

4
ZSL
JL

RETAIL PROPERTIES

Fundo Especial de Investimento

Imobiliário Fechado

Relatório e Contas
2022





CARREGOSA
SGOIC

INTENCIONALMENTE
DEIXADO EM BRANCO

*2022
SGOIC*

RELATÓRIO DE GESTÃO

2022



Índice

1. Introdução.....	5
2. Contexto Macroeconómico e de Mercado	8
2.1. Contexto Macroeconómico	8
2.2. Análise do Setor Imobiliário em Portugal	10
3. <i>Retail Properties</i> – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado.....	11
3.1. Estratégia do Fundo	11
3.2. Evolução da Carteira do Fundo	12
3.3. Performance do Fundo	18
3.4. Distribuição de Rendimentos	19
3.5. <i>Listing Sponsor</i> (Patrocinador da Cotação)	20
3.6. Gestão do Risco	21
3.7. Eventos Subsequentes e Perspetivas Futuras	25
4. Demonstrações Financeiras.....	29
4.1. Balanço em 31 de dezembro de 2022	29
4.2. Demonstração dos Resultados por Natureza em 31 de dezembro de 2022	30
4.3. Demonstração de Fluxos Monetários em 31 de dezembro de 2022	31
5. Anexo às Demonstrações Financeiras.....	33
5.1. Introdução	33
5.2. Princípios contabilísticos	33
5.3. Notas ao Anexo	34

1. Introdução

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

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

Inicialmente constituído enquanto Fundo de investimento imobiliário fechado, o *Retail Properties* evoluiu na sua configuração e transformou-se em Fundo especial de investimento imobiliário fechado em 8 de agosto de 2018, conforme aviso de alteração do prospecto enviado à 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 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 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;

- 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

O cenário macroeconómico em 2022 foi caracterizado por uma inflação elevada, um aumento abrupto das taxas de juro e uma deterioração das perspetivas económicas. Para tal contribuiu decisivamente a eclosão do conflito armado na Ucrânia em 24 de fevereiro, que veio acelerar algumas tendências já pré-existentes, como a crise na globalização e as tensões sobre as cadeias produtivas. Não obstante, o crescimento do PIB¹ em 2022 foi de 6,7%, prevendo-se que em 2023 atinja os 1,5%². O PSI fechou 2022 com uma subida de 2,81%.³

O crescimento económico foi fortemente alicerçado pelas exportações (+17,7%), que atingiram um valor superior ao das importações (+11,1%).² Os valores dos indicadores quantitativos da atividade económica² demonstram um aumento do consumo privado (+5,9%), do consumo público (+2,0%) e da formação bruta do capital fixo (+1,3%). Prevê-se uma tendência de diminuição do crescimento do consumo público e privado, embora não do investimento, que deverá beneficiar do impulso conferido pelo Plano de Recuperação e Resiliência.

A inflação impactou significativamente a conjuntura macroeconómica nacional e internacional, tendo atingido o valor de 8,1% em Portugal, inferior aos 8,4%⁴ registados na Zona Euro. Os Estados Unidos atingiram um nível de inflação de 6,5%.⁵ Os valores

¹ Jornal Público, 31 de janeiro de 2023 - <https://www.publico.pt/2023/01/31/economia/noticia/economia-cresce-02-final-2022-escapa-recessao-2037026>.

² Banco de Portugal, dezembro de 2022, Boletim Económico - <https://www.bportugal.pt/page/boletim-economico-dezembro-de-2022>.

³ Jornal de Negócios, 30 de dezembro de 2022 - <https://www.jornaldenegocios.pt/mercados/bolsa/detalhe/psi-ganha-28-em-2022-qalp-foi-a-estrela-do-ano-com-escalada-de-48>.

⁴ Eurostat, Índice harmonizado de Preços do Consumidor - <https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/tec00118/default/table?lang=en>.

⁵ U.S. Bureau of Labor Statistics, Índice do Preço dos Consumidores - <https://www.bls.gov/cpi/>.

da inflação registados em 2022 encontram-se acima dos objetivos de médio prazo da Fed e do BCE (2%). Contudo, espera-se que a inflação em Portugal se reduza, atingindo os valores de 5,8% em 2023 e de 3,3% em 2024.²

Procurando dar resposta à inflação elevada, foram implementadas uma série de políticas monetárias em 2022, das quais se destaca o aumento das taxas de juro. O ano terminou com a taxa de juro diretora do Banco Central Europeu a atingir os 2,5%, tendo tido lugar o primeiro aumento desde 2011 nas taxas de juro de referência. Já a Reserva Federal dos Estados Unidos passou de uma taxa de juro diretora praticamente nula no início deste ano para uma taxa de juro diretora compreendida no intervalo de 4,25 a 4,5%.

A Euribor a 12 meses iniciou o ano de 2022 negativa, nos -0,477%, e encerrou o mês de dezembro nos 3,004% - a maior subida anual de sempre desta taxa. A média de dezembro da Euribor a três e seis meses situou-se nos 2,060% e 2,555%, respetivamente.⁶

Durante o ano de 2022, o euro desvalorizou face ao dólar, tendo, durante dois meses, chegado a valer menos do que a moeda americana. Contudo, nos meses finais do ano, a taxa de câmbio inverteu-se, ficando o euro a valer, novamente mais do que o dólar. Não obstante, o euro não conseguiu recuperar totalmente, ficando ainda abaixo da cotação com que iniciou o ano.⁷

As Administrações Públcas encerraram 2022 com um défice de 3591 milhões de euros. Trata-se de um valor inferior em 1,6 mil milhões de euros ao esperado no início do ano, ficando este resultado a dever-se, em larga medida, ao aumento da receita fiscal.⁸ Já o peso da dívida pública caiu para 114,7% do PIB em 2022, uma redução de 10,9pp face ao ano anterior, fortemente marcado pela pandemia⁹.

O Indicador do sentimento económico atingiu o valor mais elevado de 2022 em fevereiro, tendo posteriormente entrado numa trajetória descendente.¹⁰

⁶ Jornal de Negócios, 30 de dezembro de 2022 - <https://www.jornaldenegocios.pt/mercados/taxas-de-juro/detalhe/euribor-a-12-meses-de-dezembro-em-maximos-historicos-com-bce-a-ajudar>.

⁷ BPStat, Cotação Euro-Dólar - <https://bostat.bportugal.pt/serie/12532123>.

⁸ Comunicado do Governo - <https://www.portugal.gov.pt/pt/gc23/comunicacao/comunicado?i=administracoes-publicas-encerram-2022-com-defice-de-3591-milhoes-de-euros>.

⁹ Jornal de Negócios, 1 de fevereiro de 2023 - <https://www.jornaldenegocios.pt/economia/detalhe/peso-da-dvida-publica-caiu-para-1147-em-2022>.

¹⁰ BPStat, Indicador de Sentimento Económico - [BPstat \(bportugal.pt\)](https://bostat.bportugal.pt).



O Indicador de confiança dos consumidores sofreu uma forte queda entre fevereiro e março de 2022 com o eclodir da guerra na Ucrânia, da qual ainda não recuperou. Os níveis verificados ao longo do ano foram, na sua generalidade, inferiores aos do período de pandemia.¹¹

2.2. Análise do Setor Imobiliário em Portugal

O investimento no mercado imobiliário português superou os 3 mil milhões de euros em 2022 (+73%), distinguindo-se como o terceiro melhor ano¹² em termos de volume de investimento. O setor da hotelaria representou 33% do total investido, o de escritórios 27% e o de industrial e logística 18%.¹³ Os estrangeiros representaram 80% do montante investido.¹⁴

As *Prime Yields* aumentaram em 0,50pp em todos setores, em comparação com 2021, com a exceção do setor de retalho (+0,25%) e do setor industrial e de logística (-0,25%).¹⁵

O mercado de alternativos foi marcado pela falta de oferta, mas a insuficiência não diminuiu o interesse dos investidores. O setor da hotelaria ainda não retomou totalmente aos níveis pré-covid, mas prevê-se que o faça em 2023. O setor dos escritórios teve um ano recorde no espaço ocupado em Lisboa. Já o Porto, em função de uma maior procura por áreas menores, registou um crescimento mais reduzido. No setor do retalho, o mercado de luxo, de centros comerciais e de *retail parks*, tiveram um ano bastante positivo com valores acima do período pré-covid. O setor industrial e de logística teve uma diminuição de espaço ocupado como resultado da falta de oferta e de constrangimentos à nova oferta.

