

**Retail Properties**  
**Fundo de Investimento Imobiliário**  
**Fechado**

Relatório e Contas  
2024



**CARREGOSA**  
SGOIC

INTENCIONALMENTE  
DEIXADO EM BRANCO



# Relatório de Gestão

2024



## Índice

1. Introdução.....	5
2. Contexto Macroeconómico e de Mercado .....	9
2.1. Contexto Macroeconómico .....	9
2.2 Análise do Setor Imobiliário em Portugal .....	13
3. <i>Retail Properties</i> – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado.....	15
3.1. Estratégia do Fundo .....	15
3.2. Evolução da Carteira e atividades do Fundo .....	16
3.3. Performance do Fundo.....	21
3.4. Distribuição de Rendimentos .....	23
3.5. <i>Listing Sponsor</i> (Patrocinador da Cotação) .....	23
3.6. Gestão do Risco.....	24
3.7. Eventos Subsequentes e Perspetivas Futuras .....	28
4. Demonstrações Financeiras.....	32
4.1. Balanço em 31 de dezembro de 2024 .....	32
4.2. Demonstração dos Resultados por Natureza em 31 de dezembro de 2024 .....	33
5. Anexo às Demonstrações Financeiras .....	36
5.1. Introdução .....	36
5.2. Princípios contabilísticos .....	36
5.3. Notas ao Anexo .....	37



## 1. Introdução

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

O Fundo foi constituído a 18 de fevereiro de 2013, como um organismo de investimento imobiliário fechado, por subscrição pública, com um capital inicial de 10.000.000,00€ (dez milhões de euros) e com um prazo de 10 anos, renovável por períodos de 5 ou mais anos. O *Retail Properties* teve um aumento de capital, por oferta pública, de 8.138.200,01€ (oito milhões cento e trinta e oito mil e duzentos euros e um centímo) 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 Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), após deliberação da Assembleia de Participantes, e da sequente autorização da CMVM.

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

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

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

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

Os recursos do Fundo estão predominantemente investidos na área de serviços e comércio. O *Retail Properties* tem, como desígnio, alcançar, a médio e longo prazo, uma valorização crescente do capital e a obtenção de um rendimento contínuo, consistente e estável, através da constituição e gestão de uma robusta carteira de valores predominantemente imobiliários, estruturada em critérios de prudência, seletividade, segurança e rentabilidade, de forma a potenciar a formação de valor, facto que se constitui como motivação legítima e fundamental dos Participantes. Com intuito de assegurar a adequada dispersão do risco, o Fundo dirige-se a múltiplas 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:

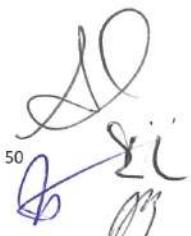
1. Limites contratuais à política de investimento:

- 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.
  - vi. 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;
  - vii. O valor dos imóveis arrendados a uma única entidade não pode representar mais de 60% do ativo total do Fundo;
  - viii. O Fundo não pode deter numerário;
  - ix. O Fundo apenas pode deter ativos imobiliários localizados em países pertencentes à Zona Euro;
  - x. O Fundo apenas pode deter ativos denominados em euros;
  - xi. O Fundo não pode investir em unidades de participação de outros fundos de investimento imobiliário;
  - xii. O Fundo não pode investir em sociedades imobiliárias;
  - xiii. O valor dos imóveis do Fundo e de outros ativos equiparáveis não poderá representar menos de 75% do ativo total do Fundo.

## 2. Limites legais à política de investimento:

- i. O valor dos ativos imobiliários não pode representar menos de dois terços do seu ativo total.
- ii. O valor dos imóveis não pode representar menos de 25% do seu ativo total.
- iii. O valor de um imóvel não pode representar mais de 25% do seu ativo total.
- iv. O valor dos imóveis arrendados, ou objeto de outras formas de exploração onerosa, não pode representar menos de 10% do seu ativo total.



- v. O valor dos imóveis arrendados, ou objeto de outras formas de exploração onerosa, não pode ser superior a 25% do seu ativo total quando a contraparte ou as contrapartes sejam:
- a) A Sociedade Gestora;
  - b) As entidades que detenham participações superiores a 10% do capital social ou dos direitos de voto da sociedade gestora ou de sociedade de investimento coletivo heterogerida;
  - c) As entidades que se encontrem em relação de domínio ou de grupo com a sociedade gestora, ou as entidades com quem aquelas se encontrem em relação de domínio ou de grupo;
  - d) As entidades em que a sociedade gestora, ou entidade que com aquela se encontre em relação de domínio ou de grupo, detenha participação superior a 20% do capital social ou dos direitos de voto;
  - e) O depositário ou qualquer entidade que com este se encontre numa das relações referidas nas alíneas d) a f);
  - f) Os membros dos órgãos sociais de qualquer das entidades referidas nas alíneas anteriores;
  - g) Entidades que, nos termos da lei, se encontrem em relação de domínio ou de grupo, ou que sejam dominadas, direta ou indiretamente, por uma mesma pessoa, singular ou coletiva.
- vi. O valor dos projetos de construção ou de reabilitação de imóveis, não pode representar, no seu conjunto, mais de 25% do ativo total do OIC.
- vii. O limite previsto no número anterior é elevado para o dobro quando o acréscimo respeitar a investimentos sustentáveis nos termos da legislação da União Europeia, sem prejuízo de o valor de cada um dos tipos de investimento não poder exceder 25% do ativo total do OIC.

### 3. Instrumentos financeiros

O Fundo poderá recorrer à utilização de instrumentos financeiros derivados para cobertura do risco de taxa de juro proveniente do património, nos termos da lei e da regulamentação aplicáveis.

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

## 2. Contexto Macroeconómico e de Mercado

### 2.1. Contexto Macroeconómico

No ano de 2024, o Produto Interno Bruto cresceu, segundo as previsões do Banco de Portugal, 1,7% face ao ano anterior<sup>1</sup>. Já para 2025, prevê-se um crescimento de 2,2%. O PSI, por sua vez, registou uma perda de 0,30%, durante o ano de 2024<sup>2</sup>.

O crescimento económico em 2024 sustentou-se, fundamentalmente, no consumo, que teve um contributo líquido de 1 pp num crescimento do PIB de 1,7%. Já o peso do investimento terá sido nulo em 2024, estimando-se que seja positivo em 2025-2026. Por sua vez, as exportações de bens e serviços registaram uma menor contribuição em 2024, após os valores elevados de 2023, que ainda tinham sido influenciados pela retoma pós-Covid dos serviços. Não obstante, prevê-se que recuperem gradualmente, em sintonia com a tendência esperada para a procura externa.

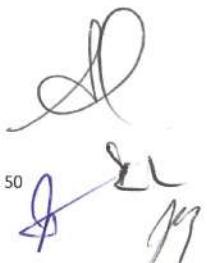
O rendimento disponível real registou um aumento historicamente elevado, de 2,7% em 2023 para 7,1% em 2024, o que se traduziu num aumento do consumo privado (de 2% para 3%) e da poupança (a taxa de poupança das famílias atingiu 11,5% em 2024, face a 8% em 2023). Esta evolução do rendimento disponível é justificada pelo maior contributo das transferências recebidas pelas famílias, em especial das pensões, pelos rendimentos de empresas e propriedade (que abrangem a remuneração do trabalho independente, receitas líquidas de juros, dividendos ou rendas) e pela diminuição dos impostos.

O investimento deverá recuperar dinamismo em 2025-2026, com a melhoria das condições financeiras e das perspetivas globais e o estímulo dos fundos europeus. Em 2024, o crescimento de 0,5% da Formação Bruta de Capital Fixo (FBCF) decorre,

---

<sup>1</sup> Banco de Portugal, 13 de dezembro de 2024, Boletim Económico, disponível [aqui](#).

<sup>2</sup> Jornal Eco, 31 de dezembro de 2024, disponível [aqui](#).



principalmente, da componente pública, com o investimento empresarial e das famílias em habitação a continuarem a ser penalizados pela restitutividade das condições financeiras e pela baixa confiança. Prevê-se que o panorama melhore em 2025-2027, após a redução adicional das taxas de juro. O investimento público também deverá incrementar em 2025-2026, com a maior execução esperada dos fundos europeus.

As exportações crescem 3,9% em 2024 e devem crescer 3,2%, em média, em 2025-2027, em resultado da aceleração da procura externa, menor vigor do turismo e ganhos de quota progressivamente menores. Já as importações crescem nos próximos anos a um ritmo superior ao de 2023, devido ao aumento do conteúdo importado da procura global, inerente ao maior dinamismo das exportações de bens e da FBCF.

Até 2027, o saldo da balança de bens e serviços será de 2,2% do PIB, em média, com um défice de 9% do PIB nos bens e um excedente de 11,2% nos serviços. A elevada capacidade de financiamento da economia face ao exterior em 2024-2027 resulta do saldo entre a poupança e o investimento do setor privado, nomeadamente das famílias, tendo o saldo das administrações públicas um contributo ligeiramente negativo.

A inflação deverá diminuir de 5,3% em 2023 para 2,6% em 2024 e 2,1% em 2025. Esta evolução encontra-se relacionada com a moderação crescente dos custos salariais e a manutenção de pressões inflacionistas<sup>1</sup>.

O rácio de *non-performing loans* bruto diminuiu, marginalmente, no primeiro semestre de 2024, situando-se nos 2,6% nesse período. As taxas de juro elevadas têm pressionado os custos de financiamento de empresas e famílias, afetando a qualidade da carteira de crédito do setor bancário. Todavia, o ambiente macroeconómico favorável permitiu manter os fluxos de novos incumprimentos em níveis relativamente contidos<sup>3</sup>.

A taxa de juro diretora do Banco Central Europeu (BCE) diminuiu ao longo de 2024, situando-se nos 2,75%<sup>4</sup>. Já a Reserva Federal dos Estados Unidos da América (EUA) terminou o ano com a taxa de juro nos 4,25%-4,50%, não devendo diminuir nos

---

<sup>3</sup> Banco de Portugal, 26 de novembro de 2024, Relatório de Estabilidade Financeira, disponível [aqui](#).

