

RETAIL PROPERTIES
Fundo Especial de Investimento
Imobiliário Fechado

Relatório e Contas
1.º Semestre 2022



EL
rg
D
A

**INTENCIONALMENTE
DEIXADO EM BRANCO**

SL
K
2
Q

RELATÓRIO DE GESTÃO

1.º Semestre 2022

Índice

1. Introdução	5
2. Contexto Macroeconómico e de Mercado	8
2.1. Contexto	8
2.2. Análise Macroeconómica	8
2.3. Análise do Setor Imobiliário em Portugal	11
3. <i>Retail Properties</i> – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado	12
3.1. Estratégia do Fundo	12
3.2. Evolução da Carteira do Fundo	14
3.3. Performance do Fundo	15
3.4. Distribuição de Rendimentos	17
3.5. <i>Listing Sponsor</i> (Patrocinador da Cotação)	18
3.6. Gestão do Risco	18
3.7. Eventos Subsequentes e Perspetivas Futuras	21
4. Demonstrações Financeiras	26
4.1. Balanço	26
4.2. Demonstração dos Resultados por Natureza	27
4.3. Demonstração de Fluxos Monetários	28
5. Anexo às Demonstrações Financeiras	30
5.1. Introdução	30
5.2. Princípios contabilísticos	30
5.3. Notas ao Anexo	31

1. Introdução

A gestão do *Retail Properties* – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado (*Retail Properties* ou Fundo) é assegurada pela Carregosa – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S. A. (Carregosa SGOIC) desde 31 de março de 2021.

O Fundo foi constituído a 18 de fevereiro de 2013, como um organismo de investimento imobiliário fechado, por subscrição pública, com um capital inicial de 10.000.000,00€ (dez milhões de euros) e com um prazo de 10 anos, renovável por períodos de 5 ou mais anos. O *Retail Properties* teve um aumento de capital, por oferta pública, de 8.138.200,01€ (oito milhões cento e trinta e oito mil e duzentos euros e um cêntimo) correspondentes a 7.000.000 de unidades de participação a 30 de dezembro de 2015.

Inicialmente constituído enquanto Fundo de investimento imobiliário fechado, o *Retail Properties* evoluiu na sua configuração e transformou-se em Fundo especial de investimento imobiliário fechado em 8 de agosto de 2018, conforme aviso de alteração do prospeto enviado à CMVM, após deliberação da Assembleia de Participantes, e da seguinte autorização da CMVM.

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

A 18 de janeiro de 2019, foi efetuado um *reverse split*. O Fundo passa a ser representado por 1.700.000 unidades de participação com o valor de 10,00€ cada uma.

A 24 de junho de 2022, ocorreu a liquidação financeira de um novo aumento de capital, no montante de 10.045.074,60€ (dez milhões quarenta e cinco mil e setenta e quatro euros e sessenta cêntimos), efetuado por oferta pública, no período compreendido entre os dias 8 e 23 de junho de 2022. O Fundo passa, assim, a ser representado por 2.226.000 unidades de participação.

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

Os recursos do Fundo estão predominantemente investidos na área do retalho alimentar. O *Retail Properties* tem, como desígnio, alcançar, a médio e longo prazo, uma valorização crescente do capital e a obtenção de um rendimento contínuo, consistente e estável, através da constituição e gestão de uma carteira de valores predominantemente imobiliários baseada em critérios de prudência, seletividade, segurança e rentabilidade, de forma a potenciar a formação de valor, facto que se constitui como motivação legítima e fundamental dos Participantes. Com intuito de assegurar a adequada dispersão do risco, o Fundo dirige-se a 9 insígnias. Pretende-se privilegiar insígnias com marcas de elevada notoriedade e com forte implantação no mercado nacional, pertencentes a empresas com dimensão relevante e situação financeira sólida.

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.

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

- a) Limites legais à política de investimento:
 - i. A carteira de valores do Fundo poderá, ainda que residualmente, ser constituída por depósitos bancários, certificados de depósito, unidades de participação de fundos de tesouraria e valores mobiliários emitidos ou garantidos por um Estado-Membro da União Europeia, pertencente à Zona Euro, com prazo residual inferior a 12 meses;
 - ii. O Fundo não pode investir em prédios rústicos;

- iii. O valor dos projetos de promoção urbana está compreendido no intervalo [0,00%; 50,00%] do valor global dos prédios urbanos;
- iv. O Fundo poderá contrair empréstimos, quando tal se revele necessário à execução da política de investimento, até ao limite de 33% do valor dos seus ativos;
- v. Não podem integrar o património dos organismos de investimento imobiliário os ativos com ónus ou encargos que dificultem excessivamente a sua alienação, nomeadamente os ativos objeto de garantias reais, penhoras ou procedimentos cautelares.

b) Autolimites à política de investimento:

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

c) Instrumentos financeiros

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

2. Contexto Macroeconómico e de Mercado

2.1. Contexto

O primeiro semestre deste ano foi marcado pelo princípio da invasão da Federação Russa à Ucrânia, afetando o sensível equilíbrio económico, político e de segurança global. O início da guerra condicionou não só a recuperação pós-pandemia, como dificultou as condições de acesso a bens energéticos e alimentares.

A inflação tomou igualmente um papel central nas decisões políticas e económicas, estando entre os principais desafios atuais e futuros, retirando de forma contínua o poder de compra às famílias. O aumento das taxas de juro em curso também dificulta o investimento.

No entanto, a recuperação económica para níveis anteriores aos da pandemia ganha força, estando Portugal entre os países da Zona Euro com a maior taxa de crescimento. Contudo, este crescimento deverá ser condicionado por uma previsível diminuição da atividade económica esperada no segundo semestre de 2022, associada ao aumento das taxas de juro.

A junção do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR) com o inesperado saldo positivo do Orçamento de Estado poderá mitigar o abrandamento económico previsto. O fim da Covid-19, a distância geográfica de Portugal ao conflito e o consequente aumento no turismo terão efeitos positivos na economia portuguesa.

Não obstante o contexto de guerra, os preços do mercado imobiliário demonstraram resiliência.

2.2. Análise Macroeconómica

O panorama macroeconómico revela resultados animadores para Portugal em 2022, apontando para uma taxa de crescimento do PIB¹ esperada de 6,3% face a 2021.

¹ Banco de Portugal, 15 de junho de 2022, Boletim Económico, disponível [aqui](#).

Mesmo os cenários mais adversos, associados à intensificação das consequências da guerra na Ucrânia, preveem uma taxa de crescimento¹ não inferior a 4,8%. Já o PSI-20² valorizou 20,1% face ao período homólogo e 8,5% no primeiro semestre de 2022.

O contributo mais relevante para o crescimento económico esperado vem do lado das exportações (+13,4%), que fica significativamente acima do valor previsto para as importações (+9,5%). Os valores esperados para 2022, no mês de junho, dos indicadores quantitativos da atividade económica demonstram um crescimento considerável do consumo privado (+5,2%) e da formação bruta de capital fixo (+5,0%), assim como um aumento do consumo público (+2,2%).¹

Por sua vez, a atividade turística registou um forte aumento nos primeiros cinco meses do ano. O crescimento homólogo das dormidas totais nos estabelecimentos de alojamento turístico (+355,2%) foi influenciado pelo aumento das dormidas dos residentes (+128,5%) mas foi especialmente impactado pelo aumento das dormidas dos não residentes (+775,8%). No entanto, em comparação com o período homólogo de 2019, as dormidas decresceram 9,0%, devido à diminuição das dormidas de não residentes (-14,4%), tendo as de residentes aumentado (+4,9%).³

O saldo orçamental⁴ até junho de 2022 é superior em 1767 milhões ao saldo verificado, no mesmo período, em 2019, o único ano desde o 25 de abril em que Portugal registou um excedente orçamental.

No entanto, é necessário mencionar o impacto da inflação na economia global e portuguesa. A previsão da inflação para 2022, globalmente⁵ (+8,3), na Zona Euro⁵ (+7,3%) e em Portugal⁶ (+5,9%), encontra-se acima dos objetivos de médio prazo da Fed e do BCE (2%). Não obstante, prevê-se uma redução significativa destes valores ao longo dos próximos anos, atingindo taxas esperadas de 2,7% em 2023 e de 2,0% em 2024, em Portugal.⁶

A inflação tem vindo a acelerar ao longo do ano 2022, especialmente nos alimentos e combustíveis. De abril a junho, a inflação sobre produtos alimentares⁷ na União

² Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, junho de 2022, disponível [aqui](#).

