

17/12  


# **RETAIL PROPERTIES**

## **Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado**

Relatório e Contas  
2021



79  
SL



INTENCIONALMENTE  
DEIXADO EM BRANCO

44  
22  
*[Handwritten signature]*

# **RELATÓRIO DE GESTÃO**

**2021**

## ÍNDICE

1. Introdução .....	5
2. Contexto Macroeconómico e de Mercado .....	7
2.1. Contexto.....	7
2.2. Análise Macroeconómica .....	7
2.3. Análise do Setor Imobiliário em Portugal.....	8
3. <i>Retail Properties</i> – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado .....	9
3.1. Estratégia do Fundo.....	9
3.2. Evolução da Carteira do Fundo .....	10
3.3. Performance do Fundo.....	11
3.4. Distribuição de Rendimentos .....	13
3.5. <i>Listing Sponsor</i> (Patrocinador da Cotação) .....	13
3.6. Gestão do Risco.....	14
3.7. Eventos Subsequentes e Perspetivas Futuras .....	15
4. Demonstrações Financeiras .....	19
4.1. Balanço .....	19
4.2. Demonstração de Resultados por Natureza .....	20
4.3. Demonstração de Fluxos Monetários.....	21
5. Anexo às Demonstrações Financeiras .....	23
5.1. Introdução .....	23
5.2. Princípios contabilísticos .....	23
5.3. Notas ao Anexo .....	24

## 1. Introdução

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

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

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

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

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

- a) o arrendamento, a cessão de exploração ou qualquer outra forma de exploração onerosa de imóveis destinados ao comércio, serviços, indústria e armazenagem, com vista a potenciar a geração de rendimentos por parte dos ativos em carteira;
- b) o desenvolvimento de projetos de construção de imóveis destinados ao comércio, serviços, indústria e armazenagem, de forma a assegurar a sua exploração com recurso ao arrendamento, cessão de exploração ou qualquer outra forma de exploração onerosa, com vista a potenciar a geração de rendimentos por parte dos ativos em carteira;





- c) a compra e venda de imóveis destinados ao comércio, serviços, indústria e armazenagem, com vista à realização de mais-valias.

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

a) Limites legais à política de investimento:

- i. A carteira de valores do Fundo poderá, ainda que residualmente, ser constituída por depósitos bancários, certificados de depósito, unidades de participação de fundos de tesouraria e valores mobiliários emitidos ou garantidos por um Estado-Membro da União Europeia, pertencente à Zona Euro, com prazo residual inferior a 12 meses.
- ii. O Fundo não pode investir em prédios rústicos.
- iii. O valor dos projetos de promoção urbana está compreendido no intervalo [0,00%; 50,00%] do valor global dos prédios urbanos.
- iv. O Fundo poderá contrair empréstimos, quando tal se revele necessário à execução da política de investimento, até ao limite de 33% do valor dos seus ativos.
- v. Não podem integrar o património dos organismos de investimento imobiliário os ativos com ónus ou encargos que dificultem excessivamente a sua alienação, nomeadamente os ativos objeto de garantias reais, penhoras ou procedimentos cautelares.

b) Autolimites à política de investimento:

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

c) Instrumentos financeiros

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large stylized signature and several smaller initials.

## 2. Contexto Macroeconómico e de Mercado

### 2.1. Contexto

O contexto da economia e da vida social permanecem profundamente alterados, fruto da singularidade do próprio momento sanitário.

A recuperação da economia para níveis anteriores aos da pandemia está associada à incerteza quanto à normalização das políticas monetárias expansionistas dos bancos centrais e do termo dos apoios governamentais às entidades mais fragilizadas pela recessão. Sabe-se que os efeitos da pandemia não estão, ainda, ultrapassados, nem integralmente materializados, sendo ainda incerta a sua extensão total.

O último ano foi marcado por uma forte disrupção das cadeias de fornecimento a nível global, aliada a uma evolução irregular da pandemia, que levou a choques nos custos de transporte, escassez de chips semicondutores, graves atrasos nas entregas de bens essenciais e ao aumento dos custos das matérias-primas. Registou-se, também, um relevante incremento dos custos da energia.

O efeito destes problemas nas cadeias de fornecimento e a nova vaga da pandemia, condicionam a evolução da atividade e do comércio mundial no curto prazo. A reintrodução de medidas restritivas para conter a pandemia, incluindo ao nível da mobilidade internacional, tem impacto sobre o ritmo de recuperação, em particular dos serviços relacionados com o turismo.

No entanto, antevê-se que o setor imobiliário possa continuar a ter um desempenho relativo positivo, apesar de não estar totalmente imune aos efeitos de uma eventual subida gradual das taxas de juro como consequência do aumento da inflação verificado.

### 2.2. Análise Macroeconómica

A análise macroeconómica identifica sinais de recuperação, nomeadamente pela subida do PIB<sup>1</sup> de 4,8% no ano de 2021 face ao anterior, com previsões da continuação deste crescimento no ano de 2022 (5,8%). Já o PSI-20<sup>2</sup> registou um crescimento de 2 dígitos (15,1%), em 2021, recuperando plenamente da queda de 6% sofrida no ano anterior.

Os níveis de crédito<sup>3</sup> concedido às empresas dos setores não financeiros e à habitação, aumentaram significativamente neste ano, 4,3% e 4,1%, respetivamente (taxas da variação anual a setembro de 2021). O sistema bancário também registou algumas melhorias com a recuperação da rendibilidade dos seus ativos<sup>3</sup> (0,1% em 2020 vs. 0,4% em 2021) e com a redução adicional do peso dos *non-performing loans* nos balanços (4,9% em 2020 vs. 4,3% em 2021).

Os indicadores quantitativos da atividade económica<sup>1</sup> - consumo privado (5,0%), consumo público (4,8%) e formação bruta de capital fixo (4,9%) - apresentaram, em 2021, crescimentos muito significativos face ao período homólogo, prevendo-se uma tendência de diminuição nos próximos anos, exceto quanto ao investimento.

<sup>1</sup> Banco de Portugal, 17 de dezembro de 2021, Boletim Económico, disponível [aqui](#)

<sup>2</sup> Jornal ECO

<sup>3</sup> Banco de Portugal, 20 de dezembro de 2021, Relatório de Estabilidade Financeira, disponível [aqui](#)





Tanto as importações<sup>1</sup> (10,3%) como as exportações<sup>1</sup> (9,6%) tiveram um crescimento bastante substantivo neste ano, numa tentativa de recuperar as consideráveis perdas de 2020, resultando, ainda assim, num valor negativo da Balança Comercial.