<sup>4</sup> Jornal Eco, 30 de janeiro de 2025, disponível [aqui](#).

próximos tempos, por considerar que a inflação ainda se encontra num nível elevado e que o mercado de trabalho está robusto<sup>5</sup>.

O maior dinamismo da atividade económica, em Portugal, para os próximos dois anos, está relacionado com a melhoria das condições financeiras, a aceleração esperada da procura externa e a maior entrada de fundos da União Europeia. Contudo, o enquadramento externo encontra-se sujeito a riscos significativos em baixa, de cariz económico e geopolítico. Ainda assim, o mercado de trabalho mantém-se sólido, com o aumento do emprego e dos salários reais.

De facto, ao nível dos riscos externos, as tensões geopolíticas continuam a constituir um risco adverso significativo, sobretudo se os conflitos armados em curso se agravarem ou perturbarem os mercados globais de matérias-primas. Um maior protecionismo por parte das maiores economias mundiais, com a imposição de tarifas aduaneiras pelos EUA e de medidas de retaliação pelos países visados, poderá, igualmente, colocar em causa as previsões para a atividade mundial, diminuindo o crescimento do comércio internacional. Este cenário de maior protecionismo torna mais imprevisíveis as projeções para o setor exportador e prejudica a aceleração do investimento empresarial. Já nos riscos internos, destacam-se as potenciais dificuldades na execução dos fundos europeus, que poderão conduzir a um menor nível de investimento. Não obstante, mantém-se um risco em alta, associado a uma maior reação do consumo privado ao aumento do rendimento disponível.

A evolução recente da economia mundial tem sido marcada por diferenças consideráveis de crescimento entre regiões e setores. O dinamismo da economia americana e das economias emergentes (com exceção da China) contrasta com o enfraquecimento das grandes economias europeias e o abrandamento na indústria. A economia mundial permanece frágil, com riscos elevados de uma escalada dos conflitos geopolíticos ou do protecionismo. Perspetiva-se que o PIB mundial suba 3,1% em 2024, 3,2% em 2025 e ligeiramente menos nos anos seguintes, devido ao abrandamento gradual da atividade na China.

A eclosão de conflitos armados, como a invasão da Ucrânia pela Rússia e o confronto no Médio Oriente, acentuou as tensões internacionais. As disruptões nos fluxos

---

<sup>5</sup> Jornal Observador, 29 de janeiro de 2025, disponível [aqui](#).



comerciais, que resultaram da pandemia e dos conflitos armados, motivaram preocupações quanto à resiliência das cadeias de abastecimento globais e intensificaram o debate sobre a segurança económica. Em resposta, vários países implementaram medidas protecionistas, que visam substituir importações por produção interna ou favorecer o comércio com países aliados ou que partilham valores similares (*friendshoring*). Muitas empresas têm, também, manifestado interesse em diminuir a sua dependência de fornecedores localizados em países com diferenças geopolíticas assinaláveis, por temerem a perda de acesso a recursos críticos para as suas atividades<sup>1</sup>.

O novo Governo, que entrou em funções em 2024 lançou um pacote de 2 mil milhões de euros para responder à crise habitacional, destinado à construção de, aproximadamente, 33 mil habitações até 2030. A iniciativa em causa procura fornecer habitação digna para as famílias mais carenciadas, que enfrentam os desafios dos preços elevados das casas e rendas<sup>6</sup>. Além disso, foi aprovado um Decreto-Lei, que permite a construção de habitações em solos rústicos, com o intuito de incrementar a oferta de habitação acessível. Porém, esta medida levantou preocupações ligadas à especulação imobiliária e aos impactos ambientais<sup>7</sup>.

O Governo também tem implementado incentivos fiscais para jovens com menos de 35 anos, incluindo isenções e reduções no Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT), com o objetivo de facilitar o acesso à habitação para a faixa etária abrangida pela medida<sup>8</sup>.

O indicador de sentimento económico (ISE) teve um aumento considerável, atingindo o valor mais elevado em dezembro de 2024. Nessa altura, o valor absoluto foi de 107, um aumento face ao ano anterior, que resulta da diminuição sofrida nas taxas de juro aplicadas pelo BCE. Já o indicador de confiança dos consumidores, apresentou fortes variações ao longo de 2024, tendo alcançado o seu pico em julho. Os meses seguintes foram irregulares, terminando com uma diminuição no mês de dezembro<sup>9</sup>.

---

<sup>6</sup> Agência Reuters, 13 de setembro de 2024, disponível [aqui](#).

<sup>7</sup> Jornal El País, 22 de janeiro de 2025, disponível [aqui](#).

<sup>8</sup> Jornal El País, 10 de outubro de 2024, disponível [aqui](#).

<sup>9</sup> Banco de Portugal, Indicadores de Confiança, disponível [aqui](#).



## 2.2 Análise do Setor Imobiliário em Portugal

Em 2024, estima-se que o volume de transações de investimento em imobiliário comercial se tenha situado nos 2.170 milhões de euros, um aumento homólogo considerável de 28% face ao ano anterior e que teve particular expressão no segundo semestre.

Verificou-se um maior interesse dos investidores no setor do retalho, que agregou metade do volume total investido, e de hotelaria, que representou perto de um quarto do total.

Os investidores estrangeiros aumentaram a sua quota face ao ano anterior, representando, em 2024, aproximadamente, 74% do volume total de investimento.

Quanto à ocupação, o setor de escritórios registou aumentos significativos nos volumes de absorção das duas principais cidades do país, com 120% na Grande Lisboa e 33% no Grande Porto. Relativamente às rendas de mercado, a reduzida disponibilidade entre os edifícios com melhor qualidade contribuiu para um novo aumento das rendas *prime*, que atingiram, pela primeira vez, os 21€/m<sup>2</sup>/mês no Porto (Boavista).

Ainda relativamente à ocupação, o setor do retalho manteve uma tendência ascendente, particularmente visível ao nível da oferta futura de *retail parks* e do número de novas aberturas, que registou um aumento de 15% face ao ano anterior. Nos centros comerciais, as rendas *prime* subiram cerca de 11% e nos *retail parks*, aproximadamente, 6%.

A atividade ocupacional do mercado de industrial e logística registou um aumento de 36% nos três primeiros trimestres de 2024 face ao mesmo período de 2023, ficando, nesse período, 19% acima do total anual de 2023. Tendo em conta este enquadramento de maior atividade de mercado, particularmente em projetos de elevada qualidade, registou-se um aumento generalizado dos valores *prime* de arrendamento. No Grande Porto, no Porto de Leixões – Aeroporto, os valores atingiram os 5,75€/m<sup>2</sup>/mês.

O setor de hotelaria manteve uma performance positiva em 2024, com um incremento transversal dos principais indicadores, apesar do abrandamento natural nas taxas de crescimento. Até outubro, o número de hóspedes e dormidas tiveram aumentos

homólogos de 3% e 4%, respetivamente, tendo os proveitos totais aumentado 10% face ao período homólogo do ano anterior.

No final de 2024, as *prime yields* mantiveram-se nos 5,00% nos escritórios e nos 5,75% na logística, enquanto que contraíram 25 pontos base no comércio de rua, para 4,50%, e nos centros comerciais, para 6,25%<sup>10</sup>.

Face a este cenário, a Carregosa SGOIC mantém uma abordagem cautelosa, mas otimista, com confiança na capacidade de reforçar a sua relevância no mercado imobiliário português.

Em dezembro de 2024, o valor sob gestão dos Organismos de Investimento Alternativo Imobiliário (OIA imobiliário) atingiu 16.385,8 milhões de euros, um crescimento de mais 13% face ao período homólogo. De acordo com a CMVM, os OIA imobiliários fechados continuaram a aumentar a sua quota, que atingiu os 71% em 2024<sup>11</sup>.

Perante esta evolução e a previsível manutenção de taxas de juro mais baixas em comparação com os anos anteriores, prevê-se que os OIA imobiliários, em especial os Fundos de Investimento Imobiliário Fechado e as Sociedades de Investimento Coletivo, possam manter a sua importância relativa na captação de investimento, na medida em que se continua a assistir a uma procura crescente de soluções alternativas de investimento, tendo o imobiliário um elevado nível de resiliência.

Espera-se que 2025 seja um ano de recuperação contínua do investimento no setor do imobiliário comercial, com a manutenção da aposta em Portugal por parte dos investidores estrangeiros e uma eventual redução de *yields*.

---

<sup>10</sup> Cushman & Wakefield, 7 de janeiro de 2025, disponível [aqui](#).

<sup>11</sup> CMVM, Indicadores mensais dos fundos de investimento imobiliário, dezembro de 2023 (disponível [aqui](#)) e 2024 (disponível [aqui](#)).

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

#### 3.1. Estratégia do Fundo

A Carregosa SGOIC, ao assumir a gestão do Fundo *Retail Properties*, definiu uma estratégia clara à qual tem permanecido fiel, sustentada pela consistência das escolhas feitas. O principal objetivo tem sido estruturar o Fundo para crescer em dimensão, dando prioridade a marcas de grande notoriedade, bem estabelecidas no mercado nacional, pertencentes a empresas com expressão relevante e uma situação financeira estável.

Nos novos investimentos, a prioridade é selecionar localizações com potencial de desenvolvimento no setor comercial, capazes de se tornarem destinos de elevada procura. Essa abordagem garante que os ativos mantenham o seu valor de forma sustentável a médio e longo prazo, conferindo solidez e robustez aos investimentos realizados.

A estratégia do Fundo consiste em alcançar níveis elevados de rendimento e valorização, elementos essenciais para criar um portfólio de ativos patrimoniais significativo, com potencial para atrair grandes investidores institucionais internacionais.

O regulamento estipula que os investimentos do Fundo devem concentrar-se nos setores de serviços, comércio, indústria e armazenagem, com o objetivo de arrendar, construir e alienar imóveis, assegurando a dispersão do risco. Embora o âmbito de investimento seja abrangente, o Fundo tem um perfil claramente definido, com foco em investimentos imobiliários associados a marcas reconhecidas, especialmente do setor do retalho.

As insígnias e os ativos que compõem o Fundo conferem-lhe uma identidade distinta e um elevado reconhecimento de valor, contribuindo para resultados sustentáveis a longo prazo para os seus participantes. Acredita-se que esse caráter e essa visão estratégica terão um papel crucial na relevância futura do Fundo.