O setor residencial atingiu um aumento de preços de 18,7%, alcançando o crescimento mais acentuado em 30 anos¹⁶. Registou, contudo, crescimentos trimestrais cada vez

¹¹ BPStat, Indicador de Confiança dos Consumidores - https://bpstat.bportugal.pt/dados/series?mode=graphic&svid=CJ-4AAAAAAA..!!BCI10!!False!24!:1hvIAO:U12JWw_4o7oAclA-yi3gwI12QkA&series=12099336.

¹² Jornal Expresso, 3 de janeiro de 2023 - <https://expresso.pt/economia/2023-01-03-Investimento-imobiliario-em-Portugal-aumenta-39-em-2022-para-3-mil-milhoes-de-euros-diz-consultora-03ea54dd>.

¹³ JLL, *Market 360 Highlights*.

¹⁴ Revista Confidencial Imobiliário, janeiro de 2023 - <https://www.confidencialimobiliaro.com/editorial/revista/2023-01/>.

¹⁵ Revista Confidencial Imobiliário, 24 de janeiro de 2023 - <https://www.confidencialimobiliaro.com/mercados/habitacao-compra-e-venda/precos-da-habitação-subiram-19-em-2022-o-maior-aumento-em-30-anos/>.

menores¹⁴. Estima-se que em 2022 tenha existido um aumento em cerca de 1,5% do número de habitações transacionadas e de 10% do valor das habitações transacionadas.¹⁶

O crédito à habitação em 2022, somou, até novembro, 14.753 milhões de euros (+7%), sendo a taxa de juro média anual para o total do crédito à habitação de 1,084% (+24,2 p.b.).¹⁴

A resiliência dos preços no mercado imobiliário é apontada como sendo, entre outros fatores, uma consequência da escassez de oferta associada a uma procura crescente por parte de estrangeiros com maior poder compra.¹⁶

O investimento direto estrangeiro no imobiliário em 2022 atingiu um valor recorde no mês de maio de 426,41 milhões de euros, totalizando cerca de 2890,63 milhões de euros (até novembro).¹⁷

O aumento dos custos de construção, a maior dificuldade em obtenção de crédito devido ao aumento das taxas de juro e os licenciamentos demorados devem contribuir para que continue a existir uma relativa escassez de oferta nova no mercado.

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

3.1. Estratégia do Fundo

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

¹⁶ Jornal Público, 24 de janeiro de 2023 - <https://www.publico.pt/2023/01/24/economia/noticia/ha-30-anos-precos-casas-nao-aumentavam-tanto-2036132>.

¹⁷ BPStat, Investimento Direto Estrangeiro - <https://bpstat.bportugal.pt/serie/12581334>.



insígnias reconhecidas, ligadas à distribuição/comercialização, predominantemente do ramo alimentar.

O nome e o perfil dos ativos detidos pelo Fundo conferem-lhe um caráter que acreditamos poder vir a ser do maior relevo no futuro, pelo resultado gerado, para os detentores das suas unidades de participação.

Tendo presente o referido, pretende-se manter a linha estratégica delineada pela Carregosa SGOIC, dotando o Fundo de maior dimensão e massa crítica, 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.

Por outro lado, pretende-se que as localizações possuam potencial de evolução em termos da atividade comercial, e que, por esse facto, tenham sustentabilidade de procura a médio/longo prazos, conferindo aos investimentos uma elevada solidez e robustez.

Níveis altos de rendimento e de valorização constituem o grande desígnio estratégico estabelecido para este Fundo, o qual, aliado a uma dimensão relevante que se pretende atingir, o podem colocar na esfera de interesse de grandes investidores institucionais internacionais.

3.2. Evolução da Carteira do Fundo

A carteira de ativos imobiliários do *Retail Properties* a 31 de dezembro de 2022 era constituída por 65 imóveis, tendo registado alteração face a 31 de dezembro de 2021 com a aquisição, a 28 de dezembro de 2022, na cidade de Cantanhede, de um relevante conjunto patrimonial, que integra uma unidade de retalho alimentar da insígnia Intermarché, um Bricomarché, um posto de abastecimento de combustíveis, e ainda um complexo de lojas, em relação de contiguidade com as três unidades antes referenciadas. O conjunto de lojas comercialmente é reconhecido sob a denominação de Freixial Shopping, incorporando, no momento presente, 37 unidades.

Embora no momento de aquisição o nível de rendimento do conjunto patrimonial seja muito interessante, pois encontra-se acima do rácio de rendimento global do Fundo no exercício, a estratégia subjacente à decisão da aquisição foi estruturada em plano de modernização e reconfiguração do perfil da oferta comercial, no sentido de lhe vir a conferir maior notoriedade e capacidade de atração, permitindo, com investimento controlado e faseado, incrementar os valores das rendas auferidas, e, consequentemente, a valorização do próprio ativo imobiliário.

Ainda no domínio das matérias relevantes no exercício, é incontornável um apontamento relativo a um outro ativo. É do conhecimento universal que a carteira de patrimónios possui uma grande estabilidade na geração de rendimento, sendo exceção, um património, localizado em Almada. No exercício anterior foi obtida a autorização de loteamento, podendo ser adiantado que se encontra iminente a emissão do seu alvará, o qual sofreu atraso face às nossas próprias expetativas, uma vez que os projetos das obras de urbanização foram questionados em alguns aspetos, designadamente sob o ponto de vista de conformidade com as novas regulamentações, tendo obrigado à realização de uma revisão profunda dos mesmos e a novas submissões para aprovação. Uma vez aprovados, finalmente, poderão avançar as obras de urbanização, sendo pretensão que, em sintonia, se estruture a materialização do licenciamento do edifício destinado a retalho alimentar.

O quadro de risco atualmente existente para este ativo é já mais animador, na exata medida em que se vai agora poder fazer uma análise fundamentada dos volumes globais de investimento e ajustar em processo negocial a encetar brevemente com a entidade que anteriormente havia subscrito um contrato de promessa de arrendamento, uma vez que a mesma aceitou a argumentação do imperativo da reconfiguração dos termos da relação comercial antes delineada, redefinindo, nomeadamente, o valor da renda a auferir no futuro, sendo o propósito que o ativo se posicione em linha com aquilo que são os níveis de rendimento do próprio Fundo, tornando este património num ativo gerador de valor.

Balanço (Valores em Euros)	2022		2021	
	Montante	%	Montante	%
Ativo				
Ativo imobiliário	47 491 724,93	99,31%	34 767 650,00	97,63%



Depósitos à ordem e a prazo	320 954,04	0,67%	800 200,34	2,25%
Outros valores ativos	10 112,96	0,02%	42 123,52	0,12%
	47 822 791,93	100,00%	35 609 973,86	100,00%
Passivo				
Comissões e outros encargos a pagar	21 683,76	0,47%	17 492,51	0,49%
Empréstimos contraídos	3 210 000,00	69,68%	3 222 262,72	90,71%
Outras contas de credores	838 704,12	18,21%	109 519,51	3,08%
Outros valores passivos	536 319,91	11,64%	202 946,29	5,71%
	4 606 707,79	100,00%	3 552 221,03	100,00%
Valor Global Líquido do Fundo	43 216 165,74		32 057 752,83	
N.º de UP	2 226 000		1 700 000	
Valor da UP	19,4143		18,8575	

A 31 de dezembro de 2022 o Fundo possuía 47.491.724,93€ investidos em ativos imobiliários, o que corresponde a 99,31% do seu Ativo Total. O montante do ativo imobiliário aumentou, no exercício de 2022, 12.724.074,93€ face ao ano anterior (+36,60%), em resultado dos investimentos realizados, na sequência do aumento de capital de 10.045.074,60€ ocorrido em junho, e 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 1, alínea a), do artigo 144.º do RGOIC, e dando cumprimento às regras valorimétricas em vigor no RGOIC.