³ Instituto Nacional de Estatística, 14 de julho de 2022, Atividade Turística, disponível [aqui](#).

⁴ Jornal Público, 26 de julho de 2022, disponível [aqui](#).

⁵ Fundo Monetário Internacional, julho de 2022, World Economic Outlook Update, disponível [aqui](#).

⁶ Banco de Portugal, 24 de junho de 2022, Relatório de Estabilidade Financeira, disponível [aqui](#).

⁷ Eurostat, Índice harmonizado de Preços do Consumidor, disponível [aqui](#).

Europeia, em Portugal e nos Estados Unidos tem estado acima dos 8.5% em comparação com o período homólogo de 2021. Já o preço do petróleo por barril⁸ aumentou para quase o dobro de janeiro a junho de 2022 em comparação com o período homólogo de 2021.

A depreciação do euro face ao dólar americano no 2.º trimestre acentuou os efeitos da inflação, tendo até, por breves momentos, em junho, o euro ficado a valer menos do que o dólar.⁹

De modo a combater a inflação, têm sido implementadas globalmente uma série de políticas monetárias, destacando-se o aumento das taxas de juro. O Banco Central Europeu realizou o primeiro aumento¹⁰ desde 2011 nas taxas de juro de referência do BCE (50 pontos base)¹¹. Já a Reserva Federal do Estados Unidos passou de uma taxa de juro diretora praticamente nula no início deste ano para uma taxa de juro de 2,25 a 2,5%, dando sinais claros que não ficará por aqui¹². Estas medidas visam obter maior controlo sobre a inflação, mas deverão implicar o abrandamento da economia global.

Para que estas políticas não tenham indesejáveis efeitos díspares nos países da Zona Euro, é necessário mitigar o alargamento de *spreads* entre as taxas de juro das dívidas soberanas. Para tal, o BCE dispõe um leque de medidas antifracturação¹¹, nomeadamente as OMT (*Outright Monetary Transactions*), o TPI (*Transmission Protection Instrument*) e o reinvestimento flexível de resgates do programa PEPP (*Pandemic Emergency Purchase Program*).

O processo de abrandamento da economia deverá, contudo, ser suavizado pelo Plano de Recuperação e Resiliência, que tem o valor de 16.644M€. O PRR será aplicado na Transição Verde (+31,0%), na Transformação Digital (+21,5%), no Crescimento inteligente, sustentável e inclusivo (+14,5%), na Coesão Social e Territorial (+25,9%), na Saúde e resiliência económica, social e institucional (+6,2%) e em Políticas para a próxima geração (+0,9%).¹³

⁸ BPstat, Preço do Petróleo (por barril), disponível [aqui](#).

⁹ Jornal Público, 13 de julho de 2022, disponível [aqui](#).

¹⁰ Banco Central Europeu, 21 de julho de 2022, disponível [aqui](#).

¹¹ Banco Central Europeu, 21 de julho de 2022, disponível [aqui](#).

¹² Jornal Público, 27 de julho de 2022, disponível [aqui](#).

¹³ Banco de Portugal, 15 de junho de 2022, Boletim Económico, disponível [aqui](#).

O Indicador do sentimento económico¹⁴, que tinha registado ganhos no início de 2022, apresenta em junho o mesmo valor de janeiro de 2022.

O Indicador de confiança dos consumidores¹⁵ sofreu uma forte queda entre fevereiro e março de 2022 com o eclodir da guerra na Ucrânia, da qual ainda não recuperou. Em junho de 2022 o nível verificado era igual ao de abril de 2020 (mês de plena pandemia Covid-19).

2.3. Análise do Setor Imobiliário em Portugal

O investimento em Portugal de janeiro a abril de 2022 esteve maioritariamente focado nos setores da logística (41%), captando 163.7M€, e dos escritórios (38%), com 152.5M€. O setor dos hotéis (12%) foi o terceiro setor com mais capital investido seguido do setor do retalho (8%) e do setor multifamiliar (1%).¹⁶

No início de 2022, Lisboa prevaleceu no panorama nacional atraindo mais de um terço do capital (67%), por oposição ao Porto que captou apenas 8% do total nacional.¹⁶

O setor imobiliário de alternativos, que inclui segmentos como lares de idosos, residências estudantis e data centres, atingiu uma quantia de mais de 650M€ investidos em 2021, quadruplicando assim o seu valor¹⁶. O desfasamento entre a grande procura neste setor e a oferta é uma das razões que leva os investidores a valorizarem este setor.¹⁷

O investimento estrangeiro continua a dominar o mercado português representando 55% do investimento nos primeiros 4 meses do ano.¹⁶

O investimento direto estrangeiro no imobiliário teve um forte crescimento no segundo trimestre de 2022 atingindo um valor recorde no mês de maio de 2022 (426.41M€).¹⁸

As prime yields no Mercado de Retalho no primeiro trimestre de 2022 atingiram valores de 5,75% no Grande Porto e de 5,50% na Área Metropolitana de Lisboa e em Portugal.¹⁹

¹⁴ BPstat, Indicador do Sentimento Económico, disponível [aqui](#).

¹⁵ BPstat, Indicador de Confiança dos Consumidores, disponível [aqui](#).

¹⁶ Iberian Property Magazine, junho de 2022, disponível [aqui](#).

¹⁷ JLL, 14 de abril de 2022, disponível [aqui](#).

¹⁸ BPstat, Investimento Direto Estrangeiro, disponível [aqui](#).

¹⁹ Cushman & Wakefield, Marketbeat Primavera 2022, disponível [aqui](#).

A variação de preços esperada em 2022, no setor da construção e imobiliário em 2022 (+7,5%) é ultrapassada apenas pelo setor da indústria e energia (+10,3%) e pelo setor do comércio (+7,6%).²⁰

A variação esperada dos salários por trabalhador em 2022 no setor de construção e atividades imobiliárias é de 5,6%. Este valor terá impacto na construção de novos edifícios bem como no custo dos edifícios em construção.²⁰

3. Retail Properties – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado

3.1. Estratégia do Fundo

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 tem um perfil amplo no que concerne ao seu campo de atividade, embora, de facto, tenha vindo sempre a ser estruturado em termos setoriais, possuindo um perfil bem marcado, o qual se pretende manter, pelo que se tenderá a concentrar em 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.

Por outro lado, pretende-se que as localizações sejam com potencial de evolução em termos da atividade comercial, e que, por esse facto tenham sustentabilidade de procura a médio/longo prazo, conferindo robustez aos investimentos realizados.

A Carregosa SGOIC, a partir do momento em que assumiu a gestão do Fundo, encetou um processo de aproximação, tendo em vista o aprofundamento e consolidação da relação comercial, com as diferentes insígnias com quem já possui vínculos contratuais no âmbito da carteira de imóveis que integram o *Retail Properties*, melhorando a relação

²⁰ Banco de Portugal, 15 de junho de 2022, Boletim Económico, disponível [aqui](#).

SL
M
P
Q

e o serviço, e podendo dispor de ligação privilegiada com essas entidades que lhe permitam o acesso a novas oportunidades.

A análise da carteira de patrimónios permite concluir que a mesma possui um perfil de grande estabilidade no que concerne à geração de rendimento, distinguindo-se dessa configuração, um património, relativamente ao qual, no passado, foi depositada uma grande expectativa no que reporta à criação de valor, decorrente a fórmula de investimento adotada. A ideia de adquirir um terreno, promover o seu loteamento e nele desenvolver projetos de edificação, os aprovar, construir a superfície comercial e arrendar, veio a verificar-se como não totalmente consequente.

Como factos irrefutáveis, há quatro anos de espera para a obtenção de um alvará de loteamento, ao qual se tem de seguir a realização das obras de urbanização e, apenas depois, obter o alvará de licença de construção da superfície comercial. Só então poderá ser construído o edifício, elemento substantivo para o início de geração efetiva de valor e rendimento.

O reconhecimento do quadro de risco e de contaminação das performances do Fundo pela situação particular deste ativo, motivou uma grande concentração de esforços para que se pudesse, efetivamente, começar a consolidação da valorização do património. Pelas razões aduzidas, foi considerada prioritária a concentração de esforços junto da Câmara Municipal de Almada, no sentido de superar os entraves que remanesciam para licenciar o loteamento – a primeira aprovação requerida de um processo que, recorde-se, teve início em 2017. Podemos afirmar que foi um esforço estruturado e que teve resultados positivos, tendo havido lugar, no dia 19 de julho de 2021, à aprovação, em sessão de Câmara, do projeto de loteamento.

