dessas demonstrações financeiras, à apreciação dos princípios contabilísticos e das estimativas contabilísticas significativas feitas pelo órgão de gestão, à avaliação da apresentação global da informação financeira, à verificação da aplicabilidade do pressuposto da continuidade e à verificação se o relatório de gestão é preparado de acordo com as leis e regulamentos aplicáveis em vigor e se a informação constante no mesmo é coerente com as demonstrações financeiras examinadas;
- b) Expressar uma opinião profissional e independente baseada no exame das demonstrações financeiras a que se refere a alínea anterior, através de Relatório de Auditoria elaborado nos termos do Artigo 45.º do EOROC.

Não existem conflitos de interesses relativamente aos prestadores de serviços acima identificados, entre as suas obrigações perante o Fundo e as suas obrigações perante terceiros, ou interesses próprios, para



além dos identificados no ponto IX. do presente Prospeto.

De acordo com a Política de Conflitos de Interesses da sociedade gestora, aplicável ao Fundo, os potenciais e efetivos conflitos de interesses são monitorizados numa base contínua e inscritos um registo centralizado. Foram identificados os seguintes potenciais conflitos de interesses:

- O Banco Carregosa desempenha, simultaneamente, as funções de *listing sponsor*, entidade comercializadora e entidade depositária, conforme identificado no Regulamento de Gestão do Fundo;
- O Banco Carregosa é participante (conforme o ponto 10.1) e mutuante do Fundo;
- O Banco Carregosa será a entidade colocadora, assistente e liquidatária da Oferta, conforme o ponto 18.15. deste Prospeto.

A Entidade Gestora instituiu ainda mecanismos aptos a dirimir os potenciais conflitos de interesses, tais como:

- a) A existência de uma estrutura organizacional destinada à identificação, prevenção, gestão e acompanhamento de conflitos de interesses;
- b) A segregação das unidades organizativas (de negócio e de controlo) da Entidade Gestora cujas funções e competências possam considerar-se incompatíveis entre si ou que possam gerar sistematicamente conflitos de interesses;
- c) O registo de atividades que originem conflitos de interesses, incluindo a elaboração de listas de pessoas que tiveram acesso a informação privilegiada no caso em questão;
- d) A existência de reporte periódico ao Conselho de Administração e ao Conselho Fiscal, de forma a permitir verificar a existência de procedimentos de controlo adequados e adequação das medidas adotadas;
- e) A eliminação de qualquer relação direta entre a remuneração de pessoas relevantes envolvidas numa atividade e a remuneração ou as receitas geradas por diferentes pessoas relevantes envolvidas numa outra atividade, quando possa surgir um conflito de interesses em relação com essas atividades;
- f) O estabelecimento de planos de formação específicos destinados a sensibilizar e promover uma atuação profissional honesta e transparente como medida de prevenção de potenciais situações de conflitos de interesses, relacionados, entre outros, com o uso inadequado ou com fins pessoais de informação confidencial, meios informáticos, fundos, bens ou propriedade intelectual;
- g) A disponibilização dos recursos suficientes, tanto humanos como financeiros e materiais, para garantir a autonomia, a independência e a objetividade das atividades das unidades organizativas (de negócio e de controlo) da Entidade Gestora, fiscalizando as funções que impliquem a realização de atividades ou a prestação de serviços de natureza sensível e que possam

representar um foco/situação de risco em matéria de conflito de interesses;

- h) Reuniões periódicas entre o Conselho de Administração ou o administrador com o pelouro do Compliance, o Conselho Fiscal e os responsáveis máximos pelas unidades organizativas (de negócio e de controlo) da Entidade Gestora, com objetivo de avaliar se as condições de funcionamento da Sociedade podem envolver quaisquer conflitos de interesses relevantes que não se encontrem previstos nos normativos e procedimentos internos e a respetiva divulgação aos participantes em OII geridos pela Sociedade;
- i) Revisão anual e atualização periódica dos normativos e procedimentos internos relativos aos conflitos de interesses, por parte do Conselho de Administração, com o objetivo de incluir medidas adicionais de prevenção resultantes da experiência adquirida através dos procedimentos de atuação implementados e, em particular, medidas justificadas em função das reuniões a que se refere a alínea anterior.

Os direitos dos participantes encontram-se descritos no ponto 18.3. do presente Prospeto.

#### **16.7. Depositário**

O depositário dos ativos do organismo de investimento coletivo é o Banco L. J. Carregosa, S. A. (denominação legal), com a denominação comercial “Banco Carregosa”, com sede na Avenida da Boavista n.º 1083, 4100-129 Porto, registado em Portugal. O Depositário encontra-se também registado na CMVM como intermediário financeiro com o número 169 desde 12/01/1995, habilitado para o exercício da atividade de depositário de OIC desde 12/02/2015 e regulado pelo Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras (RGICSF), estando legalmente habilitado e registado para o exercício das atividades de receção e transmissão de ordens relativas a valores mobiliários, por conta dos investidores de, e para a receção e execução de ordens relativas a valores mobiliários no mercado a contado e no mercado a prazo e com o LEI 213800UFLAA5SS55IZ10.

Em 2009, o Banco L. J. Carregosa, S. A. conclui o projeto de fusão e transformação da sociedade financeira de corretagem em Banco, dedicado à banca privada.

O contacto telefónico do Banco L. J. Carregosa, S. A. é o +351 226 086 464 e o sítio da Web é o <https://www.bancocarregosa.com/pt/>.

As informações contidas no sítio da Web não fazem parte do Prospeto, a menos que tais informações sejam inseridas por remissão no presente documento.

São obrigações/funções do depositário, no exercício da sua atividade, as seguintes:

- a) Assumir uma função de vigilância e garantir perante os participantes o cumprimento da lei e do presente Prospeto do OII/Fundo, especialmente no que se refere à política de investimentos e ao cálculo do valor patrimonial das unidades de participação;
- b) Pagar aos participantes a sua quota-parte dos resultados do OII/Fundo;

- c) Executar as instruções da sociedade gestora, salvo se forem contrárias à lei ou ao Prospeto do OIC/Fundo;
- d) Receber em depósito ou inscrever em registo os valores do Fundo, consoante sejam titulados ou escriturais;
- e) Efetuar todas as compras e vendas dos valores dos fundos de que a entidade gestora o incumba, as operações de cobrança de juros, dividendos e outros rendimentos por eles produzidos, bem como as operações decorrentes do exercício de outros direitos de natureza patrimonial relativos aos mesmos valores;
- f) Não existem condições específicas suscetíveis de conduzir à substituição do depositário. A substituição do depositário pode ocorrer por cessação do respetivo Contrato de Depósito celebrado entre a Entidade Gestora e o depositário. A substituição depende de autorização da CMVM e torna-se eficaz na data de notificação da decisão de deferimento ou em data posterior indicada pelo requerente. O depositário fica obrigado a assegurar a continuidade das suas funções até que ocorra a respetiva substituição nos termos da Lei.