#	Descrição do imóvel	Área (m ²)	Data de aquisição	Preço de aquisição	Valor de Mercado	Arrendatário
1	Vale da Castanheira, Almada	10680	15/12/2017	2 264 872,80	3 756 650,00	N/A
2	Rua Araújo Carandá 14, Braga	130	04/05/2017	182 104,39	226 000,00	Telepizza
3	Estrada da Beira 481, Coimbra	974	13/01/2015	1 357 494,29	2 312 700,00	Dia Portugal
4	Avenida D. João Alves, Figueira da Foz	4948	30/04/2015	1 926 452,45	2 853 500,00	BCM Bricolage (Leroy Merlin)
5	Rua Patrão Joaquim Casaca 2-10, Olhão	2273	13/01/2017	4 344 468,10	5 987 500,00	Continente Hipermercados
6	Rua da Torre 39, Cascais	485	06/06/2013	1 109 238,73	1 641 500,00	Telepizza



7	Rua Prof. Francisco Gentil 27, Lumiar	89	27/12/2013	122 160,11	215 500,00	Telepizza
8	Avenida Óscar Monteiro Torres 61, Areeiro	70	27/12/2013	110 887,80	172 000,00	Telepizza
9	Praceta José Régio 7, Bobadela	276	27/12/2013	295 387,13	355 500,00	Telepizza
10	Rua Prof. Agostinho Silva 18, Tapada das Mercês	29	27/12/2013	24 732,50	27 000,00	Telepizza
11	Avenida D.Nuno Álvares Pereira LJ 22-24 LJ 26, Cacém	37	14/09/2017	54 088,39	59 500,00	Telepizza
12	Avenida D.Nuno Álvares Pereira LJ 22-24 LJ 27, Cacém	155	14/09/2017	91 119,43	148 000,00	Telepizza
13	Rua Principal da Cerca, Torres Vedras	535	29/05/2013	635 455,67	946 500,00	Dia Portugal
14	Rua Santa Luzia 573, Porto	890	27/09/2013	1 211 103,26	1 524 000,00	Pingo Doce
15	Rua Serpa Pinto 273, Porto	5147	03/12/2015	3 931 388,17	6 906 000,00	Modelo Continente
16	Praceta Oliveira Feijão 2 R/C Esq., Almada	119	27/12/2013	167 119,03	206 500,00	Telepizza
17	Rua D. Sancho I 1, Cacilhas	225	27/12/2013	277 363,52	363 500,00	Telepizza
18	EN 377 Marco Cabaço, Charneca de Caparica	935	29/05/2013	1 987 473,41	2 773 500,00	Dia Portugal
19	Rua pedro Costa 1206, Charneca de Caparica	220	06/06/2013	489 073,44	552 500,00	Telepizza
20	Rua das Flores Lote 11 B R/C Esq., Paivais	85	27/12/2013	90 118,11	121 500,00	Telepizza
21	Rua das Flores Lote 11 B R/C Dto., Paivais	100	27/12/2013	101 132,55	125 500,00	Telepizza
22	Rua da Florbelá Espanca 6 GR 1, Arrentela	33	27/12/2013	23 723,01	27 000,00	Telepizza
23	Rio Park Lote 5 Loja 1	630	13/11/2015	466 918,47	652 140,00	Rádio Popular
24	Rio Park Lote 5 Loja 2 B	308	13/11/2015	262 986,65	330 290,00	Dstore Retail
25	Rio Park Lote 5 Loja 2 C	923	13/11/2015	788 959,74	915 375,00	Dstore Retail
26	Rio Park Lote 5 Loja 3	615	13/11/2015	424 408,43	661 860,00	Seaside

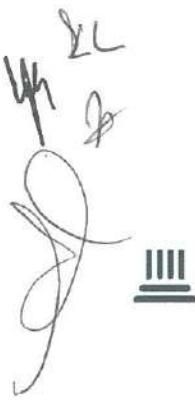


27	Rio Park Lote 5 Loja 4 F	970	13/11/2015	212 264,99	968 790,00	Espaço Casa
28	Rio Park Lote 5 Loja 4 E	308	13/11/2015	669 238,63	331 970,00	Espaço Casa
29	Lugar do Freixial - A	19	28/12/2022	21 913,35	41 400,00	Cantinho das Flores
30	Lugar do Freixial - B	45	28/12/2022	60 261,72	97 500,00	Cantinho das Flores
31	Lugar do Freixial - C	150	28/12/2022	186 263,51	228 600,00	W52
32	Lugar do Freixial - D	94	28/12/2022	147 915,13	194 250,00	Pluriscosmetica
33	Lugar do Freixial - E	30	28/12/2022	54 783,39	71 750,00	Opticália
34	Lugar do Freixial - F	65	28/12/2022	87 653,41	121 900,00	5 a sec
35	Lugar do Freixial - G	33	28/12/2022	49 305,05	73 600,00	Smart Phones
36	Lugar do Freixial - H	16	28/12/2022	21 913,35	35 900,00	Botachave
37	Lugar do Freixial - I	1898	28/12/2022	4 113 020,58	4 046 450,00	Intermarché
38	Lugar do Freixial - J	444	28/12/2022	658 083,29	567 650,00	Intermarché
39	Lugar do Freixial - L	681,94	28/12/2022	703 495,87	705 146,00	VIVA
40	Lugar do Freixial - L	433,26	28/12/2022	446 955,19	448 004,00	Mood
41	Lugar do Freixial - M	1357	28/12/2022	2 358 131,80	2 447 650,01	Bricomarché
42	Lugar do Freixial - N	21	28/12/2022	32 870,02	57 349,99	Kioske_Cafetaria
43	Lugar do Freixial - O	22	28/12/2022	38 348,36	51 499,99	Feitio Joias
44	Lugar do Freixial - P	63	28/12/2022	87 653,41	135 250,00	Multiviajens
45	Lugar do Freixial - Q	208,6	28/12/2022	221 132,54	289 849,00	Petoutlet
46	Lugar do Freixial - Q	153,15	28/12/2022	162 351,15	212 801,00	O Garfadas
47	Lugar do Freixial - R	157	28/12/2022	197 220,17	288 149,99	O Garfadas
48	Lugar do Freixial - S	25	28/12/2022	27 391,69	52 450,00	Enjoyvaper, Lda



49	Lugar do Freixial - T	94	28/12/2022	147 915,13	190 849,99	Kioske_Papelaria
50	Lugar do Freixial - U	55	28/12/2022	71 218,39	91 999,99	Mimos da Mamã, Lda
51	Lugar do Freixial - V	63	28/12/2022	76 696,75	104 900,01	Mimos da Mamã, Lda
52	Lugar do Freixial - X	62	28/12/2022	82 175,07	106 699,99	Balvera Perfumaria
53	Lugar do Freixial - Z	51	28/12/2022	65 740,06	86 500,00	Balvera Perfumaria
54	Lugar do Freixial - AA	67	28/12/2022	87 653,41	109 500,00	
55	Lugar do Freixial - AB	47	28/12/2022	60 261,72	99 350,00	Visagem Cabeleirieros
56	Lugar do Freixial - AC	42	28/12/2022	49 305,05	84 150,00	Visagem Cabeleirieros
57	Lugar do Freixial - AD	20	28/12/2022	21 913,35	41 400,00	Passion
58	Lugar do Freixial - AE	62	28/12/2022	98 610,09	131 550,00	Passion
59	Lugar do Freixial - AF	78	28/12/2022	98 610,09	126 050,00	Wash Well
60	Lugar do Freixial – AG	176	28/12/2022	202 698,52	267 900,00	Hospital da Luz de Coimbra, S.A.
61	Lugar do Freixial - AH	27	28/12/2022	32 870,03	55 200,00	Hospital da Luz de Coimbra, S.A.
62	Lugar do Freixial - AI	27	28/12/2022	32 870,01	56 099,98	Hospital da Luz de Coimbra, S.A.
63	Lugar do Freixial - AJ	27	28/12/2022	32 870,03	56 100,00	Hospital da Luz de Coimbra, S.A.
64	Lugar do Freixial - AL	14	28/12/2022	16 435,01	20 449,99	Hospital da Luz de Coimbra, S.A.
65	Lugar do Freixial – Lote 2	160	28/12/2022	383 881,92	533 600,00	Bomba de gasolina

Os contratos de arrendamento acima mencionados têm uma duração média de 11,7 anos. A 31 de dezembro de 2022, a sua duração média até à maturidade é de 5,28 anos, caso não sejam exercidas antecipadamente, nos casos aplicáveis, as *break-options*.