As políticas monetárias de expansão económica implementadas globalmente, influenciadas largamente pelos programas de *quantitative easing* da Reserva Federal dos Estados Unidos da América (aquisição de *Mortgage-backed Securities* e a emissão dos *Stimulus Checks*) e do Banco Central Europeu (*PEPP – Pandemic Emergency Purchase Program*) permitiram que o rendimento disponível das empresas e dos particulares fosse menos afetado. Com o início da gradual redução (*tapering*) destes programas, deveremos assistir ao aumento de algum risco sistémico na economia e nos mercados financeiros e uma possível subida das taxas de juro.

A narrativa da inflação transitória, muito repetida na primeira metade do ano de 2021, acabou por ser alterada no final do ano com o registo da inflação mais alta dos últimos 39 anos nos Estados Unidos da América (7%<sup>4</sup>) e de um valor recorde de 5%<sup>5</sup> na Zona Euro (ZE).

No entanto, as taxas de juro, por parte da Reserva Federal dos Estados Unidos da América, serão mantidas perto de zero, no início de 2022, pelo menos até março, de acordo com o comunicado de imprensa de 26 de janeiro<sup>6</sup>. Já o Banco Central Europeu<sup>7</sup> não prevê necessidade de aumentar as taxas de juro durante 2022, dando continuidade ao programa *PEPP*.

Portugal está abaixo da média da ZE em termos de inflação, com um aumento esperado do Índice de Preços no Consumidor de 2,8%<sup>5</sup> em 2021. No cenário interno, a não aprovação da Proposta de Orçamento de Estado para 2022 implicou um cenário de políticas invariantes para as finanças públicas no curto prazo. A maioria absoluta saída das eleições ocorridas a 30 de janeiro de 2022 permite antever um período de estabilidade política para os próximos 4 anos.

O indicador de sentimento económico manteve o perfil ascendente iniciado em fevereiro, atingindo em maio o valor mais elevado desde maio de 2000, com uma ligeira quebra a partir de julho. Fechou o ano com um valor absoluto de 108,2 ultrapassando valores pré-pandémicos, o que reflete um aumento nos níveis de confiança na economia portuguesa e na sua recuperação. Na mesma medida, o indicador de confiança dos consumidores mostrou uma forte recuperação no que toca ao impacto negativo do ano de 2020, não tendo atingido, ainda assim, os valores registados antes desse período.

### 2.3. Análise do Setor Imobiliário em Portugal

O setor imobiliário nacional viveu mais um ano sob o efeito da pandemia, mostrando-se, ainda assim, um dos setores da economia com maior resiliência aos choques desta crise.

Ao nível do investimento<sup>8</sup>, 2021 foi um ano de incerteza com uma quebra de 35% face ao período homólogo, num total estimado de 1,9 mil milhões de euros transacionados. Todavia, tal pode implicar um adiamento de muitos negócios para o ano de 2022, o que

<sup>4</sup> Bureau of Labor Statistics, Índice de Preços no Consumidor, disponível [aqui](#)

<sup>5</sup> Eurostat, Inflação da Zona Euro, disponível [aqui](#)

<sup>6</sup> Board of Governors of the Federal Reserve System, 26 de janeiro de 2022, Comunicado de Imprensa – Decisões Relativas à Implementação da Política Monetária, disponível [aqui](#)

<sup>7</sup> Banco Central Europeu, 16 de dezembro de 2021, Comunicado de Imprensa – Decisão de Política Monetária, disponível [aqui](#)

<sup>8</sup> JLL, 29 de dezembro de 2021, Previsão Fecho de Mercado 2021



será favorável para o ritmo de mercado nesse ano. As *prime yields*<sup>8</sup> mantiveram-se estáveis, com alguma compressão nos subsectores logístico e de retalho alimentar.

No setor do retalho<sup>8</sup>, o retalho alimentar teve a maior expansão, com o ressurgimento de lojas de conveniência nas zonas residenciais. Os parques de retalho e *stand alones* tiveram um ano muito dinâmico em 2021, com tendência para continuar durante 2022.

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

#### **3.1. Estratégia do Fundo**

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

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

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.

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 Fundo *Retail Properties*, melhorando a relação e o serviço, e poder dispor de ligação privilegiada com essas entidades em 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 e nele desenvolver projetos, 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 e 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 pudesse, de facto, 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, primeira aprovação requerida, 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, à aprovação, em sessão de Câmara, do projeto de loteamento.

Consequentemente, foram encetadas as diligências para a materialização das obras de urbanização, processo que em virtude da 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.

No quadro das relações comerciais com os inquilinos, registavam-se algumas faltas de pagamentos de rendas. No universo das situações de rendas vencidas e não liquidadas ressaltava um caso, com uma expressão muito elevada, uma vez que a acumulação tinha cerca de um ano. Em todos os casos, sem exceção foram negociadas apenas condições de pagamento, e fruto da concentração e persistência nas diligências, houve sucesso, registando-se no final do exercício, a não existência de dívidas, facto de extremo relevo, considerando as dificuldades que de todos são conhecidas no que concerne às adversidades que algumas empresas tiveram na manutenção dos seus negócios neste período de grandes constrangimentos das atividades comerciais.

### 3.2. Evolução da Carteira do Fundo

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

#	Descrição do imóvel	Área	Data de aquisição	Preço de Aquisição	Valor de mercado	Arrendatário
1	Vale da Castanheira, Almada (Prédio Urbano)	10680	15/12/2017	2 264 872,80	3 788 000,00	
2	Rua Araújo Carandá 14, Braga (Prédio urbano)	130	04/05/2017	182 104,39	217 000,00	Telepizza
3	Estrada da Beira 481, Coimbra (Prédio urbano)	974	13/01/2015	1 357 494,29	2 296 100,00	Dia Portugal
4	Avenida D. João Alves, Figueira da Foz (Prédio urbano)	4948	30/04/2015	1 926 452,45	2 802 500,00	BCM Bricolage Leroy Merlin
5	Rua Patrão Joaquim Casaca, 2-10 Olhão (Prédio urbano)	2273	13/01/2017	4 344 468,10	5 919 500,00	Continente Hipermercados
6	Rua da Torre 39, Cascais (Prédio Urbano)	485	06/06/2013	1 109 238,73	1 624 000,00	Telepizza
7	Rua Prof. Francisco Gentil 27, Lumiar (Prédio urbano)	89	27/12/2013	122 160,11	210 000,00	Telepizza
8	Avenida Oscar Monteiro Torres 61, Areeiro (Prédio urbano)	70	27/12/2013	105 137,80	170 000,00	Telepizza
9	Praceta José Régio 7, Bobadela (Prédio Urbano)	276	27/12/2013	295 387,13	358 500,00	Telepizza
10	Rua Prof. Agostinho Silva 18, Tapada das Mercês (Prédio urbano)	29	27/12/2013	24 732,50	26 900,00	Telepizza
11	Avenida D.Nuno Álvares Pereira LJ 22-24 LJ 26 e LJ 27, Cacém (Prédio urbano)	192	14/09/2017	145 207,87	198 000,00	Telepizza
12	Rua Principal da Cerca, Torres Vedras (Prédio urbano)	535	29/05/2013	635 455,67	949 500,00	Dia Portugal



