

2
22
79
2
2

Retail Properties

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

Relatório e Contas
2023





INTENCIONALMENTE
DEIXADO EM BRANCO



8

KL

13

2

20

Relatório de Gestão

2023



Índice

1. Introdução	5
2. Contexto Macroeconómico e de Mercado	8
2.1. Contexto Macroeconómico	8
2.2. Análise do Setor Imobiliário em Portugal	9
3. <i>Retail Properties</i> – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado	12
3.1. Estratégia do Fundo	12
3.2. Evolução da Carteira do Fundo	13
3.3. Performance do Fundo	19
3.4. Distribuição de Rendimentos	20
3.5. <i>Listing Sponsor</i> (Patrocinador da Cotação)	21
3.6. Gestão do Risco	22
3.7. Eventos Subsequentes e Perspetivas Futuras	26
4. Demonstrações Financeiras	30
4.1. Balanço em 31 de dezembro de 2023	30
4.2. Demonstração dos Resultados por Natureza em 31 de dezembro de 2023	31
4.3. Demonstração de Fluxos Monetários em 31 de dezembro de 2023	32
5. Anexo às Demonstrações Financeiras	34
5.1. Introdução	34
5.2. Princípios contabilísticos	34
5.3. Notas ao Anexo	35

1. Introdução

A gestão do *Retail Properties* – Fundo 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 Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), após deliberação da Assembleia de Participantes, e da sequente autorização da CMVM.

A 22 de outubro de 2018, o Fundo deliberou em Assembleia de Participantes a prorrogação do seu prazo inicial de 10 anos por mais 5 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 de serviços e comércio. 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 robusta carteira de valores predominantemente imobiliários, estruturada 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 33 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:

- 1. Limites legais à política de investimento:
 - ii. 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;
 - iii. O valor dos projetos de promoção urbana está compreendido no intervalo [0,00%; 50,00%] do valor global dos prédios urbanos;

LL
44
B
AL

- 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.

2. 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.

3. Instrumentos financeiros

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.

2. Contexto Macroeconómico e de Mercado

2.1. Contexto Macroeconómico

No ano de 2023, o Produto Interno Bruto¹ cresceu, segundo as previsões do Banco de Portugal, 2,1%, face ao ano anterior. Já para 2024, prevê-se um crescimento mais reduzido de 1,2%. O PSI, por sua vez, registou um ganho de 12%² durante o ano de 2023.

Os níveis de crédito³ concedido pelos bancos às empresas dos setores não financeiros e à habitação sofreram uma redução em 2023 fruto do aumento das taxas de juro, que implicou um aumento do custo de financiamento. Ao longo do primeiro semestre de 2023, o sistema bancário recuperou a rentabilidade dos seus ativos em 0,44pp face ao período homólogo de 2022, atingindo o valor de 1,16%. O peso dos *non-performing loans* nos balanços, durante os primeiros seis meses do ano, interrompeu a trajetória descendente dos anos anteriores, fixando-se nos 3,1%.

Os indicadores quantitativos da atividade económica¹ - consumo privado (1,0%), consumo público (1,1%) e formação bruta de capital fixo (0,9%) - apresentaram, em 2023, crescimentos pouco significativos face ao período homólogo, prevendo-se que, nos anos seguintes, estes atinjam um crescimento em linha com os valores deste ano em todos os indicadores, excetuando na formação bruta de capital fixo, que se espera que tenha um crescimento mais acentuado.

Já as importações⁴ e as exportações recuaram 1% e 4,1%, respetivamente, resultando num valor negativo da Balança Comercial em 27.356 milhões de euros.

A taxa de inflação diminuiu em 2023, como resultado do aumento das taxas de juro pelos Bancos Centrais. Nos Estados Unidos da América a taxa de inflação média atingiu o valor de 3,4%⁵ em 2023. Em Portugal, o índice harmonizado de preços no consumidor

¹ Banco de Portugal, 1 de dezembro de 2023, Boletim Económico, disponível [aqui](#).

² O Jornal Económico, 29 de dezembro de 2023 - <https://jornaleconomico.sapo.pt/noticias/psi-destaca-se-a-nivel-mundial-em-2023-com-ganhos-em-tres-anos-consecutivos/>.

³ Banco de Portugal, 1 de novembro de 2023, Relatório de Estabilidade Financeira, disponível [aqui](#).

⁴ Jornal Eco, 9 de fevereiro de 2024 - <https://eco.sapo.pt/2024/02/09/exportacoes-fecham-2023-com-queda-de-1-defice-baixa-3-727-milhoes/>.

⁵ U.S. Bureau of Labor Statistics, 13 de fevereiro de 2024 - <https://www.bls.gov/news.release/cpi.nr0.htm>.

registou uma taxa de variação média de 5,3%¹, abaixo da média da Zona Euro (ZE) e a inflação média anual em Portugal foi de 4,3% em 2023⁶.

Não obstante a diminuição da taxa de inflação verificada em 2023 face a 2022, a taxa de juro diretora do Banco Central Europeu (BCE) atingiu os 4% e dever-se-á manter relativamente inalterada ao longo de 2024, havendo, contudo, a probabilidade de, no final do ano, ser diminuída. Já a Reserva Federal dos Estados Unidos da América mantém a taxa de juro nos 5.25%-5.5% sendo também expectável que a taxa desça consoante o desempenho da taxa de inflação americana ao longo do ano.

A queda do Governo de maioria absoluta antecipou as eleições em Portugal para 2024, estando a apresentação e aprovação do Orçamento do Estado dependentes dos resultados das eleições. Nesse sentido, consoante o(s) partido(s) que se encontrar(em) no Governo, as propostas para o Orçamento podem ser de sentido diferente das que têm sido apresentadas nos últimos 8 anos.

O indicador de sentimento económico (ISE) manteve um perfil relativamente estável, tendo atingido o seu valor mais elevado do ano no mês de fevereiro. O ano terminou com um ISE a apresentar um valor absoluto de 96,3, uma diminuição face aos anos anteriores, refletindo assim as preocupações associadas ao aumento da taxa de inflação e consequente aumento das taxas de juro. Já o indicador de confiança dos consumidores apresentou fortes variações ao longo de 2023, tendo o início do ano sido marcado por uma recuperação face à queda registada em 2022, atingindo o seu pico em julho. Os meses subsequentes foram de queda, tendo o mês de dezembro sido um mês de recuperação.

2.2 Análise do Setor Imobiliário em Portugal

O investimento em imobiliário comercial em Portugal recuou 42% em 2023, para €1,7 mil milhões, de acordo com os dados da Cushman & Wakefield (C&W). Destes 1750 milhões de euros de investimento, o setor da hotelaria agregou 42% (750 milhões de euros) e o setor do retalho 35% (600 milhões de euros). O mercado de escritórios pesou

⁶ Jornal de Negócios, 11 de janeiro de 2024 - <https://www.jornaldenegocios.pt/economia/conjuntura/detalhe/ine-confirma-inflacao-media-anual-de-43-em-2023>.



9% no total e o da logística 4%⁷. A diminuição do valor de investimento está associada à política monetária do BCE, que tornou o financiamento para construção e investimento mais dispendioso.

Nesse sentido, e devido a uma redução da capacidade de investimento por entidades estrangeiras, os investidores domésticos aumentaram a sua quota de mercado para 31% do volume total investido.

Relativamente às *prime yields*, estas aumentaram em todos os setores em 2023 face a 2022, excetuando no setor hoteleiro e em *retail parks*⁸.

Ao longo do ano de 2023, sobre o setor dos escritórios, incidiu uma retoma moderada da procura e uma estabilização dos valores de arrendamento. No retalho, o ano foi marcado pelo regresso das lojas pop-up como ferramenta de *marketing* e pela aposta no propósito e responsabilidade social das marcas. O setor Industrial e Logística foi marcado pela expansão de *self-storage* e de *data-centers*, bem como pela otimização dos custos de operação. A Hotelaria recupera da pandemia devido ao crescimento dos turistas estrangeiros, sendo que a mudança nos hábitos de procura leva a uma convergência dos conceitos de hotelaria e residencial. Por fim, o setor de habitação é marcado pelo agravamento do estrangulamento do mercado residencial e pela continuação da subida da procura por residências de estudantes ou projeto de *co-living*.

Face ao panorama de múltiplos desafios em cada setor da atividade imobiliária nacional, a Carregosa SGOIC encara o futuro com prudente otimismo e a confiança de poder ser um *player* cada vez mais relevante no mercado.

O valor do património imobiliário detido por Organismos de Investimento Alternativo Imobiliário a 31 de dezembro de 2023 atingiu os 15.044,0 milhões de euros⁹, de acordo a Associação Portuguesa de Fundos de Investimento, Pensões e Patrimónios (APFIPP), representando um aumento de 19,0% face a 31 de novembro de 2022.

⁷ Jornal Expresso, 3 de janeiro de 2024 - https://expresso.pt/economia/economia_imobiliario/2024-01-03-Investimento-em-imobiliario-comercial-em-Portugal-recuou-42-em-2023-para-17-mil-milhoes-d64ba0df.