Consequentemente, foram encetadas as diligências para a materialização das obras de urbanização. Ora, a antiguidade dos projetos deu origem, por imposição das autoridades administrativas licenciadoras, a que tenha que ser realizada a atualização de alguns dos projetos, situação que se tem vindo a concretizar, permitindo de forma sólida e correta, encerrar o capítulo das obras de urbanização, obtendo o competente alvará, primeiro patamar do processo.

A perspetiva da importância da existência de robustez na variante temporal dos vínculos de arrendamento motivou a geração de contactos de renegociação de alguns contratos,

prolongando os seus prazos, criando, por essa via, sustentabilidade e segurança, ou seja, valor.

3.2. Evolução da Carteira do Fundo

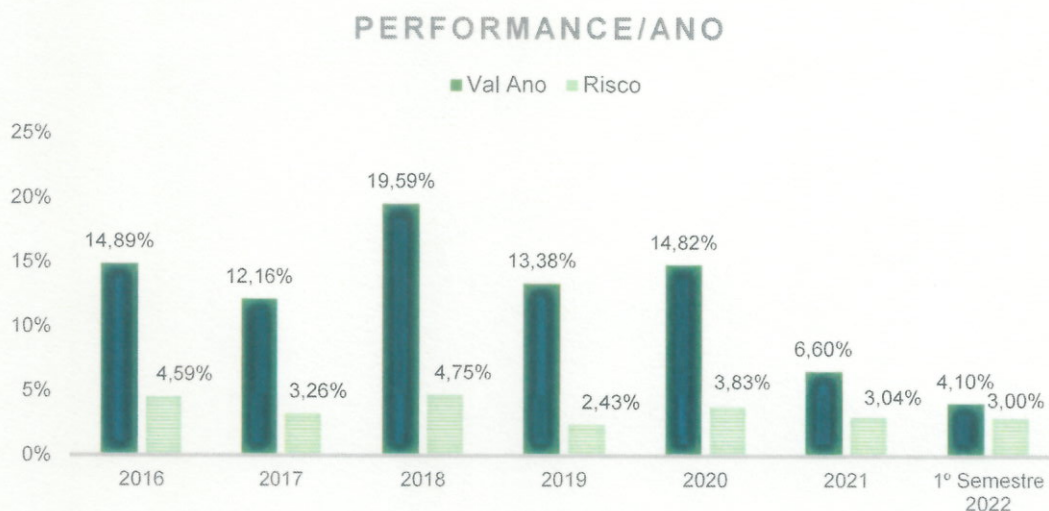
A carteira de ativos imobiliários do *Retail Properties* a 30 de junho de 2022 era constituída por 28 imóveis, não tendo registado qualquer alteração face a 31 de dezembro de 2021:

#	Descrição do imóvel	Área	Data de aquisição	Preço de Aquisição	Valor de mercado	Arrendatário
1	Vale da Castanheira, Almada (Prédio Urbano)	10680	15/12/2017	2 264 872,80	3 756 650,00	N/A
2	Rua Araújo Carandá 14, Braga (Prédio urbano)	130	04/05/2017	182 104,39	226 000,00	Telepizza
3	Estrada da Beira 481, Coimbra (Prédio urbano)	974	13/01/2015	1 357 494,29	2 312 700,00	Dia Portugal
4	Avenida D. João Alves, Figueira da Foz (Prédio urbano)	4948	30/04/2015	1 926 452,45	2 853 500,00	BCM Bricolage Leroy Merlin
5	Rua Patrão Joaquim Casaca, 2-10 Olhão (Prédio urbano)	2273	13/01/2017	4 344 468,10	5 987 500,00	Continente Hipermercados
6	Rua da Torre 39, Cascais (Prédio Urbano)	485	06/06/2013	1 109 238,73	1 641 500,00	Telepizza
7	Rua Prof. Francisco Gentil 27, Lumiar (Prédio urbano)	89	27/12/2013	122 160,11	215 500,00	Telepizza
8	Avenida Óscar Monteiro Torres 61, Areeiro (Prédio urbano)	70	27/12/2013	105 137,80	172 000,00	Telepizza
9	Praceta José Régio 7, Bobadela (Prédio Urbano)	276	27/12/2013	295 387,13	355 500,00	Telepizza
10	Rua Prof. Agostinho Silva 18, Tapada das Mercês (Prédio urbano)	29	27/12/2013	24 732,50	27 000,00	Telepizza
11	Avenida D. Nuno Álvares Pereira LJ 22-24 LJ 26, Cacém (Prédio urbano)	37	14/09/2017	54 088,39	59 500,00	Telepizza
12	Avenida D. Nuno Álvares Pereira LJ 22-24 LJ 27, Cacém (Prédio urbano)	155	14/09/2017	91 119,43	148 000,00	Telepizza
13	Rua Principal da Cerca, Torres Vedras (Prédio urbano)	535	29/05/2013	635 455,67	946 500,00	Dia Portugal
14	Rua Santa Luzia 573, Porto (Prédio urbano)	890	27/09/2013	1 211 103,26	1 524 000,00	Pingo Doce
15	Rua Serpa Pinto 273, Porto (Prédio urbano)	5147	03/12/2015	3 931 388,17	6 906 000,00	Modelo Continente
16	Praceta Oliveira Feijão 2 R/C Esq. Almada (Prédio urbano)	119	27/12/2013	167 119,03	206 500,00	Telepizza

#	Descrição do imóvel	Área	Data de aquisição	Preço de Aquisição	Valor de mercado	Arrendatário
17	Rua D. Sancho I 1, Cacilhas (Prédio urbano)	225	27/12/2013	277 363,52	363 500,00	Telepizza
18	EN 377 Marco Cabaço, Charneca de Caparica (Prédio urbano)	935	29/05/2013	1 987 473,41	2 773 500,00	Dia Portugal
19	Rua Pedro Costa 1206, Charneca de Caparica (Prédio urbano)	220	06/06/2013	489 073,44	552 500,00	Telepizza
20	Rua das Flores Lote 11 B R/C Esq., Paivas (Prédio urbano)	85	27/12/2013	90 118,11	121 500,00	Telepizza
21	Rua das Flores Lote 11 B R/C Dto., Paivas (Prédio urbano)	100	27/12/2013	101 132,55	125 500,00	Telepizza
22	Rua da Florbela Espanca 6 GR 1, Arrentela (Prédio urbano)	33	27/12/2013	23 723,01	27 000,00	Telepizza
23	Rio Park Lote 5 Loja 1 (Prédio urbano)	630	13/11/2015	466 918,47	652 140,00	Rádio Popular
24	Rio Park Lote 5 Loja 2 B (Prédio urbano)	308	13/11/2015	262 986,65	330 290,00	Dstore Retail
25	Rio Park Lote 5 Loja 2 C (Prédio urbano)	923	13/11/2015	788 959,74	915 375,00	Dstore Retail
26	Rio Park Lote 5 Loja 3 (Prédio urbano)	615	13/11/2015	424 408,43	661 860,00	Seaside
27	Rio Park Lote 5 Loja 4 F (Prédio urbano)	970	13/11/2015	212 264,99	968 790,00	Espaço Casa
28	Rio Park Lote 5 Loja 4 E (Prédio urbano)	308	13/11/2015	669 238,63	331 970,00	Espaço Casa

Os contratos de arrendamento acima mencionados têm uma duração média de 17 anos. A 30 de junho de 2022, a sua duração média até à maturidade é de 9,81 anos, caso não sejam exercidas antecipadamente, nos casos aplicáveis, as *break-options*.

3.3. Performance do Fundo



O Ativo Líquido do Fundo a 30 de junho de 2022 era de 42.986 656,60€. Os Proveitos e Ganhos gerados ao longo do 1.º semestre de 2022 foram de 1.604.119,24€, um valor 28,06% superior ao registado em igual período do ano de 2021. Este crescimento é justificado, no essencial, pelo aumento significativo dos Ganhos em Ativos Imobiliários face ao período homólogo (+356.825€). Para este aumento contribuíram sobretudo os imóveis detido pelo Fundo no *Rio Park*, nos quais foi possível estender a maturidade dos contratos vigentes (+ 221.525€).