3.3. Performance do Fundo

PERFORMANCE/ANO



O Ativo Líquido do Fundo a 31 de dezembro de 2022 era de 47.822.873,49€. Os Proveitos e Ganhos gerados ao longo do ano de 2022 foram de 4.006.009,84€, um valor 31,83% superior ao registado em igual período do ano de 2021. Este crescimento é justificado, no essencial, pelo aumento significativo dos Ganhos em Ativos Imobiliários face ao período homólogo (+1.053.362,21€).

Relativamente aos Custos e Perdas do ano de 2022, estes ascenderam a 929.671,57€, um valor 6,88% inferior ao registado em dezembro de 2021. Face ao período homólogo, o Fundo suportou em 2022 um montante de juros inferior em 58.270,86€ (-58,45%).

O Resultado Líquido do Período foi assim de 3.076.338,27€, um valor 50,77% superior ao atingido em 2021, e corresponde a uma rentabilidade efetiva, ponderadas as distribuições de rendimentos efetuadas, de 8,51%.

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 2022, estabeleceu-se nos 243.332,72€, o equivalente a 0,563% do Valor Líquido Global do Fundo (VLGF).

Encargos	Valor	% do VLGF
Comissão de gestão fixa	103 808,27	0,240%
Comissão de depósito	93 589,06	0,217%
Taxa de supervisão	23 396,56	0,054%
Custos com auditoria	6 150,00	0,014%
Custos com avaliação	16 388,83	0,038%
Encargos Correntes	243 332,72	0,563%

A cotação do Fundo a 31 de dezembro de 2022 era de 19,4143€, superior à cotação de 18,8575€ a 31 de dezembro de 2021.



Em 31 de dezembro de 2022, o número de participantes do Fundo era de 125, detendo no seu conjunto 2.226.000 unidades de participação.

Nesta data, o valor líquido global do Fundo era de 43.216.165,74€.

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 2022, o Fundo distribuiu 1.963.000,00€, o equivalente a 0,50€ por unidade de participação. Foi efetuada uma distribuição de rendimentos a 10 de março de 2022 no montante de 850.000,00€ e uma outra, no montante de 1.113.000,00€, a 29 de agosto de 2022.

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.

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

Posição de liquidez		
Depósitos bancários	320 954,04	0,743%
Posição de alavancagem, derivados, reportes e empréstimos		
Financiamentos bancários	3 210 000,00	6,71%
Controlo dos limites de investimento		
Terrenos urbanizados	3 756 650,00	
Construções	43 735 075,00	
Σ Valor dos prédios urbanos	47 491 725,00	



Geografia dos imóveis em carteira			
Zona Metropolitana do Porto	8 430 000,00	17,75%	39,96%
Zona Metropolitana do Lisboa	10 545 650,00	22,21%	
Resto do País	28 516 075,00	60,04%	
Total	47 491 725,00	100,00%	

Os imóveis sitos na Zona Metropolitana de Lisboa e na Zona Metropolitana do Porto representam 39,96% 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 7,91% do valor global dos prédios urbanos, consideravelmente abaixo do limite máximo regulamentar de 50%.

No final do ano de 2022, o fundo apresentava um indicador sintético de risco e Remunerações de nível 3. 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.

Adicionalmente e por 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 conta-correntes caucionadas, que possuem a 31 de dezembro de 2022 um montante por utilizar de 2.040.000,00€ 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 e do mercado de arrendamento.

A Carregosa SGOIC, reconhecendo a importância do Risco de Mercado na gestão do Fundo, acompanha e monitoriza ao longo do ano a sua rendibilidade, 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 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 periodicamente 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 2022, registou-se um incumprimento de praticamente 0% 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 2022 o Fundo possuía dois financiamentos contratados, sob a forma de conta-corrente, com taxa de juro indexada à Euribor. Os dois empréstimos têm um limite total de 5.750.000,00€, estando utilizado o montante de 3.210.000,00€. O endividamento do Fundo, correspondente a 6,72% do seu ativo, é baixo face ao valor de 33% regulamentarmente permitido. Um aumento de 2% nas taxas de juro Euribor, face ao seu nível atual, terá ainda assim um impacto limitado no Fundo. Tomando por base o resultado líquido obtido em 2022 e o endividamento a 31 de dezembro, um aumento de 64.220,00€ de custos com juros suportados reduziria o resultado líquido em 2,09%, não colocando em causa a capacidade do Fundo em honrar os compromissos assumidos.

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

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

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

o conjunto de disposições legais e regulamentares em matéria ambiental especificamente aplicáveis ao setor imobiliário.

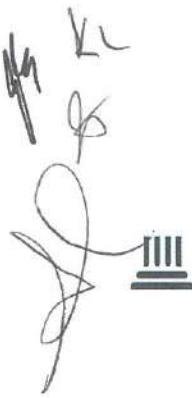


3.7. Eventos Subsequentes e Perspetivas Futuras

O Fundo, com muita seletividade, tendo presentes os critérios de sustentabilidade e níveis de rendimento históricos, vai continuar a procurar 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 nos propósitos anteriormente delineados. Esta decisão estratégica, conforme anteriormente referido, tem subjacente a criação de maior dimensão e robustez para o Fundo como um todo, permitindo, designadamente, continuar a diluir e esbater a ausência de geração de rendimento do ativo de Almada, conferindo-lhe, paralelamente, mais dimensão e atratividade.

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.

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 disposto de alto valor comercial.



CARREGOSA SGOIC

A necessidade de convocação de Assembleia Geral de Participantes do Fundo existe no horizonte, considerando que, para a prossecução da materialização da estratégia apontada, pode ser relevante dispor de mais capital, pelo que uma nova operação do seu aumento é uma iniciativa a ter em linha de conta.

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 bascar 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 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 de Coimbra.