### 3.2. Evolução da Carteira e atividades do Fundo

O Fundo *Retail Properties* tem um perfil de ativos marcado por possuírem elevada solidez, numa perspetiva de rendimento e de valorização.

O último investimento realizado, em dezembro de 2022, consistiu na aquisição de um Centro Comercial (*Freixial Shopping*). A decisão de investimento foi determinada pelo nível de rendimento, mas também pelo facto de se configurar interessante em termos de potencial de criação de valor, mediante formulação de investimento na modernização e reconfiguração do perfil dos lojistas, aumentando a atratividade e dinamizando a atividade comercial, e, consequentemente, o valor das rendas auferidas.

O Centro Comercial *Freixial Shopping*, conforme definido no plano estratégico de desenvolvimento e valorização, iniciou trabalhos de reformulação e modernização das áreas comuns, bem como das suas fachadas.

Em complemento a este investimento, o conceito do Centro enquanto unidade de retalho foi revisto, estando em curso a reestruturação das lojas com entrada de novas marcas para aumentar a atratividade e geração de maior rendimento.

Neste momento, existe um entendimento com a Câmara Municipal de Cantanhede no sentido da melhor cooperação, por ter sido percecionado pelo executivo respetivo quanto relevante e estratégico o *Freixial Shopping* pode ser no futuro para a localidade.

Em Almada, onde ainda remanesce um património sem geração de rendimento, foram retomadas conversações, ainda que em formato diverso do inicial, para materialização de contrato de exploração de loja com a insígnia *Modelo Continente*, que se encontra licenciado para Almada. Em regime de colaboração ativa, estão ambas as entidades a procurar otimizar soluções construtivas procurando benefício em termos de custo e de calendário.

Existe, no momento, um trabalho a ser desenvolvido em colaboração com a *Modelo Continente*, para alteração da rede viária, uma vez que a acessibilidade prevista originalmente tinha diversas fragilidades, configurando-se como ineficaz para a operação da unidade comercial. A matéria está consolidada junto da Câmara Municipal de Almada, tendo, na sequência, havido lugar à submissão de projeto de alterações de loteamento, cuja aprovação deverá ter lugar a muito curto prazo.



Quanto à carteira do Fundo, esta manteve-se inalterada durante o ano de 2024, registando o Fundo os mesmos 63 imóveis que detinha em 2023. Independentemente de não ter havido alteração face a 2023, encontram-se em estudo outras oportunidades de investimento.

A 31 de dezembro de 2024, a carteira do Fundo era composta por:

Imóvel	Área (m <sup>2</sup> )	Valor de aquisição	Valor do imóvel
R da Torre 39 Cascais   Telepizza	485	1 109 238,73 €	<b>1 682 000,00 €</b>
R Pedro Costa 1206 Charneca da Caparica   Telepizza	220,1	489 073,44 €	<b>584 850,00 €</b>
R Araújo Carandá 14 Braga   Telepizza	130	182 104,39 €	<b>232 550,00 €</b>
Av D Nuno Álvares Pereira 22-24 LJ26 Cacém   Telepizza	37	54 088,39 €	<b>69 250,00 €</b>
Av D Nuno Álvares Pereira 22-24 LJ27 Cacém   Telepizza	154,8	91 119,43 €	<b>161 900,00 €</b>
R Prof. Francisco Gentil 27 Lumiar   Telepizza	88,7	122 160,11 €	<b>228 050,00 €</b>
Av Oscar Monteiro Torres 61 Areeiro   Telepizza	70	110 887,80 €	<b>175 550,00 €</b>
R das Flores Lote 11 B R/C Paivas_Fração A   Telepizza	85,74	90 118,11 €	<b>122 150,00 €</b>
R das Flores Lote 11 B R/C Paivas_Fração B   Telepizza	99,43	101 132,55 €	<b>137 250,00 €</b>
R D Sancho I 1 Cacilhas, 1   Telepizza	225	277 363,52 €	<b>369 350,00 €</b>
Praceta José Régio 7 Bobadela, Loures   Telepizza	276	295 387,13 €	<b>392 300,00 €</b>
Praceta Oliveira Feijão 2 R/C Esq. Almada   Telepizza	118,8	167 119,03 €	<b>217 600,00 €</b>
R Prof. Agostinho Silva 18 Tapada das Mercês   Telepizza	28,5	24 732,50 €	<b>29 150,00 €</b>
R Florbela Espanca 6 GR 1 Arrentela   Telepizza	33,46	23 723,01 €	<b>29 100,00 €</b>
R de Santa Luzia 573, Ramalde   Pingo Doce	890,2	1 211 103,26 €	<b>1 589 550,00 €</b>
R Principal Cerca (Silveira, Torres Vedras)   Minipreço	535	635 455,67 €	<b>1 062 900,00 €</b>
EN 377 Marco Cabaço Charneca da Caparica   Minipreço	935	1 987 473,41 €	<b>2 830 950,00 €</b>
Rio Park Lote 5 Monção Loja 1 - Radio Popular	307,5	262 986,65 €	<b>673 126,00 €</b>
Rio Park Lote 5 Monção Loja 2 B   Dstore	307,5	262 986,65 €	<b>340 017,00 €</b>
Rio Park Lote 5 Monção Loja 2 C   Dstore	922,5	788 959,74 €	<b>985 550,50 €</b>
Rio Park Lote 5 Monção Loja 3   Seaside	615	424 408,43 €	<b>696 408,50 €</b>
Rio Park Lote 5 Monção Loja 4 E   Espaço Casa	307,5	212 264,99 €	<b>344 780,50 €</b>



Rio Park Lote 5 Monção Loja 4 F   Espaço Casa	969,5	669 238,63 €	<b>1 040 826,50 €</b>
Av D João Alves Figueira da Foz	4947,84	1 926 452,45 €	<b>2 929 400,00 €</b>
Estrada da Beira Coimbra   Minipreço	973,59	1 357 494,29 €	<b>2 315 600,00 €</b>
R Serpa Pinto 273 Porto   Continente	5147	3 931 388,17 €	<b>7 183 550,00 €</b>
R Patrão Joaquim Casaca 2-10 Olhão   Continente	2273	4 344 468,10 €	<b>5 769 880,00 €</b>
Vale de Castanheira Almada   Continente	10680	2 264 872,80 €	<b>4 067 500,00 €</b>
Lugar do Freixial – A	19,45	23 305,73 €	<b>32 000,00 €</b>
Lugar do Freixial – B	45,3	63 505,05 €	<b>74 650,00 €</b>
Lugar do Freixial – C	149,65	196 945,15 €	<b>222 200,00 €</b>
Lugar do Freixial – D	94,15	155 136,17 €	<b>147 050,00 €</b>
Lugar do Freixial – E	29,75	57 972,15 €	<b>53 700,00 €</b>
Lugar do Freixial – F	65,3	92 358,80 €	<b>120 800,00 €</b>
Lugar do Freixial – G	32,6	51 827,40 €	<b>50 150,00 €</b>
Lugar do Freixial – H	16,35	23 065,89 €	<b>24 550,00 €</b>
Lugar do Freixial – I	1897,9	4 113 020,58 €	<b>4 600 750,00 €</b>
Lugar do Freixial – J	444,35	658 083,29 €	<b>708 350,00 €</b>
Lugar do Freixial – L	888	1 217 155,47 €	<b>1 380 250,00 €</b>
Lugar do Freixial – M	1356,5	2 358 131,80 €	<b>2 671 800,00 €</b>
Lugar do Freixial – N	21	34 408,73 €	<b>45 450,00 €</b>
Lugar do Freixial – O	22,3	40 502,39 €	<b>35 400,00 €</b>
Lugar do Freixial – P	63,05	92 196,35 €	<b>94 900,00 €</b>
Lugar do Freixial – Q	356,55	407 393,86 €	<b>529 800,00 €</b>
Lugar do Freixial – R	157,15	209 139,16 €	<b>239 700,00 €</b>
Lugar do Freixial – S	24,65	29 171,47 €	<b>36 550,00 €</b>
Lugar do Freixial – T	94,15	157 044,92 €	<b>154 100,00 €</b>
Lugar do Freixial – U	55,35	75 194,36 €	<b>81 650,00 €</b>
Lugar do Freixial – V	63,35	81 238,95 €	<b>93 350,00 €</b>
Lugar do Freixial – X	62,25	86 731,40 €	<b>94 050,00 €</b>
Lugar do Freixial – Z	50,65	69 440,99 €	<b>76 850,00 €</b>
Lugar do Freixial – AA	67,4	92 473,88 €	<b>99 200,00 €</b>
Lugar do Freixial – AB	46,75	63 600,29 €	<b>69 100,00 €</b>
Lugar do Freixial – AC	42	52 694,71 €	<b>62 200,00 €</b>
Lugar do Freixial – AD	20	23 308,94 €	<b>29 650,00 €</b>
Lugar do Freixial – AE	62,2	104 267,87 €	<b>91 500,00 €</b>
Lugar do Freixial – AF	77,95	104 171,39 €	<b>115 150,00 €</b>
Lugar do Freixial – AG	175,5	215 245,50 €	<b>263 350,00 €</b>
Lugar do Freixial – AH	26,5	34 766,87 €	<b>39 850,00 €</b>
Lugar do Freixial – AI	26,85	34 791,65 €	<b>40 650,00 €</b>
Lugar do Freixial – AJ	26,85	34 791,67 €	<b>40 650,00 €</b>
Lugar do Freixial – AL	14,4	17 463,29 €	<b>21 550,00 €</b>
Lugar do Freixial	160	383 881,92 €	<b>531 950,00 €</b>

Ao longo do ano de 2024, as alterações contratuais relativas aos contratos de arrendamento foram as seguintes:

	Imóvel	Utilizador
Arrendamentos Novos		
	Freixial Shopping	Nos Comunicações, SA
Terminados		
	Freixial Shopping	Nos Comunicações, SA
	Freixial Shopping	Mário Silva
	Freixial Shopping	Texture Glamurosa, Lda
	Freixial Shopping	Mimos da Mamã, Lda

A saída dos lojistas acima identificados, com exceção do quiosque temporário explorado pela NOS, teve como justificação uma estratégia de libertar áreas do Freixial Shopping para virem a ser ocupadas por lojistas de outro perfil e que requerem espaços com maior dimensão.

