



**“Retail Properties - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado”
de subscrição pública**

NIF: 720013097 | **LEI:** 894500LG637YKQRHCF74 | **ISIN:** PTAICJIM0013

Documento Informativo

Admissão Técnica no Euronext Access+ de 1.700.000 Unidades de
Participação do “Retail Properties - Fundo Especial de Investimento
Imobiliário Fechado”

O Euronext Access é um mercado gerido pela Euronext. As sociedades do Euronext Access não estão sujeitas às mesmas regras que as empresas no mercado regulamentado. Pelo contrário, estão sujeitas a um conjunto menos extenso de regras e regulamentos ajustados a empresas de menor dimensão. Por conseguinte, o risco de investir numa sociedade do Euronext Access pode ser maior do que investir numa sociedade cujas ações estejam admitidas ao mercado regulamentado.

Listing Sponsor



2 de setembro de 2019

Índice

Advertências Prévias

Declaração de Responsabilidade da Entidade Gestora

Parte I - Regulamento de Gestão do OIC

- Capítulo I: Informações gerais sobre o OIC, a Entidade Responsável pela Gestão e Outras Entidades
- Capítulo II: Política de investimento do património do Organismo de Investimento Coletivo/Política de rendimentos
- Capítulo III: Unidades de participação e condições de subscrição, transferência, resgate ou reembolso
- Capítulo IV: Direitos e obrigações dos participantes
- Capítulo V: Condições de liquidação do Organismo de Investimento Coletivo
- Capítulo VI: Organismos de Investimento Coletivo Fechados

Parte II – Informação Adicional

- Capítulo I: Outras informações sobre a entidade responsável pela gestão e outras entidades
- Capítulo II: Estrutura de Participantes
- Capítulo III: Divulgação de informação
- Capítulo IV: Evolução histórica dos resultados do Organismo de Investimento Coletivo
- Capítulo V: Perfil do investidor a que se dirige o Organismo de Investimento Coletivo
- Capítulo VI: Fatores de Risco
- Capítulo VII: Regime Fiscal

Anexo I: OIC geridos pela entidade responsável pela gestão a 31/12/2018

Advertências Prévias

O presente documento foi elaborado de forma a cumprir com as *guidelines* expostas no “Euronext Access Rule Book”, específico para o MTF organizado pela Euronext Lisbon, versão datada de 12-01-2017 e disponível no website <https://www.euronext.com/>.

O seu objetivo prende-se com a submissão do processo de admissão das Unidades de Participação (“UPs”) representativas do capital do “Retail Properties - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado” à negociação no Euronext Access+.

Este MTF é um sistema de negociação multilateral gerido pela Euronext Lisbon, que funciona como o segmento “non-standard” do Access, sendo dedicado a ações e a fundos de investimento fechados, tal como o Organismo de Investimento Coletivo (“OIC”) referido.

O presente documento não constitui um prospeto, não se encontrando sujeito à aprovação da Comissão de Mercado e Valores Mobiliários, CMVM, entidade responsável pela supervisão dos OICs.

Como Listing Sponsor do Fundo, o Banco L. J. Carregosa, S.A. presta assistência e orienta o Emitente durante todo o processo de admissão à negociação no Euronext Access+.

A existência do presente Documento Informativo não assegura que a informação nela contida se mantenha completa, verdadeira e atualizada após a data da sua disponibilização.

Simultaneamente, o Documento Informativo não constitui uma recomendação da Emitente, nem uma oferta de valores mobiliários, nem um convite à aquisição de valores mobiliários, não se configurando qualquer análise à qualidade dos valores mobiliários, não podendo se tomado como base a uma decisão de investimento.

Qualquer decisão de investimento deverá basear-se na informação do Documento Informativo no seu conjunto e ser efetuada após avaliação independente da condição económica, financeira, entre outras dimensões do “Retail Properties - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado”.

Declaração de Responsabilidade da Entidade Gestora

Sendo o Emitente um Organismo de Investimento Coletivo, gerido conforme a legislação portuguesa e europeia aplicável pela “Atlantic - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliários, S.A.”, os responsáveis pela informação constante no presente Documento Informativo são a Atlantic e os membros do seu órgão de administração.