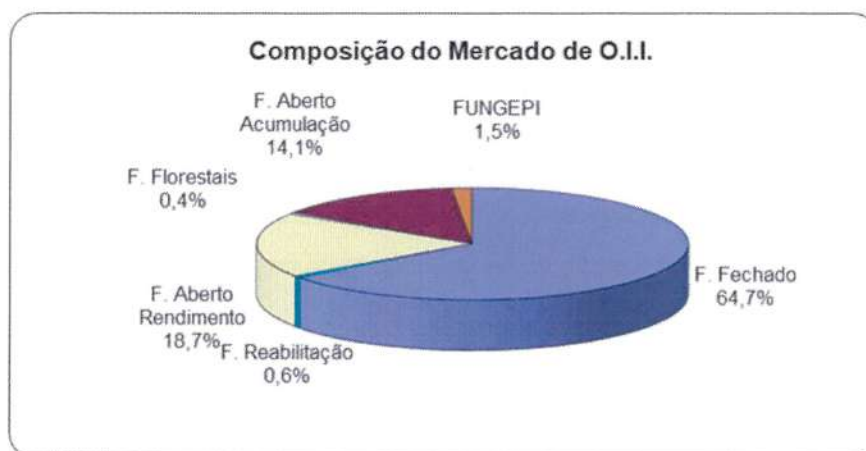
⁸ CBRE, Portugal Investment Figures Q4 2023, 31 de janeiro de 2024 - <https://www.cbre.pt/en-gb/insights/figures/portugal-investment-figures-q4-2023>.

⁹ APFIPP, fevereiro de 2024 - Mercado de Organismos de Investimento Imobiliário (O.I.I.) - dezembro 2023, disponível [aqui](#).

De acordo com os dados disponibilizados pela CMVM¹⁰, a 31 de dezembro de 2023, existem 42 entidades gestoras de FII (Fundos de Investimento Imobiliário) e 13 entidades gestoras de FEII (Fundos Especiais de Investimento Imobiliário) com um total de 237 FII (aumento de 47 face a 2022), dos quais 224 fechados e, ainda, 27 FEII (diminuição de 3 face a 2022), todos fechados.

O volume dos FII e FEII fechados é de 9.978,4 milhões de euros, o que, de acordo com os dados da CMVM, representa cerca de 64,7% do total do valor sob gestão detido por Organismos de Investimento Alternativo Imobiliário.

Categorias de O.I.I.



Fonte: APFIIP, dezembro de 2023, Nota Informativa – Mercado de OII, disponível [aqui](#).

Perante este cenário e a previsível descida dos níveis de taxas de juro, prevê-se que os Organismos de Investimento Alternativo Imobiliário, em especial os Fundos de Investimento Imobiliário Fechados e as Sociedades de Investimento Coletivo, possam manter a sua importância relativa na captação de investimento, na medida em que se continua a assistir a uma procura crescente de soluções alternativas de investimento, tendo o imobiliário um elevado nível de resiliência.

Espera-se que 2024 seja um ano de recuperação do setor, com o investimento em soluções ajustadas à atual realidade social e laboral e a manutenção da aposta em Portugal por parte dos investidores estrangeiros.

¹⁰ CMVM, 4.º trimestre de 2023, Estatísticas periódicas - Indicadores trimestrais de gestão de ativos, disponível [aqui](#).

3. Retail Properties – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

3.1. Estratégia do Fundo

A Carregosa SGOIC, quando assumiu a gestão do Fundo Retail Properties, definiu uma linha estratégica, à qual se tem mantido fiel, face à confirmação da consistência das opções delineadas.

A orientação de estruturar o Fundo para o crescimento da sua dimensão, continuando a privilegiar insígnias com marcas de elevada notoriedade, com forte implantação no mercado nacional, pertencentes a empresas com dimensão relevante e situação financeira sólida é o referencial fundamental.

Por outro lado, nas novas oportunidades de investimento é pretendido que as localizações possuam potencial de evolução em termos da atividade comercial, podendo vir a adquirir maior relevo como destino da procura, e que, por esse facto, tenham sustentabilidade de valor a médio/longo prazos, conferindo aos investimentos uma elevada solidez e robustez.

Níveis altos de rendimento e de valorização constituem o verdadeiro alicerce do Fundo, o qual, aliado a uma dimensão relevante em termos de ativos patrimoniais que se lhe pretende conferir, o possam colocar na esfera de interesse de grandes investidores institucionais internacionais.

O Regulamento determina que os investimentos do Fundo se devem orientar para os segmentos dos serviços, do comércio, da indústria e armazenagem com o objetivo de arrendar, promover a construção e alienar os imóveis, assegurando uma adequada dispersão do risco.

Apesar do âmbito dos setores de investimento ser amplo, de facto, o Fundo possui um perfil distinto e bem marcado, bastante focado em investimentos imobiliários em insígnias reconhecidas, ligadas à distribuição/comercialização, predominantemente do ramo alimentar.

As insígnias, e sobretudo o perfil dos ativos detidos pelo Fundo, conferem-lhe um carácter e um reconhecimento de valor, que acreditamos, virá a ser do maior relevo no futuro,

pela sustentabilidade dos resultados gerados para os detentores das suas unidades de participação.

3.2. Evolução da Carteira do Fundo

A carteira de ativos imobiliários do *Retail Properties*, a 31 de dezembro de 2023, era constituída por 65 imóveis, não se tendo observado nenhuma alteração face ao exercício anterior.

Embora exista um propósito estratégico de ampliar a dimensão do Fundo, e até, nesse sentido, tenha havido um processo de análise de novas oportunidades, nenhuma foi selecionada, considerando a malha fina de critérios de seleção que foi estabelecida, considerando que a qualidade dos ativos detidos tem de ser mantida, ou mesmo, se possível, melhorada nos novos investimentos.

No que concerne à gestão da carteira, o tema mais relevante sempre presente nos trabalhos desenvolvidos ao longo do exercício, esteve muito centrado na organização e planeamento da intervenção a realizar no Freixial Shopping, ativo que tendo sido adquirido em dezembro de 2022 e dispondo de um perfil de rendimento bastante interessante, tem potencial adicional que importa desenvolver devidamente.

Para este ativo foram definidos parâmetros de modernização e valores de orçamento, racionalizando a preparação do processo. Embora a materialização da modernização do Centro apenas vá ocorrer em 2024, de facto, toda a preparação e estruturação da operação foi realizada no decurso de 2023.

Ainda no domínio das matérias relevantes no exercício, é incontornável um apontamento relativo ao património imobiliário sito no Feijó - Almada.

É do conhecimento universal que a carteira de patrimónios possui uma grande estabilidade na geração de rendimento, sendo exceção, esse mesmo património.

Consumadas todas as aprovações em meados do exercício, foi encetado processo negocial com pretendentes ao espaço, uma vez que, fruto da evolução que o processo teve, a relação contratual antes criada com a Modelo Continente se dissolveu naturalmente. Esta negociação era incontornável e imperativa, pois, fruto das evoluções registadas ao nível dos custos no setor da construção, os parâmetros de investimento



alteraram-se drasticamente face aos quadros anteriores, sendo requerido encontrar condições de arrendamento consentâneas com a situação atual do ativo, articuladas com as previsões de investimento requeridos para entrada em operação.

Embora não tenha sido possível terminar no decurso de 2023 o processo negocial, acreditamos que o quadro de risco atualmente existente para este ativo é já bem mais animador, na exata medida em que se vai agora poder fazer uma análise fundamentada dos volumes globais de investimento e ajustar nos processos negociais em curso, nomeadamente quanto ao valor da renda a auferir no futuro, um equilíbrio no que concerne a alinhamento com os níveis de rendimento do próprio Fundo, tornando este património num ativo gerador de valor.

Balço (Valores em Euros)	2023		2022	
	Montante	%	Montante	%
Ativo				
Ativo imobiliário	48 746 650,00	99,66%	47 491 724,93	99,31%
Depósitos à ordem e a prazo	60 742,89	0,12%	320 954,04	0,67%
Outros valores ativos	104 857,60	0,21%	10 112,96	0,02%
	48 912 250,49	100,00%	47 822 791,93	100,00%
Passivo				
Comissões e outros encargos a pagar	24 168,99	0,55%	21 683,76	0,47%
Empréstimos contraídos	3 164 000,00	72,20%	3 210 000,00	69,68%
Outras contas credores	634 773,35	14,48%	838 704,12	18,21%
Outros valores passivos	559 487,72	12,77%	536 319,91	11,64%
	4 382 430,06	100,00%	4 606 707,79	100,00%
Valor Líquido Global do Fundo	44 529 820,43		43 216 165,74	
N.º de UP	2 226 000		2 226 000	
Valor da UP	20,0044		19,4143	

A 31 de dezembro de 2023, o Fundo detinha 48.746.650€ investidos em ativos imobiliários, o que corresponde a 99,66% do seu ativo total.

O montante do ativo imobiliário aumentou, no exercício de 2023, em 1.254.925,07€ face ao ano anterior (+2,64%), em resultado dos ganhos no processo de avaliação do ativo imobiliário.

A avaliação é realizada por dois peritos avaliadores independentes e registados na CMVM, conforme disposto no n.º 2, alínea c), do artigo 33.º da Regulamentação do Regime da Gestão de Ativos (RRGA), e dando cumprimento às regras valorimétricas em vigor no mesmo diploma.