Porto, 14 de fevereiro de 2023

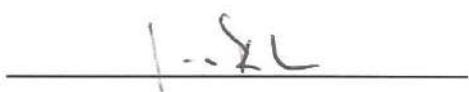
O Conselho de Administração



Presidente: José Miguel Marques



Vogal: José Sousa Lopes



Vogal: José Alves Coelho



Vogal: Alexandre Teixeira Mendes



III CARREGOSA
SGOIC

Demonstrações Financeiras

28

29

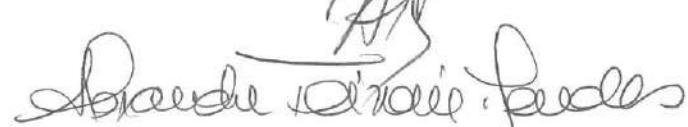
30

4. Demonstrações Financeiras

4.1. Balanço em 31 de dezembro de 2022

Códigos das contas	Ativo	2022				Códigos das contas	Passivo	(Valores expressos em euros)		
		Ativo bruto	Mais valias/AR	Mais valias/AD	Ativo líquido			2022	2021	
31	Ativos imobiliários					61	Capital do fundo			
	Terrenos	2 264 872,80	1 491 777,20		3 756 650,00		Unidades de participação	27 045 074,60	17 000 000,00	
	Construções	32 595 248,01	11 296 830,81	157 003,89	43 735 074,93		Variações patrimoniais	1 138 200,01	1 138 200,00	
	Total de imóveis	34 860 120,81	12 788 608,01	157 003,89	47 491 724,93		Resultados transitados	13 919 552,82	13 579 130,63	
							Resultados distribuídos	-1 963 000,00	-1 700 000,00	
							Resultado líquido do período	3 076 338,27	2 040 422,19	
							Total do capital do fundo	43 216 165,70	32 057 752,82	
	Contas de terceiros									
	Devedores por rendas vencidas	81,56			81,56					
412	Outras contas de devedores	0,00	0,00	0,00	0,00	47	Provisões para riscos e encargos			
		81,56	0,00	0,00	81,56		Ajustamentos de dívidas a receber	0,00		
							Provisões acumuladas	0,00	0,00	
12	Disponibilidades					48				
	Depósitos à ordem	320 954,04	0,00	0,00	320 954,04		Contas de terceiros			
	Depósitos a prazo	0,00	0,00	0,00	0,00		Comissões e outros encargos a pagar	21 683,76	17 492,51	
	Total das disponibilidades	320 954,04	0,00	0,00	320 954,04		Outros contas de credores	838 704,12	109 519,51	
13	Acréscimos e diferimentos					423	424+429			
	Acréscimos de proveitos a receber	0,00	0,00	0,00	0,00		43	Empréstimos contraídos	3 210 000,00	3 222 262,72
	Despesas com custos diferidos	10 112,96	0,00	0,00	10 112,96			Total de terceiros	4 070 387,88	3 349 274,74
	Outros acréscimos e diferimentos	0,00	0,00	0,00	0,00					
51	Total das regularizações ativas	10 112,96	0,00	0,00	10 112,96	53	Contas de regularização			
							Acréscimos de custos	422 508,13	90 466,70	
							Receitas com proveito diferido	113 811,78	112 479,59	
							Total das regularizações passivas	536 319,91	202 946,29	
52	Total do ativo	35 191 269,37	12 788 608,01	157 003,89	47 822 873,49	56	Total do passivo e situação líquida	47 822 873,49	35 609 973,85	
	Total do número de unidades de participação				2 226 000,00					
	Valor unitário da unidade de participação (Eur)				19,4143					
58					18,8575					

Conselho de Administração:

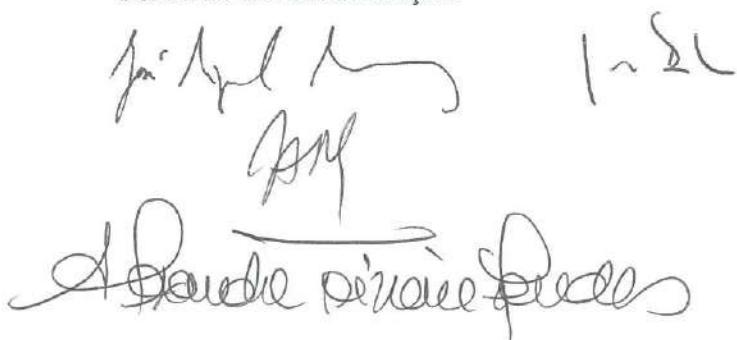



Contabilista Certificado:



4.2. Demonstração dos Resultados por Natureza em 31 de dezembro de 2022
(Valores expressos em euros)

Códigos das contas	Custos e Perdas	2022	2021	Códigos das contas	Proveitos e Ganhos	2022	2021
	Custos e perdas correntes				Proveitos e ganhos correntes		
711+...+718	Juros e custos equiparados De operações correntes	41 420,02	99 690,88	811+814+818	Juros e proveitos equiparados Outros de operações correntes	1 951,39	
724+...+728	Comissões Outras de operações correntes	398 648,04	233 680,24	833	Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários Em ativos imobiliários	1 726 291,21	672 929,00
733	Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários Em ativos imobiliários	240 603,87	400 542,00	851	Reversão de ajustamentos e provisões - rendas vencidas	0,00	123 036,95
7411+7421	Impostos Impostos sobre o rendimento	109 106,72	78 223,02	852	Reversão de ajustamentos e provisões - outros encargos	0,00	6 436,06
7412+7422	Impostos indiretos	602,11	7 612,58				
718+7428	Outros impostos						
751	Provisões do exercício Ajustamentos de dívidas a receber	0,00	48 864,66	86	Rendimentos de ativos imobiliários Rendimentos de ativos imobiliários	2 235 483,64	2 229 978,54
752+758	Provisões para encargos	0,00	45 242,63				
76	Fornecimento e serviços externos	137 610,01	82 928,85	87	Outros proveitos e ganhos correntes Outros proveitos e ganhos correntes	9 521,39	0,00
	Total dos custos e perdas correntes (A)	927 990,77	996 782,86		Total dos proveitos e ganhos correntes (B)	3 973 247,63	3 032 380,56
	Custos e perdas eventuais						
782	Perdas extraordinárias			882	Proveitos e ganhos eventuais		
783	Perdas de exercícios anteriores	1 667,56	492,00	883	Ganhos extraordinários	137,33	5 750,00
784...788	Outras perdas eventuais	13,24	1 073,43	888	Ganhos de exercícios anteriores	12 444,08	
	Total dos custos e perdas eventuais (C)	1 680,80	1 565,43		Outros ganhos eventuais	20 180,80	639,93
	Resultado líquido do período	3 076 338,27	2 040 422,19		Total dos proveitos e ganhos eventuais (D)	32 762,21	6 389,93
	Total	4 006 009,84	3 038 770,48		Total	4 006 009,84	3 038 770,48
8X2-7X2-7X3	Resultados da carteira títulos e participações em sociedades imobiliárias	0	0	D-C	Resultados eventuais	31 081,41	4 825
8X3+86-7X3-76	Resultado de ativos imobiliários	3 583 560,97	2 419 439	B+D-A-C+742	Resultados antes de impostos sobre o rendimento	3 076 338,27	1 565
8X9-7X9	Resultados das operações extrapatrimoniais	0,00		B+D-A-C	Resultados líquidos do período	3 076 338,27	1 565
B-A+742	Resultados correntes	3 045 256,86	991 958				

Conselho de Administração:

Contabilista Certificado:


4.3. Demonstração de Fluxos Monetários em 31 de dezembro de 2022

Discriminação dos fluxos	(Valores expressos em euros)			
	2022		2021	
	Valor	Somatório	Valor	Somatório
Operações sobre as UP do Fundo				
Recebimentos				
Subscrição de unidades de participação	10 045 074,60		0,00	
Comissão de subscrição	92 154,00		0,00	
Pagamentos				
Rendimentos pagos aos participantes	-1 963 000,00		-1 700 000,00	
Outros pagamentos s/ unidades do Fundo	-92 016,67		0,00	
Fluxo das operações sobre as UP do fundo		8 082 211,93		-1 700 000,00
Operações com valores imobiliários				
Recebimentos				
Alienação de imóveis	0,00		0,00	
Venda de participações em sociedades	0,00		0,00	
Rendimento de imóveis	2 770 484,12		2 785 349,92	
Rendimentos de participações em sociedades imobiliárias	0,00		0,00	
Adiantamentos por conta de alienação de imóveis	0,00		0,00	
Outros recebimentos de valores imobiliários	0,00		0,00	
Pagamentos				
Aquisição de imóveis	-10 495 660,12		0,00	
Despesas correntes (FSE) com imóveis	-136 118,59		-77 440,33	
Fluxo das operações sobre valores		-7 861 294,59		0,00
Operações da carteira de título				
Recebimentos				
Juros e custos similares			26 715,00	
Fluxo das operações da carteira de títulos		0,00		26 715,00
Operações de gestão corrente				
Recebimentos				
Juros de depósitos bancários	1 951,39		0,00	
Juros de certificados de depósito	0,00		0,00	
Reembolso de impostos e taxas	0,00		0,00	
Financiamentos	3 210 000,00		0,00	
Outros recebimentos correntes			759 452,00	
Pagamentos				
Comissão de gestão	-139 180,07		-407 639,61	
Comissão de depósito	-95 656,01		-90 234,37	
Impostos e taxas	-511 074,41		-496 829,79	
Financiamento	-3 222 793,77		-1 006 852,23	
Juros de financiamento	-39 550,29		-74 176,90	
Outros pagamentos correntes	96 139,52		-1 451 678,11	
Fluxo das operações de gestão corrente		-700 163,64		-2 767 959,01
Operações eventuais				
Recebimentos				
Fluxo das operações eventuais		0,00		0,00
Saldo dos fluxos monetários do período		-479 246,30		-1 786 764,42
Disponibilidades no início do período		800 200,34		2 586 964,76
Disponibilidades no fim do período		320 954,04		800 200,34