Relativamente aos Custos e Perdas do 1.º semestre de 2022, estes ascenderam a 312.466,67€, um valor 27,33% inferior ao registado em junho de 2021. Destaca-se a anulação total das Provisões do Exercício (-93.696,22€), que beneficiaram da regularização de rendas vencidas obtida.

O Resultado Líquido do Período foi assim de 1.291.652,57€, um valor 57% superior ao atingido em junho de 2021, e corresponde a uma rentabilidade efetiva, ponderada as distribuições de rendimentos efetuadas, de 4,104%.

A Taxa de Encargos Correntes, que é composta pela comissão de gestão fixa, comissão de depósito, taxa de supervisão, custo com auditoria e avaliações, no final do junho de 2022, estabeleceu-se nos 106.305,16€, o equivalente a 0,250% do Valor Líquido Global do Fundo (VLGF). Se excluirmos do VLGF o aumento de capital realizado a 24 de junho de 2022, a Taxa de Encargos Correntes seria de 0,327%, um valor em linha com a Taxa de Encargos Correntes registada a 30 de junho de 2021 (0,30%).

Encargos	Valor	% do VLGF
Comissão Gestão Fixa	45 174,00	0,106%
Comissão Depósito	41 010,41	0,096%
Taxa de supervisão	5 296,90	0,012%
Custos com auditoria	3 049,85	0,007%
Custos com avaliações	11 774,00	0,028%
Encargos Correntes	106 305,16	0,250%

A cotação do Fundo a 30 de junho de 2022 era de 19,1125€, superior à cotação de 18,8575€ a 31 de dezembro de 2021.



3.4. Distribuição de Rendimentos

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

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

Durante o 1.º semestre, no dia 10 de março de 2022, o Fundo distribuiu 850.000,00€, o equivalente a 0,50€ por unidade de participação. Será ainda efetuada uma nova distribuição de rendimentos, no montante de 850.000,00€, durante o mês de agosto.



3.5. *Listing Sponsor* (Patrocinador da Cotação)

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

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

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

A 27 de junho de 2022, foram admitidas à negociação, no mercado EURONEXT ACCESS+, as 526.000 novas unidades de participação emitidas no âmbito do aumento de capital, realizado através da oferta pública de subscrição que decorreu entre os dias 8 e 23 de junho de 2022.

3.6. Gestão do Risco

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

A função de gestão de risco é responsável pela identificação, avaliação, mensuração, acompanhamento e controlo de todos os riscos materialmente relevantes a que o Fundo se encontra sujeito, com o objetivo de manter os níveis de exposição em linha com os limites determinados no Regulamento de Gestão e legislação aplicável. Pretende-se, com isto, que o Fundo atue dentro dos seus limites, sem que incorra em perdas que afetem a sua situação financeira. Desta forma, a política de gestão de riscos pretende manter uma relação equilibrada entre: i. O nível de capital adequado (princípio da solvabilidade); ii. A remuneração dos riscos assumidos (princípio da rentabilidade); iii. A conservação de uma estrutura de financiamento estável e ajustada ao próprio Fundo.

Com a entrada em vigor do Regulamento (UE) 2020/852 do Parlamento Europeu e do Conselho de 18 de junho de 2020 (Regulamento da Taxonomia), que complementa as obrigações de divulgação previstas no Regulamento 2019/2088 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de novembro de 2019, foram estabelecidos Critérios Técnicos de Avaliação ("Critérios") para atividades económicas ambientalmente sustentáveis, que se encontram desenvolvidos no Regulamento Delegado (UE) 2021/2139 da Comissão, de 4 de junho de 2021.

Os investimentos subjacentes a este produto financeiro não têm em conta os Critérios da UE aplicáveis às atividades económicas sustentáveis do ponto de vista ambiental.

Não obstante, a Carregosa SGOIC considera que os princípios de investimento sustentável estão alinhados com os seus valores e com os seus deveres de reputação, estando a elaborar ferramentas de análise e procedimentos que lhe permitam identificar e descrever, de forma clara e precisa, o modo como agrega os riscos de sustentabilidade nas suas decisões de investimento, bem como de métricas de avaliação ou quantificação, caso os mesmos venham a ser identificados. Pela natureza dos ativos alvo das decisões de investimento e pelo horizonte temporal dos mesmos, a Carregosa SGOIC sempre incorporou nas decisões de investimento do Fundo critérios de prudência, segurança e estabilidade, cumprindo igualmente, no âmbito da sua atividade, o conjunto de disposições legais e regulamentares em matéria ambiental especificamente aplicáveis ao setor imobiliário.

O portefólio que integra o Fundo está especialmente sujeito ao risco de liquidez, risco de mercado imobiliário e ao risco de crédito.

O risco de mercado imobiliário foi analisado através da evolução da variação de preços dos ativos e do mercado de arrendamento.

O risco de crédito é avaliado anteriormente à celebração de qualquer contrato ou à negociação/renegociação dos mesmos, através da monitorização da situação económico-financeira e endividamento.

O risco de liquidez é controlado sistematicamente, através da análise das disponibilidades para fazer face às obrigações previstas. A Entidade Gestora acompanha as necessidades de liquidez, para fazer face às responsabilidades assumidas ou contingentes, monitorizando a reserva de liquidez entre 1% a 5% do Valor do Ativo Total. No que se refere aos financiamentos, o valor não pode ser superior a 33% do valor dos ativos do Fundo. Os imóveis sítos nas zonas metropolitanas do Porto e Lisboa não representam menos de 33% do valor total dos imóveis do Fundo. O valor dos imóveis do Fundo e de outros ativos equiparáveis não poderá representar menos de 75% do ativo total do Fundo.

A 31 de junho de 2022, os limites legais e regulamentares do Fundo, encontravam-se integralmente cumpridos, conforme descrição abaixo:

Posição de liquidez		
Depósitos bancários	7 816 077,58	18,372%
Posição de alavancagem, derivados, reportes e empréstimos		
Financiamentos bancários	161 331,11	0,38%
Controlo dos limites de investimento		
Terrenos urbanizados	3 756 650,00	
Construções	31 405 625,00	
Σ Valor dos prédios urbanos	35 162 275,00	
Geografia dos imóveis em carteira		
Zona Metropolitana do Porto	8 430 000,00	53,97%
Zona Metropolitana do Lisboa	10 545 650,00	
Resto do País	16 186 625,00	
Total	35 162 275,00	81,80%

Os imóveis sítos na Zona Metropolitana de Lisboa e na Zona Metropolitana do Porto representam 53,97% do valor total dos imóveis do Fundo.

O valor dos imóveis do Fundo e de outros ativos equiparáveis representam 81,80% do ativo total do Fundo.

3.7. Eventos Subsequentes e Perspetivas Futuras

Ao assumir as funções de Entidade Gestora do *Retail Properties*, a Carregosa SGOIC, e pelas razões anteriormente explicitadas, entendeu conferir máxima prioridade ao processo de loteamento de um terreno em Almada, adquirido pelo Fundo em 2017 para desenvolvimento de um supermercado.

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

O Fundo está agora a promover esforços no sentido de assegurar a célere aprovação dos projetos de infraestruturas do loteamento que, por força de novos quadros regulamentares, tiveram de ser atualizados, permitindo que as obras de urbanização ocorram no mais breve prazo, na expectativa de que a cadeia de licenciamento e autorizações permita ser terminada, e o edifício construído, para que o investimento realizado possa começar no mais breve prazo a gerar rendimento. Por outro lado, sendo os custos esperados para a construção mais elevados, foram encetadas conversações com a entidade com quem foi realizado contrato de promessa de arrendamento, sensibilizando-a quanto ao imperativo de revisão do valor da renda inicialmente configurado. Foi reciprocamente aceite o princípio de que as partes deverão procurar novos entendimentos, processo que irá ter lugar tão brevemente quanto as definições de custos sejam corretamente reconhecidas.

O Fundo, com muita seletividade, tendo presente os critérios de sustentabilidade e níveis de rendimento, tem procurado novas oportunidades e, decorrente dessa atividade, tem vindo a analisar novos projetos em desenvolvimento por parte de insígnias relevantes no mercado, tendo por móbil a ponderação da realização de novos investimentos a curto prazo que se enquadrem na estratégia delineada. Esta decisão estratégica, tem subjacente a criação de maior dimensão e robustez para o Fundo como

um todo, permitindo, designadamente, diluir e esbater as baixas performances que se adivinham vir a acontecer com o ativo de Almada, de que acima foi dada a devida nota, bem como, a prazo, posicionar-se em níveis dimensionais que suscitem apetência a investidores institucionais internacionais que procuram carteiras que, pela sua sustentabilidade, se tornam particularmente interessantes, uma vez que possuem níveis de risco muito contido, logo suscetíveis de prémio baixo.