São obrigações da Entidade Gestora:

- a) prestar perante o Depositário, relativamente a cada OIC, todas as informações relevantes e os atos e operações a que se refere a Legislação Aplicável, seja a Sociedade Gestora a entidade geradora da informação, seja mera destinatária da mesma, por via direta ou indireta;
- b) Disponibilizar todos os elementos relevantes sobre a completa identificação dos ativos do OIC e respetiva avaliação, bem como das operações realizadas pelo OIC incluindo, as contrapartes dos negócios e obrigações e direitos daí decorrentes, a partir do momento em que os termos das operações estejam firmemente determinados;
- c) Disponibilizar todos os elementos relativos à emissão, resgate ou reembolso de participações no OIC, unidades de participações, bem como o valor das Unidades de Participação e, quando lhe for solicitado pelo Depositário, a informação subjacente a tal valorização;
- d) Informar sobre a troca de comunicações com as autoridades de supervisão com relevo para o acompanhamento da administração do OIC pelo depositário, de modo a permitir-lhe cumprir as suas funções;
- e) Informar sobre os atos relevantes da esfera do OIC necessários ao acompanhamento da administração do OIC pelo depositário, dando a conhecer com antecedência razoável, a realização de quaisquer assembleias de participantes, e caso entenda necessário, promovendo a possibilidade de o Banco Depositário estar presente;
- f) Informar o Depositário de qualquer subcontratação;
- g) Obter o acordo (quando legalmente exigível) ou informar o Depositário da alteração dos

documentos constitutivos do OIC;

- h) Permitir que o Banco possa debitar as comissões de depósito nas contas de depósito de numerário dos OIC;
- i) Assegurar uma troca de informação eficiente com o Depositário, relevante para o desempenho das suas funções, incluindo a relacionada com o exercício de todos os direitos associados a instrumentos financeiros, bem como o acesso atempado à informação sobre as contas do OIC e a toda a informação da Sociedade Gestora relevante para o cumprimento dos deveres relativos à função de depositário;
- j) Identificar as regiões geográficas em que os OIC planeiam investir;
- k) Comunicar ao Depositário quaisquer alterações às listas de países que integram as regiões geográficas identificadas nos termos no ponto anterior;
- l) Avaliar a informação transmitida e o cumprimento das obrigações legais e contratuais, para efeitos de análise do desempenho do Depositário, nomeadamente através de visitas presenciais;
- m) Cumprir as regras em matéria de prevenção do branqueamento de capitais e do financiamento do terrorismo, no que se refere, em especial, à listagem de toda a informação a partilhar com o Depositário relacionada com a subscrição, resgate ou reembolso e aquisição, venda e extinção do registo de unidades de participação do OIC.

A Entidade Gestora e o Depositário respondem solidariamente perante os participantes pelo cumprimento das obrigações contraídas nos termos da lei e do Regulamento de Gestão.

A Entidade Gestora e o Depositário respondem, designadamente, pelos prejuízos causados aos participantes em consequência de erros e irregularidades na valorização do património do Fundo e na distribuição dos resultados, nos termos definidos pelo Regulamento da CMVM Nº 02/2015, designadamente os termos de prestação das informações à CMVM e as condições em que os participantes devem ser compensados.

O recurso por parte da Sociedade Gestora e/ou do Depositário a serviços de terceiras entidades não afeta a responsabilidade prevista nos pontos anteriores do presente artigo.

#### **16.8. Avaliação**

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.

O valor de cada unidade de participação será calculado todos os dias para efeitos internos, e é apurado dividindo o valor líquido global do Fundo pelo número de unidades de participação emitidas, reportando-se o seu valor às 17.00 horas de cada dia.

Na valorização dos ativos do Fundo são adotadas as seguintes regras de valorimetria:

- 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 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 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.

A Entidade Gestora publicará mensalmente no sistema de difusão de informação da CMVM, com referência ao último dia de cada mês, o valor da unidade de participação.

## **XVII. Informações essenciais**

### **17.1. Informações relativas aos recursos financeiros do Emitente (a curto e longo prazo)**

A 31 de março de 2022, a totalidade dos saldos das contas à ordem detidas pelo Fundo era de 302.440,02€ (valor não auditado). O Fundo dispunha ainda, nesta data, de limites por utilizar respeitantes a contas correntes caucionadas num montante total de 1.850.000,00€ (valor não auditado).

### **17.2. Declaração relativa ao fundo de maneo**

A Emitente declara que, na sua opinião, na presente data, o fundo de maneo não é suficiente para fazer face às suas necessidades de tesouraria para os próximos 12 meses contados da data de publicação do presente Prospeto, estando em falta o valor de 2.928.660,72€. Para fazer face à insuficiência do fundo de maneo, o Emitente considera as seguintes opções:



- i. Renovação atempada da conta caucionada junto da parte relacionada Banco Carregosa, com o limite de 3.750.000€ e utilizada em 2.900.000€, com vencimento em 13 de janeiro de 2023, sujeita a aprovação do Banco Carregosa.
- ii. Na eventualidade da referida conta caucionada junto do Banco Carregosa não ser renovada, como tem vindo a suceder anualmente, utilização da conta caucionada integralmente por utilizar junto do EuroBic, com limite aprovado de 1.500.000€<sup>1</sup>, e do valor de rendas superior a 2.241.000€ que o Fundo irá auferir ao longo dos próximos 12 meses.
- iii. Alternativamente, a Entidade Gestora poderá diligenciar pela substituição da conta caucionada existente junto do Banco Carregosa por um mútuo de médio prazo, dado o muito baixo nível de endividamento e a estabilidade de geração de rendas por parte do Fundo, sujeita a aprovação do Banco Carregosa.

O fundo de maneo do Fundo (diferença entre o ativo corrente e o passivo corrente) era negativo em 2.928.660,72€ (304.933,92€ - 3.233.594,64€) à data de 31 de março de 2022 (valores não auditados).

#### Demonstração dos fluxos de 31 de dezembro

(Valores expressos em euros)						
Discriminação dos fluxos	2021		2020		2019	
	Valor	Somatório	Valor	Somatório	Valor	Somatório
<b>Operações sobre as UP do Fundo</b>						
<b>Recebimentos</b>						
<b>Pagamentos</b>						
Rendimentos pagos aos participantes	1 700 000,00		1 700 000,00		1 700 000,00	
<b>Fluxo das operações sobre as UP do fundo</b>		<b>-1 700 000,00</b>		<b>-1 700 000,00</b>		<b>-1 700 000,00</b>
<b>Operações com valores imobiliários</b>						
<b>Recebimentos</b>						
Alienação de imóveis	0,00		4 902 021,00		0,00	
Venda de participações em sociedades imobiliárias	0,00		0,00		0,00	
Rendimento de imóveis	2 785 349,92		2 489 723,00		2 992 998,00	
Outros recebimentos	0,00		0,00		306 226,00	
<b>Pagamentos</b>						
Despesas correntes (FSE) com imóveis	77 440,33		70 963,00		72 447,00	
Outros pagamentos de ativos imobiliários			211 032,00		31 713,00	
<b>Fluxo das operações sobre valores imobiliários</b>		<b>2 707 909,59</b>		<b>7 109 749,00</b>		<b>3 195 064,00</b>
<b>Operações da carteira de título</b>						
<b>Recebimentos</b>						
<b>Pagamentos</b>						
Juros e custos similares	26 715,00		164 659,00		183 447,00	
<b>Fluxo das operações da carteira de títulos</b>		<b>-26 715,00</b>		<b>-164 659,00</b>		<b>-183 447,00</b>
<b>Operações de gestão corrente</b>						
<b>Recebimentos</b>						

<sup>1</sup> O limite atual é de 1.000.000€, devendo o aumento aprovado de limite para 1.500.000€ ser contratualizado durante o mês de julho e vigorar por um período de 12 meses, renovável.