Assim, tal como exposto no Apêndice IV do Rule Book do MTF Access, os membros do órgão de administração do Sociedade Gestora do “Retail Properties - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado” emitem a seguinte declaração:

“Declaramos que, de acordo com o nosso conhecimento, as informações fornecidas no Documento Informativo são precisas e que, também de acordo com o nosso conhecimento, o Documento Informativo não está sujeito a quaisquer omissões materiais e que todas as informações relevantes estão nele incluídas.”

Pelo Conselho de Administração:

Presidente executivo, Dr. Miguel Espregueira Mendes Pereira Leite

Vogal executivo, Dr. Miguel de Campos Cabral de Noronha e Meneses

Vogal executivo, Dr^a Palmira dos Anjos Veloso da Costa Cabral

Vogal, independente e não executivo, Dr. Luís Pedro Salomé Correia de Almeida

Parte I
Regulamento de Gestão do OIC

Capítulo I

Informações gerais sobre o OIC, a Entidade Responsável pela Gestão e Outras Entidades

1. O OIC

- a) A denominação do organismo de investimento coletivo é Retail Properties – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado.
- b) O organismo de investimento coletivo constitui-se como um organismo de investimento imobiliário, fechado, constituído por subscrição pública, de distribuição parcial de rendimentos, formado por um conjunto de valores pertencentes a uma pluralidade de pessoas singulares ou colectivas, em que cada participante é titular de unidades de participação representativas do mesmo.
- c) A constituição do organismo de investimento coletivo foi autorizada pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários em 10/10/2012, tem a duração inicial de 10 anos contados a partir da data da sua constituição, tendo a sua prorrogação por 5 (cinco) anos, até 17 de fevereiro de 2028 sido deliberada pelos participantes em 22 de outubro de 2018 e relativamente à qual a C.M.V.M. não deduziu oposição.
- d) A Assembleia de Participantes realizada em 19/03/2018 aprovou a transformação do Fundo em “Fundo Especial”, previsto no artigo 215º do RGOIC e em 28/06/2018 a CMVM deliberou autorizar esta transformação.
- e) O organismo de investimento coletivo iniciou a sua atividade em 18/02/2013.
- f) O número de participantes do organismo de investimento coletivo em 31 de dezembro de 2018 era de 71.

2. A entidade responsável pela gestão

- a) O organismo de investimento coletivo é gerido pela Atlantic – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., com sede na Praça de Liège nº 86, 4150-455 Porto, Portugal.
- b) A entidade responsável pela gestão é uma sociedade anónima, cujo capital social, inteiramente realizado é de 425.000,00 € (quatrocentos e vinte e cinco mil euros).
- c) A entidade responsável pela gestão constituiu-se em 7 de outubro de 2005 e encontra-se registada na C.M.V.M. como intermediário financeiro autorizado desde 1 de junho de 2006.
- d) Compete à entidade responsável pela gestão, no exercício da sua atividade e enquanto representante legal dos participantes, a boa administração e gestão do OII/Fundo e, em especial:
 - 1. Seleccionar os valores que devem constituir o Fundo, de acordo com a política de investimentos definida no presente Regulamento de Gestão;

2. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias ou convenientes à execução da política de investimentos prevista no Regulamento de Gestão e exercer os direitos, directa ou indirectamente, relacionados com os valores do Fundo;
3. Efectuar as operações adequadas à execução da política de distribuição dos resultados prevista no Regulamento de Gestão do Fundo;
4. Emitir, em ligação com o Depositário, as unidades de participação e autorizar o seu reembolso;
5. Determinar o valor patrimonial das unidades de participação;
6. Manter em ordem a escrita do Fundo;
7. Dar cumprimento aos deveres de informação estabelecidos por lei ou pelo Regulamento de Gestão;
8. Controlar e supervisionar as actividades inerentes à gestão dos activos do Fundo, nomeadamente o desenvolvimento dos projectos objecto de promoção imobiliária nas suas respectivas fases;
9. Elaborar e manter actualizado o presente Regulamento de Gestão;
10. Assegurar o relacionamento e a prestação de informações ao Ministério das Finanças, ao Banco de Portugal, à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários e ao Instituto Nacional de Estatística, sobre as operações realizadas por conta do OII/Fundo.

e) A Entidade Gestora pode ser substituída por iniciativa desta ou por deliberação da Assembleia de Participantes, por maioria dos votos correspondentes às unidades de participação do Fundo em circulação, mediante autorização da CMVM. A decisão de autorização é notificada ao requerente no prazo de 15 dias a contar da data da recepção do pedido completamente instruído e torna-se eficaz 40 dias após a data da notificação da decisão de deferimento ou após o decurso daquele prazo, ou em data posterior indicada pelo requerente.