#	Descrição do Imóvel	Área	Data de aquisição	Preço de aquisição	Valor de Mercado	Arrendatário
1	Vale da Castanheira, Almada	10680	15/12/2017	2 264 872,80	3 861 000,00	N/A
2	Rua Araújo Carandá 14, Braga	130	04/05/2017	182 104,39	227 000,00	Telepizza
3	Estrada da Beira 481, Coimbra	974	13/01/2015	1 357 494,29	2 367 500,00	Dia Portugal
4	Avenida D. João Alves, Figueira da Foz	4948	30/04/2015	1 926 452,45	2 903 450,00	BCM Bricolage Leroy Merlin
5	Rua Patrão Joaquim Casaca, 2-10 Olhão	2273	13/01/2017	4 344 468,10	5 709 450,00	Continente Hipermercados
6	Rua da Torre 39, Cascais	485	06/06/2013	1 109 238,73	1 674 400,00	Telepizza
7	Rua Prof. Francisco Gentil 27, Lumiar	89	27/12/2013	122 160,11	222 400,00	Telepizza
8	Av. Óscar Monteiro Torres 61, Areeiro	70	27/12/2013	110 887,80	174 700,00	Telepizza
9	Praceta José Régio 7, Bobadela	276	27/12/2013	295 387,13	359 100,00	Telepizza
10	Rua Prof. Agostinho Silva 18, Tapada das Mercês	29	27/12/2013	24 732,50	28 000,00	Telepizza
11	Av. D. Nuno Álvares Pereira LJ 22-24 LJ 26, Cacém	37	14/09/2017	54 088,39	66 450,00	Telepizza
12	Av. D. Nuno Álvares Pereira LJ 22-24 LJ 27, Cacém	155	14/09/2017	91 119,43	149 900,00	Telepizza



13	Rua Principal da Cerca, Torres Vedras	535	29/05/2013	635 455,67	966 950,00	Dia Portugal
14	Rua Santa Luzia 573, Porto	890	27/09/2013	1 211 103,26	1 569 000,00	Pingo Doce
15	Rua Serpa Pinto 273, Porto	5147	03/12/2015	3 931 388,17	7 101 950,00	Modelo Continente
16	Praceta Oliveira Feijão 2 R/C Esq. Almada	119	27/12/2013	167 119,03	214 500,00	Telepizza
17	Rua D. Sancho I 1, Cacilhas	225	27/12/2013	277 363,52	366 600,00	Telepizza
18	EN 377 Marco Cabaço, Charneca de Caparica	935	29/05/2013	1 987 473,41	2 821 800,00	Dia Portugal
19	Rua pedro Costa 1206, Charneca de Caparica	220	06/06/2013	489 073,44	564 550,00	Telepizza
20	Rua das Flores Lote 11 B R/C Esq., Paivas	85	27/12/2013	90 118,11	123 250,00	Telepizza
21	Rua das Flores Lote 11 B R/C Dto., Paivas	100	27/12/2013	101 132,55	128 000,00	Telepizza
22	Rua da Florbela Espanca 6 GR 1, Arrentela	33	27/12/2013	23 723,01	26 500,00	Telepizza
23	Rio Park Lote 5 Loja 1	630	13/11/2015	466 918,47	637 000,00	Rádio Popular
24	Rio Park Lote 5 Loja 2 B	308	13/11/2015	262 986,65	323 500,00	Dstore Retail
25	Rio Park Lote 5 Loja 2 C	923	13/11/2015	788 959,74	923 500,00	Dstore Retail
26	Rio Park Lote 5 Loja 3	615	13/11/2015	424 408,43	677 500,00	Seaside
27	Rio Park Lote 5 Loja 4 F	970	13/11/2015	212 264,99	1 021 500,00	Espaço Casa

28	Rio Park Lote 5 Loja 4 E	308	13/11/2015	669 238,63	338 000,00	Espaço Casa
29	Lugar do Freixial - A	19	28/12/2022	21 913,35	28 070,00	Cantinho das Flores
30	Lugar do Freixial - B	45	28/12/2022	60 261,72	65 385,00	Cantinho das Flores
31	Lugar do Freixial - C	150	28/12/2022	186 263,51	215 340,00	W52
32	Lugar do Freixial - D	94	28/12/2022	147 915,13	145 575,00	Pluriscosmetica
33	Lugar do Freixial - E	30	28/12/2022	54 783,39	64 285,00	Opticália
34	Lugar do Freixial - F	65	28/12/2022	87 653,41	94 860,00	5 a sec
35	Lugar do Freixial - G	33	28/12/2022	49 305,05	50 850,00	Smart Phones
36	Lugar do Freixial - H	16	28/12/2022	21 913,35	23 235,00	Botachave
37	Lugar do Freixial - I	1898	28/12/2022	4 113 020,58	4 737 250,00	Intermarché
38	Lugar do Freixial - J	444	28/12/2022	658 083,29	769 135,00	Intermarché
39	Lugar do Freixial - L	681,9 4	28/12/2022	703 495,87	822 308,84	VIVA
40	Lugar do Freixial - L	433,2 6	28/12/2022	446 955,19	522 441,16	Mood
41	Prédio Urbano - Lugar do Freixial - M	1357	28/12/2022	2 358 131,80	2 794 470,00	Bricomarché
42	Lugar do Freixial - N	21	28/12/2022	32 870,02	31 020,00	Kioske_Cafetari a
43	Lugar do Freixial - O	22	28/12/2022	38 348,36	43 425,00	Feitio Joias
44	Lugar do Freixial - P	63	28/12/2022	87 653,41	91 585,00	Multiviagens
45	Lugar do Freixial - Q	208,6	28/12/2022	221 132,54	277 955,54	Petoutlet
46	Lugar do Freixial - Q	153,1 5	28/12/2022	162 351,15	204 069,46	O Garfadas
47	Lugar do Freixial - R	157	28/12/2022	197 220,17	240 285,00	O Garfadas
48	Lugar do Freixial - S	25	28/12/2022	27 391,69	35 880,00	Enjoyvaper, Lda

49	Lugar do Freixial - T	94	28/12/2022	147 915,13	184 055,00	Kioske_Papelaria
50	Lugar do Freixial - U	55	28/12/2022	71 218,39	80 155,00	Mimos da Mamã, Lda
51	Lugar do Freixial - V	63	28/12/2022	76 696,75	91 570,00	Mimos da Mamã, Lda
52	Lugar do Freixial - X	62	28/12/2022	82 175,07	91 855,00	Balvera Perfumaria
53	Lugar do Freixial - Z	51	28/12/2022	65 740,06	74 610,00	Balvera Perfumaria
54	Lugar do Freixial - AA	67	28/12/2022	87 653,41	97 180,00	
55	Lugar do Freixial - AB	47	28/12/2022	60 261,72	67 305,00	Visagem Cabeleirieros
56	Lugar do Freixial - AC	42	28/12/2022	49 305,05	68 335,00	Visagem Cabeleirieros
57	Lugar do Freixial - AD	20	28/12/2022	21 913,35	28 135,00	Passion
58	Lugar do Freixial - AE	62	28/12/2022	98 610,09	114 060,00	Passion
59	Lugar do Freixial - AF	78	28/12/2022	98 610,09	112 115,00	Wash Well
60	Lugar do Freixial - AG	176	28/12/2022	202 698,52	252 945,00	Hospital da Luz de Coimbra, S.A.
61	Lugar do Freixial - AH	27	28/12/2022	32 870,03	38 240,00	Hospital da Luz de Coimbra, S.A.
62	Lugar do Freixial - AI	27	28/12/2022	32 870,01	38 740,00	Hospital da Luz de Coimbra, S.A.
63	Lugar do Freixial - AJ	27	28/12/2022	32 870,03	38 740,00	Hospital da Luz de Coimbra, S.A.
64	Lugar do Freixial - AL	14	28/12/2022	16 435,01	20 730,00	Hospital da Luz de Coimbra, S.A.
65	Lugar do Freixial	160	28/12/2022	383 881,92	543 005,00	Bomba Gasolina
				34 860 120,81	48 746 650,00	

Os contratos de arrendamento acima mencionados têm uma duração média de 12,23 anos. A 31 de dezembro de 2023, a sua duração média simples até à maturidade é de 4,78 anos e a sua duração média ponderada (pelo peso no total dos ativos imobiliários)

até à maturidade é de 7,22 anos, caso não sejam exercidas antecipadamente, nos casos aplicáveis, as *break-options*.

24
19
8
12

3.3. Performance do Fundo



O Ativo Líquido do Fundo, a 31 de dezembro de 2023, era de 48.912.250,49€. Os Proveitos e Ganhos gerados ao longo do ano de 2023 foram de 5.704.631,01€, um valor 42,4% superior ao registado em igual período do ano de 2022. Este crescimento é justificado, no essencial, pelo aumento significativo dos Rendimentos de Ativos Imobiliários face ao período homólogo (+1.338.953,31€), decorrentes do investimento realizado na aquisição do Freixial Shopping no final de 2022.