Outros recebimentos correntes	759 452,00		2 314 872,00		3 275 269,00	
<b>Pagamentos</b>						
Comissão de gestão	407 639,61		349 282,00		491 665,00	
Comissão de depósito	90 234,37		90 991,00		92 102,00	
Impostos e taxas	496 829,79		267 382,00		142 942,00	
Financiamento	1 006 852,23		0,00		0,00	
Juros de financiamento	74 176,90		0,00		0,00	
Outros pagamentos correntes	1 451 678,11		4 772 067,00		3 473 791,00	
<b>Fluxo das operações de gestão corrente</b>		<b>-2 767 959,01</b>		<b>-3 164 850,00</b>		<b>-925 231,00</b>
<b>Operações eventuais</b>						
<b>Recebimentos</b>						
<b>Pagamentos</b>						
<b>Fluxo das operações eventuais</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
<b>Saldo dos fluxos monetários do período</b>		<b>-1 786 764,42</b>		<b>2 080 240,76</b>		<b>386 386,00</b>
<b>Disponibilidades no início do período</b>		<b>2 586 964,76</b>		<b>506 724,00</b>		<b>120 338,00</b>
<b>Disponibilidades no fim do período</b>		<b>800 200,34</b>		<b>2 586 964,76</b>		<b>506 724,00</b>

O Fundo iniciou o ano de 2021 com uma liquidez de 2.586.964,76€. Durante o ano, recebeu o valor de 2.785.349,92€ de rendas. No âmbito das operações de gestão corrente, merece destaque o pagamento de 1.006.852,23€ relativo a amortizações de financiamentos. O Fundo distribuiu ainda rendimentos no valor 1.700.000€ ficando no final do ano de 2021 com uma liquidez de 800.200,34€.

### 17.3. Capitalização e endividamento

#### ✓ Capitalização a 31 de março de 2022(\*)

<b>Total da Dívida Corrente (incluindo a parte corrente da dívida não corrente)</b>	
Garantida	241 697,06 €
Caucionada	2 900 000,00 €
Não garantida/não caucionada	- €
<b>Total da Dívida Corrente (excluindo a parte corrente da dívida não corrente)</b>	
Garantida	- €
Caucionada	- €
Não garantida/não caucionada	- €
<b>Capitais Próprios</b>	
Capital Social	17 000 000,00 €
Variações patrimoniais - diferenças de subscrição	1 138 200,01 €
Resultados Transitados	13 919 552,82 €
Resultados Distribuídos	- 850 000,00 €
Resultados Líquidos do período	635 879,84 €
<b>Total</b>	<b>31 843 632,67 €</b>

#### ✓ Endividamento a 31 de março de 2022(\*)

(A) Caixa	302 440,02 €
(B) Equivalentes a caixa	- €
(C) Outros ativos financeiros correntes	- €

<b>(D) Liquidez [(A)+(B)+(C)]</b>	<b>302 440,02 €</b>
(E) Dívida financeira corrente (incluindo os instrumentos de dívida, mas excluindo a parte corrente da dívida financeira não corrente) <sup>2</sup>	3 141 697,06 €
(F) Parte corrente da dívida financeira não corrente	- €
<b>(G) Endividamento financeiro corrente [(E)+ (F)]</b>	<b>3 141 697,06 €</b>
<b>(H) Endividamento financeiro corrente líquido [(G)-(D)]</b>	<b>2 839 257,04 €</b>
(I) Dívida financeira não corrente (excluindo a parte corrente e os instrumentos de dívida)	- €
(J) Instrumentos de dívida	- €
(K) Contas a pagar comerciais e outras, não correntes	- €
<b>(L) Endividamento financeiro não corrente (I)+(J)+(K)</b>	<b>- €</b>
<b>(M) Endividamento financeiro total [(H)+(L)]</b>	<b>2 839 257,04 €</b>

(\*) Contas não auditadas

#### 17.4. Interesses de pessoas singulares e coletivas envolvidas na emissão/oferta

O Banco Carregosa poderá ter interesse na Oferta na medida em que poderá auferir uma comissão de colocação, correspondente à comissão e subscrição de 2% suportada pelos novos Participantes. Em caso de sucesso da Oferta, o valor líquido global do Fundo deverá aumentar, o que permitirá ao Banco Carregosa cobrar um montante superior a título de comissão de depositário. De igual modo, a Carregosa SGOIC poderá cobrar uma comissão de gestão fixa superior, em função do valor do ativo total do Fundo.

#### 17.5. Motivo da Oferta e afetação de receitas

O produto líquido da Oferta apenas será apurável depois do encerramento da subscrição.

Num cenário de aumento de capital com subscrição completa, correspondente a 526.000 novas unidades de participação, e considerando um preço de subscrição, a título exemplificativo, de 19€, corresponderá a um valor líquido de 9.969.000,00€ (nove milhões, novecentos e sessenta e nove mil euros), deduzidas todas as despesas associadas e respetivos impostos. A Oferta destina-se a: dotar o Fundo de meios que lhe permitam acorrer a novas oportunidades de investimento em virtude do capital atual se encontrar plenamente investido; proporcionar ao Fundo meios financeiros para uma superior diversificação do seu ativo, permitindo uma maior diluição do risco por imóvel, arrendatário e região geográfica; permitir o acesso a investimentos de maior montante unitário sem excessiva concentração de risco; contribuir para uma maior solidez do Fundo.

<sup>2</sup> Os financiamentos bancários junto da Banco Carregosa e EuroBic têm associadas como garantia as hipotecas dos seguintes imóveis do Fundo: Continente Olhão, Telepizza Cascais, Pingo Doce Porto, Continente Serpa Pinto.

## **XVIII. Informações relativas aos valores mobiliários a oferecer/admitir à negociação**

### **18.1. Descrição do tipo e categoria dos valores mobiliários que são oferecidos e/ou admitidos à negociação, incluindo o número de identificação internacional de títulos («ISIN»)**

As Unidades de Participação do Fundo são todas de uma única categoria, são nominativas e escriturais e estão integradas em sistema centralizado gerido pela Interbolsa – Sociedade Gestora de Sistemas de Liquidação e de Sistemas Centralizados de Valores Mobiliários, S.A. (Avenida da Boavista 3433, 4100-138 Porto).

A presente oferta pública de subscrição tem por objeto um mínimo de 263.000 e de um máximo de 526.000 novas Unidades de Participação do Fundo, cujo valor de subscrição unitário será fixado, nos termos legais, no intervalo entre o valor correspondente ao valor da unidade participação do dia útil anterior à data da liquidação financeira do aumento de capital (valor contabilístico) e o valor da última cotação verificada no período de subscrição definido nos documentos da operação.

As Unidades de Participação serão oferecidas diretamente à subscrição pelos participantes do Fundo e pelos investidores não profissionais e profissionais e contrapartes elegíveis, através de uma oferta pública de subscrição de Unidades de Participação.

As Unidades de Participação do Fundo são todas de uma única categoria, são nominativas e escriturais e estão integradas em sistema centralizado gerido pela Interbolsa - Sociedade Gestora de Sistemas de Liquidação e de Sistemas Centralizados de Valores Mobiliários, S.A. As Unidades de Participação do Fundo são emitidas em Euros.

As Novas Unidades de Participação serão integradas no mesmo sistema centralizado no momento da respetiva emissão.

Quando admitidas à negociação no Euronext Access, as Novas Unidades de Participação serão negociadas sob o símbolo MLRP e serão fungíveis com as Unidades de Participação do Fundo que já se encontram admitidas à negociação na data do Prospeto, passando a ter o mesmo código ISIN PTAICJIM0013 que estas últimas e conferirão aos seus titulares os mesmos direitos que as demais Unidades de Participação existentes antes da admissão.