Balanço (valores em Euros)	2022		2023		2024	
	Montante	%	Montante	%	Montante	%
<b>Ativo</b>						
Ativo imobiliário	47 491 724,93	99,31%	48 746 650,00	99,66%	49 233 939,00	99,46%
Depósitos à ordem e a prazo	320 954,04	0,67%	60 742,89	0,12%	166 994,64	0,34%
Outros valores ativos	10 194,52	0,02%	104 857,60	0,21%	99 176,95	0,20%
	<b>47 822 873,49</b>	<b>100%</b>	<b>48 912 250,49</b>	<b>100%</b>	<b>49 500 110,59</b>	<b>100%</b>
<b>Passivo</b>						
Comissões e outros encargos a pagar	21 683,76	0,47%	24 168,99	0,55%	24 803,55	0,48%
Empréstimos contraídos	3 210 000,00	69,68%	3 164 000,00	72,20%	4 094 000,00	78,78%
Outras contas credores	838 704,12	18,21%	634 773,35	14,48%	654 748,74	12,60%
Outros valores passivos	536 319,91	11,64%	559 487,72	12,77%	422 987,97	8,14%
	<b>4 606 707,79</b>	<b>100,00%</b>	<b>4 382 430,06</b>	<b>100,00%</b>	<b>5 196 540,26</b>	<b>100,00%</b>
<b>Valor Líquido Global do Fundo</b>	<b>43 216 165,70</b>		<b>44 529 820,43</b>		<b>44 303 570,33</b>	
<b>N.º de UP</b>	<b>2 226 000</b>		<b>2 226 000</b>		<b>2 226 000</b>	
<b>Valor da UP</b>	<b>19,41</b>		<b>20,00</b>		<b>19,90</b>	

A 31 de dezembro de 2024 o Ativo Imobiliário do Fundo correspondia a 99,46% do Ativo Líquido.



Demonstração de Resultados (valores em Euros)	2022		2023		2024	
	Montante	%	Montante	%	Montante	%
<b>Proveitos</b>						
Carteira de Imóveis						
Rendimentos de ativos	2 235 483,64	55,8%	3 574 436,96	62,7%	3 710 042,05	79,2%
Ganhos em ativos imobiliários	1 726 291,21	43,1%	2 126 545,09	37,3%	949 844,00	20,3%
Mais valias de ativos imobiliários	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Outros Rendimentos						
Outros	44 234,99	1,1%	3 648,96	0,1%	24 514,97	0,5%
	<b>4 006 009,84</b>	<b>100,0%</b>	<b>5 704 631,01</b>	<b>100,0%</b>	<b>4 684 401,02</b>	<b>100,0%</b>
<b>Custos</b>						
Carteira de Imóveis						
Menos valias de ativos	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Perdas em ativos imobiliários	240 603,87	25,9%	871 620,04	40,3%	1 437 261,03	53,5%
Comissões de transações	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Outros custos						
Juros de empréstimos	41 420,02	4,5%	120 564,36	5,6%	178 566,82	6,7%
Fornecimento e serviços externos	137 610,01	14,8%	551 916,01	25,5%	651 139,10	24,3%
Comissão de gestão	258 739,28	27,8%	274 235,84	12,7%	132 717,77	4,9%
Comissão de depósito	93 589,06	10,1%	116 806,06	5,4%	117 424,23	4,4%
Provisões do exercício	0,00	0,0%	60 000,00	2,8%	15 582,87	0,6%
Impostos	109 708,83	11,8%	110 146,39	5,1%	106 162,22	4,0%
Outros	48 000,50	5,2%	59 687,58	2,8%	45 797,08	1,7%
	<b>929 671,57</b>	<b>100%</b>	<b>2 164 976,28</b>	<b>100%</b>	<b>2 684 651,12</b>	<b>100%</b>
<b>Resultado Líquido do Período</b>	<b>3 076 338,27</b>		<b>3 539 654,73</b>		<b>1 999 749,90</b>	

O ano de 2024 fica particularmente marcado pelo relevante investimento realizado em *capex* no Freixial *Shopping*. Durante o ano foram investidos 965.423,71€ na renovação da fachada, áreas comuns e casas de banho do Centro Comercial, o que teve um contributo de 67,69% na rubrica “Perdas em ativos imobiliários”. Este investimento insere-se numa estratégia de afirmação do Freixial *Shopping*, na qual se pretende que se reafirme como a centralidade de Cantanhede, alterando o perfil de lojistas e tornando-o mais apetecível do ponto de vista comercial e, consequentemente, do ponto de vista patrimonial.

### 3.3. Performance do Fundo



O Ativo Líquido do Fundo, a 31 de dezembro de 2024, era de 49.428.406,01€, representando um crescimento de 1,13% face a 2023. Os Proveitos e Ganhos gerados ao longo do ano de 2024 foram de 4.684.401,02€, um valor 17,88% inferior ao registado em igual período do ano de 2023. Esta diminuição é justificada, no essencial, pela diminuição significativa nos ganhos em ativos imobiliários face ao período homólogo (-1.176.701,09€). De referir que os Rendimentos de Ativos Imobiliários, a rubrica com maior peso relativo no total de Proveitos e Ganhos, ascendeu a 3.710.042,05€, um incremento de 3,79% face a 2023 e que reflete o aumento de rendas ocorrido.

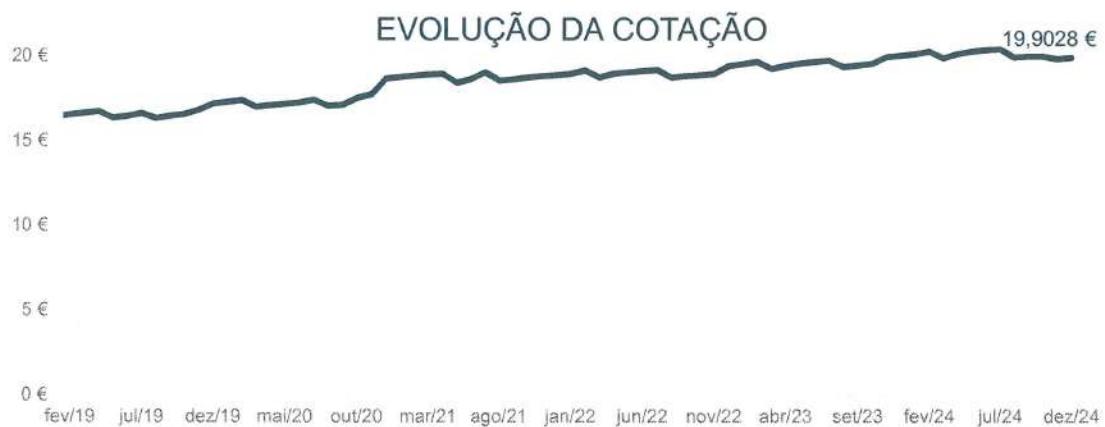
Relativamente aos Custos e Perdas do ano de 2024, estes ascenderam a 2.684.651,12€, tendo as Perdas em Ativos Imobiliários registado um aumento de 565.640,99€ relativamente a 2023, fruto do capex efetuado. Já as Comissões de Operações Correntes diminuíram 150.054,75€ face a 2023, uma vez que não houve lugar à componente variável indexada à performance do Fundo. Face ao período homólogo, o Fundo suportou em 2024 um montante de juros superior em 58.002,46€, decorrente do aumento das taxas de juro Euribor e de uma maior utilização do financiamento.

O Resultado Líquido do Período foi, assim, de 1.999.749,90€, um valor 43,50% inferior ao atingido em 2023, e que corresponde a uma rentabilidade efetiva, ponderadas as distribuições de rendimentos efetuadas, de 4,56%.

A Taxa de Encargos Correntes, que é composta pela comissão de gestão fixa, comissão de depósito, taxa de supervisão, custos com auditoria e outros custos correntes de um OIC, a 31 de dezembro 2024, estabeleceu-se nos 515.301,58€, o equivalente a 1,16% do Valor Líquido Global do Fundo (VLGF).

Encargos	Valor	% do VLGF
Comissão de gestão	132 717,77	0,30%
Comissão de depósito	117 424,23	0,27%
Taxa de supervisão	13 945,62	0,03%
Auditoria	6 765,00	0,02%
Avaliações ativos imobiliários	17 026,17	0,04%
Imposto selo	32 384,02	0,07%
Seguros	23 141,31	0,05%
Gestores de propriedade	123 565,33	0,28%
Registo/admissão à negociação	2 649,86	0,01%
Consultores jurídicos	45 682,27	0,10%
<b>515 301,58</b>	<b>1,16%</b>	

O valor líquido da unidade de participação atingiu, a 31 de dezembro de 2024, o montante de 19,9028€, inferior ao valor de 20,0044€ verificado a 31 de dezembro de 2023.



A 31 de dezembro de 2024, o número de participantes do Fundo era de 136, detendo no seu conjunto 2.226.000 unidades de participação. Nesta data, o valor líquido global do Fundo era de 44.303.570,33€.

### 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 2024, o Fundo distribuiu 2.226.000,00€, o equivalente a 1,00€ por unidade de participação. Foi efetuada uma distribuição de rendimentos a 27 de março de 2024 no montante de 1.113.000,00€ e uma outra, no montante de 1.113.000,00€, a 27 de agosto de 2024.

### 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 2024, os limites legais e regulamentares do Fundo encontravam-se integralmente cumpridos, conforme a descrição abaixo:

Posição de liquidez			
		% VLGF	
Depósitos bancários	166 994,64	<b>0,38%</b>	
Posição de alavancagem, derivados, reportes e empréstimos			
		% Ativo Líquido	
Financiamentos bancários	4 094 000,00	<b>8,28%</b>	
Controlo dos limites de investimento			
		% Imóveis Totais	
Terrenos urbanizados	4 067 500	8,26%	
Construções	45 166 439	91,74%	
Σ Valor dos prédios urbanos	49 233 939		
Geografia dos imóveis em carteira			
	% Imóveis Totais	% Imóveis nas Zonas Metropolitanas de Lisboa e Porto	% Ativo Total
Zona Metropolitana do Porto	8 773 100	17,82%	17,76%
Zona Metropolitana do Lisboa	11 096 950	22,54%	22,46%
Resto do País	29 363 889	59,64%	59,44%
<b>Total</b>	<b>49 233 939</b>	<b>100,00%</b>	<b>99,66%</b>

Os imóveis sitos na Zona Metropolitana de Lisboa e na Zona Metropolitana do Porto representam 40,36% 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 8,26% do valor global dos prédios urbanos, consideravelmente abaixo do limite máximo regulamentar de 50%.