3. As entidades subcontratadas

Não existem entidades subcontratadas.

4. O depositário

a) O depositário dos ativos do organismo de investimento coletivo é o Banco L. J. Carregosa, S.A., com sede na Avenida da Boavista nº 1083, 4100-129 Porto, Portugal, e encontra-se registado na C.M.V.M. como intermediário financeiro desde 12/01/1995.

b) São obrigações/funções do depositário, no exercício da sua atividade, as seguintes:

1. Assumir uma função de vigilância e garantir perante os participantes o cumprimento da lei e do presente Prospecto do OII/Fundo, especialmente no que se refere à política de investimentos e ao cálculo do valor patrimonial das unidades de participação;

2. Pagar aos participantes a sua quota-parte dos resultados do OII/Fundo;
3. Executar as instruções da sociedade gestora, salvo se forem contrárias à lei ou ao Prospecto do OIC/Fundo;
4. Receber em depósito ou inscrever em registo os valores do Fundo, consoante sejam titulados ou escriturais;
5. Efectuar todas as compras e vendas dos valores dos fundos de que a entidade gestora o incumba, as operações de cobrança de juros, dividendos e outros rendimentos por eles produzidos, bem como as operações decorrentes do exercício de outros direitos de natureza patrimonial relativos aos mesmos valores;
6. Proceder ao registo das unidades de participação representativas do Fundo não integradas em sistema centralizado.

c) Não existem condições específicas susceptíveis de conduzir à substituição do depositário. A substituição do depositário pode ocorrer por cessação do respectivo Contrato de Depósito celebrado entre a Entidade Gestora e o depositário. A substituição depende de autorização da C.M.V.M. e torna-se eficaz na data de notificação da decisão de deferimento ou em data posterior indicada pelo requerente. O depositário fica obrigado a assegurar a continuidade das suas funções até que ocorra a respectiva substituição nos termos da Lei.

5. As entidades comercializadoras

- a) A entidade responsável pela colocação das unidades de participação do OII junto dos investidores é o Banco L. J. Carregosa, S.A., com sede na Avenida da Boavista nº 1083, 4100-129 Porto, Portugal.
- b) O organismo de investimento coletivo é comercializado presencialmente nas instalações do Banco L. J. Carregosa, S.A..

6. Os Peritos Avaliadores de Imóveis

Os peritos avaliadores de imóveis do OII são os abaixo identificados:

Denominação	Registo na CMVM
BPicture – Consultoria, Unipessoal, Lda.	PAI/2019/0033
CBRE - Consultoria e Avaliação de Imóveis, Unipessoal, Lda.	PAI/2006/0001
Cushman & Wakefield – Consultoria Imobiliária, Unipessoal, Lda.	PAI/2006/0007
ECN – Projectos e Construções, Lda.	PAI/2016/0185
Fast Value, Lda.	PAI/2006/0026
J. Curvelo, Lda.	PAI/2003/0036
Jones Lang Lasalle (Portugal) - Sociedade de Avaliações Imobiliárias, Unipessoal, Lda.	PAI/2006/0009
I.2 I - Investimentos Imobiliários, Lda.	PAI/2003/0048
Prime Yield - Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda.	PAI/2005/0013
P&I - Propriedade Investimento, Consultores Investimento Imobiliário, Lda.	PAI/2003/0018

Savills Portugal – Consultoria, Lda.	PAI/2006/0004
TKA, Lda.	PAI/2006/0005

7. O Auditor

O OII/Fundo é auditado pela Sociedade “BDO & Associados, Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda.”, com sede na Avenida da República n° 50, 10°, 1069-211 Lisboa, inscrita na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas com o n° 29 e na C.M.V.M. sob o n° 1122, representada pelo sócio Paulo Jorge de Sousa Ferreira ou por qualquer um dos sócios Revisores Oficiais de Contas.