Por conseguinte, os valores mobiliários a admitir à negociação no Euronext Access são um mínimo de 263.000 e um máximo de 526.000 Novas Unidades de Participação, conforme o número de Unidades de Participação que vier a ser emitido na sequência do aumento de capital.

### **18.2. Legislação ao abrigo da qual os valores mobiliários foram criados**

O Fundo está constituído como Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado de subscrição pública, de harmonia com a Lei n.º 16/2015 de 24 de fevereiro (RGOIC).

### **18.3. Descrição dos direitos inerentes aos valores mobiliários, incluindo eventuais restrições desses direitos, e procedimento a observar para o exercício dos mesmos**

A aquisição de uma ou mais Unidades de Participação representativas do capital do Fundo implica que o respetivo titular assuma a posição de participante do Fundo, passando correspondentemente a ser titular do conjunto de direitos e obrigações de participação inerentes às Unidades de Participação da sua titularidade. Nos termos previstos no regulamento de gestão do Fundo, os titulares de Unidades de Participação gozam do direito de receber os rendimentos que sejam distribuídos, em função das Unidades de Participação de que sejam titulares à data da distribuição. Em caso de liquidação do Fundo, os participantes gozam do direito de receber o produto da liquidação, na proporção das Unidades de Participação detidas aquando da liquidação.

Nos termos do regulamento de gestão do Fundo, todos os participantes têm direito de voto, correspondendo um voto a cada unidade de participação detida.

A qualidade de participante do Fundo implica que o participante fique sujeito ao respetivo regulamento de gestão, sem prejuízo da possibilidade de apresentar nos termos legais propostas para a sua alteração e de reagir judicialmente contra disposições que julgue desconformes com as normas legais aplicáveis.

Os participantes do Fundo têm direito:

- a) De preferência na subscrição de novas unidades de participação, salvo previsão em contrário nos documentos constitutivos.
- b) De obter, com suficiente antecedência relativamente à subscrição, o documento sucinto com as informações fundamentais destinadas aos investidores (corresponde ao Sumário do Prospeto da Oferta Pública do Aumento de Capital), qualquer que seja a modalidade de comercialização do Fundo.
- c) De obter, num suporte duradouro ou através de um sítio na Internet, o prospeto e os relatórios e contas anual e semestral, gratuitamente, junto da entidade responsável pela gestão e das entidades comercializadoras, qualquer que seja a modalidade de comercialização do organismo de investimento coletivo, que serão facultados, gratuitamente, em papel aos participantes que o requeiram.
- d) De subscrever as Unidades de Participação nos termos da lei e das condições constantes dos documentos constitutivos.
- e) De receber o montante correspondente ao valor do produto da liquidação das Unidades de Participação.
- f) A ser ressarcidos pela entidade responsável pela gestão, por iniciativa desta, pelos dos prejuízos sofridos em consequência de erros ocorridos no processo de valorização do património do organismo de investimento coletivo, no cálculo e na divulgação do valor da unidade de participação que lhe sejam imputáveis, sempre que se verifiquem, cumulativamente, as seguintes condições:
  - A diferença entre o valor que deveria ter sido apurado e o valor efetivamente utilizado nas subscrições seja igual ou superior, em termos acumulados, a 0,5%.
  - O prejuízo sofrido, por participante, seja superior a 5€.
- g) A ser ressarcidos pela entidade responsável pela gestão, igualmente, nos termos referidos da alínea anterior, em virtude de erros ocorridos na realização de operações por conta do organismo de

investimento coletivo ou na imputação das operações de subscrição ao património do organismo, designadamente pelo processamento intempestivo das mesmas.

Não existem procedimentos a observar para exercício dos direitos que sejam relevantes além dos acima descritos.

O único direito de preferência dos Atuais Participantes refere-se à reserva da primeira semana da presente Oferta. Não obstante, os Atuais Participantes poderão também manifestar o interesse de subscrever novas Unidades de Participação na segunda semana da Oferta.

#### **18.4. Declaração sobre as resoluções, autorizações e aprovações ao abrigo das quais os valores mobiliários vão ser emitidos**

Foi realizada uma Assembleia de Participantes no dia 15 de fevereiro de 2022 a aprovou a realização de um aumento do capital a ser realizado até 30 de junho de 2022, através da emissão de um mínimo de 263.000 e de um máximo de 526.000 novas Unidades de Participação, cujo valor de subscrição unitário será fixado, nos termos legais, no intervalo entre o valor correspondente ao valor da unidade participação do dia útil anterior à data da liquidação financeira do aumento de capital (valor contabilístico) e o valor da última cotação verificada no período de subscrição definido nos documentos da operação.

Será igualmente emitida a deliberação de fixação do preço pela Entidade Gestora, bem como o parecer do Auditor do Fundo.

#### **18.5. Data prevista para a emissão dos valores mobiliários**

A data prevista para a emissão das novas unidades de participação é a 24 de junho de 2022.

#### **18.6. Custos de emissão**

As despesas da Oferta por conta do Emitente incluem, designadamente, custos com outros assessores e custos com a admissão das novas Unidades de Participação à negociação no valor (bruto) estimado máximo de 25.000€ (vinte e cinco mil euros).

O produto líquido da Oferta apenas será apurável depois do encerramento da subscrição.

Num cenário de aumento de capital com subscrição completa, correspondente a 526.000 novas unidades de participação, e considerando um preço de subscrição, a título exemplificativo, de 19€, corresponderá a um valor líquido de 9.969.000,00€ (nove milhões, novecentos e sessenta e nove mil euros), deduzidas todas as despesas associadas e respetivos impostos.

#### **18.7. Diluição**

O aumento de capital conduzirá à emissão de uma quantidade de unidades de participação compreendida entre uma quantidade mínima de 263.000 Unidades de Participação e uma quantidade máxima de 526.000 Unidades de Participação, a que corresponderá uma diluição das posições atuais dos participantes entre uma percentagem mínima de 13,40% (se emitidas 263.000 Unidades de Participação) e uma percentagem máxima de 23,63% (se emitidas 526.000 Unidades de Participação).



O valor da Unidade de Participação a 31 de dezembro de 2021 foi de 18,8575€.

#### **18.8. Descrição de eventuais restrições à transferibilidade dos valores mobiliários**

Não se encontram previstas quaisquer restrições à livre transmissibilidade ou à oneração das Unidades de Participação representativas do capital do Fundo, pelo que as mesmas podem ser livremente transmitidas ou oneradas pelos seus titulares.

#### **18.9. Fiscalidade inerente às Unidades de Participação**

Nota: A legislação fiscal do Estado-Membro do investidor e do Estado-Membro de constituição do Emitente podem afetar o rendimento obtido com os valores mobiliários.

Fiscalidade dos participantes pessoas singulares residentes:

- a) No que respeita ao imposto sobre o rendimento das pessoas singulares (IRS), os rendimentos derivados de Unidades de Participação, quando obtidos por sujeitos passivos de IRS que adquiriram as referidas Unidades de Participação fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola, são tributados por retenção na fonte, tendo esta carácter definitivo, à taxa de 28% (n.º 1 do artigo 71.º do Código do IRS).
- b) No caso de rendimentos decorrentes do resgate de Unidades de Participação, quando obtidos por sujeitos passivos de IRS, fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola, por retenção na fonte a título definitivo à taxa de 28% (n.º 1 do artigo 72.º do Código do IRS).
- c) Se as unidades e participação forem adquiridas por um sujeito passivo de IRS residente em território português no âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola, os rendimentos derivados de Unidades de Participação e os rendimentos decorrentes do resgate de Unidades de Participação são tributados nos mesmos termos gerais previstos no Código do IRS, sendo, por conseguinte, sujeitos às taxas gerais do imposto.
- d) as transmissões gratuitas de Unidades de Participação, em vida ou por morte, estão isentas de imposto de selo.