Relativamente aos Custos e Perdas do ano de 2023, estes ascenderam a 2.164.976,28€, tendo os Fornecimentos e Serviços Externos registado um aumento de 414.306€ relativamente a 2022. Tal é essencialmente explicado pelos custos associados à operação do Freixial Shopping. Face ao período homólogo, o Fundo suportou em 2023 um montante de juros superior em 79.144,34€, decorrente do aumento das taxas de juro Euribor.

O Resultado Líquido do Período foi assim de 3.539.654,73€, um valor 15,06% superior ao atingido em 2022, e que corresponde a uma rentabilidade efetiva, ponderadas as distribuições de rendimentos efetuadas, de 8,45%.

A Taxa de Encargos Correntes, que é composta pela comissão de gestão fixa, comissão de depósito, taxa de supervisão, custo com auditoria e avaliações, a 31 de dezembro 2023, estabeleceu-se nos 284.771,86€, o equivalente a 0,64% do Valor Líquido Global do Fundo (VLGF).

Encargos	Valor	% do VLGF
Comissão de gestão	131 945,09	0,30%
Comissão de depósito	116 806,06	0,26%
Taxa de supervisão	13 603,92	0,03%
Custos com auditoria	6 765,00	0,02%
Custos com avaliação	15 651,79	0,04%
	284 771,86	0,64%

O valor líquido da unidade de participação atingiu, a 31 de dezembro de 2023, o montante de 20,0044€, superior ao valor de 19,4143€ verificado a 31 de dezembro de 2022.



Em 31 de dezembro de 2023, o número de participantes do Fundo era de 131, detendo no seu conjunto 2.226.000 unidades de participação. Nesta data, o valor líquido global do Fundo era de 44.529.820,43€.

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 ano de 2023, o Fundo distribuiu 2.226.000,00€, o equivalente a 1,00€ por unidade de participação. Foi efetuada uma distribuição de rendimentos a 30 de março de 2023 no montante de 1.113.000,00€ e uma outra, no montante de 1.113.000,00€, a 30 de agosto de 2023.

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 o 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.

SL
HM



CARREGOSA
SGOIC

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, mensuração, 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.

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

A 31 de dezembro de 2023, os limites legais e regulamentares do Fundo encontravam-se integralmente cumpridos, conforme a descrição abaixo:

Posição de liquidez		% VLGF
Depósitos bancários	60 742,89	0,14%
Posição de alavancagem, derivados, reportes e empréstimos		% Ativo Líquido

Financiamentos bancários	3 164 511,42	6,47%
Controlo dos limites de investimento		
		% Imóveis Totais
Terrenos urbanizados	3 861 000	7,92%
Construções	44 885 650	92,08%
Σ Valor dos prédios urbanos	48 746 650	

Geografia dos imóveis em carteira			
		% Imóveis Totais	% Imóveis nas Zonas Metropolitanas de Lisboa e Porto
Zona Metropolitana do Porto	8 670 950	17,79%	39,90%
Zona Metropolitana do Lisboa	10 781 150	22,12%	
Resto do País	29 294 550	60,10%	
Total	48 746 650	100,00%	99,88%

Os imóveis sitos na Zona Metropolitana de Lisboa e na Zona Metropolitana do Porto representam 39,90% do valor total dos imóveis do Fundo, encontrando-se este valor acima do valor mínimo de 33% definido no Regulamento de Gestão.

O valor dos imóveis alvo de projeto de promoção urbana representa 7,92% do valor global dos prédios urbanos, consideravelmente abaixo do limite máximo regulamentar de 50%.

No final do ano de 2023, o Fundo apresentava um indicador sintético de risco e Remunerações de nível 3, idêntico ao registado em 2022. O Indicador Sintético de Risco e de Remuneração (ISRR) mede o risco de variação de preços das unidades de participação do Fundo com base na volatilidade verificada nos últimos cinco anos. Um risco mais baixo implica potencialmente uma remuneração mais baixa e um risco mais alto implica potencialmente uma remuneração mais alta.

O nível de ISRR varia consoante os seguintes intervalos de volatilidade:

- Nível 1 [0% - 0,5%],
- Nível 2 [0,5% - 2%],
- Nível 3 [2% - 5%],
- Nível 4 [5% - 10%],

- Nível 5 [10% - 15%],
- Nível 6 [15% - 25%] e
- Nível 7 [> 25%].

Ao nível da gestão da liquidez, está implementado um conjunto de procedimentos que permitem acompanhar possíveis situações que se entendam poder gerar Risco de Liquidez. Assim:

- Previamente à aquisição de qualquer imóvel, é analisado o seu impacto ao nível do perfil de liquidez do fundo;
- Ao nível da gestão, é analisada a estrutura de custos dos fundos e necessidades de capital versus proveitos, de modo a enquadrar eventuais necessidades de aumento de capital ou possibilidade de eventuais distribuições ou reduções do mesmo.

De forma de acompanhar as necessidades de liquidez, para fazer face às responsabilidades assumidas ou contingentes, bem como a sustentabilidade financeira do Fundo, é monitorizada a reserva de liquidez do Fundo, pré-definida pela Carregosa SGOIC no intervalo mínimo compreendido entre 0,5% e 5% do Valor do Ativo, bem como as exigências de liquidez das promoções imobiliárias. O Fundo contratou contas correntes caucionadas, que possuem, a 31 de dezembro de 2023, um montante por utilizar de 6.086.000,00€ e que podem ser movimentadas, a todo o momento, sempre que seja necessário.

Ao nível do controlo do Risco de Mercado são efetuadas as seguintes análises:

- Rendibilidade e evolução dos ativos/passivos sob gestão;
- Tipologia da carteira de imóveis.

O risco de mercado imobiliário foi analisado através da evolução da variação de preços dos ativos imobiliários que compõe o património imobiliário e do mercado de arrendamento, motivada por diversos fatores, principalmente a localização geográfica, o setor de atividade ou mesmo a qualidade dos inquilinos.

A Carregosa SGOIC, identificando a importância do Risco de Mercado na gestão do Fundo, acompanha e monitoriza ao longo do ano a sua rentabilidade, a evolução da valorização do seu ativo e dos passivos.

Ao nível da gestão do Risco de Crédito, estão implementados procedimentos de controlo da qualidade creditícia dos prestadores de serviços e inquilinos, no caso de imóveis

20
K
2
10

arrendados, sendo a análise feita previamente à contratação de qualquer serviço ou arrendamento de imóveis pertencentes ao Fundo.

De forma a controlar o risco de crédito dos arrendatários do Fundo, são monitorizadas mensalmente as rendas em dívida, a sua expressão face às rendas emitidas e ao peso no ativo do Fundo, bem como a repartição temporal dos valores em dívida e situação dos contratos que lhes deram origem. No ano de 2023, registou-se um incumprimento inferior a 2% por parte dos arrendatários.

O risco de taxa de juro consiste em eventuais perdas de valor económico causadas nos elementos de balanço sensíveis à taxa de juro devido a variações das taxas de juro. Um dos principais instrumentos no acompanhamento do risco de taxa de juro balanço é a análise de sensibilidade.

A 31 de dezembro de 2023, o Fundo possuía três financiamentos contratados, sob a forma de conta-corrente, com taxa de juro indexada à Euribor. Os três empréstimos têm um limite total de 9.250.000,00€, estando utilizado o montante de 3.164.000,00€. O endividamento do Fundo, correspondente a 6,47% do seu ativo, é baixo face ao valor de 33% regulamentarmente permitido. O aumento significativo nas taxas de juro Euribor verificado em 2023 teve assim um impacto limitado no Fundo (2,24% do resultado líquido obtido no ano).

O 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, estabelece 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

22
M
S
S



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.

3.7. Eventos Subsequentes e Perspetivas Futuras

O Fundo, com critérios de muita seletividade, tendo presentes as regras de sustentabilidade e os níveis de rendimento históricos, vai continuar a procurar novas oportunidades e, decorrente dessa atividade, analisou e vai continuar a analisar novos projetos em desenvolvimento por parte de insígnias relevantes no mercado. O móbil na ponderação da realização de novos investimentos a curto prazo é que se enquadrem nos propósitos estratégicos anteriormente delineados para o Fundo.

A criação de maior dimensão e robustez para o Fundo como um todo é um tema central.

A sustentabilidade é um requisito que cada vez mais se revela determinante em áreas transversais da gestão patrimonial. Nesse sentido, e antecipando o futuro, constitui pretensão da sociedade gestora que se inicie a avaliação do perfil dos ativos do Fundo de acordo com os mais relevantes critérios vulgarmente identificados por “ASG”, ou, segundo a terminologia anglo saxónica “ESG”, realizando, desde já, os adequados e necessários investimentos, de forma faseada e gradual, para que os requisitos que começam a tornar-se perfeitamente correntes e basilares nesse domínio, no momento próprio, estejam devidamente presentes e incorporados, criando, também por essa via, valor.

Nas operações de modernização, de que o Freixial Shopping é porventura, o caso mais evidente, a modernização também acolherá e integrará as orientações acima expostas, tema incontornável e que alicerça a robustez futura deste património.