Capítulo II

Política de investimento do património do Organismo de Investimento Colectivo/Política de rendimentos

1. Política de investimento do organismo de investimento coletivo

1.1 Política de investimento

1.1.1 Tipo de fundo, objectivo e estratégia de investimento

1.1.1.1 O Retail Properties - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado, é um Fundo constituído por subscrição pública, de distribuição parcial de rendimentos. As unidades de participação (UP's) do Fundo são nominativas, desmaterializadas e inteiras. O Fundo foi constituído com um capital inicial 10.000.000 €, representado por 10.000.000 de unidades de participação com o valor de subscrição inicial de 1,00 €, em que o valor mínimo de subscrição foi de 500,00 €, correspondente a 500 unidades de participação. Em 30/12/2015 o Fundo realizou um aumento de capital no valor de 8.138.200,01 €, representado por 7.000.000 de unidades de participação com um valor de subscrição de 1,1626 €, em que o valor mínimo de subscrição foi de 581,30 € (quinhentos e oitenta e um euros e trinta cêntimos), correspondente a 500 unidades de participação. A Assembleia de Participante, realizada em 22 de outubro de 2018, deliberou alterar a representação das unidades de participação e o valor de cada unidade de participação, passando por consequência a ser representado, a partir do dia 18 de janeiro de 2019, por 1.700.000 (um milhão e setecentas mil) unidades de participação, com o valor de 10,00 € (dez euros) cada uma. O Fundo tinha a duração inicial de 10 anos, a qual já foi prorrogada por mais 5 anos, podendo ser prorrogado por um ou mais períodos de duração de 5 ou mais anos.

1.1.1.2 O objectivo do Fundo consiste em alcançar, numa perspetiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente do capital e a obtenção de um rendimento contínuo e estável, através da constituição e gestão de uma carteira de valores predominantemente imobiliários baseada em critérios de prudência, seletividade, segurança e rentabilidade, de forma a acautelar e valorizar os interesses dos participantes.

1.1.1.3 O Fundo terá como principais áreas de actuação:

- 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 activos em carteira;
- b) o desenvolvimento de projectos 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 activos em carteira;

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

1.1.2 Tipo de imóveis e instrumentos financeiros que compõem a carteira e respectivos limites

1.1.2.1 Limites legais à política de investimento:

- a) 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.
- b) O Fundo não pode investir em prédios rústicos.
- c) O valor dos projectos de promoção urbana está compreendido no intervalo [0,00%; 50,00%] do valor global dos prédios urbanos.
- d) 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 activos.
- e) Não podem integrar o património dos organismos de investimento imobiliário os activos com ónus ou encargos que dificultem excessivamente a sua alienação, nomeadamente os activos objeto de garantias reais, penhoras ou procedimentos cautelares.

1.1.2.2 Autolimites à política de investimento:

- a) 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.
- b) O valor dos imóveis arrendados a uma única entidade não pode representar mais de 60% do activo total do Fundo.
- c) O valor de um imóvel ou equiparado não pode representar mais de 33% do activo total do Fundo.
- d) O Fundo não pode deter numerário.
- e) O Fundo apenas pode deter activos imobiliários localizados em países pertencentes à Zona Euro.
- f) O Fundo apenas pode deter activos denominados em euros.
- g) O Fundo não pode investir em unidades de participação de outros fundos de investimento imobiliário.
- h) O Fundo não pode investir em sociedades imobiliárias.
- i) O valor dos imóveis do Fundo e de outros activos equiparáveis não poderá representar menos de 75% do activo total do Fundo.

1.1.2.3 Instrumentos financeiros

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

1.1.3 Nível de especialização do fundo

A carteira de imóveis do Fundo será concentrada geograficamente em Portugal, na Zona Metropolitana de Lisboa e na Zona Metropolitana do Porto, sem prejuízo de o investimento poder ser feito, em nível mais reduzido, em imóveis localizados noutras regiões do país e em países pertencentes à Zona Euro da União Europeia, em função do aproveitamento de oportunidades que a análise da situação e evolução previsível do mercado permitam detectar em cada momento.

Os investimentos do Fundo dirigem-se simultaneamente aos segmentos de comércio, serviços, indústria e armazenagem com o objectivo de arrendar, promover a construção e alienar os imóveis, pretende-se assegurar uma adequada dispersão do risco.