Para efeitos da aplicação deste regime, os rendimentos de Unidades de Participação em fundos de investimento imobiliário, incluindo as mais-valias que resultem da respetiva transmissão onerosa, resgate ou liquidação, são considerados rendimentos de bens imóveis.

Fiscalidade dos participantes pessoas coletivas residentes:

- a) Os rendimentos de Unidades de Participação, distribuídos pelo Fundo, de que sejam titulares pessoas coletivas residentes ou imputáveis a estabelecimentos estáveis de entidades não residentes, são considerados rendimentos prediais nos termos do n.º 13 do artigo 22.º-A do EBF, sendo tributados em sede de IRC por retenção na fonte, à taxa de 25%, com a natureza de imposto por conta, exceto quando o titular beneficie de isenção de IRC que exclua os rendimentos de capitais, caso em que tem carácter definitivo.
- b) Os rendimentos de Unidades de Participação, resultantes da respetiva transmissão onerosa, resgate ou liquidação, de que sejam titulares pessoas coletivas residentes ou imputáveis a estabelecimentos estáveis de entidades não residentes, são considerados mais-valias de bens imóveis nos termos do n.º 13 do artigo

22.º-A do EBF, sendo tributados em sede de IRC pela diferença entre o respetivo valor de realização e valor de aquisição determinados nos termos do Código do IRC.

c) As pessoas coletivas residentes são sujeitas a tributação em sede de IRC, aplicando-se uma taxa normal de 21% à matéria coletável, acrescendo derrama municipal à taxa máxima de 1,5% sobre o lucro tributável e derrama estadual, quando o lucro tributável excede 1.500.000€, nos seguintes moldes: quando superior a 7.500.000€ e até 35.000.000€, o lucro tributável é dividido em duas partes: uma, igual a 6.000.000€, à qual se aplica a taxa de 3%; outra, igual ao lucro tributável que exceda 7.500.000€, à qual se aplica a taxa de 5%; Quando superior a 35.000.000€, é dividido em três partes: uma, igual a 6.000.000€, à qual se aplica a taxa de 3%; outra, igual a 27.500.000€, à qual se aplica a taxa de 5%, e outra igual ao lucro tributável que exceda 35.000.000€, à qual se aplica a taxa de 9%.

Fiscalidade dos participantes não residentes:

a) Os rendimentos distribuídos pelas Unidades de Participação, quando obtidos por sujeitos passivos não residentes, que não possuam um estabelecimento estável em território português ao qual estes rendimentos sejam imputáveis, são tributados por retenção na fonte a título definitivo à taxa de 10%.

b) Os rendimentos decorrentes de operações de resgate de Unidades de Participação, quando obtidos por sujeitos passivos não residentes, que não possuam um estabelecimento estável em território português ao qual estes rendimentos sejam imputáveis, são tributados por retenção na fonte a título definitivo à taxa de 10%.

Os titulares dos rendimentos devem fazer prova da qualidade de não residente em território português perante a entidade que se encontra obrigada a efetuar a retenção na fonte, até ao termo do prazo estabelecido para a entrega do imposto.

Caso os titulares sejam residentes em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável constante de lista aprovada por portaria do membro do Governo responsável pela área das finanças (paraíso fiscal), os rendimentos são tributados;

i) por retenção na fonte a título definitivo, à taxa de 35%, tratando-se de rendimentos distribuídos ou decorrentes do resgate de Unidades de Participação.

ii) nos termos previstos no Código do IRS ou no Código do IRC, nos restantes casos.

Os rendimentos pagos ou colocados à disposição em contas abertas em nome de um ou mais titulares, mas por conta de terceiros não identificados, caso em que, exceto quando seja identificado o beneficiário efetivo, os rendimentos são tributados, por retenção na fonte a título definitivo à taxa de 35%.

Quando os titulares sejam entidades não residentes que sejam detidas, direta ou indiretamente, em mais de 25% por entidades ou pessoas singulares residentes em território nacional, exceto quando essa entidade seja residente noutro Estado membro da União Europeia, num Estado membro do Espaço Económico Europeu que esteja vinculado a cooperação administrativa no domínio da fiscalidade equivalente à estabelecida no âmbito da União Europeia ou num Estado com o qual tenha sido celebrada e se encontre em vigor convenção para evitar a dupla tributação que preveja a troca de informações, os rendimentos são tributados nos termos nos termos previstos no Código do IRS ou no Código do IRC.

#### **18.10. Potencial impacto sobre o investimento em caso de insolvência**

Em caso de insolvência do Emitente, os Participantes serão considerados credores subordinados e somente receberão qualquer valor decorrente da titularidade das Unidades de Participação, após a integralização de todos os demais créditos do Emitente.

#### **18.11. Identidade e dados do contacto de quem solicita a admissão à negociação**

Carregosa – Sociedade Gestora de Organismo de Investimento Coletivo, S.A., com sede na Avenida da Boavista, n.º 1057, 4100-129 Porto, com capital social de 600.000,00€ (seiscentos mil euros), registada na Conservatória do Registo Comercial do Porto sob o número único de matrícula e de identificação de pessoa coletiva 515 963 054 é a entidade gestora do Fundo e responsável pelo pedido de admissão à negociação. O LEI da Carregosa SGOIC é o 894500N1RAGJ7YSKMR22.

#### **18.12. Condições, estatísticas da Oferta, calendário previsto e modalidades de subscrição da Oferta**

Na presente Oferta são oferecidas para subscrição pelo público um mínimo de 263.000 e de um máximo de 526.000 novas Unidades de Participação do Fundo. Estas Unidades de Participação representarão, depois de concluída a operação de aumento de capital, entre 13,40% e 23,63% do capital do Fundo. A Oferta é destinada aos Atuais Participantes e aos investidores não profissionais e profissionais e contrapartes elegíveis.

A Oferta está sujeita à condição da subscrição de, no mínimo, 263.000 Unidades de Participação. Por conseguinte, se se verificar que no final do período de subscrição não foi atingido o número mínimo de 263.000 Unidades de Participação, a condição de eficácia da Oferta não será verificada e a Oferta será automaticamente revogada e não serão emitidas nem transmitidas quaisquer Unidades de Participação.

A Oferta está ainda sujeita à condição da emissão de parecer do auditor sobre o preço de subscrição das novas unidades de participação. A impossibilidade da obtenção desse parecer impossibilitará a fixação do preço de subscrição do aumento de capital e por consequência a revogação da oferta.

Não existe no âmbito da presente Oferta garantia de colocação ou tomada firme das Novas Unidades de Participação.

A presente Oferta, como qualquer outra oferta qualificada como pública nos termos do Código dos Valores Mobiliários, está sujeita à eventual ocorrência de qualquer uma das vicissitudes previstas no artigo 128.º e seguintes do Código dos Valores Mobiliários e que abaixo se detalham.

O aumento de capital do Fundo deverá estar concluído até 30 de junho de 2022, nos termos da deliberação em Assembleia Geral que aprovou o aumento de capital.

A Oferta tem por objeto um máximo de 526.000 novas Unidades de Participação. Se forem emitidas o máximo de Unidades de Participação em oferta, as novas Unidades de Participação representarão 23,63% do capital do Fundo. Em caso de subscrição incompleta (superior a 263.000 e inferior a 526.000 unidades

de participação) o aumento de capital ficará limitado às unidades de participação efetivamente subscritas.