O grande propósito de gestão estratégica, como amplamente referido, assenta no aumento de notoriedade dos resultados de gestão e no incremento da dimensão do Fundo, procurando, por essa via, suscitar a adequada apetência junto de investidores

institucionais internacionais que procuram identificar carteiras que, pela sua dimensão e sustentabilidade, se tornam particularmente interessantes, uma vez que possuem escala e níveis de risco muito contido, logo suscetíveis de prémio baixo, e, por consequência, o reconhecimento de carteira e do Fundo como dispendo de alto valor comercial.

Como referido no último 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 a substituição da entidade gestora do Fundo foi aprovada com 93,074% dos votos expressos.

Aguardam-se os ulteriores termos do processo, mantendo-se a convicção de que, por ser uma ação consequente da providência cautelar julgada improcedente e se basear na mesma linha de argumentação, a decisão, que ainda não foi proferida, não será distinta das precedentes quanto ao procedimento cautelar. Não deverá, por isso, ter qualquer impacto na esfera do Fundo.

Aguarda-se também, até ao momento, decisão judicial sobre a ação declarativa de condenação do Fundo, intentada pela anterior sociedade gestora a 17 de março de 2022 e descrita no Relatório e Contas de 2021. Reforçamos, 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, mantém o entendimento de que não existem fundamentos jurídicos suficientes para uma condenação neste processo.

Em outubro de 2022, o Fundo interpôs uma ação declarativa de condenação, contra a anterior sociedade gestora, peticionando uma indemnização fundamentada em responsabilidade civil contratual e extracontratual, no montante de 460.832,41€, relativa a danos patrimoniais e não patrimoniais causados pela Ré e respetivos juros vencidos e vincendos, atualmente a decorrer no Juízo Central Cível – Juiz 6 do Tribunal Judicial da Comarca do Porto.

Já em fevereiro de 2023, o Fundo intentou uma ação declarativa contra a Construcentro – Construções do Centro Lda., no âmbito de um contrato de empreitada celebrado em 2017, pretendendo-se a condenação da Ré na reparação dos defeitos de construção da obra objeto do contrato supracitado. O processo decorre no Juízo Central Cível do Porto.

Por fim, a 13 de novembro de 2023, o Fundo foi notificado da existência de uma ação declarativa de condenação, intentada pela arrendatária BCM Bricolage, S.A., na qual se alega danos sofridos derivados de um conjunto de defeitos no imóvel arrendado e, ainda, se requiere uma redução da renda acordada em virtude da alegada impossibilidade de utilização de uma parte do imóvel. Esta ação encontra-se relacionada com a ação declarativa contra a Construentro, tendo o Fundo prudencialmente decidido constituir uma provisão no montante de 60.000,00€. A ação decorre no Juízo Central Cível – Juiz 4 – do Tribunal Judicial da Comarca do Porto.

Porto, 19 de fevereiro de 2024

O Conselho de Administração



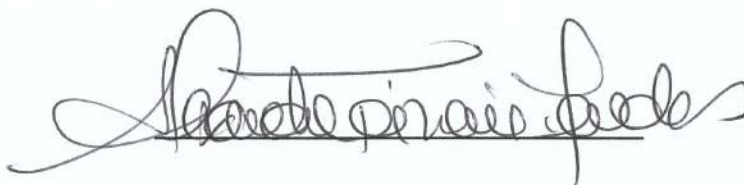
Presidente: José Miguel Marques



Vogal: José Sousa Lopes



Vogal: José Alves Coelho



Vogal: Alexandre Teixeira Mendes

B
22
7
2
22

Demonstrações Financeiras

KL



4. Demonstrações Financeiras

4.1. Balanço em 31 de dezembro de 2023

Códigos das contas	Ativo	2023				Códigos das contas	2022		Passivo	2023	2022	
		Ativo bruto	Mais valias/AF	Menos valias/AD	Ativo líquido		Ativo líquido					
31 32	Ativos imobiliários	Terrenos	2 264 872,80	1 596 127,20		3 861 000,00	61	3 756 650,00	Capital do fundo	27 045 074,60	27 045 074,60	
		Construções	32 595 248,01	12 294 592,14	4 190,15	44 885 650,00	62	43 735 074,93		1 138 200,01	1 138 200,01	
		Total de imóveis	34 860 120,81	13 890 719,34	4 190,15	48 746 650,00	64	47 491 724,93		15 032 891,09	13 919 552,82	
						65		-2 226 000,00		-1 963 000,00		
						DR		3 539 654,73		3 076 338,27		
412 419	Contas de terceiros	Devedores por rendas vencidas	68 858,62			68 858,62			Provisões para riscos e encargos	44 529 820,43	43 216 165,70	
	Outras contas de devedores	22 471,41	0,00	0,00	22 471,41		81,56			Ajustamentos de dívidas a receber		
		91 330,03	0,00	0,00	91 330,03	47	81,56	Provisões acumuladas		60 000,00	0,00	
12 13	Disponibilidades	Depósitos à ordem	60 742,89	0,00	0,00	60 742,89	320 954,04		Contas de terceiros	60 000,00	0,00	
	Depósitos a prazo	0,00	0,00	0,00	0,00			Comissões e outros encargos a pagar		24 168,99	21 683,76	
	Total das disponibilidades	60 742,89	0,00	0,00	60 742,89	423 424+429	320 954,04	Outros contas de credores		634 773,35	838 704,12	
51 52 58	Acréscimos e diferimentos							Empréstimos contralidos	3 164 000,00	3 210 000,00		
								Total de terceiros	3 822 942,34	4 070 387,88		
									Contas de regularização			
			0,00	0,00	0,00	0,00		0,00		Acréscimos de custos	359 477,49	422 508,13
			13 527,57	0,00	0,00	13 527,57	53	10 112,96		Recelitas com proveito diferido	127 197,83	113 811,78
	Outros acréscimos e diferimentos	0,00	0,00	0,00	0,00	56	0,00	Outros acréscimos e diferimentos	12 812,40			
	Total das regularizações ativas	13 527,57	0,00	0,00	13 527,57	58	10 112,96	Total das regularizações passivas	499 487,72	536 319,91		
	Total do ativo	35 025 721,30	13 890 719,34	4 190,15	48 912 250,49		47 822 873,49	Total do passivo e situação líquida	48 912 250,49	47 822 873,49		
	Total do número de unidades de participação						2 226 000,00					
	Valor unitário da unidade de participação (Eur)						20,0044					

Conselho de Administração:

[Handwritten signatures and initials]

Contabilista Certificada:

[Handwritten signature]

4.2. Demonstração dos Resultados por Natureza em 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em euros)

Códigos das contas	Custos e Perdas	2023	2022	Códigos das contas	Proveitos e Ganhos	2023	2022
711+...+718	Juros e custos equiparados De operações correntes	120 564,36	41 420,02	811+814+818	Juros e proveitos equiparados Outros de operações correntes	213,70	1 951,39
724+...+728	Comissões Outras de operações correntes	436 465,11	398 648,04	833	Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários Em ativos imobiliários	2 126 545,09	1 726 291,21
733	Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários Em ativos imobiliários	871 620,04	240 603,87	851	Reversão de ajustamentos e provisões - rendas vencidas		0,00
7411+7421	Impostos Impostos sobre o rendimento			852	Reversão de ajustamentos e provisões - outros encargos		0,00
7412+7422	Impostos indiretos	109 390,43	109 106,72	86	Rendimentos de ativos imobiliários Rendimentos de ativos imobiliários	3 574 436,96	2 235 483,64
718+7428	Outros impostos	755,96	602,11	87	Outros proveitos e ganhos correntes Outros proveitos e ganhos correntes	1 985,00	9 521,39
751	Provisões do exercício Ajustamentos de dívidas a receber	60 000,00	0,00		Total dos proveitos e ganhos correntes (B)	5 703 180,75	3 973 247,63
752+758	Provisões para encargos	551 916,01	137 610,01				
76	Fornecimento e serviços externos Total dos custos e perdas correntes (A)	2 150 711,91	927 990,77				
782	Custos e perdas eventuais Perdas extraordinárias			882	Proveitos e ganhos eventuais Ganhos extraordinários		137,33
783	Perdas de exercícios anteriores	13 651,53	1 667,56	883	Ganhos de exercícios anteriores	95,55	12 444,08
784+...+788	Outras perdas eventuais	612,84	13,24	888	Outros ganhos eventuais	1 354,71	20 180,80
	Total dos custos e perdas eventuais (C)	14 264,37	1 680,80		Total dos proveitos e ganhos eventuais (D)	1 450,26	32 762,21
	Resultado líquido do período	3 539 654,73	3 076 338,27		Total	5 704 631,01	4 006 009,84
8X2-7X2-7X3	Resultados da carteira títulos e participações em sociedades imobiliárias						
8X3+86-7X3-76	Resultado de ativos imobiliários	0	0	D-C	Resultados eventuais	-12 814,11	-31 081,41
8X9-7X9	Resultados das operações extrapatrimoniais	4 277 446,00	3 583 560,97	B+D-A-C+742	Resultados antes de impostos sobre o rendimento	3 539 654,73	3 076 338,27
B-A+742	Resultados correntes	3 552 468,84	3 045 256,86	B+D-A-C	Resultados líquidos do período	3 539 654,73	3 076 338,27

Conselho de Administração:

Contabilista Certificada:

Handwritten signature: Alexandre Xavier Soares

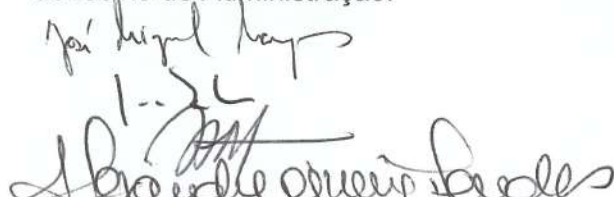
Handwritten signature: Z. Antunes

4.3. Demonstração de Fluxos Monetários em 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em euros)

Discriminação dos fluxos	2023		2022	
	Valor	Somatório	Valor	Somatório
Operações sobre as UP do Fundo				
Recebimentos				
Subscrição de unidades de participação			10 045 074,60	
Comissão de subscrição			92 154,00	
Pagamentos				
Rendimentos pagos aos participantes	-2 226 000,00		-1 963 000,00	
Outros pagamentos s/ unidades do Fundo			-92 016,67	
Fluxo das operações sobre as UP do fundo		-2 226 000,00		8 082 211,93
Operações com valores imobiliários				
Recebimentos				
Alienação de imóveis			0,00	
Venda de participações em sociedades			0,00	
Rendimento de imóveis	4 072 943,77		2 770 484,12	
Rendimentos de participações em sociedades imobiliárias			0,00	
Adiantamentos por conta de alienação de imóveis			0,00	
Outros recebimentos de valores imobiliários			0,00	
Pagamentos				
Aquisição de imóveis	-234 231,68		-10 495 660,12	
Despesas correntes (FSE) com imóveis	-673 904,89		-136 118,59	
Fluxo das operações sobre valores		3 164 807,20		-7 861 294,59
Operações da carteira de título				
Recebimentos				
Pagamentos				
Juros e custos similares				
Fluxo das operações da carteira de títulos		0,00		0,00
Operações de gestão corrente				
Recebimentos				
Juros de depósitos bancários	213,70		1 951,39	
Juros de certificados de depósito			0,00	
Reembolso de impostos e taxas			0,00	
Financiamentos	1 613 000,00		3 210 000,00	
Outros recebimentos correntes				
Pagamentos				
Comissão de gestão	-297 021,68		-139 180,07	
Comissão de depósito	-120 414,71		-95 656,01	
Impostos e taxas	-586 008,15		-511 074,41	
Financiamento	-1 659 000,00		-3 222 793,77	
Juros de financiamento	-120 665,05		-39 550,29	
Outros pagamentos correntes	-29 122,46		96 139,52	
Fluxo das operações de gestão corrente		-1 199 018,35		-700 163,64
Operações eventuais				
Recebimentos				
Pagamentos				
Fluxo das operações eventuais		0,00		0,00
Saldo dos fluxos monetários do período		-260 211,15		-479 246,30
Disponibilidades no início do período		320 954,04		800 200,34
Disponibilidades no fim do período		60 742,89		320 954,04

Conselho de Administração:



Contabilista Certificada:



Handwritten signatures and initials in blue and black ink, including a large signature at the bottom and several smaller ones above it.

Anexo às Demonstrações Financeiras

5. Anexo às Demonstrações Financeiras

5.1. Introdução

O *Retail Properties* – Fundo 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:

Imóveis	Valor contabilístico	Média das avaliações	Diferença
R. da Torre 39 Cascais	1 674 400,00 €	1 674 400,00 €	0,00 €
R. Pedro Costa 1206 Charneca da Caparica	564 550,00 €	564 550,00 €	0,00 €
R. Araújo Carandá 14 Braga	227 000,00 €	227 000,00 €	0,00 €
Av. D. Nuno Álvares Pereira 22-24 LJ26 Cacém	66 450,00 €	66 450,00 €	0,00 €
Av. D. Nuno Álvares Pereira 22-24 LJ27 Cacém	149 900,00 €	149 900,00 €	0,00 €
R. Prof. Francisco Gentil 27 Lumiar	222 400,00 €	222 400,00 €	0,00 €
Av. Oscar Monteiro Torres 61 Areeiro	174 700,00 €	174 700,00 €	0,00 €
R. das Flores Lote 11 B R/C Paivas	123 250,00 €	123 250,00 €	0,00 €
R. das Flores Lote 11 B R/C Paivas	128 000,00 €	128 000,00 €	0,00 €
R. D. Sancho I, 1 Cacilhas, 1	366 600,00 €	366 600,00 €	0,00 €

22

1/1

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



CARREGOSA
SGOIC

Imóveis	Valor contabilístico	Média das avaliações	Diferença
Praceta José Régio 7 Bobadela	359 100,00 €	359 100,00 €	0,00 €
Praceta Oliveira Feijão 2 R/C Esq. Almada	214 500,00 €	214 500,00 €	0,00 €
R. Prof. Agostinho Silva 18 Tapada das Mercês	28 000,00 €	28 000,00 €	0,00 €
R. Florbela Espanca 6 GR 1 Arrentela	26 500,00 €	26 500,00 €	0,00 €
R. de Santa Luzia 573	1 569 000,00 €	1 569 000,00 €	0,00 €
Silveira Torres Vedras	966 950,00 €	966 950,00 €	0,00 €
EN 377 Marco Cabaço Charneca da Caparica	2 821 800,00 €	2 821 800,00 €	0,00 €
Rio Park Lote 5 Monção Loja 1	637 000,00 €	637 000,00 €	0,00 €
Rio Park Lote 5 Monção Loja 2 C	923 500,00 €	923 500,00 €	0,00 €
Rio Park Lote 5 Monção Loja 2 B	323 500,00 €	323 500,00 €	0,00 €
Rio Park Lote 5 Monção Loja 3	677 500,00 €	677 500,00 €	0,00 €
Rio Park Lote 5 Monção Loja 4 E	338 000,00 €	338 000,00 €	0,00 €
Rio Park Lote 5 Monção Loja 4 F	1 021 500,00 €	1 021 500,00 €	0,00 €
Av. D. João Alves Figueira da Foz	2 903 450,00 €	2 903 450,00 €	0,00 €
Estrada da Beira Coimbra	2 367 500,00 €	2 367 500,00 €	0,00 €
R. Serpa Pinto 273 Porto	7 101 950,00 €	7 101 950,00 €	0,00 €
R. Patrão Joaquim Casaca 2-10 Olhão	5 709 450,00 €	5 709 450,00 €	0,00 €
Vale de Castanheira Almada	3 861 000,00 €	3 861 000,00 €	0,00 €
Lugar do Freixial - A	28 070,00 €	28 070,00 €	0,00 €
Lugar do Freixial - B	65 385,00 €	65 385,00 €	0,00 €
Lugar do Freixial - C	215 340,00 €	215 340,00 €	0,00 €
Lugar do Freixial - D	145 575,00 €	145 575,00 €	0,00 €
Lugar do Freixial - E	64 285,00 €	64 285,00 €	0,00 €
Lugar do Freixial - F	94 860,00 €	94 860,00 €	0,00 €
Lugar do Freixial - G	50 850,00 €	50 850,00 €	0,00 €
Lugar do Freixial - H	23 235,00 €	23 235,00 €	0,00 €
Lugar do Freixial - I	4 737 250,00 €	4 737 250,00 €	0,00 €
Lugar do Freixial - J	769 135,00 €	769 135,00 €	0,00 €
Lugar do Freixial - L	1 344 750,00 €	1 344 750,00 €	0,00 €
Lugar do Freixial - M	2 794 470,00 €	2 794 470,00 €	0,00 €
Lugar do Freixial - N	31 020,00 €	31 020,00 €	0,00 €

Imóveis	Valor contabilístico	Média das avaliações	Diferença
Lugar do Freixial - O	43 425,00 €	43 425,00 €	0,00 €
Lugar do Freixial - P	91 585,00 €	91 585,00 €	0,00 €
Lugar do Freixial - Q	482 025,00 €	482 025,00 €	0,00 €
Lugar do Freixial - R	240 285,00 €	240 285,00 €	0,00 €
Lugar do Freixial - S	35 880,00 €	35 880,00 €	0,00 €
Lugar do Freixial - T	184 055,00 €	184 055,00 €	0,00 €
Lugar do Freixial - U	80 155,00 €	80 155,00 €	0,00 €
Lugar do Freixial - V	91 570,00 €	91 570,00 €	0,00 €
Lugar do Freixial - X	91 855,00 €	91 855,00 €	0,00 €
Lugar do Freixial - Z	74 610,00 €	74 610,00 €	0,00 €
Lugar do Freixial - AA	97 180,00 €	97 180,00 €	0,00 €
Lugar do Freixial - AB	67 305,00 €	67 305,00 €	0,00 €
Lugar do Freixial - AC	68 335,00 €	68 335,00 €	0,00 €
Lugar do Freixial - AD	28 135,00 €	28 135,00 €	0,00 €
Lugar do Freixial - AE	114 060,00 €	114 060,00 €	0,00 €
Lugar do Freixial - AF	112 115,00 €	112 115,00 €	0,00 €
Lugar do Freixial - AG	252 945,00 €	252 945,00 €	0,00 €
Lugar do Freixial - AH	38 240,00 €	38 240,00 €	0,00 €
Lugar do Freixial - AI	38 740,00 €	38 740,00 €	0,00 €
Lugar do Freixial - AJ	38 740,00 €	38 740,00 €	0,00 €
Lugar do Freixial - AL	20 730,00 €	20 730,00 €	0,00 €
Lugar do Freixial	543 005,00 €	543 005,00 €	0,00 €
Total	48 746 650,00 €	48 746 650,00 €	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	27 045 074,60	0,00					27 045 074,60
Dif. subsc./resgate	1 138 200,01	0,00	0,00				1 138 200,01
Result. distribuído	-1 963 000,00			-2 226 000,00	1 963 000,00		-2 226 000,00
Result. acumulado	13 919 552,82			-1 963 000,00	3 076 338,27		15 032 891,09
Ajust. em imóveis	0,00						0,00
Result. do período	3 076 338,27				-3 076 338,27	3 539 654,73	3 539 654,73
Somas	43 216 165,70	0,00	0,00	-4 189 000,00	1 963 000,00	3 539 654,73	44 529 820,43
N.º de UP	2 226 000,00						2 226 000,00
Valor UP	19,4143						20,0044