Em termos sectoriais o Fundo tenderá a concentrar os investimentos imobiliários em insígnias ligadas à distribuição/comercialização alimentar. De forma a assegurar uma adequada dispersão do risco, o Fundo vai procurar dirigir-se a um número mínimo de 6 a 7 insígnias, nomeadamente: insígnias do universo da distribuição alimentar e restauração; insígnias do retalho não alimentar, pode justificar-se o alargamento a outras áreas de negócio, tais como colégios, clínicas, cuidados continuados, ginásios, oficinas e postos de combustíveis. Pretende privilegiar-se insígnias com marcas de elevada notoriedade, forte implantação no mercado nacional, pertencentes a empresas com dimensão relevante e situação financeira sólida.

1.2 Parâmetro de referência (*benchmark*)

O Fundo não tem nenhum “benchmark” por referência.

1.3 Características especiais dos organismos de investimento coletivo

O Organismo de Investimento Coletivo foi constituído por subscrição pública.

2. Instrumentos financeiros derivados, reportes e empréstimos

O Fundo poderá recorrer à utilização de instrumentos financeiros derivados para cobertura do risco de taxa de juro proveniente do património. Os instrumentos financeiros derivados a utilizar poderão ser negociados em qualquer mercado financeiro da União Europeia, desde que reconhecido pela respectiva autoridade de supervisão.

3. Valorização dos ativos

3.1. Momento de referência da valorização

O valor da unidade de participação é calculado diariamente 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 o integram o montante de comissões e encargos suportados até ao momento da valorização da carteira.

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.

3.2. Regras de valorimetria e cálculo do valor da unidade de participação

Na valorização dos activos do OII/Fundo são adoptados os seguintes critérios:

- a) Todos os imóveis do Fundo são sujeitos avaliação por parte de pelo menos dois Peritos Avaliadores.
- b) Cada imóvel do Fundo é avaliado com uma periodicidade mínima de 12 meses e sempre que ocorram circunstâncias susceptíveis de induzir alterações significativas no seu valor, nomeadamente a classificação do solo.
- c) A avaliação de cada imóvel e dos projectos de construção deverá recorrer a pelo menos dois dos três métodos de avaliação previstos em Regulamento da C.M.V.M., o “Método comparativo”, o “Método do rendimento” e o “Método do custo”.
- d) Os imóveis acabados e os projectos de construção são valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores nas avaliações efectuadas. Caso os valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores difiram entre si em mais de 20%, por referência ao valor menor, o imóvel é novamente avaliado por um terceiro perito avaliador de imóveis. Sempre que ocorra uma terceira avaliação, o imóvel é valorizado pela média simples dos dois valores de avaliação que sejam mais próximos entre si ou pelo valor da terceira avaliação caso corresponda à média das anteriores.
- e) Em derrogação da alínea anterior, os imóveis são valorizados pelo respectivo custo de aquisição desde o momento em que passam a integrar o património do Fundo até que ocorra uma avaliação exigível de acordo com o Regime Geral dos Organismos de Investimento Colectivo e/ou Regulamento da C.M.V.M..
- f) Os projectos de construção são avaliados: (i) previamente ao início do projeto; (ii) com uma periodicidade mínima de 12 meses; (iii) com uma antecedência máxima de 3 meses em caso de aumento e redução de capital, de fusão, cisão ou de liquidação do organismo de investimento coletivo; (iv) sempre que o auto de medição da situação da obra, elaborado pela empresa de fiscalização, apresentar uma incorporação de valor superior a 20% face à última medição relevante.
- g) Os imóveis são sujeitos a avaliação: (i) previamente à aquisição e alienação com uma antecedência não superior a 6 meses relativamente à data do contrato em que é fixado o preço de transação; (ii) previamente a qualquer aumento ou redução de capital com uma antecedência não superior a 6 meses relativamente à data do aumento ou redução do capital; (iii) previamente à fusão e cisão de organismos de investimento colectivo 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 colectivo com uma antecedência não superior a 6 meses relativamente à data de realização da liquidação.