#	Descrição do imóvel	Área	Data de aquisição	Preço de Aquisição	Valor de mercado	Arrendatário
13	Rua Santa Luzia 573, Porto (Prédio urbano)	890	27/09/2013	1 211 103,26	1 484 500,00	Pingo Doce
14	Rua Serpa Pinto 273, Porto (Prédio urbano)	5147	03/12/2015	3 931 388,17	6 900 500,00	Modelo Continente
15	Praceta Oliveira Feijão 2 R/C Esq. Almada (Prédio urbano)	119	27/12/2013	167 119,03	205 500,00	Telepizza
16	Rua D. Sancho I 1, Cacilhas (Prédio urbano)	225	27/12/2013	277 363,52	352 000,00	Telepizza
17	EN 377 Marco Cabaço, Charneca de Caparica (Prédio urbano)	935	29/05/2013	1 987 473,41	2 781 000,00	Dia Portugal
18	Rua Pedro Costa 1206, Charneca de Caparica (Prédio urbano)	220	06/06/2013	489 073,44	544 000,00	Telepizza
19	Rua das Flores Lote 11 B R/C Esq e Dto, Paivas (Prédio urbano)	185	27/12/2013	191 250,66	238 500,00	Telepizza
20	Rua da Florbela Espanca 6 GR 1, Arrentela (Prédio urbano)	33	27/12/2013	23 723,01	24 000,00	Telepizza
21	Rio Park Lote 5 Loja 1 (Prédio urbano)	630	13/11/2015	466 918,47	660 100,00	Rádio Popular
22	Rio Park Lote 5 Loja 2 (Prédio urbano)	1231	13/11/2015	1 051 946,39	1 184 150,00	Dstore Retail
23	Rio Park Lote 5 Loja 3 (Prédio urbano)	615	13/11/2015	424 408,43	692 650,00	Seaside
24	Rio Park Lote 5 Loja 4 (Prédio urbano)	1278	13/11/2015	881 503,62	1 140 750,00	Espaço Casa

Os contratos de Arrendamento acima mencionados têm uma duração média de 17 anos. Entre 31 de dezembro de 2021 e sua maturidade têm ainda uma duração média de 10,23 anos, caso não sejam exercidas antecipadamente, nos casos aplicáveis, as *break-options*.

### 3.3. Performance do Fundo



O Ativo Líquido do Fundo a 31 de dezembro de 2021 era de 35.609.973,86€. Os proveitos gerados ao longo do ano de 2021 foram de 3.038.770,48€, tendo 73,54% sido provenientes de Rendimentos de Ativos Imobiliários. De referir que esta rubrica, ligada à atividade recorrente do Fundo, sofreu em 2021 um incremento de 3,29% face a 2020,



ano em que o peso dos Rendimentos de Ativos Imobiliários no total dos proveitos não foi além dos 40,36%.

Relativamente aos custos do ano de 2021, estes ascenderam a 998.348,29€, um valor 12,79% inferior ao registado em 2020. Destacam-se as reduções expressivas verificadas ao nível das Comissões suportadas (-470.046,76€) e Juros e Custos Equiparados (-80.676,12€). Em sentido contrário, as Perdas em Ativos Imobiliários, verificadas aquando das reavaliações anuais, sofreram um aumento de 351.595€ face ao período homólogo, justificando, em 2021, 40,12% do total dos Custos e Perdas Correntes.

O resultado líquido do período foi assim de 2.040.422,19€, correspondendo a uma rentabilidade efetiva, ponderada as distribuições de rendimentos efetuadas, de 6,60%.

Encargos	Valor	% do VLGF
Comissão Gestão Fixa	95 194,87	0,297%
Comissão Gestão Variável	33 178,95	0,103%
Comissão Depósito	86 252,22	0,269%
Taxa de supervisão	9 946,21	0,031%
Custos com auditoria	6 150,20	0,019%
Custos com avaliações	27 542,00	0,086%
<b>Encargos Correntes</b>	<b>258 264,45</b>	<b>0,806%</b>

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 ano de 2021 estabeleceu-se nos 258.264,45€, o equivalente a 0,806% do VLGF.



A cotação do Fundo a 31 de dezembro de 2021 era de 18,8575€, superior à cotação de 18,6573€ a 31 de dezembro de 2020.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "34", "YL", and several stylized signatures.

### 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.

Ao longo do ano de 2021 foram feitas duas distribuições de 850.000€, totalizando o montante de 1.700.000€, o equivalente a 1,00€ por unidade de participação. As distribuições foram feitas da seguinte forma:

- No primeiro semestre de 2021, no dia 11 de maio de 2021, o Fundo distribuiu 850.000€, o equivalente a 0,50€ por unidade de participação.
- No segundo semestre de 2021, no dia 27 de agosto de 2021, foi efetuada uma nova distribuição de rendimentos, no montante de 850.000€, o equivalente a 0,50€ por unidade de participação.

À semelhança do ocorrido em 2021, o Fundo poderá em 2022 distribuir rendimentos, por referência aos resultados do ano transato, até ao montante de 1,00€ por unidade de participação.

### 3.5. Listing Sponsor (Patrocinador da Cotação)

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

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

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





### 3.6. 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.

O portfolio que integra o OIC está especialmente sujeito ao risco de liquidez, risco de mercado imobiliário e o 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, endividamento e alertas de riscos. A própria monitorização mede a probabilidade de dívidas futuras dos arrendatários.

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.

Em 31 de dezembro de 2021, os limites legais e regulamentares do Fundo, encontravam-se integralmente cumpridos, conforme descrição abaixo.

Posição de liquidez			
Depósitos bancários	800 200,34		2,247%
Posição de alavancagem, derivados, reportes e empréstimos			
Financiamentos bancários	- 3 222 919,37		-9,05%
Controlo dos limites de investimento			
Terrenos urbanizados	3 788 000,00		
Construções	30 979 650,00		
Σ Valor dos prédios urbanos	34 767 650,00		
Geografia dos imóveis em carteira			
Zona Metropolitana do Porto	8 385 000,00	24,12%	23,55%
Zona Metropolitana do Lisboa	10 520 400,00	30,26%	29,54%
Resto do País	15 862 250,00	45,62%	44,54%
<b>Total</b>	<b>34 767 650,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>97,63%</b>



### 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, 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.

O Fundo 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.