No final do ano de 2024, o Fundo apresentava um Indicador Sumário de Risco (ISR) de nível 3. Este indicador tem em consideração a volatilidade de um instrumento financeiro, quantificada no indicador de risco de mercado, e a qualidade creditícia do emissor, quantificada no indicador de risco de crédito, procurando padronizar o nível de risco do Fundo. Essa combinação resulta numa classificação com sete níveis de risco, sendo 1 o mais baixo e 7 mais alto. A partir daí, é dada uma orientação para o nível de risco do

produto, que permite ao investidor avaliá-lo e compará-lo com outros produtos similares. Neste caso, existem dados históricos do Fundo, que abrangem o período de cálculo do ISR.

Ao nível da gestão da liquidez, encontra-se implementado um conjunto de procedimentos que permitem acompanhar possíveis situações que se entendam poder gerar riscos desta natureza. 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 as necessidades de capital versus proveitos, de modo a enquadrar eventuais necessidades de aumento de capital ou possibilidade de eventuais distribuições ou reduções do mesmo.

De forma a 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 mesmo, bem como as exigências de liquidez das promoções imobiliárias. O Fundo contratou contas-correntes caucionadas, que possuem, a 31 de dezembro de 2024, um montante por utilizar de 3.656.000,00€ e que podem ser movimentadas, a todo o momento, sempre que seja necessário.

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

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

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

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



Ao nível da gestão do Risco de Crédito, estão implementados procedimentos de controlo da qualidade creditícia dos prestadores de serviços e inquilinos, no caso de imóveis arrendados, sendo a análise feita previamente à contratação de qualquer serviço ou arrendamento de imóveis pertencentes ao Fundo.

De forma a controlar o risco de crédito dos arrendatários do Fundo, são monitorizadas mensalmente as rendas em dívida, a sua expressão face às rendas emitidas e ao peso no ativo do Fundo, bem como a repartição temporal dos valores em dívida e a situação dos contratos que lhes deram origem. No ano de 2024, registou-se um incumprimento inferior a 2% por parte dos arrendatários.

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

A 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía três financiamentos contratados, sob a forma de conta-corrente, com taxa de juro indexada à Euribor. Os três empréstimos têm um limite total de 7.750.000,00€, estando utilizado o montante de 4.094.000,00€. O endividamento do Fundo, correspondente a 8,28% do seu ativo, é baixo face ao valor de 33% regulamentarmente permitido. Os níveis mais elevados das taxas de juro Euribor verificados em 2024 tiveram, assim, um impacto limitado no desempenho do Fundo (2,90% do resultado líquido obtido no ano).

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

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

Não obstante, a Carregosa SGOIC considera que os princípios de investimento sustentável estão alinhados com os seus valores e com os seus deveres de reputação, estando a elaborar ferramentas de análise e procedimentos que lhe permitam identificar

e descrever, de forma clara e precisa, o modo como 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, aplicando critérios altamente seletivos e considerando as regras de sustentabilidade e o histórico de rendimentos, continuará em busca de novas oportunidades. No âmbito dessa estratégia, tem vindo e continuará a analisar novos projetos desenvolvidos por marcas relevantes no mercado. A decisão sobre novos investimentos a curto prazo estará sempre alinhada com os objetivos estratégicos previamente definidos para o Fundo.

A ampliação da dimensão e a robustez do Fundo são questões prioritárias. A sustentabilidade, por sua vez, assume-se como um fator cada vez mais relevante na gestão patrimonial. Assim, antecipando tendências futuras, a sociedade gestora pretende iniciar a avaliação do perfil dos ativos do Fundo com base nos mais reconhecidos critérios de sustentabilidade, conhecidos como "ASG" (Ambiental, Social e Governança). Esse processo incluirá investimentos adequados e progressivos para garantir que os requisitos essenciais de sustentabilidade estejam incorporados e confiram robustez aos patrimónios, para que haja continuidade na geração de valor a médio e longo prazos.

Nas intervenções de modernização, como no caso emblemático do Freixial Shopping, as diretrizes mencionadas serão igualmente integradas, fortalecendo a solidez futura deste património.

A estratégia principal de gestão centra-se no aumento da notoriedade dos resultados obtidos e na expansão do Fundo. O objetivo é atrair investidores institucionais internacionais que busquem carteiras de grande dimensão, sustentáveis e com baixos

níveis de risco, características que podem resultar em prémios reduzidos e no reconhecimento comercial da carteira e do Fundo como ativos de alto valor.

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

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

Aguarda-se também, até ao momento, decisão judicial sobre a ação declarativa de condenação do Fundo, intentada pela anterior sociedade gestora a 17 de março de 2022 e descrita no Relatório e Contas de 2021. Reforçamos, contudo, que, não sendo ainda possível prever com certeza o resultado do processo judicial em causa, o Fundo, suportado na opinião dos seus assessores legais, mantém o entendimento de que não existem fundamentos jurídicos suficientes para uma condenação neste processo.

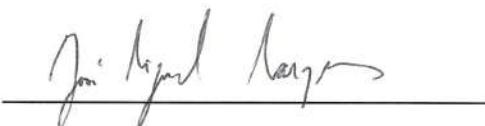
Em outubro de 2022, o Fundo interpôs uma ação declarativa de condenação, contra a anterior sociedade gestora, peticionando uma indemnização fundamentada em responsabilidade civil contratual e extracontratual, no montante de 460.832,41€, relativa a danos patrimoniais e não patrimoniais causados pela Ré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

Já em fevereiro de 2023, o Fundo intentou uma ação declarativa contra a Construcentro – Construções do Centro Lda., no âmbito de um contrato de empreitada celebrado em 2017, pretendendo-se a condenação da Ré na reparação dos defeitos de construção da obra objeto do contrato supracitado. A 28 de novembro de 2024, foi proferido despacho a suspender a instância uma vez que as Partes se encontravam a ultimar os termos de uma transação que permitiria por fim ao litígio. Aguarda-se pelo desfecho da negociação entre as Partes.

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

**Porto, 25 de fevereiro de 2025**

**O Conselho de Administração**



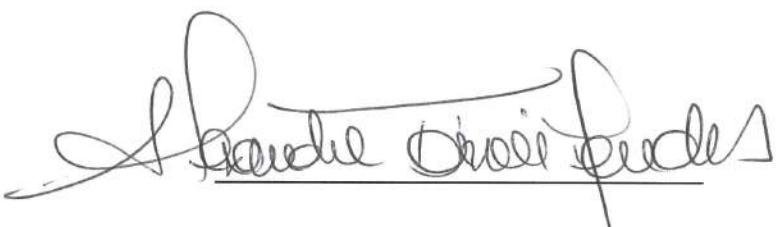
**Presidente:** José Miguel Marques



**Vogal:** José Sousa Lopes



**Vogal:** José Alves Coelho



**Vogal:** Alexandre Teixeira Mendes

# Demonstrações Financeiras

#### 4. Demonstrações Financeiras

#### 4.1. Balanço em 31 de dezembro de 2024

Conselho de Administração:

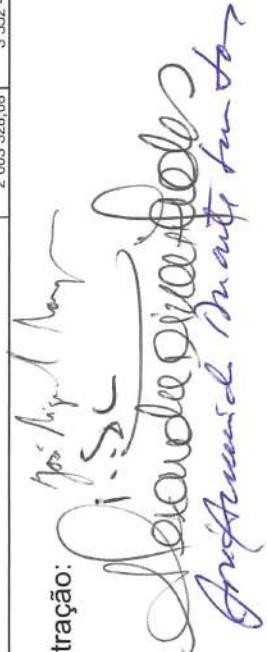
Contabilista Certificada:

Sept 15.

#### 4.2. Demonstrações dos Resultados por Natureza em 31 de dezembro de 2024

Códigos das contas	Custos e Perdas	Proveitos e Ganhos				2024	2023	2022
		2024	2023	Códigos das contas	2024			
(Valores expressos em euros)								
711+..+718	<b>Juros e custos equiparados</b> De operações correntes	178 566,82	120 564,36	811+814+818	<b>Juros e proveitos e ganhos correntes</b>		849,61	213,70
724+..+728	<b>Comissões</b> Outras de operações correntes	286 410,36	436 465,11	833	<b>Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários</b>		949 844,00	2 126 545,09
733	<b>Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários</b> Em ativos imobiliários	1 437 261,03	871 620,04	851	Em ativos imobiliários		6 311,72	
741+7421	<b>Impostos</b> Impostos sobre o rendimento	105 757,94	109 390,43	86	Reversão de ajustamentos e provisões - rendas vencidas		3 710 042,05	3 574 436,96
7412+7422	Impostos indiretos	404,28	755,96	852	Reversão de ajustamentos e provisões - outros encargos			
718+..+7428	Outros impostos				<b>Rendimentos de ativos imobiliários</b>			
751	<b>Provisões do exercício</b> Ajustamentos de dívidas a receber	15 582,87	0,00	87	Rendimentos de ativos imobiliários			
752+758	Provisões para encargos	651 139,10	60 000,00		Outros proveitos e ganhos correntes			
76	<b>Fornecimento e serviços externos</b>	551 916,01	551 916,01		Outros proveitos e ganhos correntes			
	<b>Total dos custos e perdas correntes (A)</b>	<b>2 675 122,40</b>	<b>2 150 711,91</b>		<b>Total dos proveitos e ganhos correntes (B)</b>	<b>4 678 450,48</b>	<b>5 703 180,75</b>	
782	<b>Custos e perdas eventuais</b>				<b>Proveitos e ganhos eventuais</b>			
783	Perdas extraordinárias	9 521,39	13 651,53	882	Ganhos extraordinários		5 800,62	
784+..+788	Perdas de exercícios anteriores	7,33	612,84	883	Ganhos de exercícios anteriores		51,00	95,55
	<b>Total dos custos e perdas eventuais (C)</b>	<b>9 528,72</b>	<b>14 264,37</b>		Outros ganhos eventuais		98,92	1 354,71
	<b>Resultado líquido do período</b>				<b>Total dos proveitos e ganhos eventuais (D)</b>	<b>5 956,54</b>	<b>1 450,26</b>	
	<b>Total</b>	<b>4 684 401,02</b>	<b>5 704 631,01</b>					
8X2-7X2-7X3	Resultados da carteira títulos e participações em sociedades imobiliárias	0	0		<b>Total</b>	<b>4 684 401,02</b>	<b>5 704 631,01</b>	
8X3+86-7X3-76	Resultado de ativos imobiliários	2 571 485,92	4 277 446,00	0	<b>D-C</b>	<b>-3 578,18</b>	<b>-12 814,11</b>	
8X9-7X9	Resultados das operações extrapatriacionais	0,00	3 552 468,84	0	<b>B+D-A-C+742</b>	<b>1 999 749,90</b>	<b>3 539 654,73</b>	
B-A+742	Resultados correntes	2 003 328,08			<b>B+D-A-C</b>	<b>1 999 749,90</b>	<b>3 539 654,73</b>	