Neste sentido, a 28 de janeiro de 2022, foi convocada a reunião da Assembleia Geral de Participantes do Fundo, realizada a 15 de fevereiro de 2022, tendo como ponto da ordem de trabalhos a decisão sobre o aumento de capital do Fundo.

Ainda alinhado com a perspetiva da consolidação de rendimento a prazo, e consequente à aproximação às entidades inquilinas, foi encetado processo negocial conducente ao alargamento dos prazos de arrendamento, nas situações cujos vínculos se encontram mais próximos do seu término. O processo está em curso, existindo já algumas situações encerradas e havendo fundadas expetativas de sucesso em outras.

Como referido no anterior Relatório e Contas, um conjunto de Participantes havia intentado uma ação principal de anulação de deliberações sociais com vista à anulação das deliberações tomadas na Assembleia de Participantes ocorrida a 5 de janeiro de 2021, na qual foi aprovada com 93,074% dos votos expressos a substituição da entidade gestora do Fundo.

Mantem-se a convicção de que, por ser uma ação consequente do processo cautelar já julgado improcedente e se basear na mesma linha de argumentação, a decisão, que ainda não foi proferida, não será distinta das anteriores quanto à providência cautelar. Não deverá, por isso, ter qualquer impacto na esfera do Fundo.

A 17 de março de 2022, a anterior sociedade gestora intentou uma ação declarativa de condenação do Fundo no pagamento de uma indemnização de 2.982.750,00€, montante referente às comissões que a mesma alega que teria direito a receber, caso se mantivesse como entidade gestora até ao termo do prazo do mesmo (i.e. a sua

liquidação) e que, segundo a mesma entidade, são correspondentes ao alegado dano causado pela substituição da Autora enquanto entidade gestora do *Retail Properties*.

Citado para contestar, o Fundo apresentou a sua contestação a 6 de maio de 2022, pugnando pela total improcedência da ação, e apresentou reconvenção, pedindo que a anterior sociedade gestora fosse condenada a pagar ao Fundo uma indemnização de 5.843.916,60€, correspondente aos danos que a sua gestão causou.

Aguarda-se, até ao momento, decisão judicial sobre esta ação. 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.

Handwritten notes and signatures in the top right margin, including the letters "SL" and several illegible signatures.

Porto, 31 de julho de 2022

O Conselho de Administração



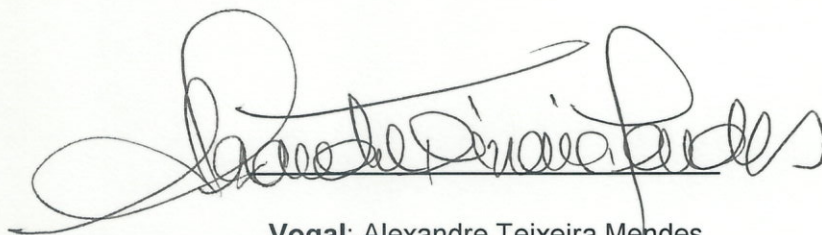
Presidente: José Miguel Marques



Vogal: José Sousa Lopes



Vogal: José Alves Coelho



Vogal: Alexandre Teixeira Mendes

SL
4
B
B
AL

Demonstrações Financeiras

4. Demonstrações Financeiras

4.1. Balanço

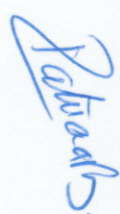
Balanço em 30 de junho de 2022

Códigos das contas	Ativo	junho 2022				dez/2021		Códigos das contas	Passivo	(Valores expressos em euros)	
		Ativo bruto	Mais valias/AF	Mais valias/AD	Ativo líquido	Ativo líquido				jun/22	dez/21
31	Ativos Imobiliários							61	Capital do fundo		
32	Terenos	2 264 872,80	1 491 777,20		3 756 650,00	3 788 000,00		62	Unidades de participação	27 045 074,60	17 000 000,00
	Construções	21 356 860,40	10 048 764,60		31 405 625,00	30 979 650,00		64	Variações patrimoniais	1 138 200,01	1 138 200,00
	Total de imóveis	23 621 733,20	11 540 541,80	0,00	35 162 275,00	34 767 650,00		65	Resultados transferidos	13 919 552,82	13 579 130,63
									Resultados distribuídos	-850 000,00	-1 700 000,00
								DR	Resultado líquido do período	1 291 652,57	2 040 422,19
									Total do capital do fundo	42 544 480,00	32 057 762,82
412	Contas de terceiros	3 735,69			3 735,69	0,00					
419	Devedores por rendas vencidas	0,00	0,00	0,00	0,00	32 563,19		47	Provisões para riscos e encargos		0,00
	Outras Contas de Devedores	3 735,69	0,00	0,00	3 735,69	32 563,19		48	Ajustamentos de dívidas a receber		0,00
									Provisões acumuladas	0,00	0,00
12	Disponibilidades	816 044,24	0,00	0,00	816 044,24	800 200,34					
13	Depósitos a ordem	7 000 000,00	0,00	0,00	7 000 000,00			423	Contas de terceiros		
	Depósitos a prazo	7 816 044,24	0,00	0,00	7 816 044,24	800 200,34		424+429	Comissões e outros encargos a pagar	100 466,14	17 492,51
	Total das disponibilidades								Outras contas de credores	161 131,40	109 519,51
								43	Empréstimos Contratados	261 627,54	3 222 262,72
									Total de terceiros		3 349 274,74
51	Acréscimos e Diferimentos										
52	Acréscimos de Provelhos a receber	33,34	0,00	0,00	33,34	9 560,33			Contas de regularização		
58	Despesas com custos diferidos	4 568,33	0,00	0,00	4 568,33	9 560,33		53	Acréscimos de custos	67 622,30	90 466,70
	Outros Acréscimos e Diferimentos	0,00	0,00	0,00	0,00			56	Recelias com proveito diferido	112 928,76	112 479,59
	Total das regularizações ativas	4 601,67	0,00	0,00	4 601,67	9 560,33			Total das regularizações passivas	180 549,06	202 946,29
									Total do passivo e situação líquida	42 986 656,60	35 609 973,85
	Total do ativo	31 446 114,80	11 540 541,80	0,00	42 986 656,60	35 609 973,86					
	Total do número de unidades de participação				2 226 000,00	1 700 000,00					
	Valor unitário da unidade de participação (Eur)				19,1125	18,8575					

Conselho de Administração:



Contabilista Certificado:




4.2. Demonstração dos Resultados por Natureza

Demonstração dos resultados em 30 de junho de 2022

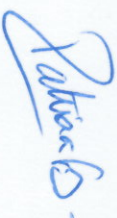
Códigos das contas		Custos e Perdas		jun 2022	jun 2021	Códigos das contas	Proveitos e Ganhos		jun 2022	jun 2021
		Custos e perdas correntes					Proveitos e ganhos correntes			
711+...+718	Juros e custos equiparados De operações correntes			38 369,33	51 202,51	811+814+818	Juros e proveitos equiparados Outros de operações correntes		33,34	
724+...+728	Comissões Outras de operações correntes			111 425,18	95 795,19	833	Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários Em ativos imobiliários	478 225,00	121 400,00	
733	Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários Em ativos imobiliários			83 600,00	124 600,00	851	Reversão de ajustamentos e provisões - rendas vendidas	0,00	10 552,82	
741+7421	Impostos sobre o rendimento					852	Reversão de ajustamentos e provisões - outros encargos	0,00	6 439,00	
7412+7422	Impostos indiretos			40 110,31	11 602,37	86	Rendimentos de ativos imobiliários Rendimentos de ativos imobiliários	1 113 198,75	1 114 253,71	
718+7428	Outros impostos			602,11	7 390,38					
751	Provisões do exercício			0,00	36 318,42	87	Outros proveitos e ganhos correntes			0,00
752+758	Ajustamentos de dívidas a receber Provisões para encargos			0,00	57 377,80		Outros proveitos e ganhos correntes			
76	Fornecimento e serviços externos			36 678,94	44 148,36		Total dos proveitos e ganhos correntes (B)	1 591 457,09	1 252 642,60	
	Total dos custos e perdas correntes (A)			310 785,87	428 425,05					
782	Custos e perdas eventuais						Proveitos e ganhos eventuais			
783	Perdas extraordinárias			1 667,56	492,00	882	Ganhos extraordinários	137,33		
784...788	Perdas de exercícios anteriores Outras perdas eventuais			13,24	1 072,65	883	Ganhos de exercícios anteriores	12 444,08	0,00	
	Total dos custos e perdas eventuais (C)			1 680,80	1 564,65	888	Outros ganhos eventuais	80,74	0,00	
	Resultado líquido do período			1 291 652,57	822 652,92		Total dos proveitos e ganhos eventuais (D)	12 662,15	0,00	
	Total			1 604 119,24	1 252 642,62		Total	1 604 119,24	1 252 642,62	
8X2-7X2-7X3	Resultados da carteira títulos e participações em sociedades imobiliárias			0	0	D-C	Resultados eventuais	10 981,35	-1 565	
8X3+86-7X3-76	Resultado de ativos imobiliários			1 471 144,81	1 066 905	B+D-A-C+742	Resultados antes de impostos sobre o rendimento	1 291 652,57	822 653	
8X9-7X9	Resultados das operações extraparamoniais			0,00	0	B+D-A-C	Resultados líquidos do período	1 291 652,57	822 653	
B+A+742	Resultados correntes			1 280 671,22	824 218					