Neste sentido, a 28 de janeiro de 2022 foi convocada a reunião da Assembleia Geral de Participantes do Fundo, a realizar-se 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 próximo do seu término. O processo está em curso havendo fundadas expectativas de sucesso.

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

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

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

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

44  
L  
B  
P



Handwritten initials and signature in blue ink.

Como seria expectável, o Tribunal da Relação do Porto decidiu pela improcedência das alegações de recurso, confirmando a sentença recorrida.

Tendo o recurso de apelação sido julgado improcedente, os Requerentes apresentaram recurso excecional de revista. O Tribunal da Relação do Porto decidiu, no mesmo sentido, pela inadmissibilidade do recurso.

Em dezembro de 2021, os Requerentes intentaram, no Tribunal Judicial da Comarca do Porto, Juízo de Comércio de Vila Nova de Gaia, a ação principal de anulação de deliberações sociais, cuja decisão ainda se aguarda. Por ser uma ação consequente do processo cautelar supramencionado e se basear na mesma linha de argumentação, não se crê que a decisão seja distinta das anteriores quanto à providência cautelar, não devendo, portanto, ter qualquer impacto na esfera do Fundo.

**Porto, 31 de janeiro de 2022**

**O Conselho de Administração**



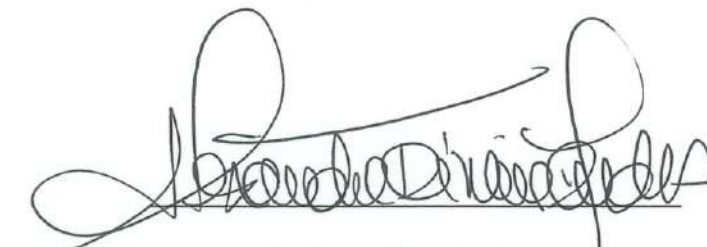
**Presidente:** José Miguel Marques



**Vogal:** José Sousa Lopes



**Vogal:** José Alves Coelho



**Vogal:** Alexandre Teixeira Mendes



Handwritten signatures and initials in the top right corner, including a signature that appears to be "G." and another that looks like "AL".

# **Demonstrações Financeiras**

## 4. Demonstrações Financeiras

### 4.1. Balanço

Balanço em 31 de Dezembro de 2021

Códigos das contas		2021			2020		Códigos das contas	Passivo	2021		2020	
		Ativo bruto	Maiores/alias/AF	Maiores/alias/AD	Ativo líquido	Ativo líquido						
<b>Ativos Imobiliários</b>								<b>Capital do fundo</b>				
31	Terrenos	2 264 872,80	1 523 127,20		3 788 000,00	3 878 160,00	61	Unidades de participação			17 000 000,00	17 000 000,00
32	Construções	21 356 860,40	9 622 789,60		30 979 650,00	30 611 333,00	62	Variações patrimoniais			1 138 200,01	1 138 200,00
	Total de imóveis	23 621 733,20	11 145 916,80	0,00	34 767 650,00	34 489 513,00	64	Resultados transitados			13 579 130,63	11 073 414,00
							65	Resultados distribuídos			-1 700 000,00	-1 700 000,00
							DR	Resultado líquido do período			2 040 422,19	4 205 717,00
								Total do capital do fundo			32 057 752,83	31 717 331,00
412	Contas de terceiros	0,00			0,00	57 119,00		Provisões para riscos e encargos				
419	Devedores por rendas vencidas	32 563,19	0,00	0,00	32 563,19	88 513,00		Ajustamentos de dívidas a receber				
	Outras Contas de Devedores	32 563,19	0,00	0,00	32 563,19	145 632,00	47	Provisões acumuladas			0,00	35 444,00
							48					0,00
12	Disponibilidades	800 200,34	0,00	0,00	800 200,34	2 586 965,00		Contas de terceiros				
13	Depósitos a ordem		0,00	0,00	0,00		423	Comissões e outros encargos a pagar			17 492,51	18 775,00
	Depósitos a prazo		0,00	0,00	0,00		424+429	Outros contatos de credores			109 519,51	74 795,00
	Total das disponibilidades	800 200,34	0,00	0,00	800 200,34	2 586 965,00	43	Empréstimos Contraídos			3 222 262,72	4 894 525,00
								Total de terceiros			3 349 274,74	4 988 095,00
<b>Acréscimos e Diferimentos</b>								Contas de regularização				
51	Acréscimos de Proveitos a receber		0,00	0,00	0,00			Acréscimos de custos			90 466,70	384 472,00
52	Despesas com custos diferidos	9 560,33	0,00	0,00	9 560,33	15 709,00	53	Receitas com proveito diferido			112 479,59	112 478,00
58	Outros Acréscimos e Diferimentos	0,00	0,00	0,00	0,00		56	Total das regularizações passivas			202 946,29	496 950,00
	Total das regularizações ativas	9 560,33	0,00	0,00	9 560,33	15 709,00						
	<b>Total do ativo</b>	<b>24 464 057,06</b>	<b>11 145 916,80</b>	<b>0,00</b>	<b>35 609 973,86</b>	<b>37 237 820,00</b>		<b>Total do passivo e situação líquida</b>			<b>35 609 973,86</b>	<b>37 237 820,00</b>
	Total do número de unidades de participação				1 700 000,00	1 700 000,00						
	Valor unitário da unidade de participação (Eur)				18,8575	18,8573						

Conselho de Administração:

*[Assinaturas]*

Contabilista Certificado:

*[Assinatura]*

## 4.2. Demonstração dos Resultados por Natureza

Demonstração dos resultados em 31 de dezembro de 2021

Códigos das contas	Custos e Perdas	2021	2020	Códigos das contas	Proveitos e Ganhos	Valores expressos em euros	
						2021	2020
711+...+718 724+...+728 733 7411+7421 7412+7422 718+7428 751 752+758 76	<b>Juros e custos equiparados</b>				<b>Juros e proveitos equiparados</b>		
	De operações correntes	99 690,88	180 367,00	811+814+818	Outros de operações correntes		
	<b>Comissões</b>				<b>Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários</b>		
	Outras de operações correntes	233 680,24	7 037 27,00	833	Em ativos imobiliários	672 929,00	3 182 108,00
	Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários			851	Reversão de ajustamentos e provisões - rendas vencidas	123 036,95	0,00
	Em ativos imobiliários	400 542,00	48 947,00	852	Reversão de ajustamentos e provisões - outros encargos	6 436,06	0,00
	<b>Impostos</b>				<b>Rendimentos de ativos imobiliários</b>		
	Impostos sobre o rendimento	78 223,02	35 147,00	86	Rendimentos de ativos imobiliários	2 229 978,54	2 159 051,00
	Impostos indiretos	7 612,58	55 015,00		<b>Outros proveitos e ganhos correntes</b>		
	Outros impostos			87	Outros proveitos e ganhos correntes		7 956,00
782 783 784+...+788	<b>Provisões do exercício</b>				<b>Total dos proveitos e ganhos correntes (B)</b>	<b>3 032 380,55</b>	<b>5 349 115,00</b>
	Ajustamentos de dívidas a receber	48 864,66	35 444,00				
	Provisões para encargos	45 242,63	0,00				
	<b>Fornecimento e serviços externos</b>	82 926,85	84 303,00				
	<b>Total dos custos e perdas correntes (A)</b>	<b>996 782,86</b>	<b>1 142 950,00</b>				
	<b>Custos e perdas eventuais</b>				<b>Proveitos e ganhos eventuais</b>		
	Perdas extraordinárias			882	Ganhos extraordinários	5 750,00	
	Perdas de exercícios anteriores	492,00	448,00	883	Ganhos de exercícios anteriores		
	Outras perdas eventuais	1 073,43	0,00	888	Outros ganhos eventuais	639,93	0,00
	<b>Total dos custos e perdas eventuais (C)</b>	<b>1 565,43</b>	<b>448,00</b>		<b>Total dos proveitos e ganhos eventuais (D)</b>	<b>6 389,93</b>	<b>0,00</b>
8X2+7X2+7X3 8X3+86+7X3+7 8X9+7X9 B-A+742	<b>Resultado líquido do período</b>	<b>2 040 422,19</b>	<b>4 205 717,00</b>		<b>Total</b>	<b>3 038 770,48</b>	<b>5 349 115,00</b>
	<b>Total</b>	<b>3 038 770,48</b>	<b>5 349 115,00</b>				
8X2+7X2+7X3 8X3+86+7X3+7 8X9+7X9 B-A+742	<b>Resultados da carteira títulos e participações em sociedades imobiliárias</b>	0	0	D-C	<b>Resultados eventuais</b>	4 824,50	-448
	Resultado de ativos imobiliários	2 419 438,69	5 207 909	B+D-A-C+742	Resultados antes de impostos sobre o rendimento	2 040 422,19	4 205 717
	Resultados das operações extrapatrimoniais	0,00	0	B+D-A-C	Resultados líquidos do período	2 040 422,19	4 205 717
B-A+742	<b>Resultados correntes</b>	<b>2 035 597,69</b>	<b>4 206 165</b>				

Conselho de Administração:

Contabilista Certificado:

*[Assinaturas manuscritas]*



### 4.3. Demonstração de Fluxos Monetários

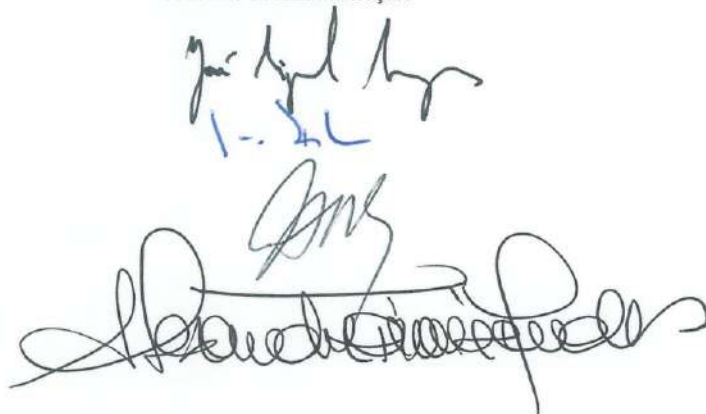
Demonstração dos fluxos em 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em euros)

Discriminação dos fluxos	2021		2020	
	Valor	Somatório	Valor	Somatório
<b>Operações sobre as UP do Fundo</b>				
Recebimentos				
Pagamentos				
Rendimentos pagos aos participantes	1 700 000,00		1 700 000,00	
<b>Fluxo das operações sobre as UP do fundo</b>		<b>-1 700 000,00</b>		<b>-1 700 000,00</b>
<b>Operações com valores imobiliários</b>				
Recebimentos				
Alienação de imóveis	0,00		4 902 021,00	
Venda de participações em sociedades	0,00		0,00	
Rendimento de imóveis	2 785 349,92		2 489 723,00	
Pagamentos				
Despesas correntes (FSE) com imóveis	77 440,33		70 963,00	
<b>Fluxo das operações sobre valores</b>		<b>2 707 909,59</b>		<b>7 320 781,00</b>
<b>Operações da carteira de título</b>				
Recebimentos				
Pagamentos				
Juros e custos similares	26 715,00		164 659,00	
<b>Fluxo das operações da carteira de títulos</b>		<b>-26 715,00</b>		<b>-164 659,00</b>
<b>Operações de gestão corrente</b>				
Recebimentos				
Outros recebimentos correntes	759 452,00		2 314 872,00	
Pagamentos				
Comissão de gestão	407 639,61		349 282,00	
Comissão de depósito	90 234,37		90 991,00	
Impostos e taxas	496 829,79		267 382,00	
Financiamento	1 006 852,23		0,00	
Juros de financiamento	74 176,90		0,00	
Outros pagamentos correntes	1 451 678,11		4 772 067,00	
<b>Fluxo das operações de gestão corrente</b>		<b>-2 767 959,01</b>		<b>-3 164 850,00</b>
<b>Operações eventuais</b>				
Recebimentos				
Pagamentos				
<b>Fluxo das operações eventuais</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
<b>Saldo dos fluxos monetários do período</b>		<b>-1 786 764,42</b>		<b>2 080 241,00</b>
<b>Disponibilidades no início do período</b>		<b>2 586 964,76</b>		<b>506 724,00</b>
<b>Disponibilidades no fim do período</b>		<b>800 200,34</b>		<b>2 586 964,76</b>

Conselho de Administração:

Contabilista Certificado:




144  
22  
Q.  
P  
D

## **Anexo às Demonstrações Financeiras**

## **5. Anexo às Demonstrações Financeiras**

### **5.1. Introdução**

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

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

As notas deste Anexo seguem a numeração prevista no Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliários (PCFII), conforme previsto no Regulamento da CMVM 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 Avaliações	Diferença
R da Torre 39 Cascais	1 624 000,00 €	1 624 000,00 €	0,00 €
R Pedro Costa 1206 Charneca da Caparica	544 000,00 €	544 000,00 €	0,00 €
R Araújo Carandá 14 Braga	217 000,00 €	217 000,00 €	0,00 €
Av D Nuno Álvares Pereira 22-24 LJ26 Cacém	56 000,00 €	56 000,00 €	0,00 €
Av D Nuno Álvares Pereira 22-24 LJ27 Cacém	142 000,00 €	142 000,00 €	0,00 €
R Prof. Francisco Gentil 27 Lumiar	210 000,00 €	210 000,00 €	0,00 €
Av Oscar Monteiro Torres 61 Areeiro	170 000,00 €	170 000,00 €	0,00 €
R das Flores Lote 11 B R/C Paivas	114 000,00 €	114 000,00 €	0,00 €
R das Flores Lote 11 B R/C Paivas	124 500,00 €	124 500,00 €	0,00 €
R D Sancho I 1 Cacilhas, 1	352 000,00 €	352 000,00 €	0,00 €
Praceta José Régio 7 Bobadela	358 500,00 €	358 500,00 €	0,00 €
Praceta Oliveira Feijão 2 R/C Esq. Almada	205 500,00 €	205 500,00 €	0,00 €
R Prof. Agostinho Silva 18 Tapada das Mercês	26 900,00 €	26 900,00 €	0,00 €
R Florbela Espanca 6 GR 1 Arrentela	24 000,00 €	24 000,00 €	0,00 €
R de Santa Luzia 573	1 484 500,00 €	1 484 500,00 €	0,00 €
Silveira Torres Vedras	949 500,00 €	949 500,00 €	0,00 €
EN 377 Marco Cabaço Charneca da Caparica	2 781 000,00 €	2 781 000,00 €	0,00 €
Rio Park Lote 5 Monção Loja 1	660 100,00 €	660 100,00 €	0,00 €
Rio Park Lote 5 Monção Loja 2 C	869 700,00 €	869 700,00 €	0,00 €
Rio Park Lote 5 Monção Loja 2 B	314 450,00 €	314 450,00 €	0,00 €
Rio Park Lote 5 Monção Loja 3	692 650,00 €	692 650,00 €	0,00 €
Rio Park Lote 5 Monção Loja 4 E	299 950,00 €	299 950,00 €	0,00 €
Rio Park Lote 5 Monção Loja 4 F	840 800,00 €	840 800,00 €	0,00 €
Av D João Alves Figueira da Foz	2 802 500,00 €	2 802 500,00 €	0,00 €
Estrada da Beira Coimbra	2 296 100,00 €	2 296 100,00 €	0,00 €
R Serpa Pinto 273 Porto	6 900 500,00 €	6 900 500,00 €	0,00 €
R Patrão Joaquim Casaca 2-10 Olhão	5 919 500,00 €	5 919 500,00 €	0,00 €
Vale de Castanheira Almada	3 788 000,00 €	3 788 000,00 €	0,00 €
<b>Total</b>	<b>34 767 650,00 €</b>	<b>34 767 650,00 €</b>	<b>0,00 €</b>

## Nota 2

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

Descrição	No Início	Subscrições	Resgates	Distribuição resultados	Outros	Resultados no Período	No Fim
Valor Base	17 000 000,00	0,00					17 000 000,00
Dif. Subsc /resgat	1 138 200,01	0,00	0,00				1 138 200,01
Result. distribuído	-6 224 300,00			-1 700 000,00			-7 924 300,00
Result. Acumulado	15 597 713,96				4 205 716,67		19 803 430,63
Ajust. em Imóveis	0,00				0,00		0,00
Result. Do período	4 205 716,67				-4 205 716,67	2 040 422,19	2 040 422,19
<b>Somas</b>	<b>31 717 330,64</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-1 700 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2 040 422,19</b>	<b>32 057 752,83</b>
Nº de UP'S	1 700 000,00						1 700 000,00
Valor UP	18,6573						18,6575

### 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 (m <sup>2</sup> )	Avaliação 1		Avaliação 2		Valor Imóvel
		Data	Valor	Data	Valor	
<b>1.1 Terrenos</b>	<b>10 680</b>		<b>3 858 000,00</b>		<b>3 718 000,00</b>	<b>3 788 000,00</b>
1.1.1 Urbanizados	10 680		3 858 000,00		3 718 000,00	3 788 000,00
Não Arrendados	10 680		3 858 000,00		3 718 000,00	3 788 000,00
Vale da Castanheira Almada	10 680	06/12/2021	3 858 000,00	06/12/2021	3 718 000,00	3 788 000,00
<b>1.4 Construções Acabadas</b>	<b>21 507</b>		<b>31 270 900,00</b>		<b>30 688 400,00</b>	<b>30 979 650,00</b>
1.4.1 Arrendadas	21 507		31 270 900,00		30 688 400,00	30 979 650,00
Comércio	21 326		31 012 100,00		30 434 400,00	30 723 250,00
R da Torre 39 Cascais	485	09/07/2021	1 660 000 €	09/07/2021	1 588 000,00 €	1 624 000,00
R Pedro Costa 1206 Charneca da Caparica	220	09/07/2021	567 000 €	09/07/2021	521 000 €	544 000,00
R Araújo Carandá 14 Braga	130	27/05/2021	217 000 €	27/05/2021	217 000 €	217 000,00
Av D Nuno Álvares Pereira 22-24 LJ26 Cacém	37	09/07/2021	58 000 €	09/07/2021	54 000 €	56 000,00
Av D Nuno Álvares Pereira 22-24 LJ27 Cacém	155	09/07/2021	131 000 €	09/07/2021	153 000 €	142 000,00
R Prof. Francisco Gentil 27 Lumiar	89	09/07/2021	217 000 €	09/07/2021	203 000 €	210 000,00
Av Oscar Monteiro Torres 61 Areeiro	70	09/07/2021	178 000 €	09/07/2021	162 000 €	170 000,00
R das Flores Lote 11 B R/C Paivas	86	09/07/2021	122 000 €	09/07/2021	106 000 €	114 000,00
R das Flores Lote 11 B R/C Paivas	99	09/07/2021	126 000 €	09/07/2021	123 000 €	124 500,00