Contabilista Certificada:

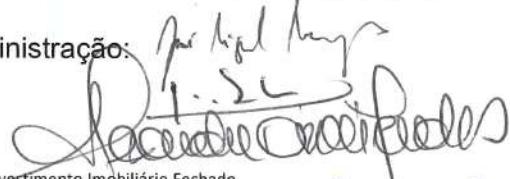
João Pedro Dizanholo  
Presidente da Administração

Conselho de Administração:

**4.3. Demonstração de Fluxos Monetários em 31 de dezembro de 2024**
**(Valores expressos em euros)**

Discriminação dos fluxos	2024		2023	
	Valor	Somatório	Valor	Somatório
<b>Operações sobre as UP do Fundo</b>				
<b>Recebimentos</b>				
Subscrição de unidades de participação				
Comissão de subscrição				
<b>Pagamentos</b>				
Rendimentos pagos aos participantes	-2 226 000,00		-2 226 000,00	
Outros pagamentos s/ unidades do Fundo				
<b>Fluxo das operações sobre as UP do fundo</b>		<b>-2 226 000,00</b>		<b>-2 226 000,00</b>
<b>Operações com valores imobiliários</b>				
<b>Recebimentos</b>				
Alienação de imóveis			0,00	
Venda de participações em sociedades			0,00	
Rendimento de imóveis	4 373 525,03		4 072 943,77	
Rendimentos de participações em sociedades imobiliárias			0,00	
Adiantamentos por conta de alienação de imóveis			0,00	
Outros recebimentos de valores imobiliários			0,00	
<b>Pagamentos</b>				
Aquisição de imóveis	-910 230,73		-234 231,68	
Despesas correntes (FSE) com imóveis	-890 741,62		-673 904,89	
<b>Fluxo das operações sobre valores</b>		<b>2 572 552,68</b>		<b>3 164 807,20</b>
<b>Operações da carteira de título</b>				
<b>Recebimentos</b>				
Juros e custos similares				
<b>Fluxo das operações da carteira de títulos</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
<b>Operações de gestão corrente</b>				
<b>Recebimentos</b>				
Juros de depósitos bancários	832,54		213,70	
Juros de certificados de depósito				
Reembolso de impostos e taxas				
Financiamentos	4 794 205,22		1 613 000,00	
Outros recebimentos correntes				
<b>Pagamentos</b>				
Comissão de gestão	-137 665,86		-297 021,68	
Comissão de depósito	-121 835,43		-120 414,71	
Impostos e taxas	-531 482,72		-586 008,15	
Financiamento	-4 025 000,00		-1 659 000,00	
Juros de financiamento	-170 924,20		-120 665,05	
Outros pagamentos correntes	-48 430,48		-29 122,46	
<b>Fluxo das operações de gestão corrente</b>		<b>-240 300,93</b>		<b>-1 199 018,35</b>
<b>Operações eventuais</b>				
<b>Recebimentos</b>				
<b>Pagamentos</b>				
<b>Fluxo das operações eventuais</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
<b>Saldo dos fluxos monetários do período</b>		<b>106 251,75</b>		<b>-260 211,15</b>
<b>Disponibilidades no início do período</b>		<b>60 742,89</b>		<b>320 954,04</b>
<b>Disponibilidades no fim do período</b>		<b>166 994,64</b>		<b>60 742,89</b>

Conselho de Administração:



Retail Properties – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

Contabilista Certificada:



Pág. 34 | 50

## **Anexo às Demonstrações Financeiras**

## 5. Anexo às Demonstrações Financeiras

### 5.1. Introdução

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

Conforme consta no Regulamento de Gestão do Fundo, o *Retail Properties* foi constituído em 18 de fevereiro de 2013 e tem a duração de 10 anos, prorrogável por um ou mais períodos de 5 ou mais anos, desde que obtidas as autorizações e deliberações legalmente previstas. **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.**

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	1 682 000,00 €	1 682 000,00 €	0,00 €
Rua Pedro Costa 1206 Charneca da Caparica	584 850,00 €	584 850,00 €	0,00 €
Rua Araújo Carandá 14 Braga	232 550,00 €	232 550,00 €	0,00 €
Av. D Nuno Álvares Pereira 22-24 LJ26 Cacém	69 250,00 €	69 250,00 €	0,00 €
Av. D Nuno Álvares Pereira 22-24 LJ27 Cacém	161 900,00 €	161 900,00 €	0,00 €
Rua Prof. Francisco Gentil 27 Lumiar	228 050,00 €	228 050,00 €	0,00 €
Av. Oscar Monteiro Torres 61 Areeiro	175 550,00 €	175 550,00 €	0,00 €
Rua das Flores Lote 11 B R/C Paivas	122 150,00 €	122 150,00 €	0,00 €
Rua das Flores Lote 11 B R/C Paivas	137 250,00 €	137 250,00 €	0,00 €
Rua D. Sancho I 1 Cacilhas, 1	369 350,00 €	369 350,00 €	0,00 €
Praceta José Régio 7 Bobadela	392 300,00 €	392 300,00 €	0,00 €



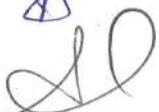
Praceta Oliveira Feijão 2 R/C Esq. Almada	217 600,00 €	217 600,00 €	0,00 €
Rua Prof. Agostinho Silva 18 Tapada das Mercês	29 150,00 €	29 150,00 €	0,00 €
Rua Florbela Espanca 6 GRua1 Arrentela	29 100,00 €	29 100,00 €	0,00 €
Rua de Santa Luzia 573	1 589 550,00 €	1 589 550,00 €	0,00 €
Silveira Torres Vedras	1 062 900,00 €	1 062 900,00 €	0,00 €
EN 377 Marco Cabaço Charneca da Caparica	2 830 950,00 €	2 830 950,00 €	0,00 €
Rio Park Lote 5 Monção Loja 1	673 126,00 €	673 126,00 €	0,00 €
Rio Park Lote 5 Monção Loja 2 C	985 550,50 €	985 550,50 €	0,00 €
Rio Park Lote 5 Monção Loja 2 B	340 017,00 €	340 017,00 €	0,00 €
Rio Park Lote 5 Monção Loja 3	696 408,50 €	696 408,50 €	0,00 €
Rio Park Lote 5 Monção Loja 4 E	344 780,50 €	344 780,50 €	0,00 €
Rio Park Lote 5 Monção Loja 4 F	1 040 826,50 €	1 040 826,50 €	0,00 €
Av. D. João Alves Figueira da Foz	2 929 400,00 €	2 929 400,00 €	0,00 €
Estrada da Beira Coimbra	2 315 600,00 €	2 315 600,00 €	0,00 €
Rua Serpa Pinto 273 Porto	7 183 550,00 €	7 183 550,00 €	0,00 €
Rua Patrão Joaquim Casaca 2-10 Olhão	5 769 880,00 €	5 769 880,00 €	0,00 €
Vale de Castanheira Almada	4 067 500,00 €	4 067 500,00 €	0,00 €
Lugar do Freixial - A	32 000,00 €	32 000,00 €	0,00 €
Lugar do Freixial - B	74 650,00 €	74 650,00 €	0,00 €
Lugar do Freixial - C	222 200,00 €	222 200,00 €	0,00 €
Lugar do Freixial - D	147 050,00 €	147 050,00 €	0,00 €
Lugar do Freixial - E	53 700,00 €	53 700,00 €	0,00 €
Lugar do Freixial - F	120 800,00 €	120 800,00 €	0,00 €
Lugar do Freixial - G	50 150,00 €	50 150,00 €	0,00 €
Lugar do Freixial - H	24 550,00 €	24 550,00 €	0,00 €
Lugar do Freixial - I	4 600 750,00 €	4 600 750,00 €	0,00 €
Lugar do Freixial - J	708 350,00 €	708 350,00 €	0,00 €
Lugar do Freixial - L	1 380 250,00 €	1 380 250,00 €	0,00 €
Lugar do Freixial - M	2 671 800,00 €	2 671 800,00 €	0,00 €
Lugar do Freixial - N	45 450,00 €	45 450,00 €	0,00 €
Lugar do Freixial - O	35 400,00 €	35 400,00 €	0,00 €
Lugar do Freixial - P	94 900,00 €	94 900,00 €	0,00 €
Lugar do Freixial - Q	529 800,00 €	529 800,00 €	0,00 €
Lugar do Freixial - R	239 700,00 €	239 700,00 €	0,00 €