- h) Os imóveis adquiridos em regime de permuta são valorizados no activo do Fundo pelo seu valor de mercado, devendo a responsabilidade decorrente da respectiva 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 activo e aquele que figura no passivo.
- i) Os imóveis prometidos vender pelo Fundo são valorizados ao preço constante do respectivo contrato-promessa de compra e venda. Este montante será actualizado pela taxa de juro adequada ao risco da contraparte, sempre que se verifiquem os requisitos regulamentares que o justifiquem.
- j) As unidades de participação de outros fundos de investimento que integrem o património do Fundo, designadamente as unidades de participação de organismos de investimento do mercado monetário ou do mercado monetário de curto prazo, serão valorizadas ao último valor divulgado ao mercado pela respectiva Entidade Gestora, excepto no caso de unidades de participação admitidas à negociação em mercado regulamentado às quais se aplica o disposto na alínea seguinte.
- k) Os instrumentos financeiros negociados em mercado regulamentado serão valorizados ao preço de fecho ou preço de referência divulgado pela entidade gestora do mercado em que os valores se encontrem admitidos a negociação. Caso os preços praticados em mercado regulamentado não sejam considerados representativos, são utilizadas: (i) as ofertas de compra firmes de entidades especializadas que não se encontrem em relação de domínio ou de grupo, nos termos previstos nos artigos 20º e 21º do Código de Valores Mobiliários, com a entidade responsável pela gestão; (ii) o valor médio das ofertas de compra, sendo apenas elegíveis as médias que não incluam valores resultantes de ofertas das entidades anteriormente referidas ou cuja composição e critérios de ponderação sejam conhecidos. Se for o caso serão utilizados modelos de avaliação independentes, utilizados e reconhecidos nos mercados financeiros, assegurando-se que os pressupostos utilizados na avaliação têm aderência a valores de mercado.

4. Comissões e encargos a suportar pelo organismo de investimento coletivo

4.1. Comissão de gestão

4.1.1 Comissão de Gestão, componente Fixa

4.1.1.1 A comissão de gestão é fixa e varia de modo regressivo de acordo com o Valor do Activo Global Mensal do Fundo (valor global bruto dos activos totais do Fundo, doravante abreviadamente designado por V.A.G.M.) “Retail Properties – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado”.

4.1.1.2 A comissão de gestão está sujeita a mínimos mensais globais, segundo a tabela abaixo apresentada.

4.1.1.3 Sobre o V.A.G.M do Fundo, reportado ao mês anterior, apurado mensalmente, incide a taxa da comissão de gestão, aplicada marginalmente, segundo a tabela abaixo apresentada:

V.A.G.M.	Comissão Gestão *	Base de Incidência	Mínimo mensal
[0 € ; 15.000.000 €]	0,350 %	Totalidade do saldo	3.500 €
] 15.000.000 € ; 30.000.000 €]	0,325 %	> 15.000.000 €	-
] 30.000.000 € ; +∞ [0,300 %	> 30.000.000 €	-

* Taxa anual nominal

4.1.1.4 Sobre o V.A.G.M do Fundo, reportado ao mês anterior, apurado mensalmente, incide a taxa da comissão de gestão de 0,375 %. Esta taxa vigora a partir do dia 1 do mês seguinte à admissão à cotação das unidades de participação em mercado regulamentado.

4.1.1.5 A comissão de gestão é calculada mensalmente, sendo liquidada mensalmente pela Sociedade Gestora, até ao dia 10 do mês seguinte àquele a que respeita.

4.1.2 Comissão de Gestão, componente variável

4.1.2.1 A componente variável da comissão de gestão será equivalente a:

- 15,00% da rentabilidade efectiva anual do Fundo que exceder a valorização de 4,50%, até 31 de dezembro de 2015.
- 12,50% da rentabilidade efectiva anual do Fundo que exceder a valorização de 5,75%, a partir de 1 de janeiro de 2016.

4.1.2.2 A componente variável da comissão de gestão é calculada mensalmente e apurada por referência ao ano civil, sendo liquidada até ao dia 10 do mês de janeiro após o fecho do exercício.

4.1.2.3 A componente variável da comissão de gestão no exercício de 2013 aplica-se ao período compreendido entre o dia 18 de fevereiro de 2013 e o dia 31 de Dezembro de 2013.