Valores expressos em euros

Conselho de Administração:



Contabilista Certificado:



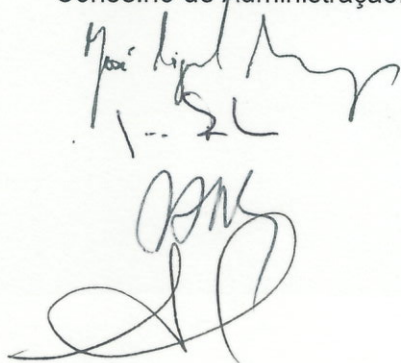
4.3. Demonstração de Fluxos Monetários

Demonstração dos fluxos em 30 de junho de 2022

(Valores expressos em euros)

Discriminação dos fluxos	jun/22		jun/21	
	Valor	Somatório	Valor	Somatório
Operações sobre as UP do Fundo				
Recebimentos				
Subscrição de unidades de participação	10 045 074,60		0,00	
Comissão de Subscrição	92 154,00		0,00	
Pagamentos				
Rendimentos pagos aos participantes	-850 000,00		-850 000,00	
Outros pagamentos s/ unidades do Fundo	-92 016,67		0,00	
Fluxo das operações sobre as UP do fundo		9 195 211,93		-850 000,00
Operações com valores imobiliários				
Recebimentos				
Alienação de imóveis	0,00		0,00	
Venda de participações em sociedades imobiliárias	0,00		0,00	
Rendimento de imóveis	1 342 615,23		1 245 346,00	
Rendimentos de participações em sociedades	0,00		0,00	
Adiantamentos por conta de alienação de imóveis	0,00		0,00	
Outros recebimentos de valores imobiliários	0,00		0,00	
Pagamentos				
Despesas correntes (FSE) com imóveis	-49 095,88		-21 306,00	
Fluxo das operações sobre valores imobiliários		1 293 519,35		1 224 040,00
Operações da carteira de título				
Recebimentos				
Pagamentos				
Juros e custos similares			-89 245,00	
Fluxo das operações da carteira de títulos		0,00		-89 245,00
Operações de gestão corrente				
Recebimentos				
Juros de depósitos bancários	0,00		0,00	
Outros recebimentos correntes			1 204 724,00	
Pagamentos				
Comissão de gestão	-80 715,39		-299 068,00	
Comissão de depósito	-43 142,90		-45 597,00	
Impostos e taxas	-241 881,59		-48 747,00	
Financiamento	-3 061 131,32		0,00	
Juros de financiamento	-38 826,27		0,00	
Outros pagamentos correntes	-7 189,91		-1 231 294,00	
Fluxo das operações de gestão corrente		-3 472 887,38		-419 982,00
Operações eventuais				
Recebimentos				
Pagamentos				
Fluxo das operações eventuais		0,00		0,00
Saldo dos fluxos monetários do período		7 015 843,90		-135 187,00
Disponibilidades no início do período		800 200,34		506 724,00
Disponibilidades no fim do período		7 816 044,24		371 537,00

Conselho de Administração:



Contabilista Certificado:



SL
11/3
8
b
D

Anexo às Demonstrações Financeiras

VL 8
14
20

5. Anexo às Demonstrações Financeiras

5.1. Introdução

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

Conforme consta no Regulamento de Gestão do Fundo, o *Retail Properties* foi constituído em 18 de fevereiro de 2013 e tem a duração de 10 anos, prorrogável por períodos de 10 anos desde que obtidas as autorizações e deliberações legalmente previstas.

As notas deste Anexo seguem a numeração prevista no Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliários (PCFII), conforme previsto no Regulamento da CMVM n.º 2/2005. As notas omissas não têm aplicação por inexistência ou irrelevância de valores ou situações a reportar.

5.2. Princípios contabilísticos

Como princípios contabilísticos, adotam-se os seguintes:

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

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

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

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

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

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

5.3. Notas ao Anexo

Nota 1

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

8

VL

44

8

20

Imóveis	Valor contabilístico	Média avaliações	Diferença
R da Torre 39 Cascais	1 641 500,00 €	1 641 500,00 €	0,00 €
R Pedro Costa 1206 Charneca da Caparica	552 500,00 €	552 500,00 €	0,00 €
R Araújo Carandá 14 Braga	226 000,00 €	226 000,00 €	0,00 €
Av D Nuno Álvares Pereira 22-24 LJ26 Cacém	59 500,00 €	59 500,00 €	0,00 €
Av D Nuno Álvares Pereira 22-24 LJ27 Cacém	148 000,00 €	148 000,00 €	0,00 €
R Prof. Francisco Gentil 27 Lumiar	215 500,00 €	215 500,00 €	0,00 €
Av Oscar Monteiro Torres 61 Areeiro	172 000,00 €	172 000,00 €	0,00 €
R das Flores Lote 11 B R/C Paivas	121 500,00 €	121 500,00 €	0,00 €
R das Flores Lote 11 B R/C Paivas	125 500,00 €	125 500,00 €	0,00 €
R D Sancho I 1 Cacilhas, 1	363 500,00 €	363 500,00 €	0,00 €
Praceta José Régio 7 Bobadela	355 500,00 €	355 500,00 €	0,00 €
Praceta Oliveira Feijão 2 R/C Esq. Almada	206 500,00 €	206 500,00 €	0,00 €
R Prof. Agostinho Silva 18 Tapada das Mercês	27 000,00 €	27 000,00 €	0,00 €
R Florbela Espanca 6 GR 1 Arrentela	27 000,00 €	27 000,00 €	0,00 €
R de Santa Luzia 573	1 524 000,00 €	1 524 000,00 €	0,00 €
Silveira Torres Vedras	946 500,00 €	946 500,00 €	0,00 €
EN 377 Marco Cabaço Charneca da Caparica	2 773 500,00 €	2 773 500,00 €	0,00 €
Rio Park Lote 5 Monção Loja 1	652 140,00 €	652 140,00 €	0,00 €
Rio Park Lote 5 Monção Loja 2 C	915 375,00 €	915 375,00 €	0,00 €
Rio Park Lote 5 Monção Loja 2 B	330 290,00 €	330 290,00 €	0,00 €
Rio Park Lote 5 Monção Loja 3	661 860,00 €	661 860,00 €	0,00 €
Rio Park Lote 5 Monção Loja 4 E	331 970,00 €	331 970,00 €	0,00 €
Rio Park Lote 5 Monção Loja 4 F	968 790,00 €	968 790,00 €	0,00 €
Av D João Alves Figueira da Foz	2 853 500,00 €	2 853 500,00 €	0,00 €
Estrada da Beira Coimbra	2 312 700,00 €	2 312 700,00 €	0,00 €
R Serpa Pinto 273 Porto	6 906 000,00 €	6 906 000,00 €	0,00 €
R Patrão Joaquim Casaca 2-10 Olhão	5 987 500,00 €	5 987 500,00 €	0,00 €
Vale de Castanheira Almada	3 756 650,00 €	3 756 650,00 €	0,00 €
Total	35 162 275,00 €	35 162 275,00 €	0,00 €

Nota 2

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

Descrição	No início	Subscrições	Resgates	Distribuição de resultados	Outros	Resultados no período	No fim
Valor base	17 000 000,00	10 045 074,60					27 045 074,60
Dif. subsc./resgate	1 138 200,01	0,00	0,00				1 138 200,01
Result. distribuído	-7 924 300,00			-850 000,00			-8 774 300,00
Result. acumulado	19 803 430,63				2 040 422,19		21 843 852,82
Ajust. em imóveis	0,00						0,00
Result. do período	2 040 422,19				-2 040 422,19	1 291 652,57	1 291 652,57
Somas	32 057 752,83	10 045 074,60	0,00	-850 000,00	0,00	1 291 652,57	42 544 480,00
N.º de UP	1 700 000,00	526 000,00					2 226 000,00
Valor UP	18,6573						19,1125

No dia 24 de junho foi efetuado um aumento de capital, através da subscrição de 526.000 novas unidades de participação com o valor unitário de 19,091€.