Lugar do Freixial - S	36 550,00 €	36 550,00 €	0,00 €
Lugar do Freixial - T	154 100,00 €	154 100,00 €	0,00 €
Lugar do Freixial - U	81 650,00 €	81 650,00 €	0,00 €
Lugar do Freixial - V	93 350,00 €	93 350,00 €	0,00 €
Lugar do Freixial - X	94 050,00 €	94 050,00 €	0,00 €
Lugar do Freixial - Z	76 850,00 €	76 850,00 €	0,00 €
Lugar do Freixial - AA	99 200,00 €	99 200,00 €	0,00 €
Lugar do Freixial - AB	69 100,00 €	69 100,00 €	0,00 €
Lugar do Freixial - AC	62 200,00 €	62 200,00 €	0,00 €
Lugar do Freixial - AD	29 650,00 €	29 650,00 €	0,00 €
Lugar do Freixial - AE	91 500,00 €	91 500,00 €	0,00 €
Lugar do Freixial - AF	115 150,00 €	115 150,00 €	0,00 €
Lugar do Freixial - AG	263 350,00 €	263 350,00 €	0,00 €
Lugar do Freixial - AH	39 850,00 €	39 850,00 €	0,00 €
Lugar do Freixial - AI	40 650,00 €	40 650,00 €	0,00 €
Lugar do Freixial - AJ	40 650,00 €	40 650,00 €	0,00 €
Lugar do Freixial - AL	21 550,00 €	21 550,00 €	0,00 €
Lugar do Freixial	531 950,00 €	531 950,00 €	0,00 €
<b>Total</b>	<b>49 233 939,00 €</b>	<b>49 233 939,00 €</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 de resultados	Outros	Resultados no periodo	No fim
Valor base	27 045 074,60	0,00					27 045 074,60
Dif. subsc./resgate	1 138 200,01	0,00	0,00				1 138 200,01
Result. distribuído	-2 226 000,00			-2 226 000,00	2 226 000,00		-2 226 000,00
Result. acumulado	15 032 891,09			-2 226 000,00	3 539 654,73		16 346 545,82
Ajust. em imóveis	0,00						0,00
Result. do periodo	3 539 654,73				-3 539 654,73	1 999 749,90	1 999 749,90
Somas	44 529 820,43	0,00	0,00	0,00	-2 226 000,00	1 999 749,90	44 303 570,33
N.º de UP	2 226 000,00						2 226 000,00
Valor UP	20,0044						19,9028

### 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 <sup>2</sup> )	Avaliação 1		Avaliação 2		Valor do imóvel
		Data	Valor	Data	Valor	
<b>1.1 Terrenos</b>	<b>10 680</b>		<b>3 970 000,00</b>		<b>4 165 000,00</b>	<b>4 067 500,00</b>
1.1.1 Urbanizados	10 680		3 970 000,00		4 165 000,00	4 067 500,00
Não arrendados	10 680		3 970 000,00		4 165 000,00	4 067 500,00
Vale da Castanheira, Almada	10 680	20/05/2024	3 970 000,00	20/05/2024	4 165 000,00	4 067 500,00
<b>1.4 Construções acabadas</b>	<b>28 495</b>		<b>44 682 000,00</b>		<b>45 650 878,00</b>	<b>45 166 439,00</b>
1.4.1 Arrendadas	28 428		44 579 000,00		45 555 478,00	45 067 239,00
Comércio	28 087		43 759 100,00		44 759 778,00	44 259 439,00
Rua da Torre 39, Cascais	485	15/04/2024	1 682 000,00	15/04/2024	1 682 000,00	1 682 000,00
Rua Pedro Costa 1206, Chameca da Caparica	220	15/04/2024	562 400,00	15/04/2024	607 300,00	584 850,00
Rua Araújo Carandá 14, Braga	130	15/04/2024	230 100,00	15/04/2024	235 000,00	232 550,00
Av. D Nuno Álvares Pereira 22-24 LJ26, Cacém	37	15/04/2024	71 100,00	15/04/2024	67 400,00	69 250,00
Av. D Nuno Álvares Pereira 22-24 LJ27, Cacém	155	15/04/2024	153 800,00	15/04/2024	170 000,00	161 900,00
Rua Prof. Francisco Gentil 27, Lumiar	89	15/04/2024	226 100,00	15/04/2024	230 000,00	228 050,00
Av. Oscar Monteiro Torres 61, Areeiro	70	15/04/2024	173 100,00	15/04/2024	178 000,00	175 550,00
Rua das Flores Lote 11 B R/C, Paivas	86	15/04/2024	118 900,00	15/04/2024	125 400,00	122 150,00
Rua das Flores Lote 11 B R/C, Paivas	99	15/04/2024	129 000,00	15/04/2024	145 500,00	137 250,00
Rua D. Sancho I 1, Cacilhas	225	15/04/2024	370 400,00	15/04/2024	368 300,00	369 350,00
Praceta José Régio 7, Bobadela	276	15/04/2024	387 700,00	15/04/2024	396 900,00	392 300,00
Rua de Santa Luzia 573, Porto	890	15/04/2024	1 595 400,00	15/04/2024	1 583 700,00	1 589 550,00
Silveira, Tomes Vedras	535	15/04/2024	992 100,00	15/04/2024	1 133 700,00	1 062 900,00
EN 377 Marco Cabaço, Chameca da Caparica	935	15/04/2024	2 803 000,00	15/04/2024	2 858 900,00	2 830 950,00
Rio Park Lote 5, Monção Loja 1	630	23/02/2024	650 000,00	23/02/2024	696 252,00	673 126,00
Rio Park Lote 5, Monção Loja 2 C	923	23/02/2024	936 000,00	23/02/2024	1 035 101,00	985 550,50
Rio Park Lote 5, Monção Loja 2 B	308	23/02/2024	335 000,00	23/02/2024	345 034,00	340 017,00
Rio Park Lote 5, Monção Loja 3	615	23/02/2024	689 000,00	23/02/2024	703 817,00	696 408,50
Rio Park Lote 5, Monção Loja 4 E	308	23/02/2024	343 000,00	23/02/2024	346 561,00	344 780,50
Rio Park Lote 5, Monção Loja 4 F	970	23/02/2024	989 000,00	23/02/2024	1 092 653,00	1 040 826,50
Av. D João Alves, Figueira da Foz	4 948	15/04/2024	2 925 300,00	15/04/2024	2 933 500,00	2 929 400,00
Estrada da Beira, Coimbra	974	29/04/2024	2 369 200,00	29/04/2024	2 262 000,00	2 315 600,00

Rua Serpa Pinto 273, Porto	5 147	15/04/2024	7 221 600,00	15/04/2024	7 145 500,00	7 183 550,00
Rua Patrão Joaquim Casaca 2-10, Olhão	2 273	15/04/2024	5 530 900,00	15/04/2024	6 008 860,00	5 769 880,00
Lugar do Freixial - A	19	24/11/2024	30 000,00	24/11/2024	34 000,00	32 000,00
Lugar do Freixial - B	45	24/11/2024	70 000,00	24/11/2024	79 300,00	74 650,00
Lugar do Freixial - C	150	24/11/2024	230 000,00	24/11/2024	214 400,00	222 200,00
Lugar do Freixial - D	94	24/11/2024	159 000,00	24/11/2024	135 100,00	147 050,00
Lugar do Freixial - E	30	24/11/2024	49 000,00	24/11/2024	58 400,00	53 700,00
Lugar do Freixial - F	65	24/11/2024	116 000,00	24/11/2024	125 600,00	120 800,00
Lugar do Freixial - G	33	24/11/2024	51 000,00	24/11/2024	49 300,00	50 150,00
Lugar do Freixial - H	16	24/11/2024	25 000,00	24/11/2024	24 100,00	24 550,00
Lugar do Freixial - I	1898	24/11/2024	4 462 000,00	24/11/2024	4 739 500,00	4 600 750,00
Lugar do Freixial - J	444	24/11/2024	725 000,00	24/11/2024	691 700,00	708 350,00
Lugar do Freixial - L	1115,2	24/11/2024	1 340 000,00	24/11/2024	1 420 500,00	1 380 250,00
Lugar do Freixial - M	1357	24/11/2024	2 734 000,00	24/11/2024	2 609 600,00	2 671 800,00
Lugar do Freixial - N	21	24/11/2024	42 000,00	24/11/2024	48 900,00	45 450,00
Lugar do Freixial - O	22	24/11/2024	35 000,00	24/11/2024	35 800,00	35 400,00
Lugar do Freixial - P	63	24/11/2024	97 000,00	24/11/2024	92 800,00	94 900,00
Lugar do Freixial - Q	361,75	24/11/2024	521 000,00	24/11/2024	538 600,00	529 800,00
Lugar do Freixial - R	157	24/11/2024	242 000,00	24/11/2024	237 400,00	239 700,00
Lugar do Freixial - S	25	24/11/2024	38 000,00	24/11/2024	35 100,00	36 550,00
Lugar do Freixial - T	94	24/11/2024	145 000,00	24/11/2024	163 200,00	154 100,00
Lugar do Freixial - U	55	24/11/2024	85 000,00	24/11/2024	78 300,00	81 650,00
Lugar do Freixial - V	63	24/11/2024	97 000,00	24/11/2024	89 700,00	93 350,00
Lugar do Freixial - X	62	24/11/2024	100 000,00	24/11/2024	88 100,00	94 050,00
Lugar do Freixial - Z	51	24/11/2024	82 000,00	24/11/2024	71 700,00	76 850,00
Lugar do Freixial - AB	47	24/11/2024	72 000,00	24/11/2024	66 200,00	69 100,00
Lugar do Freixial - AC	42	24/11/2024	65 000,00	24/11/2024	59 400,00	62 200,00
Lugar do Freixial - AD	20	24/11/2024	31 000,00	24/11/2024	28 300,00	29 650,00
Lugar do Freixial - AE	62	24/11/2024	95 000,00	24/11/2024	88 000,00	91 500,00
Lugar do Freixial - AF	78	24/11/2024	120 000,00	24/11/2024	110 300,00	115 150,00
Lugar do Freixial - AG	176	24/11/2024	270 000,00	24/11/2024	256 700,00	263 350,00
Lugar do Freixial - AH	27	24/11/2024	41 000,00	24/11/2024	38 700,00	39 850,00
Lugar do Freixial - AI	27	24/11/2024	42 000,00	24/11/2024	39 300,00	40 650,00
Lugar do Freixial - AJ	27	24/11/2024	42 000,00	24/11/2024	39 300,00	40 650,00
Lugar do Freixial - AL	14	24/11/2024	22 000,00	24/11/2024	21 100,00	21 550,00
Serviços	119		215 700,00		219 500,00	217 600,00
Praceta Oliveira Feijão 2 R/C Esq., Almada	119	15/04/2024	215 700	€ 15/04/2024	219 500,00	217 600,00
Outros	222		604 200,00		576 200,00	590 200,00
Rua Prof. Agostinho Silva 18, Tapada das Mercês	29	15/04/2024	27 000	€ 15/04/2024	31 300,00	29 150,00
Rua Florbela Espanca 6 GR 1, Arrentela	33	15/04/2024	26 900	€ 15/04/2024	31 300,00	29 100,00
Lugar do Freixial Lote 2	160	15/04/2024	550 300	€ 15/04/2024	513 600,00	531 950,00
1.4.2 Não arrendadas	67		103 000,00		95 400,00	99 200,00
Comércio	67		103 000,00		95 400,00	99 200,00
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - AA	67	30/12/2024	103 000,00	30/12/2024	95 400,00	99 200,00
<b>Total</b>	<b>39 175</b>		<b>48 652 000,00</b>		<b>49 815 878,00</b>	<b>49 233 939,00</b>