R D Sancho I 1 Cacilhas, 1	225	09/07/2021	378 000 €	09/07/2021	326 000 €	352 000,00
Praceta José Régio 7 Bobadela	276	09/07/2021	382 000 €	09/07/2021	335 000 €	358 500,00
R de Santa Luzia 573	890	09/07/2021	1 556 000 €	09/07/2021	1 413 000 €	1 484 500,00
Silveira Torres Vedras	535	09/07/2021	947 000 €	09/07/2021	952 000 €	949 500,00
EN 377 Marco Cabaço Charneca da Caparica	935	09/07/2021	2 822 000 €	09/07/2021	2 740 000 €	2 781 000,00
Rio Park Lote 5 Monção Loja 1	630	23/02/2021	652 400 €	23/02/2021	667 800 €	660 100,00
Rio Park Lote 5 Monção Loja 2 C	923	23/02/2021	860 500 €	23/02/2021	878 900 €	869 700,00
Rio Park Lote 5 Monção Loja 2 B	308	23/02/2021	301 300 €	23/02/2021	327 600 €	314 450,00
Rio Park Lote 5 Monção Loja 3	615	23/02/2021	676 500 €	23/02/2021	708 800 €	692 650,00
Rio Park Lote 5 Monção Loja 4 E	308	23/02/2021	287 500 €	23/02/2021	312 400 €	299 950,00
Rio Park Lote 5 Monção Loja 4 F	970	23/02/2021	842 900 €	23/02/2021	838 700 €	840 800,00
Av D João Alves Figueira da Foz	4 948	20/09/2021	2 870 000 €	20/09/2021	2 735 000 €	2 802 500,00
Estrada da Beira Coimbra	974	28/11/2021	2 295 000 €	28/11/2021	2 297 200 €	2 296 100,00
R Serpa Pinto 273 Porto	5 147	12/10/2021	6 880 000 €	12/10/2021	6 921 000 €	6 900 500,00
R Patrão Joaquim Casaca 2-10 Olhão	2 273	23/08/2021	5 985 000 €	23/08/2021	5 854 000 €	5 919 500,00
Serviços	119		211 000,00		200 000,00	205 500,00
Praceta Oliveira Feijão 2 R/C Esq. Almada	119	09/07/2021	211 000 €	09/07/2021	200 000 €	205 500,00
Outros	62		47 800,00		54 000,00	50 900,00
R Prof. Agostinho Silva 18 Tapada das Mercês	29	09/07/2021	25 800 €	09/07/2021	28 000 €	26 900,00
R Florbela Espanca 6 GR 1 Arrentela	33	09/07/2021	22 000 €	09/07/2021	26 000 €	24 000,00
<b>Total</b>	<b>32 187</b>		<b>35 128 900</b>		<b>34 406 400</b>	<b>34 767 650</b>

	Quant.	Moeda	Cotação	Juros Decor.	Valor Global
<b>7. Liquidez</b>					800 200,34
7.1 À Vista					800 200,34
7.1.1 Numerário					0,00
7.1.2 DO's					800 200,34
DO Banco Carregosa					30 003,71
DO Banco BIC					266 828,40
DO Banco BCP					49 860,36
DO Banco Bankinter					453 507,87
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
7.2.2 CD's					0,00
7.2.3 Valores mobiliários com prazo < 12 meses					0,00
<b>8. Empréstimos</b>					3 222 262,72
8.1 Empréstimos obtidos					3 222 262,72
Banco BIC (MLP) 2,125% 20151203 20221210					322 262,72
Banco Carregosa (CCC) 2,5% 20200113 20210112					2 900 000,00
Banco BIC (CCC) 2,125% 20200106 20220106					0,00
8.2 Descobertos					0,00
8.3 Componente variável de fundos mistos					0,00
<b>9. Outros Valores a Regularizar</b>					
9.1 Valores Ativos					
9.1.1. Adiantamentos por conta de imóveis					42 123,52
9.1.4. Rendias em Dívida					0,00
9.1.5. Outros					42 123,52
9.2. Valores Passivos					
9.2.1 Recebimentos por conta de imóveis					329 958,31
9.2.5. Rendias Adiantadas					112 479,59
9.2.6. Outros					217 478,72
<b>Total</b>					-2 709 897,17
<b>B-Valor Líquido Global do Fundo</b>					<b>32 057 752,83</b>

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

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



**Nota 4 e 5**

O Fundo não possuía títulos em carteira à data de 31 de dezembro de 2021.

**Nota 6**

1) O valor líquido global do Fundo é apurado deduzindo à soma dos valores que o integram, avaliados de acordo com as normas legalmente estabelecidas, a importância dos encargos efetivos ou pendentes.

2) O valor da unidade de participação é calculado diariamente, apenas para efeitos internos, e determina-se pela divisão do valor líquido global do organismo de investimento coletivo pelo número de unidades de participação em circulação. O valor líquido global do organismo de investimento coletivo é apurado deduzindo à soma dos valores que integram o fundo, incluindo o Passivo, o montante de comissões e encargos suportados até ao momento da valorização da carteira.

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

4) Na valorização dos ativos do OII/Fundo são adotados os seguintes critérios:

- a) Todos os imóveis do Fundo são sujeitos 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 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 utilizados na avaliação têm aderência a valores de mercado.

#### **Nota 7**

A liquidez do Fundo, em 31 de dezembro de 2021, decompunha-se da seguinte forma:



Contas	Saldo Inicial	Aumentos	Reduções	Saldo Final
Numerário				
Depósitos à ordem	2 586 964,76	3 773 203,36	5 559 967,78	800 200,34
Depósitos a prazo e com pré-aviso				
Certificados de depósito				
UP's de fundos de tesouraria				
Outras contas de disponibilidades				
<b>Total</b>	<b>2 586 964,76</b>	<b>3 773 203,36</b>	<b>5 559 967,78</b>	<b>800 200,34</b>

### Nota 8

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

Contas /entidades	Devedores p/rendas vencidas	Outros devedores	Soma
Câmara Municipal de Almada (1)		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	0,00	855,84	855,84
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>32 563,19</b>	<b>32 563,19</b>

### Observações:

- Os valores em dívida ao Fundo pela Câmara Municipal de Almada (9.945,65 €) correspondem a garantias (depósito bancário) prestadas pelo Fundo relativas à boa execução de obra.
- Os valores em dívida ao Fundo pela Câmara Municipal de Coimbra (2.172,00 €) correspondem a garantias (depósito bancário) prestadas pelo Fundo relativas a boa execução de obra.
- valores em dívida ao Fundo pelas Infraestruturas Portugal (1.500,00 €) corresponde a uma garantia (depósito bancário) prestada pelo Fundo relativas a boa execução de obra.
- Caução prestada ao Município do Porto (18.089,70 €).
- O valor em dívida do inquilino Telepizza (855,84 €) refere-se a valores debitados relativos a condomínio.