O Fundo não contempla no seu Regulamento de Gestão:

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

Nota 3

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

1. Imóveis situados na EU	Área (m²)	Avaliação 1		Avaliação 2		Valor Imóvel
		Data	Valor	Data	Valor	
1.1 Terrenos	10 680		3 797 000,00		3 716 300,00	3 756 650,00
1.1.1 Urbanizados	10 680		3 797 000,00		3 716 300,00	3 756 650,00
Não Arrendados	10 680		3 797 000,00		3 716 300,00	3 756 650,00
Vale da Castanheira Almada	10 680	20/05/2022	3 797 000,00	20/05/2022	3 716 300,00	3 756 650,00
1.4 Construções Acabadas	21 507		31 329 850,00		31 481 400,00	31 405 625,00
1.4.1 Arrendadas	21 507		31 329 850,00		31 481 400,00	31 405 625,00
Comércio	21 326		31 068 850,00		31 221 400,00	31 145 125,00
R da Torre 39 Cascais	485	15/04/2022	1 641 000 €	15/04/2022	1 642 000,00 €	1 641 000,00
R Pedro Costa 1206 Chameca da Caparica	220	15/04/2022	553 000 €	15/04/2022	552 000 €	552 500,00
R Araújo Carandá 14 Braga	130	15/04/2022	222 000 €	15/04/2022	230 000 €	226 000,00
Av D Nuno Álvares Pereira 22-24 LJ26 Cacém	37	15/04/2022	58 000 €	15/04/2022	61 000 €	59 500,00
Av D Nuno Álvares Pereira 22-24 LJ27 Cacém	155	15/04/2022	144 000 €	15/04/2022	152 000 €	148 000,00
R Prof. Francisco Gentil 27 Lumiar	89	15/04/2022	213 000 €	15/04/2022	218 000 €	215 500,00
Av Oscar Monteiro Torres 61 Areeiro	70	15/04/2022	174 000 €	15/04/2022	170 000 €	172 000,00
R das Flores Lote 11 B R/C Paivas	86	15/04/2022	118 000 €	15/04/2022	125 000 €	121 500,00
R das Flores Lote 11 B R/C Paivas	99	15/04/2022	126 000 €	15/04/2022	125 000 €	125 500,00
R D Sancho I 1 Cacilhas, 1	225	15/04/2022	360 000 €	15/04/2022	367 000 €	363 500,00
Praceta José Régio 7 Bobadela	276	15/04/2022	360 000 €	15/04/2022	351 000 €	355 500,00
R de Santa Luzia 573	890	15/04/2022	1 490 000 €	15/04/2022	1 558 000 €	1 524 000,00
Silveira Torres Vedras	535	15/04/2022	955 000 €	15/04/2022	938 000 €	946 500,00
EN 377 Marco Cabaço Chameca da Caparica	935	15/04/2022	2 791 000 €	15/04/2022	2 756 000 €	2 773 500,00
Rio Park Lote 5 Monção Loja 1	630	23/02/2022	633 280 €	23/02/2022	671 000 €	652 140,00
Rio Park Lote 5 Monção Loja 2 C	923	23/02/2022	946 750 €	23/02/2022	884 000 €	915 375,00
Rio Park Lote 5 Monção Loja 2 B	308	23/02/2022	315 580 €	23/02/2022	345 000 €	330 290,00
Rio Park Lote 5 Monção Loja 3	615	23/02/2022	654 720 €	23/02/2022	669 000 €	661 860,00
Rio Park Lote 5 Monção Loja 4 E	308	23/02/2022	318 940 €	23/02/2022	345 000 €	331 970,00
Rio Park Lote 5 Monção Loja 4 F	970	23/02/2022	1 005 580 €	23/02/2022	932 000 €	968 790,00
Av D João Alves Figueira da Foz	4 948	15/04/2022	2 834 000 €	15/04/2022	2 873 000 €	2 853 500,00
Estrada da Beira Coimbra	974	29/04/2022	2 328 000 €	29/04/2022	2 297 400 €	2 312 700,00
R Serpa Pinto 273 Porto	5 147	15/04/2022	6 901 000 €	15/04/2022	6 911 000 €	6 906 000,00
R Patrão Joaquim Casaca 2-10 Olhão	2 273	15/04/2022	5 926 000 €	15/04/2022	6 049 000 €	5 987 500,00
Serviços	119		209 000,00		204 000,00	206 500,00
Praceta Oliveira Feijão 2 R/C Esq. Almada	119	15/04/2022	209 000 €	15/04/2022	204 000 €	206 500,00
Outros	62		52 000,00		56 000,00	54 000,00
R Prof. Agostinho Silva 18 Tapada das Mercês	29	15/04/2022	27 000 €	15/04/2022	27 000 €	27 000,00
R Florbela Espanca 6 GR 1 Arrentela	33	15/04/2022	25 000 €	09/07/2021	29 000 €	27 000,00
Total	32 187		35 126 850		35 197 700	35 162 275

	Quant.	Moeda	Cotação	Juros Decor.	Valor Global
7. Liquidez					7 816 044,24
7.1 À Vista					816 044,24
7.1.1 Numerário					0,00
7.1.2 DO's					816 044,24
DO Banco Carregosa					190 497,88
DO Banco BIC					546 809,87
DO Banco BCP					50 364,72
DO Banco Bankinter					28 372,57
7.1.3 Fundos de Tesouraria					0,00
7.2 A prazo					7 000 000,00
7.2.1 DP's e com pré-aviso					0,00
DP Banco Carregosa					4 000 000,00
DP Banco BIC					3 000 000,00
7.2.2 CD's					0,00
7.2.3 Valores mobiliários com prazo < 12 meses					0,00
8. Empréstimos					161 131,40
8.1 Empréstimos obtidos					161 131,40
Banco BIC (MLP) 2,125% 20151203 20221210					161 131,40
Banco Carregosa (CCC) 2,5% 20220113 20230112					0,00
Banco BIC (CCC) 2,125% 20220105 20230106					0,00
8.2 Descobertos					0,00
8.3 Componente variável de fundos mistos					0,00
9. Outros Valores a Regularizar					
9.1 Valores Ativos					
9.1.1. Adiantamentos por conta de imóveis					8 337,36
9.1.4. Rendas em Dívida					3 735,69
9.1.5. Outros					4 601,67
9.2. Valores Passivos					
9.2.1 Recebimentos por conta de imóveis					281 045,20
9.2.5. Rendas Adiantadas					112 926,76
9.2.6. Outros					168 118,44
Total					7 382 205,00
B- Valor Líquido Global do Fundo					42 544 480,00

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

	Total	Categoria A
Em Circulação	1 700 000,00	1 700 000,00
Emitidas no período	526 000,00	526 000,00
Resgatadas no período	0,00	0,00

Com o aumento de capital, realizado no dia 24 de junho de 2022, foram emitidas mais 526.000 unidades de participação.

Notas 4 e 5

O Fundo não possuía títulos em carteira à data de 30 de junho de 2022.