O montante mínimo de subscrição é de 1 (uma) unidade de participação e o montante máximo é de 526.000 (quinhentas e vinte e seis mil) unidades de participação.

As novas Unidades de Participação objeto da Oferta serão distribuídas através de oferta pública, sendo dirigida aos Atuais Participantes e aos investidores não profissionais e profissionais e contrapartes elegíveis.

No seguinte quadro, encontram-se detalhadas as datas previstas mais relevantes ao longo das principais fases da Oferta e do processo de admissão à negociação:

Principais fases	Data e hora prevista
Data de aprovação do Prospeto	2 de junho 2022
Data de divulgação do Prospeto	2 de junho 2022
Data limite para aquisição de Unidades de Participação de forma a ser considerado como Atual Participante no Fundo (em mercado)	3 de junho de 2022
Data limite para aquisição de Unidades de Participação de forma a ser considerado como Atual Participante no Fundo (fora de mercado)	7 de junho de 2022
Data relevante para aferir condição de Atual Participante no Fundo	7 de junho de 2022
Período de Oferta	De 8 de junho de 2022 às 8h30 a 23 de junho de 2022 às 12h00, ambas inclusive
Período da Oferta reservado a Atuais Participantes	De 8 de junho de 2022 às 8h30 a 15 de junho de 2022 às 17h00
Período da Oferta aplicável a Novos Participantes	De 17 de junho de 2022 às 8h30 a 23 de junho de 2022 às 12h00
Data de início do período de Oferta para Atuais Participantes	8 de junho 2022 às 8h30
Data de início do período de Oferta para os Novos Participantes	17 de junho 2022 às 8h30
Período de envio pelos intermediários financeiros ao Banco Carregosa das ordens recebidas para a Oferta	De 8 de junho de 2022 às 8h30 a 23 de junho de 2022 às 13h00, ambas inclusive
Data a partir da qual as ordens na Oferta se tornam irrevogáveis para os Participantes Atuais e para os Novos Participantes (inclusive)	21 de junho de 2022, às 08h30
Data do fim do período de Oferta	23 de junho 2022 às 12h00
Data prevista para o apuramento dos resultados da Oferta	23 de junho de 2022 às 14h00
Data de fixação do preço de subscrição das novas Unidades de Participação	23 de junho 2022
Data de emissão do parecer do auditor sobre o preço de subscrição das novas Unidades de Participação	23 de junho 2022
Data da divulgação do preço de subscrição das novas Unidades de Participação	23 de junho 2022

Data de anúncio de resultados da Oferta	23 de junho 2022
Data da liquidação física e financeira das Unidades de Participação	24 de junho de 2022
Data de emissão das novas Unidades de Participação	24 de junho de 2022
Data prevista para admissão à negociação das Unidades de Participação	27 de junho de 2022 ou data próxima

Os Atuais Participantes poderão manifestar o interesse de subscrever novas Unidades de Participação no âmbito da Oferta entre as 8h30 do dia 8 de junho de 2022 e as 12h00 do dia 23 de junho de 2022. O período compreendido entre as 8h30 do dia 8 de junho de 2022 e as 17h00 do dia 15 de junho de 2022 está reservado aos Atuais Participantes. Não obstante, os Atuais Participantes poderão também manifestar o interesse de subscrever novas Unidades de Participação no âmbito da Oferta entre as 8h30 do dia 17 de junho de 2022 e as 12h00 do dia 23 de junho de 2022.

Os demais investidores poderão manifestar o interesse de subscrever novas Unidades de Participação no âmbito da Oferta entre as 8h30 do dia 17 de junho de 2022 e as 12h00 do dia 23 de junho de 2022.

As ordens de subscrição das novas Unidades de Participação poderão ser apresentadas junto dos intermediários financeiros legalmente habilitados a prestar o serviço de receção, transmissão e execução de ordens por conta de outrem. Será disponibilizado aos intermediários financeiros que o desejem receber, modelos de boletins para transmissão de ordens, sendo, no entanto, a sua utilização facultativa, desde que esteja assegurado um mecanismo de transmissão das ordens equivalente.

Os referidos modelos de boletins poderão ser solicitados ao Banco Carregosa (através do e-mail: [BO.Team@bancocarregosa.com](mailto:BO.Team@bancocarregosa.com)).

As ordens de subscrição das novas Unidades de Participação poderão também ser transmitidas aos intermediários financeiros suprarreferidos através da internet, nos casos em que tal seja aceite pelo intermediário financeiro junto do qual as referidas ordens sejam apresentadas.

É da responsabilidade dos intermediários financeiros que recebam as ordens o controlo da veracidade e da autenticidade dos elementos apresentados pelos investidores, bem como da qualidade em que os ordenantes atuem, face aos requisitos impostos pelas condições da presente operação, não podendo, no entanto, e salvo em caso de dolo ou negligência grave, ser responsabilizados pela sua eventual falsidade.

Para efeitos do apuramento dos resultados da Oferta, os intermediários financeiros a quem sejam transmitidas as ordens de subscrição, no âmbito da Oferta, deverão proceder como se descreve em seguida: as Ordens a emitir bem como as revogações e/ou alterações dessas Ordens, deverão ser transmitidas pelos intermediários financeiros ao Banco Carregosa através do endereço de e-mail [BO.Team@bancocarregosa.com](mailto:BO.Team@bancocarregosa.com). Os intermediários financeiros deverão igualmente enviar ao Banco Carregosa o resultado diário das Ordens por si recebidas, bem como as revogações e/ou alterações das Ordens durante o Período da Oferta, até às 18h00 com exceção do último dia da Oferta, em que deverão

enviar até às 13h00.

Caso sejam transmitidas pelo mesmo ordenante várias ordens de subscrição, sem indicar que pretende revogar ou alterar uma ordem já transmitida, apenas será considerada a última ordem a ser apresentada.

A alteração de uma ordem para uma quantidade inferior de novas Unidades de Participação a subscrever terá sempre por efeito a revogação da ordem anteriormente transmitida e a transmissão de uma nova ordem. A alteração de uma ordem nos termos anteriormente descritos deverá ocorrer necessariamente dentro do período de revogabilidade.

Nos termos do disposto no artigo 128.º Código dos Valores Mobiliários, em caso de alteração imprevisível e substancial das circunstâncias que, de modo cognoscível pelos destinatários da Oferta, hajam fundado a decisão de lançamento da Oferta, excedendo os riscos a estas inerentes, pode o Emitente, em prazo razoável e mediante autorização da CMVM, modificar a Oferta ou revogá-la.

Nos termos do artigo 129.º, n.º 1 Código dos Valores Mobiliários, a modificação da Oferta constitui fundamento de prorrogação do Período da Oferta, decidida pela CMVM por sua iniciativa ou a requerimento do Emitente. Nesse caso, e conforme previsto no artigo 129.º, n.º 2 do Código dos Valores Mobiliários, as ordens manifestadas na Oferta anteriormente à sua modificação consideram-se eficazes para a Oferta modificada, sem prejuízo da possibilidade da sua revogação pelos investidores.

Nos termos do disposto no artigo 131.º Código dos Valores Mobiliários, a CMVM deve, consoante o caso, ordenar a retirada da Oferta ou proibir o seu lançamento, se verificar que esta enferma de alguma ilegalidade ou violação de regulamento insanáveis. A decisão de retirada ou proibição é publicada, a expensas do Emitente e do Oferente, através de meios iguais aos utilizados para a divulgação do Prospeto da Oferta. A revogação e a retirada da Oferta determinam a ineficácia da mesma e das ordens anteriores ou posteriores à revogação ou retirada, devendo ser restituído tudo o que foi entregue, tal como estabelecido pelo artigo 132.º Código dos Valores Mobiliários.