Conselho de Administração:




Contabilista Certificado:



Anexo às Demonstrações Financeiras

5. Anexo às Demonstrações Financeiras

5.1. Introdução

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

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

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

5.2. Princípios contabilísticos

Como princípios contabilísticos, adotam-se os seguintes:

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

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

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



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

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

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

5.3. Notas ao Anexo

Nota 1

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

Imóveis	Valor contabilístico	Média das avaliações	Diferença
Rua da Torre 39, Cascais	1 641 500,00€	1 641 500,00€	0,00€
Rua Pedro Costa 1206, Charneca da Caparica	552 500,00€	552 500,00€	0,00€
Rua Araújo Carandá 14, Braga	226 000,00€	226 000,00€	0,00€
Av. D Nuno Álvares Pereira 22-24 LJ26, Cacém	59 500,00€	59 500,00€	0,00€
Av. D Nuno Álvares Pereira 22-24 LJ27, Cacém	148 000,00€	148 000,00€	0,00€
Rua Prof. Francisco Gentil 27, Lumiar	215 500,00€	215 500,00€	0,00€
Av. Oscar Monteiro Torres 61, Areeiro	172 000,00€	172 000,00€	0,00€
Rua das Flores Lote 11 B R/C, Paivas	121 500,00€	121 500,00€	0,00€
Rua das Flores Lote 11 B R/C, Paivas	125 500,00€	125 500,00€	0,00€
Rua D. Sancho I 1, Cacilhas	363 500,00€	363 500,00€	0,00€



Imóveis	Valor contabilístico	Média das avaliações	Diferença
Praceta José Régio 7, Bobadela	355 500,00€	355 500,00€	0,00€
Praceta Oliveira Feijão 2 R/C Esq., Almada	206 500,00€	206 500,00€	0,00€
Rua Prof. Agostinho Silva 18, Tapada das Mercês	27 000,00€	27 000,00€	0,00€
Rua Florbela Espanca 6 GR 1, Arrentela	27 000,00€	27 000,00€	0,00€
Rua de Santa Luzia 573, Porto	1 524 000,00€	1 524 000,00€	0,00€
Silveira, Torres Vedras	946 500,00€	946 500,00€	0,00€
EN 377 Marco Cabaço, Charneca da Caparica	2 773 500,00€	2 773 500,00€	0,00€
Rio Park Lote 5, Monção Loja 1	652 140,00€	652 140,00€	0,00€
Rio Park Lote 5, Monção Loja 2 C	915 375,00€	915 375,00€	0,00€
Rio Park Lote 5, Monção Loja 2 B	330 290,00€	330 290,00€	0,00€
Rio Park Lote 5, Monção Loja 3	661 860,00€	661 860,00€	0,00€
Rio Park Lote 6, Monção Loja 4 E	331 970,00€	331 970,00€	0,00€
Rio Park Lote 5, Monção Loja 4 F	968 790,00€	968 790,00€	0,00€
Av. D. João Alves, Figueira da Foz	2 853 500,00€	2 853 500,00€	0,00€
Estrada da Beira, Coimbra	2 312 700,00€	2 312 700,00€	0,00€
Rua Serpa Pinto 273, Porto	6 906 000,00€	6 906 000,00€	0,00€
Rua Patrão Joaquim Casaca 2-10, Olhão	5 987 500,00€	5 987 500,00€	0,00€
Vale de Castanheira, Almada	3 756 650,00€	3 756 650,00€	0,00€
Lugar do Freixial - A	41 400,00€	41 400,00€	0,00€
Lugar do Freixial - B	97 500,00€	97 500,00€	0,00€
Lugar do Freixial - C	228 600,00€	228 600,00€	0,00€
Lugar do Freixial - D	194 250,00€	194 250,00€	0,00€
Lugar do Freixial - E	71 750,00€	71 750,00€	0,00€
Lugar do Freixial - F	121 900,00€	121 900,00€	0,00€
Lugar do Freixial - G	73 600,00€	73 600,00€	0,00€
Lugar do Freixial - H	35 900,00€	35 900,00€	0,00€
Lugar do Freixial - I	4 046 450,00€	4 046 450,00€	0,00€
Lugar do Freixial - J	567 650,00€	567 650,00€	0,00€
Lugar do Freixial - L	1 153 150,00€	1 153 150,00€	0,00€
Lugar do Freixial - M	2 447 650,01€	2 447 650,01€	0,00€
Lugar do Freixial - N	57 349,99€	57 349,99€	0,00€



Imóveis	Valor contabilístico	Média das avaliações	Diferença
Lugar do Freixial - O	51 499,99€	51 499,99€	0,00€
Lugar do Freixial - P	135 250,00€	135 250,00€	0,00€
Lugar do Freixial - Q	502 650,00€	502 650,00€	0,00€
Lugar do Freixial - R	288 149,99€	288 149,99€	0,00€
Lugar do Freixial - S	52 450,00€	52 450,00€	0,00€
Lugar do Freixial - T	190 849,99€	190 849,99€	0,00€
Lugar do Freixial - U	91 999,99€	91 999,99€	0,00€
Lugar do Freixial - V	104 900,01€	104 900,01€	0,00€
Lugar do Freixial - X	106 699,99€	106 699,99€	0,00€
Lugar do Freixial - Z	86 500,00€	86 500,00€	0,00€
Lugar do Freixial - AA	109 500,00€	109 500,00€	0,00€
Lugar do Freixial - AB	99 350,00€	99 350,00€	0,00€
Lugar do Freixial - AC	84 150,00€	84 150,00€	0,00€
Lugar do Freixial - AD	41 400,00€	41 400,00€	0,00€
Lugar do Freixial - AE	131 550,00€	131 550,00€	0,00€
Lugar do Freixial - AF	126 050,00€	126 050,00€	0,00€
Lugar do Freixial - AG	267 900,00€	267 900,00€	0,00€
Lugar do Freixial - AH	55 200,00€	55 200,00€	0,00€
Lugar do Freixial - AI	56 099,98€	56 099,98€	0,00€
Lugar do Freixial - AJ	56 100,00€	56 100,00€	0,00€
Lugar do Freixial - AL	20 449,99€	20 449,99€	0,00€
Lugar do Freixial - Lote 2	533 600,00€	533 600,00€	0,00€
Total	47 491 724,93€	47 491 724,93€	0,00€

Nota 2

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



Descrição	No início	Subscrições	Resgates	Distribuição de resultados	Outros	Resultados no período	No fim
Valor base	17 000 000,00	10 045 074,60					27 045 074,60
Dif. subsc./resgate	1 138 200,01		0,00	0,00			1 138 200,01
Result. distribuído	-7 924 300,00			-1 963 000,00			-9 887 300,00
Result. acumulado	19 803 430,63				2 040 422,19		21 843 852,82
Ajust. em imóveis	0,00						0,00
Result. do período	2 040 422,19				-2 040 422,19	3 076 338,27	3 076 338,27
Somas	32 057 752,83	10 045 074,60	0,00	-1 963 000,00	0,00	3 076 338,27	43 216 165,70
N.º de UP	1 700 000,00	526 000,00					2 226 000,00
Valor UP		18,6573					19,4143

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

O Fundo não contempla no seu Regulamento de Gestão:

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

Nota 3

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



1. Imóveis situados na UE	Área (m ²)	Avaliação 1		Avaliação 2		Valor do imóvel
		Data	Valor	Data	Valor	
1.1 Terrenos	10 680		3 797 000,00		3 716 300,00	3 756 650,00
1.1.1 Urbanizados	10 680		3 797 000,00		3 716 300,00	3 756 650,00
Não arrendados	10 680		3 797 000,00		3 716 300,00	3 756 650,00
Vale da Castanheira, Almada	10 680	20/05/2022	3 797 000,00	20/05/2022	3 716 300,00	3 756 650,00
1.4 Construções acabadas	28 495		43 479 750		43 990 400	43 735 074,93
1.4.1 Arrendadas	28 428		43 379 750,00		43 871 400,00	43 625 574,93
Comércio	28 087		42 596 550		43 066 400	42 831 475
Rua da Torre 39, Cascais	485	15/04/2022	1 641 000 €	15/04/2022	1 642 000,00 €	1 641 500,00
Rua Pedro Costa 1206, Charneca da Caparica	220	15/04/2022	553 000 €	15/04/2022	552 000 €	552 500,00
Rua Araújo Carandá 14, Braga	130	15/04/2022	222 000 €	15/04/2022	230 000 €	226 000,00
Av. D Nuno Álvares Pereira 22-24 LJ26, Cacém	37	15/04/2022	58 000 €	15/04/2022	61 000 €	59 500,00
Av. D Nuno Álvares Pereira 22-24 LJ27, Cacém	155	15/04/2022	144 000 €	15/04/2022	152 000 €	148 000,00
Rua Prof. Francisco Gentil 27, Lumiar	89	15/04/2022	213 000 €	15/04/2022	218 000 €	215 500,00
Av. Oscar Monteiro Torres 61, Areeiro	70	15/04/2022	174 000 €	15/04/2022	170 000 €	172 000,00
Rua das Flores Lote 11 B R/C, Paivas	86	15/04/2022	118 000 €	15/04/2022	125 000 €	121 500,00
Rua das Flores Lote 11 B R/C, Paivas	99	15/04/2022	126 000 €	15/04/2022	125 000 €	125 500,00
Rua D. Sancho I 1, Cacilhas	225	15/04/2022	360 000 €	15/04/2022	367 000 €	363 500,00
Praceta José Régio 7, Bobadela	276	15/04/2022	360 000 €	15/04/2022	351 000 €	355 500,00
Rua de Santa Luzia 573, Porto	890	15/04/2022	1 490 000 €	15/04/2022	1 558 000 €	1 524 000,00
Silveira, Torres Vedras	535	15/04/2022	955 000 €	15/04/2022	938 000 €	946 500,00
EN 377 Marco Cabaço, Charneca da Caparica	935	15/04/2022	2 791 000 €	15/04/2022	2 756 000 €	2 773 500,00
Rio Park Lote 5, Monção Loja 1	630	23/02/2022	633 280 €	23/02/2022	671 000 €	652 140,00
Rio Park Lote 5, Monção Loja 2 C	923	23/02/2022	946 750 €	23/02/2022	884 000 €	915 375,00
Rio Park Lote 5, Monção Loja 2 B	308	23/02/2022	315 580 €	23/02/2022	345 000 €	330 290,00
Rio Park Lote 5, Monção Loja 3	615	23/02/2022	654 720 €	23/02/2022	669 000 €	661 860,00
Rio Park Lote 5, Monção Loja 4 E	308	23/02/2022	318 940 €	23/02/2022	345 000 €	331 970,00
Rio Park Lote 5, Monção Loja 4 F	970	23/02/2022	1 005 580 €	23/02/2022	932 000 €	968 790,00
Av. D João Alves, Figueira da Foz	4 948	15/04/2022	2 834 000 €	15/04/2022	2 873 000 €	2 853 500,00
Estrada da Beira, Coimbra	974	29/04/2022	2 328 000 €	29/04/2022	2 297 400 €	2 312 700,00
Rua Serpa Pinto 273, Porto	5 147	15/04/2022	6 901 000 €	15/04/2022	6 911 000 €	6 906 000,00
Rua Patrão Joaquim Casaca 2-10, Olhão	2 273	15/04/2022	5 926 000 €	15/04/2022	6 049 000 €	5 987 500,00
Lugar do Freixial - A	19	30/12/2022	37 800,00	30/12/2022	45 000,00	41 400,00
Lugar do Freixial - B	45	30/12/2022	89 000,00	30/12/2022	106 000,00	97 500,00
Lugar do Freixial - C	150	30/12/2022	217 200,00	30/12/2022	240 000,00	228 600,00
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - D	94	30/12/2022	191 500,00	30/12/2022	197 000,00	194 250,00
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - E	30	30/12/2022	65 500,00	30/12/2022	78 000,00	71 750,00
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - F	65	30/12/2022	116 800,00	30/12/2022	127 000,00	121 900,00
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - G	33	30/12/2022	67 200,00	30/12/2022	80 000,00	73 600,00
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - H	16	30/12/2022	32 800,00	30/12/2022	39 000,00	35 900,00
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - I	1898	30/12/2022	4 091 900,00	30/12/2022	4 001 000,00	4 046 450,00
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - J	444	30/12/2022	518 300,00	30/12/2022	617 000,00	567 650,00
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - L	1115,2	30/12/2022	1 127 300,00	30/12/2022	1 179 000 €	1 153 150,00
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - M	1357	30/12/2022	2 504 300,00	30/12/2022	2 391 000,00	2 447 650,01
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - N	21	30/12/2022	56 700,00	30/12/2022	58 000,00	57 349,99
Lugar do Freixial - O	22	30/12/2022	47 000,00	30/12/2022	56 000,00	51 499,99
Lugar do Freixial - P	63	30/12/2022	123 500,00	30/12/2022	147 000,00	135 250,00
Lugar do Freixial - Q	361,75	30/12/2022	473 300,00	30/12/2022	532 000 €	502 650,00
Lugar do Freixial - R	157	30/12/2022	313 300,00	30/12/2022	263 000,00	288 149,99
Lugar do Freixial - S	25	30/12/2022	47 900,00	30/12/2022	57 000,00	52 450,00
Lugar do Freixial - T	94	30/12/2022	180 700,00	30/12/2022	201 000,00	190 849,99



Lugar do Freixial - U	55	30/12/2022	84 000,00	30/12/2022	100 000,00	91 999,99
Lugar do Freixial - V	63	30/12/2022	95 800,00	30/12/2022	114 000,00	104 900,01
Lugar do Freixial - X	62	30/12/2022	97 400,00	30/12/2022	116 000,00	106 699,99
Lugar do Freixial - Z	51	30/12/2022	79 000,00	30/12/2022	94 000,00	86 500,00
Lugar do Freixial - AB	47	30/12/2022	90 700,00	30/12/2022	108 000,00	99 350,00
Lugar do Freixial - AC	42	30/12/2022	77 300,00	30/12/2022	91 000,00	84 150,00
Lugar do Freixial - AD	20	30/12/2022	37 800,00	30/12/2022	45 000,00	41 400,00
Lugar do Freixial - AE	62	30/12/2022	120 100,00	30/12/2022	143 000,00	131 550,00
Lugar do Freixial - AF	78	30/12/2022	115 100,00	30/12/2022	137 000,00	126 050,00
Lugar do Freixial - AG	176	30/12/2022	254 800,00	30/12/2022	281 000,00	267 900,00
Lugar do Freixial - AH	27	30/12/2022	50 400,00	30/12/2022	60 000,00	55 200,00
Lugar do Freixial - AI	27	30/12/2022	51 200,00	30/12/2022	61 000,00	56 099,98
Lugar do Freixial - AJ	27	30/12/2022	51 200,00	30/12/2022	61 000,00	56 100,00
Lugar do Freixial - AL	14	30/12/2022	20 900,00	30/12/2022	20 000,00	20 449,99
Serviços	119		209 000,00		204 000,00	206 500,00
Praceta Oliveira Feijão 2 R/C Esq., Almada	119	15/04/2022	209 000 €	15/04/2022	204 000 €	206 500,00
Outros	222		574 200,00		601 000,00	587 600,00
Rua Prof. Agostinho Silva 18, Tapada das Mercês	29	15/04/2022	27 000 €	15/04/2022	27 000 €	27 000,00
Rua Florbela Espanca 6 GR 1, Arrentela	33	15/04/2022	25 000 €	15/04/2022	29 000 €	27 000,00
Lugar do Freixial Lote 2	160	30/12/2022	522 200 €	30/12/2022	545 000 €	533 600,00
1.4.2 Não arrendadas	67		100 000,00		119 000,00	109 500,00
Comércio	87		100 000,00		119 000,00	109 500,00
Lugar do Freixial - AA	67	30/12/2022	100 000,00	30/12/2022	119 000,00	109 500,00
Total	39 175		47 276 750		47 706 700	47 491 725
		Quant.	Moeda	Cotação	Juros decor.	Valor Global
7. Liquidez						320 954,04
7.1 À vista						320 954,04
7.1.1 Numerário						0,00
7.1.2 DOs						320 954,04
DO Banco Carregosa						74 208,42
DO Banco BIC						89 805,95
DO Banco BCP						128 587,10
DO Banco Bankinter						28 372,57
7.1.3 Fundos de tesouraria						0,00
7.2 A prazo						0,00
7.2.1 DPs 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						3 210 000,00
8.1 Empréstimos obtidos						3 210 000,00
Banco BIC (MLP) 2,125% 20151203 20221210						0,00
Banco Carregosa (CCC) 2,5% 20220113 20230112						3 100 000,00
Banco BIC (CCC) 2,125% 20220106 20230106						110 000,00
8.2 Descobertos						0,00
8.3 Componente variável de fundos mistos						0,00
9. Outros valores a regularizar						10 112,96
9.1 Valores ativos						0,00
9.1.1. Adiantamentos por conta de imóveis						0,00
9.1.4. Rendas em dívida						0,00
9.1.5. Outros						10 112,96
9.2. Valores passivos						1 396 626,25
9.2.1 Recebimentos por conta de imóveis						0,00
9.2.5. Rendas adiantadas						113 811,78
9.2.6. Outros						1 282 814,47
Total						-2 889 045,96
B - Valor Líquido Global do Fundo						44 602 678,97