O Fundo não contempla no seu Regulamento de Gestão:

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

Nota 3

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

1. Imóveis situados na UE	Área (m ²)	Avaliação 1		Avaliação 2		Valor do imóvel
		Data	Valor	Data	Valor	
1.1 Terrenos	10 680		3 770 000,00		3 952 000,00	3 861 000,00
1.1.1 Urbanizados	10 680		3 770 000,00		3 952 000,00	3 861 000,00
Não arrendados	10 680		3 770 000,00		3 952 000,00	3 861 000,00
Vale da Castanheira, Almada	10 680	20/05/2023	3 770 000,00	20/05/2023	3 952 000,00	3 861 000,00
1.4 Construções acabadas	28 495		44 703 020		45 068 280	44 885 650,00
1.4.1 Arrendadas	28 428		44 608 660,00		44 968 280,00	44 788 470,00
Comércio	28 087		43 756 450		44 196 480	43 976 465
Rua da Torre 39, Cascais	485	15/04/2023	1 643 800 €	15/04/2023	1 705 000,00 €	1 674 400,00
Rua Pedro Costa 1206, Charneca da Caparica	220	15/04/2023	559 100 €	15/04/2023	570 000 €	564 550,00
Rua Araújo Carandá 14, Braga	130	15/04/2023	224 000 €	15/04/2023	230 000 €	227 000,00
Av. D Nuno Álvares Pereira 22-24 LJ26, Cacém	37	15/04/2023	69 900 €	15/04/2023	63 000 €	66 450,00
Av. D Nuno Álvares Pereira 22-24 LJ27, Cacém	155	15/04/2023	143 800 €	15/04/2023	156 000 €	149 900,00
Rua Prof. Francisco Gentil 27, Lumiar	89	15/04/2023	215 800 €	15/04/2023	229 000 €	222 400,00
Av. Oscar Monteiro Torres 61, Areeiro	70	15/04/2023	170 400 €	15/04/2023	179 000 €	174 700,00
Rua das Flores Lote 11 B R/C, Paivas	86	15/04/2023	118 500 €	15/04/2023	128 000 €	123 250,00
Rua das Flores Lote 11 B R/C, Paivas	99	15/04/2023	128 000 €	15/04/2023	128 000 €	128 000,00
Rua D. Sancho I 1, Cacilhas	225	15/04/2023	361 200 €	15/04/2023	372 000 €	366 600,00
Praceta José Régio 7, Bobadela	276	15/04/2023	358 200 €	15/04/2023	360 000 €	359 100,00
Rua de Santa Luzia 573, Porto	890	15/04/2023	1 547 000 €	15/04/2023	1 591 000 €	1 569 000,00
Silveira, Torres Vedras	535	15/04/2023	948 900 €	15/04/2023	985 000 €	966 950,00
EN 377 Marco Cabaço, Charneca da Caparica	935	15/04/2023	2 793 600 €	15/04/2023	2 850 000 €	2 821 800,00
Rio Park Lote 5, Monção Loja 1	630	23/02/2023	652 000 €	23/02/2023	622 000 €	637 000,00
Rio Park Lote 5, Monção Loja 2 C	923	23/02/2023	924 000 €	23/02/2023	923 000 €	923 500,00
Rio Park Lote 5, Monção Loja 2 B	308	23/02/2023	339 000 €	23/02/2023	308 000 €	323 500,00
Rio Park Lote 5, Monção Loja 3	615	23/02/2023	694 000 €	23/02/2023	661 000 €	677 500,00
Rio Park Lote 5, Monção Loja 4 E	308	23/02/2023	345 000 €	23/02/2023	331 000 €	338 000,00
Rio Park Lote 5, Monção Loja 4 F	970	23/02/2023	1 001 000 €	23/02/2023	1 042 000 €	1 021 500,00
Av. D João Alves, Figueira da Foz	4 948	15/04/2023	2 863 900 €	15/04/2023	2 943 000 €	2 903 450,00
Estrada da Beira, Coimbra	974	29/04/2023	2 486 000 €	29/04/2023	2 249 000 €	2 367 500,00
Rua Serpa Pinto 273, Porto	5 147	15/04/2023	6 917 900 €	15/04/2023	7 286 000 €	7 101 950,00
Rua Patrão Joaquim Casaca 2-10, Olhão	2 273	15/04/2023	5 230 900 €	15/04/2023	6 188 000 €	5 709 450,00
Lugar do Freixial - A	19	24/11/2023	27 210,00	24/11/2023	28 930,00	28 070,00
Lugar do Freixial - B	45	24/11/2023	63 380,00	24/11/2023	67 390,00	65 385,00
Lugar do Freixial - C	150	24/11/2023	209 280,00	24/11/2023	221 400,00	215 340,00
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - D	94	24/11/2023	152 410,00	24/11/2023	138 740,00	145 575,00
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - E	30	24/11/2023	63 070,00	24/11/2023	65 500,00	64 285,00
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - F	65	24/11/2023	91 810,00	24/11/2023	97 910,00	94 860,00
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - G	33	24/11/2023	52 820,00	24/11/2023	48 880,00	50 850,00
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - H	16	24/11/2023	21 950,00	24/11/2023	24 520,00	23 235,00
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - I	1898	24/11/2023	5 006 000,00	24/11/2023	4 468 500,00	4 737 250,00
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - J	444	24/11/2023	774 810,00	24/11/2023	763 460,00	769 135,00
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - L	1115,2	24/11/2023	1 425 600,00	24/11/2023	1 263 900 €	1 344 750,00
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - M	1357	24/11/2023	3 001 040,00	24/11/2023	2 587 900,00	2 794 470,00
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - N	21	24/11/2023	30 550,00	24/11/2023	31 490,00	31 020,00
Lugar do Freixial - O	22	24/11/2023	39 850,00	24/11/2023	47 000,00	43 425,00
Lugar do Freixial - P	63	24/11/2023	88 630,00	24/11/2023	94 540 €	91 585,00
Lugar do Freixial - Q	361,75	24/11/2023	473 150,00	24/11/2023	490 900,00	482 025,00
Lugar do Freixial - R	157	24/11/2023	220 280,00	24/11/2023	260 290,00	240 285,00
Lugar do Freixial - S	25	24/11/2023	34 650,00	24/11/2023	37 110,00	35 880,00
Lugar do Freixial - T	94	24/11/2023	177 810,00	24/11/2023	190 300,00	184 055,00