	Quant.	Moeda	Cotação	Juros decor.	Valor Global
<b>7. Liquidez</b>					166 994,64
7.1 À vista					166 994,64
7.1.1 Numerário					0,00
7.1.2 DOs					166 994,64
DO Banco Carregosa					12 309,30
DO Banco BIC					80 144,02
DO Banco BCP					18 512,62
DO Banco Bankinter					56 028,70
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
<b>8. Empréstimos</b>					4 094 000,00
8.1 Empréstimos obtidos					4 094 000,00
Banco Carregosa (CCC) E1M+1,25% 20240801 20250801					386 000,00
Banco BIC (CCC) E3M+2,125% 20240706 20250106					0,00
Banco Bankinter (CCC) E1M+1,25% 20240713 299981213					3 708 000,00
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					1 201 717,21
9.1.1. Adiantamentos por conta de imóveis					99 176,95
9.1.4. Rendas em dívida					32 976,39
9.1.5. Outros					66 200,56
9.2. Valores passivos					1 102 540,26
9.2.1 Recebimentos por conta de imóveis					0,00
9.2.5. Rendas adiantadas					133 433,04
9.2.6. Outros					969 107,22
<b>Total</b>					-4 930 368,67
<b>B - Valor Líquido Global do Fundo</b>					44 303 570,33

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

	Total	Categoria A
Em circulação	2 226 000,00	2 226 000,00
Emitidas no período	0,00	0,00
Resgatadas no período	0,00	0,00

#### Notas 4 e 5

O Fundo não possuía títulos em carteira à data de 31 de dezembro de 2024.

#### Nota 6

- a) 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.

- b) 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.
- c) 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.
- d) Na valorização dos ativos do OIAI/Fundo são adotados os seguintes critérios:
- i. Todos os imóveis do Fundo são sujeitos a avaliação por parte de pelo menos dois Peritos Avaliadores.
  - ii. 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.
  - iii. 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”.
  - iv. 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.
  - v. Em derrogação da alínea anterior, os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição desde o momento em que passam a integrar o património do Fundo até que ocorra uma avaliação exigível de acordo com o Regime da Gestão de Ativos e a Regulamentação do Regime da Gestão de Ativos.

- vi. 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.
- vii. 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.
- viii. 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.
- ix. 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.
- x. 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.

xi. 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 previst 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 2024, decompunha-se da seguinte forma:

Contas	Saldo inicial	Aumentos	Reduções	Saldo final
Numerário				
Depósitos à ordem	60 742,89	17 007 967,84	16 901 716,09	166 994,64
Depósitos a prazo e com pré-aviso	0,00			0,00
Certificados de depósito				
UP de fundos de tesouraria				
Outras contas de disponibilidades				
<b>Total</b>	<b>60 742,89</b>	<b>17 007 967,84</b>	<b>16 901 716,09</b>	<b>166 994,64</b>

### 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
Auchan (5)	-39,00		-39,00
BCM Bricolage (5)	1 810,97		1 810,97
Diversos Lojistas Freixial (6)	31 204,44		31 204,44
Diversos Lojistas Freixial (7)		22 967,03	22 967,03
<b>Total</b>	<b>32 976,41</b>	<b>54 674,38</b>	<b>87 650,79</b>

**Observações:**

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

### 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	386 000,00	Hipoteca	Continente Olhão
432110 Banco BIC CCC	0,00	Hipoteca	Continente Serpa Pinto
432211 Banco Bankinter CCC	3 708 000,00	Hipoteca	Lugar do Freixial - I Lugar do Freixial - J Lugar do Freixial - M Av. D João Alves, Figueira da Foz

### Nota 11

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

Foram também criadas provisões para rendas que estão vencidas há mais de 3 meses.

Contas	Saldo inicial	Aumentos	Reduções	Saldo final
481 - Para rendas vencidas	0,00	15 582,87	0,00	15 582,87
482 - Provisões para encargos	60 000,00	0,00	6 311,72	53 688,28

**Nota 12**

No ano de 2024 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:

<b>Tipo de responsabilidade</b>	<b>Montante no início</b>	<b>Montante no fim</b>
Valores recebidos em garantia (1)	182 891,92	181 003,42
Valores cedidos em garantia (2)	15 258 457,35	15 258 457,35
<b>Total</b>	<b>15 441 349,27</b>	<b>15 439 460,77</b>

**Observações:**

(1) Os valores recebidos em garantia pelo Fundo foram prestados pelas empresas construtoras do Minipreço de Coimbra (11.183,36€), Continente Olhão (95.000,00€) e pelos inquilinos Telepizza Portugal (7.980,77 €), Neptune Serab (2.557,44€), Flores Encantadas (2.782,14€), José Ferreira Lavandarias (3.434,40€), Lakhir Sing (6.375,58€), Botachave (1.962,00€), Queridas Ideias (8.000,00€), Patamar Espontâneo (10.598,75), Petlândia (4.618,40€), Neptunest (7.350,30€), Prediclight (5.808,12€), Enjoyvaper (2.000,00€), Mário Alexandre Gomes da Silva (1.275,15€), Hospital da Luz de Coimbra (8.970,00€) e Washell M CSW (1.107,00€).

(2) Os valores cedidos em garantia correspondem a garantias prestadas pelo Fundo à: Câmara Municipal de Almada (9.945,65€); Câmara Municipal de Coimbra (2.172,00€); Infraestruturas de Portugal (1.500,00€) relativas a boa execução de obra; Caução prestada ao Município do Porto (18.089,70€). Hipoteca de um imóvel a favor do Banco EuroBic relativas a garantia no âmbito de uma CCC e de um contrato de limite para emissão de garantias (3.575.000,00€); Hipoteca de um imóvel a favor do Banco L. J. Carregosa relativa a garantia no âmbito de uma CCC

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

#### Nota 14

No exercício económico de 2024 as remunerações auferidas pelos membros dos órgãos sociais (executivos e não executivos), dirigentes e restantes colaboradores da entidade responsável pela gestão da SIC, e, suportadas por esta, encontram-se espelhadas no quadro que se segue:

Grupo	N.º de beneficiários	Remuneração fixa (1)	Remuneração variável (2)	Valor total (3) = (1) + (2)
Conselho de Administração	4	216 300,00	0,00	216 300,00
Conselho Fiscal	5	14 400,00	0,00	14 400,00
Responsáveis pela gestão de riscos e pelas funções de controlo	2	56 050,00	0,00	56 050,00
Restantes Colaboradores	5	87 550,00	0,00	87 550,00
<b>Total</b>	<b>16</b>	<b>374 300,00</b>	<b>0,00</b>	<b>374 300,00</b>

#### Nota 15

Imposto do Exercício	2024	2023
Imposto sobre o rendimento	0,00	0,00
Imposto sobre as mais valias prediais	0,00	0,00
Impostos indiretos	105 757,94	109 390,43
Imposto de selo	32 384,02	37 459,47
Imposto municipal sobre imóveis	70 740,13	69 463,71
Adicional imposto municipal sobre imóveis	2 633,79	2 467,25
Outros impostos	404,28	755,96
Taxas	404,28	755,96
<b>Total</b>	<b>106 162,22</b>	<b>110 146,39</b>

Porto, 25 de fevereiro de 2025

**A Contabilista Certificada**



Patricia Isabel Feijó

**O Conselho de Administração**



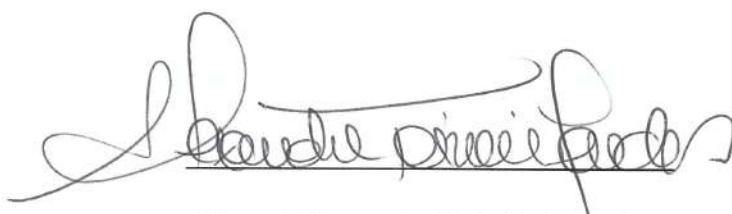
**Presidente:** José Miguel Marques



**Vogal:** José Sousa Lopes



**Vogal:** José Alves Coelho



**Vogal:** Alexandre Teixeira Mendes

## RELATÓRIO DE AUDITORIA

### RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

#### Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do Retail Properties - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado (adiante designado por Fundo), gerido pela Carregosa - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, SA (adiante designada por Entidade Gestora), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2024 (que evidencia um total de 49 500 111 euros e um total de capital do Fundo de 44 303 570 euros, incluindo um resultado líquido de 1 999 750 euros), a demonstração de resultados por natureza e a demonstração de fluxos monetários relativas ao ano findo naquela data, e o anexo às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspectos materiais, a posição financeira do Retail Properties - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado em 31 de dezembro de 2024 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.

#### 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 aplicáveis;
- (iii) criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material devido a fraude ou a erro;
- (iv) adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e

- (v) avaliação da capacidade do Fundo de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

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

#### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

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

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

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

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

A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras e a pronúncia sobre as matérias previstas no n.º 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023, que concretiza o Regime de Gestão de Ativos.

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

### **Sobre o relatório de gestão**

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

### **Sobre as matérias previstas no n.º 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023, que concretiza o Regime de Gestão de Ativos**

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

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Porto, 26 de fevereiro de 2025



Bruno Moreira Fernandes  
(ROC n.º 1783, inscrito na CMVM sob o n.º 20161628)  
em representação de BDO & Associados, SROC, Lda.