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

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

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

Notas 4 e 5

O Fundo não possuía títulos em carteira à data de 31 de dezembro de 2022.

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 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* *J*
SL *AC*
- 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 empregues na avaliação têm aderência a valores de mercado.



Nota 7

A liquidez do Fundo, em 31 de dezembro de 2022, decompunha-se da seguinte forma:

Contas	Saldo inicial	Aumentos	Reduções	Saldo final
Numerário				
Depósitos à ordem	800 200,34	38 061 952,32	38 541 198,62	320 954,04
Depósitos a prazo e com pré-aviso	0,00	11 700 000,00	11 700 000,00	0,00
Certificados de depósito				
UP de fundos de tesouraria				
Outras contas de disponibilidades				
Total	800 200,34	49 761 952,32	38 541 198,62	320 954,04

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

- um no Banco Carregosa de 4.000.000,00€ a 3 meses com taxa de juro 0%, renovado em outubro, por igual prazo, com taxa de 0,5%;
- dois no Banco EuroBic:
 - 1.000.000,00€ a 3 meses com taxa de juro de 0,1%, renovado em setembro, por igual prazo, com taxa de juro de 0,2%;
 - 2.000.000,00€ a 6 meses com taxa de juro de 0,25%.

Estes depósitos a prazo foram mobilizados em dezembro para permitir a aquisição de novos imóveis para o Fundo.

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
BCM (5)	81,56		81,56
Total	81,56	31 707,35	31 788,91

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 dos inquilinos (81,56€) respeitam a atualizações dos valores das rendas.

Nota 9

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

Nota 10

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



Rubrica do Balanço	Valores	Natureza das garantias	Imóvel dado como garantia
432119 Banco Carregosa CCC	3 100 000,00	Hipoteca	Continente Olhão
432110 Banco BIC CCC	110 000,00	Hipoteca	Continente Serpa Pinto

No âmbito da aquisição dos imóveis em Cantanhede, foi utilizado em dezembro o valor de 3.100.000,00€ da conta corrente caucionada junto do Banco Carregosa.

Nota 11

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

Nota 12

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

Nota 13

Discriminação das responsabilidades com e de terceiros:

Tipo de responsabilidade	Montante no inicio	Montante no fim
Valores recebidos em garantia (1)	247 414,13	182 891,92
Valores cedidos em garantia (2)	11 973 457,40	11 258 457,35
Total	12 220 871,53	11 441 349,27

Observações:

(2) 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€), Neptunest (7.350,30€), Prediclight (5.808,12€), Enjoyplayer (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€).

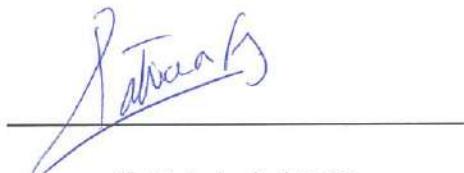
(3) Os valores cedidos em garantia correspondem a garantias prestadas pelo Fundo à: Câmara Municipal de Almada (9.945,65€); Câmara Municipal de Coimbra (2.172,00€); Infraestruturas de Portugal (1.500,00€) relativas a boa execução de obra; Caução prestada ao Município do Porto (18.089,70€). Hipoteca de 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€).

A 28 de outubro de 2022 foram canceladas as hipotecas dos outros dois imóveis (Telepizza Cascais e Pingo Doce Porto) a favor do Banco L.J. Carregosa, inerentes à garantia da CCC.

No âmbito da negociação do aumento do limite da CCC junto do EuroBic e da criação de um limite para emissão de garantias, foi amortizado antecipadamente o empréstimo de médio/longo prazo junto daquele Banco e libertada a hipoteca relativa ao imóvel ocupado pelo Minipreço da Charneca da Caparica.

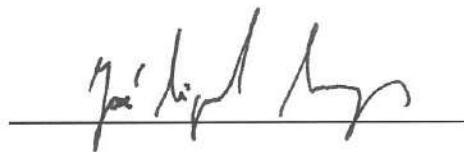
Porto, 14 de fevereiro de 2023

O Contabilista Certificado



Patricia Isabel Feijó

O Conselho de Administração



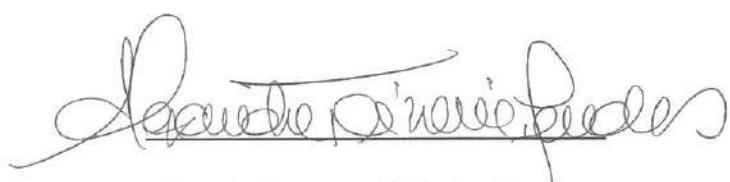
Presidente: José Miguel Marques



Vogal: José Sousa Lopes



Vogal: José Alves Coelho



Vogal: Alexandre Teixeira Mendes

RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do **Retail Properties - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado** (o “OIC”), gerido pela sociedade gestora **Carregosa - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, SA** (a “Entidade Gestora”), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2022 (que evidencia um total de 47 822 873 euros e um total de capital do OIC de 43 216 166 euros, incluindo um resultado líquido de 3 076 338 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 2022 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 organismos 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 OIC 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 OIC. A CMVM, por deliberação de 31 de março de 2021, ratificou o deferimento do pedido de autorização para a substituição da entidade gestora do OIC, 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 bem como sobre a ação declarativa de condenação do OIC, intentada pela anterior entidade gestora a 17 de março de 2022. Por sua vez, em outubro de 2022, o OIC interpôs uma ação declarativa de condenação, contra a anterior sociedade gestora, peticionando uma indemnização fundamentada em responsabilidade civil contratual e extracontratual, atualmente a decorrer no Juízo Central Civil do Porto. A Entidade Gestora não prevê qualquer impacto na esfera do OIC. A nossa opinião não é modificada em relação a esta matéria.



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

O órgão de gestão da Entidade Gestora é responsável pela: (i) preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos monetários do OIC de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os organismos 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 OIC 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 OIC.

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 OIC;
- (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 OIC;



- (iv) concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão da Entidade Gestora do OIC, 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 OIC 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 OIC 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 adequada; e
- (vi) comunicarmos com os encarregados da governação da Entidade Gestora do OIC, 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.

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

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

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

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



- (v) O controlo das operações realizadas fora do mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral;
- (vi) O controlo dos movimentos de subscrição e de resgate das unidades de participação; e
- (vii) O cumprimento dos deveres de registo relativos aos ativos não financeiros, quando aplicável.

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Porto, 22 de fevereiro de 2023



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