4.1.2.4 A componente variável da comissão de gestão será liquidada mais cedo que o previsto no ponto 4.1.2.2 se se verificar uma das seguintes situações: (i) liquidação antecipada do Fundo; (ii) transferência da gestão do Fundo para outra Entidade Gestora.

4.1.2.5 Se aquando do momento relevante para a liquidação da componente variável da comissão de gestão, tal como definido nos números anteriores, a rentabilidade acumulada do Fundo no exercício, for negativa, então não haverá direito a cobrar qualquer importância a esse título.

4.1.2.6 A rentabilidade efectiva do Fundo, para os sucessivos períodos anuais, será apurada de acordo com a seguinte fórmula:

$$a) \text{ Rentabilidade efectiva} = \left[\frac{UP_f}{UP_i} \times \prod_i^f \left(1 + \frac{R_j}{UP_j} \right) - 1 \right]$$

em que:

UP_f : Valor da unidade de participação no final do período de referência, de liquidação ou outra prevista no ponto 4.1.2.4

UP_i : Valor da unidade de participação no início do período de referência

R_j : Rendimento atribuído na data j , por unidade de participação

UP_j : Valor da unidade de participação utilizada na capitalização dos rendimentos distribuídos ou utilizável se os rendimentos distribuídos tivessem sido capitalizados

i : Data início do período de referência

j : Data fim do período de referência, de liquidação ou outra prevista no ponto 4.1.2.4

b) Rendibilidade anualizada = $(1 + \text{rendibilidade efectiva})^{365/n} - 1$

$$4.1.2.7 \text{ Comissão de Performance} = \left\{ \text{Max} = 15\% \times \left[\frac{UP_f}{UP_i} \times \prod_i^f \left(1 + \frac{R_i}{UP_j} \right) - 1 \right] - [(1 + 4,5\%)^{(f-i)/365} - 1] \right\} \times N^{\circ}UP_f \times UP_f; \text{Min} = 0$$

em que:

UP_f : Valor da unidade de participação no final do período de referência, de liquidação ou outra prevista no ponto 4.1.2.4

UP_i : Valor da unidade de participação no início do período de referência

R_j : Rendimento atribuído na data j , por unidade de participação

UP_j : Valor da unidade de participação utilizada na capitalização dos rendimentos distribuídos ou utilizável se os rendimentos distribuídos tivessem sido capitalizados

$N^{\circ}UP_f$: Número de unidades de participação em circulação no final do período de referência, de liquidação ou outra prevista no ponto 4.1.2.4

i : Data início do período de referência

j : Data fim do período de referência, de liquidação ou outra prevista no ponto 4.1.2.4

4.1.2.8 No cálculo das medidas de rendibilidade não devem ser incluídos quaisquer impostos aplicáveis, excepto aqueles que se encontrem implícitos no valor da unidade de participação.

4.2. Comissão de depósito

a) Pelo exercício das funções que lhe incumbem enquanto depositário, o “Banco L. J. Carregosa, S.A.” cobrará ao Fundo uma comissão de depósito que é fixa e varia de modo regressivo de acordo com o V.A.G.M. do Fundo “Retail Properties – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado”.

b) A comissão de depósito está sujeita a mínimos mensais globais, segundo a tabela abaixo apresentada.

c) Sobre o V.A.G.M. do Fundo, reportado ao mês anterior, apurado mensalmente, incide a taxa da comissão de depósito, aplicada marginalmente, segundo a tabela abaixo apresentada:

V.A.G.M.	Comissão Depósito *	Base de Incidência	Mínimo mensal
[0 € ; 15.000.000 €]	0,350 %	Totalidade do saldo	3.500 €
] 15.000.000 € ; 30.000.000 €]	0,325 %	> 15.000.000 €	-
] 30.000.000 € ; +∞ [0,300 %	> 30.000.000 €	-

* Taxa anual nominal

d) A Comissão de Depósito é calculada mensalmente e liquidada mensalmente até ao dia 10 do mês seguinte ao termo daquele a que respeitar.

4.3. Outros encargos

4.3.1 Taxa de Supervisão da C.M.V.M.

- a) A taxa de supervisão da C.M.V.M., fixada no n.º 2 do artigo 4.º da Portaria N.º 342-B/2016, de 29 de dezembro, é de 0,026‰ mensal e incide sobre o Valor Líquido Global do património do Fundo do último dia de cada mês.
- b) A colecta mensal não pode ser inferior a 200 € (duzentos euros) nem superior a 20.000 € (vinte mil euros).
- c) A taxa de supervisão é liquidada mensalmente até ao dia 10 do mês seguinte àquele a que respeite.