De acordo com o disposto no artigo 133.º Código dos Valores Mobiliários, a CMVM deve proceder à suspensão da Oferta quando verifique alguma ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. A suspensão da Oferta faculta aos destinatários a possibilidade de revogar as suas ordens até ao quinto dia posterior ao termo da suspensão, com direito à restituição do que tenha sido entregue. Cada período de suspensão da Oferta não pode ser superior a 10 dias úteis. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CMVM deve ordenar a retirada da Oferta.

Se, entre a data da sua aprovação do prospeto e o encerramento do prazo da Oferta, ocorrer ou for detetado qualquer facto novo significativo, erro relevante ou inexactidão relevante relativo à informação constante do Prospeto que seja suscetível de influenciar a avaliação dos valores mobiliários ou a decisão dos destinatários da Oferta, o Emitente deverá requerer imediatamente à CMVM a aprovação de adenda ao Prospeto, nos termos do previsto no artigo 23.º do Regulamento 2017/1129. A adenda ao Prospeto deve ser aprovada no prazo de cinco dias úteis desde o requerimento e deve ser divulgada através de meios iguais aos utilizados para a divulgação do Prospeto. Os investidores que tenham aceite a Oferta antes de publicada a adenda



têm o direito de revogar a sua aceitação no prazo de três dias úteis após a publicação da adenda, desde que o facto novo significativo, erro relevante ou inexactidão relevante sejam detetados, conhecidos ou ocorram antes de terminar o prazo da Oferta ou da entrega das novas Unidades de Participação, consoante o que ocorrer em primeiro lugar.

Em caso de publicação de adenda, os participantes na Oferta terão três dias úteis para revogar as suas ordens.

As ordens de subscrição transmitidas pelos Atuais Participantes e Novos Participantes poderão ser revogadas até 3 dias antes de findar o prazo da Oferta, por comunicação ao intermediário financeiro que a recebeu, ou seja, são revogáveis até às 8h30 do dia 21 de junho de 2022, inclusive. Durante o período de irrevogabilidade, as ordens apenas poderão ser alteradas no sentido de aumento da ordem.

O pagamento do preço de subscrição das novas Unidades de Participação (o “Preço da Oferta”) será efetuado em dinheiro. O investidor suportará ainda os encargos eventualmente cobrados pelo intermediário financeiro junto do qual transmita a sua ordem.

O processo de liquidação física e financeira da subscrição de novas Unidades de Participação ocorrerá, previsivelmente, no dia 24 de junho de 2022.

A liquidação física da Oferta será efetuada através da inscrição das Unidades de Participação nas contas de registo individualizado de valores mobiliários da titularidade dos respetivos adquirentes, domiciliadas junto dos intermediários financeiros legalmente habilitados para prestar a atividade de registo e depósito de valores mobiliários escriturais e que tenham conta aberta junto do sistema centralizado.

O pagamento do preço de subscrição das novas Unidades de Participação a emitir será efetuado por contrapartida do crédito em conta das novas Unidades de Participação a emitir.

As eventuais despesas pela manutenção de contas de registo de valores mobiliários dependem do que estiver fixado, a cada momento, nos preços dos respetivos intermediários financeiros para este tipo de serviços (disponível em [www.cmvm.pt](http://www.cmvm.pt)).

No processo de liquidação física, os registos nas contas de valores mobiliários escriturais de todos os adquirentes na Oferta serão efetuados com o código temporário ISIN PTCSNBIM0006.

Os resultados da Oferta, incluindo o respetivo rateio, serão apurados pelo Banco Carregosa, previsivelmente, no dia 23 de junho de 2022, que corresponde ao último dia da Oferta.

Logo que apurados e ainda no dia 23 de junho de 2022, os resultados serão divulgados pelo Fundo com a colaboração do Banco Carregosa, no sítio na internet da CMVM em [www.cmvm.pt](http://www.cmvm.pt) e no sítio na internet da Entidade Gestora, em [www.carregosafundos.com](http://www.carregosafundos.com).

Ainda no mesmo dia 23 de junho de 2022, o Banco Carregosa deverá informar todos os intermediários financeiros relativamente aos montantes atribuídos a cada um dos seus investidores de modo a que cada intermediário financeiro possa comunicar esta informação a cada um dos investidores, nos termos das



condições legais e contratuais vigentes entre cada intermediário financeiro e os seus respetivos clientes, e proceder à respetiva liquidação física e financeira, a qual fica concluída no dia 24 de junho de 2022.

A data previsível para ser iniciada a negociação das novas Unidades de Participação Euronext Access, sujeita à prévia liquidação física e financeira da Oferta, é o dia 27 de junho de 2022 ou data próxima.

A primeira semana da Oferta está reservada aos Atuais Participantes o que constitui o único direito de preferência dos Atuais Participantes. Não obstante, os Atuais Participantes poderão também manifestar o interesse de subscrever novas Unidades de Participação na segunda semana da Oferta.

### **18.13. Plano de distribuição e Rateio**

As ordens emitidas pelos participantes na presente Oferta podem ficar sujeitas a rateio, se necessário. Verificando-se a necessidade de se proceder a rateio, a atribuição das Unidades de Participação deve ser concretizada segundo os seguintes critérios:

a) Se as ordens transmitidas no decurso da Oferta Pública de Subscrição no período compreendido entre 8 de junho de 2022 e 15 de junho de 2022, correspondente à primeira semana do período da oferta, excederem 526.000 Unidades de Participação procede-se a rateio pela aplicação do quociente entre 526.000 Unidades de Participação em oferta e o montante das ordens expressas. Nesta situação, não serão satisfeitas as ordens transmitidas no período de 17 a 23 de junho de 2022, correspondente à segunda semana do período da oferta.

b) Senão, as ordens referidas no parágrafo a) anterior serão satisfeitas na totalidade e será realizado um rateio entre as ordens transmitidas no período de 17 a 23 de junho de 2022, correspondente à segunda semana do período da oferta, pela aplicação do quociente entre o montante resultante da diferença entre as 526.000 Unidades de Participação em oferta e a quantidade satisfeita relativa às ordens transmitidas no período de 8 a 15 de junho de 2022 e as ordens remanescentes.

Se o montante global das ordens de subscrição não ultrapassar o montante máximo em Oferta, então todas ordens serão satisfeitas na totalidade, sem prejuízo de a Oferta ser automaticamente revogada se o montante global das ordens de subscrição não atingir o montante mínimo em Oferta.

Após o apuramento dos resultados da Oferta, cada investidor será notificado pelo intermediário financeiro junto do qual transmitiu a sua ordem de subscrição quanto às novas Unidades de Participação que lhe foram atribuídas.

### **18.14. Fixação de preços**

O Preço da Oferta corresponde ao valor de subscrição unitário por Nova Unidade de Participação que será fixado, nos termos legais, e de forma discricionária pela Entidade Gestora, no intervalo entre o valor correspondente ao valor da unidade participação do dia útil anterior à data da liquidação financeira do aumento de capital (valor contabilístico) e o valor da última cotação verificada no período de subscrição indicado no Prospeto. Caso não exista cotação nesse dia, será considerada a última cotação existente. A título de exemplo, à data deste Prospeto a última cotação existente na Euronext Access, de 19,14€,

respeitava à data de 6 de maio de 2022.

O Preço será fixado no dia 23 de junho de 2022, que corresponde ao último dia do período de subscrição.