### 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	2 900 000,00	Hipoteca	Continente Olhão Telepizza Cascais Pingo Doce Porto
432210 Banco BIC MLP	322 262,72	Hipoteca	Continente Serpa Pinto

### Nota 11

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

Contas	Saldo Inicial	Aumentos	Reduções	Saldo Final
471-Ajustamentos para crédito vencido	35 443,62	63 571,38	99 015,00	0,00
482 - Provisões para encargos	0,00	209 349,85	209 349,85	0,00

### Nota 12

No exercício de 2021 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 Fim
Valores recebidos em garantia (1)	508 717,81	247 414,13
Valores cedidos em garantia (2)	8 820 707,35	8 820 707,35
<b>Total</b>	<b>9 329 425,16</b>	<b>9 068 121,48</b>

### Observações:

(1) Os valores recebidos em garantia pelo Fundo foram prestados pelas empresas construtoras do Minipreço de Coimbra (11.183,36€), AKI da Figueira da Foz (43.250,00€), Continente Olhão (95.000,00€) e pelos inquilinos Telepizza Portugal

(7.980,77 €) e Bricodis (90.000,00 €), relativa ao AKI da Figueira da Foz. As garantias emitidas pelas empresas construtoras do Rio Park Lote 5 Monção (114.750,00€) e Continente Serpa Pinto (100.658,16€) caducaram durante o ano de 2021. A contabilização da garantia prestada pela empresa construtora do Continente Campo Maior (45.895,52€) deixou de ter justificação em virtude da alienação do imóvel ocorrida ainda no exercício de 2020.

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

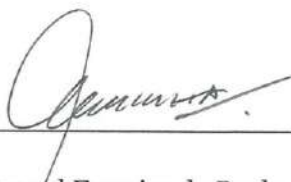
#### **Nota 14**

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

No ano de 2021, apenas um arrendatário solicitou um tratamento diferenciado do pagamento de rendas devido à pandemia. Tratou-se daquele que chegou a ser o maior devedor do Fundo, com mais de 12 rendas em atraso. Foi encetado um processo negocial que permitiu recuperar integralmente todas as rendas em atraso.

**Porto, 31 de janeiro de 2022**

**O Contabilista Certificado**




**Pedro Manuel Ferreira da Rocha**

**O Conselho de Administração**



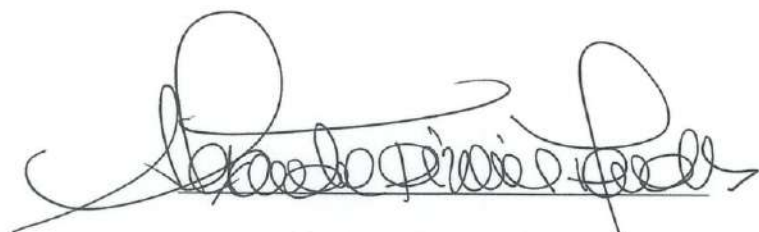
**Presidente: José Miguel Marques**



**Vogal: José Sousa Lopes**



**Vogal: José Alves Coelho**



**Vogal: Alexandre Teixeira Mendes**



**RELATÓRIO DE AUDITORIA****RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS****Opinião**

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do **Retail Properties - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado** (adiante também designado simplesmente por Fundo), gerido pela sociedade gestora Carregosa - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, SA (adiante também designada simplesmente por Entidade Gestora), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2021 (que evidencia um total de 35 609 974 euros e um total de capital do fundo de 32 057 753 euros, incluindo um resultado líquido de 2 040 422 euros), a demonstração dos resultados por natureza, a demonstração dos fluxos monetários relativas ao ano 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 31 de dezembro de 2021 e o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao ano findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário.

**Bases para a opinião**

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

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

**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.

### Matérias relevantes de auditoria

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

Matérias relevantes de auditoria	Síntese da resposta de auditoria
<b>1. Valorização dos Ativos Imobiliários</b>	
Em 31 de dezembro de 2021, os ativos imobiliários encontram-se valorizados em 34 767 650 euros de acordo com a média aritmética simples das avaliações periciais, de acordo com os métodos e critérios definidos no Regulamento da CMVM n.º 2/2015. A valorização destes ativos é uma área de julgamento significativa baseando-se em vários pressupostos. Ver notas 1, 3, 6 do anexo às demonstrações financeiras.	A resposta do auditor envolveu fundamentalmente: - Abordagem substantiva que consiste na validação da valorização dos imóveis em carteira; - Obtenção e análise das avaliações dos imóveis e verificação da valorização de acordo com a média aritmética simples das avaliações; e - Validação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras de acordo com as disposições regulamentares aplicáveis.
<b>2. Cumprimento de limites legais</b>	
O Fundo encontra-se sujeito ao cumprimento dos limites previstos nos Regulamentos da CMVM, no Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo e no Regulamento de Gestão do Fundo.	A resposta do auditor envolveu fundamentalmente: - Análise do cumprimento dos limites legais e políticas de investimento do Fundo no que respeita ao controlo de rácios legais, regulamentares e internos; e - Recálculo dos limites legais e regulamentares e verificação da sua conformidade face às leis e regulamentos.

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

O órgão de gestão da Entidade Gestora é responsável pela: (i) preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos monetários do Fundo de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário; (ii) elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares; (iii) criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material devido a fraude ou erro; (iv) adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e (v) avaliação da capacidade do Fundo de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

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



## Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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



- (viii) declaramos ao órgão de fiscalização da Entidade Gestora que cumprimos os requisitos éticos relevantes relativos à independência e comunicamos-lhe todos os relacionamentos e outras matérias que possam ser percecionadas como ameaças à nossa independência e, quando aplicável, quais as medidas tomadas para eliminar as ameaças ou quais as salvaguardas aplicadas.

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

## **RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES**

### **Sobre o relatório de gestão**

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

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

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

- (i) Fomos nomeados auditores do Fundo pela Entidade Gestora na sua constituição em 18 de fevereiro de 2013, tendo os participantes do Fundo em janeiro de 2021 deliberado a substituição da Entidade Gestora;
- (ii) O órgão de gestão da Entidade Gestora confirmou-nos que não tem conhecimento da ocorrência de qualquer fraude ou suspeita de fraude com efeito material nas demonstrações financeiras. No planeamento e execução da nossa auditoria de acordo com as ISA mantivemos o ceticismo profissional e concebemos procedimentos de auditoria para responder à possibilidade de distorção material das demonstrações financeiras devido a fraude. Em resultado do nosso trabalho não identificámos qualquer distorção material nas demonstrações financeiras devido a fraude;
- (iii) Confirmamos que a opinião de auditoria que emitimos é consistente com o relatório adicional que preparámos e entregámos ao órgão de fiscalização da Entidade nesta mesma data;
- (iv) Declaramos que não prestámos quaisquer serviços proibidos nos termos do artigo 77.º, n.º 8, do Estatuto da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas e que mantivemos a nossa independência face ao Fundo e respetiva Entidade Gestora durante a realização da auditoria; e
- (v) Informamos que não prestámos ao Fundo quaisquer serviços distintos da auditoria.



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

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

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

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Porto, 22 de fevereiro de 2022



João Guilherme Melo de Oliveira  
(ROC n.º 873, inscrito na CMVM sob o n.º 2016494),  
em representação de  
BDO & Associados - SROC