Lugar do Freixial - U	55	24/11/2023	76 310,00	24/11/2023	84 000,00	80 155,00
Lugar do Freixial - V	63	24/11/2023	87 340,00	24/11/2023	95 800,00	91 570,00
Lugar do Freixial - X	62	24/11/2023	86 310,00	24/11/2023	97 400,00	91 855,00
Lugar do Freixial - Z	51	24/11/2023	70 220,00	24/11/2023	79 000,00	74 610,00
Lugar do Freixial - AB	47	24/11/2023	64 510,00	24/11/2023	70 100,00	67 305,00
Lugar do Freixial - AC	42	24/11/2023	63 700,00	24/11/2023	72 970,00	68 335,00
Lugar do Freixial - AD	20	24/11/2023	26 280,00	24/11/2023	29 990,00	28 135,00
Lugar do Freixial - AE	62	24/11/2023	108 020,00	24/11/2023	120 100,00	114 060,00
Lugar do Freixial - AF	78	24/11/2023	109 130,00	24/11/2023	115 100,00	112 115,00
Lugar do Freixial - AG	176	24/11/2023	243 290,00	24/11/2023	262 600,00	252 945,00
Lugar do Freixial - AH	27	24/11/2023	36 740,00	24/11/2023	39 740,00	38 240,00
Lugar do Freixial - AI	27	24/11/2023	37 220,00	24/11/2023	40 260,00	38 740,00
Lugar do Freixial - AJ	27	24/11/2023	37 220,00	24/11/2023	40 260,00	38 740,00
Lugar do Freixial - AL	14	24/11/2023	19 960,00	24/11/2023	21 500,00	20 730,00
Serviços	119		211 000,00		218 000,00	214 500,00
Praceta Oliveira Feijão 2 R/C Esq., Almada	119	15/04/2023	211 000 €	15/04/2023	218 000 €	214 500,00
Outros	222		641 210,00		553 800,00	597 505,00
Rua Prof. Agostinho Silva 18, Tapada das Mercês	29	15/04/2023	27 000 €	15/04/2023	29 000 €	28 000,00
Rua Florbela Espanca 6 GR 1, Arrentela	33	15/04/2023	25 000 €	15/04/2023	28 000 €	26 500,00
Lugar do Freixial Lote 2	160	15/04/2023	589 210 €	15/04/2023	496 800 €	543 005,00
1.4.2 Não arrendadas	67		94 360,00		100 000,00	97 180,00
Comércio	67		94 360,00		100 000,00	97 180,00
Lugar do Freixial - AA	67	30/12/2023	94 360,00	30/12/2023	100 000,00	97 180,00
Total	39 175		48 473 020		49 020 280	48 746 650
		Quant.	Moeda	Cotação	Juros decor.	Valor Global
7. Liquidez						60 742,89
7.1 À vista						60 742,89
7.1.1 Numerário						0,00
7.1.2 DOs						60 742,89
DO Banco Carregosa						3 295,58
DO Banco BIC						5 401,93
DO Banco BCP						3 169,83
DO Banco Bankinter						48 875,55
7.1.3 Fundos de tesouraria						0,00
7.2 A prazo						0,00
7.2.1 DP's e com pré-aviso						0,00
DP Banco Carregosa						0,00
DP Banco BIC						0,00
7.2.2 CDs						0,00
7.2.3 Valores mobiliários com prazo < 12 meses						0,00
8. Empréstimos						3 164 000,00
8.1 Empréstimos obtidos						3 164 000,00
Banco Carregosa (CCC) E1M+1,25% 20230113 20240112						2 536 000,00
Banco BIC (CCC) E3M+2,125% 20230106 20240106						0,00
Banco Bankinter (CCC) E1M+1,25% 20230108 20240713						628 000,00
8.2 Descobertos						0,00
8.3 Componente variável de fundos mistos						0,00
9. Outros valores a regularizar						
9.1 Valores ativos						1 323 285,66
9.1.1. Adiantamentos por conta de imóveis						104 857,60
9.1.4. Rendas em dívida						68 858,62
9.1.5. Outros						35 998,98
9.2. Valores passivos						1 218 428,06
9.2.1 Recebimentos por conta de imóveis						0,00
9.2.5. Rendas adiantadas						127 197,83
9.2.6. Outros						1 091 230,23
Total						-4 216 827,57
B - Valor Líquido Global do Fundo						44 529 822,43

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	2 226 000,00	2 226 000,00
Emitidas no período	0,00	0,00
Resgatadas no período	0,00	0,00

Notas 4 e 5

O Fundo não possuía títulos em carteira à data de 31 de dezembro de 2023.

Nota 6

- i) 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.
- ii) 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.
- iii) 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.
- iv) Na valorização dos ativos do OIAI/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 da Gestão de Ativos e a Regulamentação do Regime da Gestão de Ativos.
- 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 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 empregues na avaliação têm aderência a valores de mercado.



Nota 7

A liquidez do Fundo, em 31 de dezembro de 2023, decompunha-se da seguinte forma:

Contas	Saldo inicial	Aumentos	Reduções	Saldo final
Numerário				
Depósitos à ordem	320 954,04	10 116 610,12	10 376 821,27	60 742,89
Depósitos a prazo e com pré-aviso	0,00			0,00
Certificados de depósito				
UP de fundos de tesouraria				
Outras contas de disponibilidades				
Total	320 954,04	10 116 610,12	10 376 821,27	60 742,89

Nota 8

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

Entidades	Devedores por rendas vencidas	Outros devedores	Soma
Câmara Municipal de Almada (1)		9 945,65	9 945,65
Câmara Municipal de Coimbra (2)		2 172,00	2 172,00
Infraestruturas Portugal, S.A. (3)		1 500,00	1 500,00
Município do Porto (4)		18 089,70	18 089,70
Telepizza (5)	0,27		0,27
Radio Popular (5)	112,62		112,62
BCM (5)	462,54		462,54
Diversos Lojistas Freixial (6)	68 283,19		68 283,19
Diversos Lojistas Freixial (7)		22 471,41	22 471,41
Total	68 858,62	54 178,76	123 037,38

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 à 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 à boa execução de obra.
4. Caução prestada ao Município do Porto (18.089,70€).
5. Os valores em dívida respeitam a atualizações dos valores das rendas.
6. Os valores em dívida respeitam a valores de rendas do imóvel Lugar do Freixial (Freixial Shopping).
7. Os valores em dívida respeitam a valores de encargos comuns do imóvel Lugar do Freixial.

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
432119 Banco Carregosa CCC	2 536 000,00	Hipoteca	Continente Olhão
432110 Banco BIC CCC	0,00	Hipoteca	Continente Serpa Pinto
432211 Banco Bankinter CCC	628 000,00	Hipoteca	Lugar do Freixial - I Lugar do Freixial - J Lugar do Freixial - M Av. D João Alves, Figueira da Foz

Nota 11

No ano de 2023, registou-se uma provisão para encargos relativa a possível indemnização de prejuízos na loja *Leroy Merlin*, conforme explicitado no ponto 3.7. do presente Relatório e Contas.

Contas	Saldo Inicial	Aumentos	Reduções	Saldo Final
471-Ajustamentos para crédito vencido	0,00	0,00	0,00	0,00
482 - Provisões para encargos	0,00	60 000,00	0,00	60 000,00

Nota 12

No ano de 2023 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)	182 891,92	182 891,92
Valores cedidos em garantia (2)	11 258 457,35	15 258 457,35
Total	11 441 349,27	15 441 349,27

Observações:

- (1) Os valores recebidos em garantia pelo Fundo foram prestados pelas empresas construtoras do Minipreço de Coimbra (11.183,36€), Continente Olhão (95.000,00€) e pelos inquilinos Telepizza Portugal (7.980,77 €), Neptune Serab (2.557,44€), Flores Encantadas (2.782,14€), José Ferreira Lavandarias (3.434,40€), Lakhir Sing (6.375,58€), Botachave (1.962,00€), Queridas Ideias (8.000,00€), Patamar Espontâneo (10.598,75), Petlândia (4.618,40€), Nepturest (7.350,30€), Prediclight (5.808,12€), Enjoyvaper (2.000,00€), Mimos da Mamã (1.888,50€), Mário Alexandre Gomes da Silva (1.275,15€), Hospital da Luz de Coimbra (8.970,00€) e Washell M CSW (1.107,00€).
- (2) Os valores cedidos em garantia correspondem a garantias prestadas pelo Fundo à: Câmara Municipal de Almada (9.945,65€); Câmara Municipal de Coimbra (2.172,00€); Infraestruturas de Portugal (1.500,00€) relativas a boa execução de obra; Caução prestada ao Município do Porto (18.089,70€). Hipoteca de um imóvel a favor do Banco EuroBic relativas a garantia no âmbito de uma CCC e de um contrato de limite para emissão de garantias (3.575.000,00€); Hipoteca de um imóvel a favor do Banco L. J. Carregosa relativa a garantia no âmbito de uma CCC

(7.651.750,00€). Hipoteca de 4 imóveis a favor do Banco Bankinter relativas a garantia no âmbito de uma CCC (4.000.000€).

Porto, 19 de fevereiro de 2024

A Contabilista Certificada



Patricia Isabel Feijó

O Conselho de Administração



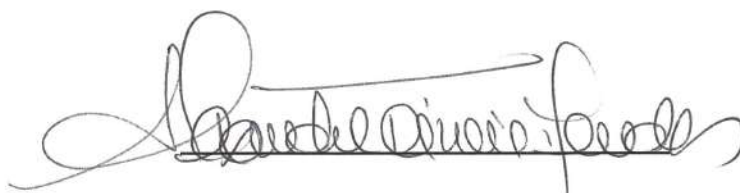
Presidente: José Miguel Marques



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 designado por Fundo), gerido pela Carregosa - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, SA (adiante designada por Entidade Gestora), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2023 (que evidencia um total de 48 912 250 euros e um total de capital do Fundo de 44 529 820 euros, incluindo um resultado líquido de 3 539 655 euros), a demonstração de resultados por natureza e a demonstração de fluxos monetários relativas ao ano findo naquela data, e o anexo às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira do Retail Properties - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado em 31 de dezembro de 2023 e o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao ano findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento mobiliário.

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.

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 mobiliário;
- (ii) elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis;
- (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 a 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 da Entidade Gestora do Fundo;
- (iv) concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão da Entidade Gestora do Fundo, 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 os acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;



- (vi) comunicamos com os encarregados da governação da Entidade Gestora do Fundo, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificada durante a 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 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023.

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 e, tendo em conta o conhecimento e a apreciação sobre o Fundo, não identificámos incorreções materiais.

Sobre as matérias previstas no n.º 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023

Nos termos do n.º 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023, devemos pronunciar-nos sobre o cumprimento dos critérios e pressupostos de avaliação dos ativos que integram o património do Fundo.

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Porto, 23 de fevereiro de 2024



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