Nos termos da deliberação da Assembleia de Participantes que aprovou o aumento de capital do Fundo, às ordens de subscrição transmitidas por pessoas que não sejam Atuais Participantes será aplicada uma comissão de subscrição de 2% que será cobrada pelo Fundo e que reverterá a favor do Banco Carregosa, como entidade responsável pela colocação das Unidades de Participação no âmbito do aumento de capital.

A comissão de 2% a pagar pelos novos participantes reverterá numa primeira fase a favor do Fundo, que, de seguida, o entregará ao Banco Carregosa, como entidade responsável pela colocação das unidades de participação do Fundo.

Sobre o preço de subscrição poderão ainda recair comissões ou outros encargos, sobre os quais poderão incidir impostos nos termos das normas legais aplicáveis. Estes custos, que constam dos preçários dos intermediários financeiros disponíveis no sítio da CMVM na Internet em [www.cmvm.pt](http://www.cmvm.pt), são suportados pelos subscritores da presente Oferta. A instituição financeira recetora das ordens de subscrição deve indicar os custos a suportar pelo investidor.

O prazo para o pagamento do preço de subscrição ocorre na data da liquidação financeira da Oferta, por débito direto da conta bancária do subscritor junto do intermediário financeiro.

O Preço da Oferta será divulgado pela Entidade Gestora no dia da divulgação dos resultados da Oferta.

O Preço da Oferta será notificado à CMVM e colocado à disposição do público através dos sítios *web* da Entidade Gestora, do Banco Carregosa e da Euronext Access.

O Banco Carregosa, como entidade responsável pelo apuramento de resultados e pela liquidação física e financeira da Oferta, comunicará o Preço da Oferta aos intermediários financeiros que tenham transmitido ordens de subscrição no âmbito da oferta.

#### **18.15. Colocação e subscrição. Regime de colocação**

O Banco Carregosa, com sede na Avenida da Boavista, n.º 1083, no Porto, com o número único de matrícula e de identificação de pessoa coletiva 503 267 015, é o intermediário financeiro responsável pela prestação de serviços ao Fundo na Oferta, nomeadamente os serviços de assistência previstos no art.º 337.º do Código dos Valores Mobiliários, os serviços de colocação da Oferta previstos no art.º 338.º do Código dos Valores Mobiliários bem como, nomeadamente, a receção e recolha das ordens de subscrição, o apuramento de resultados e o processamento da liquidação financeira da Oferta.

O Banco Carregosa obriga-se a desenvolver os melhores esforços em ordem à distribuição das Unidades de Participação que são objeto de oferta pública.

Qualquer intermediário financeiro devidamente autorizado e registado para o efeito poderá assumir a função de entidade recetora de ordens de compra e entidade registadora.

## **XIX. Divulgação regulamentar de informações**

O Fundo é regulado pelo RGOIC (Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo), aprovado pela Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro.

De um ponto de vista fiscal, beneficia do regime de tributação dos OIC pelo que qualquer alteração legislativa significativa poderá impactar o Fundo.

Uma séria restrição das políticas orçamental e/ou monetária poderia afetar negativamente o setor imobiliário e, como tal, impactar as atividades do Fundo.

## **XX. Informação inserida por remissão, informação disponível para consulta e informação constante de sítios Web e hiperligações**

### **20.1. Informação inserida por remissão**

Nos termos do artigo 19.º do Regulamento dos Prospetos, os documentos abaixo indicados são inseridos por remissão no Prospeto e, nessa medida, constituem parte integrante do mesmo:

- Relatório e Contas e Relatório de Auditoria 2019, disponível no sítio Web da CMVM (<https://web3.cmvm.pt/sdi/fundos/docs/A754761-FRC05341913760000020191231.pdf>).
- Relatório e Contas e Relatório de Auditoria 2020, disponível em: [Retail Properties – Carregosa Fundos](#) e no sítio Web da CMVM (<https://web3.cmvm.pt/sdi/fundos/docs/A857715-FRC16922613760000020201231.pdf>).
- Relatório e Contas e Relatório de Auditoria 2021, disponível em: [Retail Properties – Carregosa Fundos](#) e no sítio Web da CMVM (<https://web3.cmvm.pt/sdi/fundos/docs/O48969-FRC16922613760000020211231.pdf>).
- Regulamento de Gestão do Fundo de 25 de fevereiro de 2022, disponível em: [Retail Properties – Carregosa Fundos](#) e no sítio Web da CMVM (<https://web3.cmvm.pt/sdi/fundos/docs/O45454-FRG16922613760000020220225.pdf>).
- Informação Fundamental Investidores de 31 de janeiro de 2022, disponível em: [Retail Properties – Carregosa Fundos](#) e no sítio Web da CMVM (<https://web3.cmvm.pt/sdi/fundos/docs/O43552-FII16922613760000020220131.pdf>).
- Relatórios e Contas Completos e Relatórios de Auditoria da Carregosa Fundos referente ao ano 2020 estão disponíveis para consulta em: <https://www.carregosafundos.com/quem-somos/>.
- Relatórios e Contas Completos e Relatórios de Auditoria da Carregosa Fundos referente ao ano 2021 estão disponíveis para consulta em: <https://www.carregosafundos.com/quem-somos/>.

Os documentos inseridos por remissão no Prospeto contêm a informação disponível sobre Fundo à data em que foram publicados e da sua inclusão não resulta, sob nenhuma circunstância, que não tenham existido alterações desde a data da respetiva publicação ou que a informação seja correta em qualquer momento

subsequente a essa data. Em todo o caso, se entre a data de aprovação do Prospeito e o encerramento do prazo da Oferta das unidades de participação do Fundo na Euronext Access for detetado ou ocorrer qualquer facto novo significativo, erro relevante ou inexatidão relevante relativo à informação constante do Prospeito que seja suscetível de influenciar a avaliação das unidades de participação e a decisão dos destinatários da Oferta, o Retail Properties – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado deverá requerer imediatamente à CMVM a aprovação de adenda ao Prospeito, nos termos e para os efeitos previstos no artigo 23.º do Regulamento dos Prospetos.

## **20.2. Informação disponível para consulta**

O Prospeito encontra-se disponível para consulta:

1. Em formato físico, na sede do Emitente; e
2. Em formato eletrónico, no sítio Web da CMVM ([www.cmvm.pt](http://www.cmvm.pt)) e no sítio Web do Emitente ([Retail Properties – Carregosa Fundos](#)).

O Prospeito (incluindo os documentos nele inseridos por remissão e a cópia do sumário da oferta) permanecerá disponível ao público em formato eletrónico durante pelo menos 10 anos após a sua publicação no sítio Web do Emitente ([Retail Properties – Carregosa Fundos](#)). Os documentos inseridos por remissão permanecerão disponíveis ao público em formato eletrónico durante o período de validade do Prospeito no sítio Web do Emitente e Oferente ([Retail Properties – Carregosa Fundos](#)).

A informação trimestral sobre a carteira do Fundo está disponível para consulta em [CMVM - Sistema de difusão de informação - Fundos / Gestão de ativos](#). Esta informação não é auditada e não faz parte deste Prospeito, salvo se se encontrar inserida por remissão, como é o caso da carteira do Fundo constante do Capítulo VII do presente documento.

## **20.3. Informações constantes de sítios Web e hiperligações**

As informações contidas em sítios Web não fazem parte deste Prospeito, salvo se se encontrarem inseridas por remissão nos termos previstos neste Capítulo 20 (Informação inserida por Remissão, Informação disponível para consulta e Informação constante de sítios Web e hiperligações).