Nota 6

- 1) O Valor Líquido Global do Fundo é apurado deduzindo à soma dos valores que o integram, avaliados de acordo com as normas legalmente estabelecidas, a importância dos encargos efetivos ou pendentes.
- 2) O valor da unidade de participação é calculado diariamente, apenas para efeitos internos, e determina-se pela divisão do Valor Líquido Global do organismo de investimento coletivo pelo número de unidades de participação em circulação. O Valor Líquido Global do organismo de investimento coletivo é apurado deduzindo à soma dos valores que integram o Fundo, incluindo o Passivo, o montante de comissões e encargos suportados até ao momento da valorização da carteira.
- 3) As 17.00 horas representam o momento relevante do dia para efeitos da valorização dos ativos que integram o património do organismo de investimento coletivo.
- 4) Na valorização dos ativos do OII/Fundo são adotados os seguintes critérios:
 - a) Todos os imóveis do Fundo são sujeitos a 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 respectiva 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 20.º e 21.º do Código de Valores Mobiliários, com a entidade responsável pela gestão; (ii) o valor médio das ofertas de compra, sendo apenas elegíveis as médias que não incluam valores resultantes de ofertas das entidades anteriormente referidas ou cuja composição e critérios de ponderação sejam conhecidos. Se for o caso serão utilizados modelos de avaliação independentes, utilizados e reconhecidos nos mercados financeiros, assegurando-se que os pressupostos utilizados na avaliação têm aderência a valores de mercado.

Nota 7

A liquidez do Fundo, em 30 de junho de 2022, decompunha-se da seguinte forma:

Contas	Saldo inicial	Aumentos	Reduções	Saldo final
Numerário				
Depósitos à ordem	800 200,34	16 680 812,66	16 664 968,76	816 044,24
Depósitos a prazo e com pré-aviso	0,00	7 000 000,00		7 000 000,00
Certificados de depósito				
UP de fundos de tesouraria				
Outras contas de disponibilidades				
Total	800 200,34	23 680 812,66	16 664 968,76	7 816 044,24

Na sequência da realização do aumento de capital, no dia 24 de junho, foram constituídos 3 depósitos a prazo, mobilizáveis a todo o momento sem qualquer penalização, para além do não pagamento de juros vencidos:

- um no Banco Carregosa de 4.000.000,00€ a 3 meses com TX de juro 0%;
- dois no Banco Bic:
 - 1.000.000,00€ a 3 meses com taxa de juro a 0,1%;
 - 2.000.000,00€ a 6 meses com taxa de juro a 0,25%

Handwritten notes and signatures in the top right corner, including the number '2' and several illegible signatures.

Nota 8

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

Entidades	Devedores p/rendas vencidas	Outros devedores	Soma
Câmara Municipal de Almada (1)		9 945,65	9 945,65
Câmara Municipal de Coimbra (2)		2 172,00	2 172,00
Infraestruturas Portugal, S.A. (3)		1 500,00	1 500,00
Município do Porto (4)		18 089,70	18 089,70
Dia Portugal (5)	1 468,79		1 468,79
Modelo Continente (5)	2 185,34		2 185,34
BCM (5)	81,56		81,56
Total	3 735,69	0,00	35 443,04

Observações:

1. Os valores em dívida ao Fundo pela Câmara Municipal de Almada (9.945,65€) correspondem a garantias (depósito bancário) prestadas pelo Fundo relativas à boa execução de obra.
2. Os valores em dívida ao Fundo pela Câmara Municipal de Coimbra (2.172,00€) correspondem a garantias (depósito bancário) prestadas pelo Fundo relativas a boa execução de obra.
3. Os valores em dívida ao Fundo pelas Infraestruturas Portugal (1.500,00€) correspondem a uma garantia (depósito bancário) prestada pelo Fundo relativas a boa execução de obra.
4. Caução prestada ao Município do Porto (18.089,70€).

5. Os valores em dívida dos inquilinos Dia Portugal (1.468,79€), Modelo Continente (2.185,34€) e BCM (81,56€) respeitam a atualizações dos valores das rendas.

Nota 9

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

Nota 10

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

Rubrica do Balanço	Valores	Natureza das garantias	Imóvel dado como garantia
432110 Banco BIC CCC	0,00	Hipoteca	Minipreço Charneca Caparica
432119 Banco Carregosa CCC	0,00	Hipoteca	Continente Olhão Telepizza Cascais Pingo Doce Porto
432210 Banco BIC MLP	161 131,40	Hipoteca	Continente Serpa Pinto

Com a realização do aumento de capital, foi amortizado o valor de 2.900.000,00€ da conta corrente caucionada junto do Banco Carregosa.

Nota 11

No primeiro semestre de 2022 não se registaram provisões nem ajustamentos de dívidas a receber.

Nota 12

No primeiro semestre de 2022 não se procedeu à retenção na fonte, em relação aos rendimentos obtidos e contabilizados no Fundo.

Nota 13

Discriminação das responsabilidades com e de terceiros:

Tipo de responsabilidade	Montante no início	Montante no fim
Valores recebidos em garantia (1)	247 414,13	247 414,13
Valores cedidos em garantia (2)	8 820 707,35	8 820 707,35
Total	9 068 121,48	9 068 121,48

Observações:

- Os valores recebidos em garantia pelo Fundo foram prestados pelas empresas construtoras do Minipreço de Coimbra (11.183,36€), AKI da Figueira da Foz (43.250,00€), Continente Olhão (95.000,00€) e pelos inquilinos Telepizza Portugal (7.980,77 €) e Bricodis (90.000,00€), relativa ao AKI da Figueira da Foz.
- Os valores cedidos em garantia correspondem a garantias prestadas pelo Fundo à: Câmara Municipal de Almada (9.945,65€); Câmara Municipal de Coimbra (2.172,00€); Infraestruturas de Portugal (1.500,00€) relativas a boa execução de obra; Caução prestada ao Município do Porto (18.089,70€). Hipoteca de imóveis a favor do Banco BIC relativas a garantias no âmbito de uma CCC (1.430.000,00€) e de um empréstimo de MLP (2.860.000,00€); Hipoteca de três imóveis a favor do Banco L. J. Carregosa relativa a garantia no âmbito de uma CCC (4.499.000,00€).

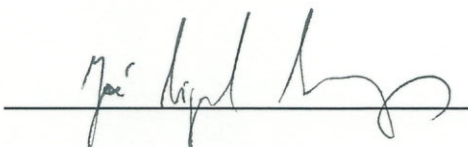
Porto, 31 de julho de 2022

O Contabilista Certificado



Patricia Isabel Feijó

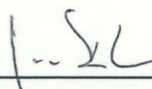
O Conselho de Administração



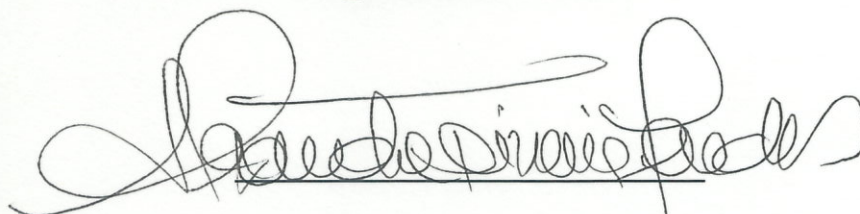
Presidente: José Miguel Marques



Vogal: José Sousa Lopes



Vogal: José Alves Coelho



Vogal: Alexandre Teixeira Mendes

RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do **Retail Properties - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado** (adiante também designado simplesmente por Fundo), gerido pela sociedade gestora Carregosa - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, SA (adiante também designada simplesmente por Entidade Gestora), que compreendem o balanço em 30 de junho de 2022 (que evidencia um total de 42 986 657 euros e um total de capital do fundo de 42 544 480 euros, incluindo um resultado líquido de 1 291 653 euros), a demonstração dos resultados por natureza, a demonstração dos fluxos monetários relativos ao período de seis meses findo naquela data, e o anexo às demonstrações financeiras que inclui um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira do Retail Properties - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado em 30 de junho de 2022 e o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao período de seis meses findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário.

Bases para a opinião

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

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

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.

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

O órgão de gestão da Entidade Gestora é responsável pela:

- (i) preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos monetários do Fundo de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário;

- (ii) elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares;
- (iii) criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material devido a fraude ou erro;
- (iv) adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- (v) avaliação da capacidade do Fundo de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

O órgão de fiscalização da Entidade Gestora é responsável pela supervisão do processo de preparação e divulgação da informação financeira do Fundo.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- (i) identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- (ii) obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Entidade Gestora do Fundo;
- (iii) avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
- (iv) concluimos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade do Fundo para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que o Fundo descontinue as suas atividades;
- (v) avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada; e

- (vi) comunicamos com os encarregados da governação, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria.

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

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

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


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

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

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

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Porto, 5 de agosto de 2022



Paulo Jorge de Sousa Ferreira
(ROC n.º 781, inscrito na CMVM sob n.º 20160414)
em representação de
BDO & Associados, SROC, Lda.