4.3.2 Comissão de liquidação antecipada do Fundo

Se a Assembleia de Participantes deliberar a liquidação antecipada do Fundo (decisão que não decorra de iniciativa da Entidade Gestora), este pagará à Entidade Gestora, imediatamente antes da ocorrência daquele evento ou no prazo máximo de 10 dias contados da deliberação da Assembleia de Participantes, as comissões de gestão que se vencerem até à data da efectivação da liquidação e uma comissão de liquidação antecipada calculada da seguinte forma:

- 1,50% sobre o V.A.G.M. do Fundo, se tiverem decorridos 5 ou menos anos sobre a data da sua constituição e a da deliberação;
- 1,25% sobre o V.A.G.M. do Fundo, se tiverem decorridos mais de 5 anos e menos de 8 anos entre a data da sua constituição e a da deliberação.

4.3.3 Imposto de selo

Ao OII aplicam-se as todas regras previstas no Código do Imposto de Selo, nomeadamente a incidência da taxa de 0,0125%, por trimestre, sobre a média dos Valores Líquidos Globais do OII apurados no último dia de cada mês que compõem o trimestre.

4.3.4 Outros encargos

Para além dos encargos com a comissão de gestão, comissão de depósito, taxa de supervisão da C.M.V.M. e imposto de selo, o Fundo suportará ainda:

- a) os encargos com as avaliações de imóveis que por lei sejam obrigatórias ou cuja gestão são prudente do Fundo julgue adequadas;
- b) os encargos com as auditorias às contas dos fundos que sejam legalmente exigíveis;
- c) os encargos de conservação e manutenção assim como as respectivas benfeitorias em imóveis e equipamentos que integrem o património do Fundo;
- d) os encargos relacionados com a compra, venda e arrendamento dos activos do Fundo;
- e) os encargos decorrentes da elaboração de projectos, fiscalização de obras, licenças, concursos, seguros e garantias e outros custos inerentes à construção e promoção e desenvolvimento de

projectos de construção e/ou reabilitação de imóveis do Fundo, que não sejam devidos a consultores externos do fundo;

- f) as despesas notariais de escrituras e registos prediais devidos pelo Fundo;
- g) quaisquer impostos ou taxas devidas pelo Fundo;
- h) despesas de condomínio, incluindo a vigilância, jardinagem e outras despesas a que o Fundo esteja obrigado por força dos direitos que lhe assistam sobre os imóveis;
- i) despesas provenientes da colocação e manutenção de contadores de água, electricidade ou gás em imóveis do Fundo;
- j) taxas de esgoto, de lixo ou outras camarárias, telefones, electricidade, água e gás;
- k) custos com indemnizações a arrendatários do Fundo;
- l) taxas de saneamento relativas a imóveis que façam parte do património do Fundo;
- m) os encargos relacionados com a celebração de contratos de seguro sobre imóveis que façam parte do património do Fundo;
- n) as comissões de mediação imobiliária relativas a activos do Fundo, desde que seja concretizada a operação;
- o) despesas e honorários de advogados e solicitadores relativos a serviços jurídicos prestados ao Fundo e as custas judiciais referentes a processos em que o Fundo na sua qualidade de proprietário esteja envolvido;
- p) campanhas publicitárias realizadas com o objectivo de promoção dos bens do Fundo;
- q) comissões bancárias que não recaiam no âmbito da função de Depositário do Fundo, nomeadamente as decorrentes da emissão de cheques, das ordens de cobrança e pagamento e da emissão de transferências;
- r) todas as despesas de compra e venda de valores por conta do Fundo, nomeadamente as despesas com transferências, despesas com operações cambiais, despesas com transacções no mercado de capitais e despesas com transacções no mercado monetário, que não recaiam no âmbito da função de Depositário do Fundo;
- s) os custos decorrentes da admissão à negociação das unidades de participação em mercado regulamentado.
- t) outros custos directamente conexos com o património do Fundo.

4.4 Encargos Correntes

Os encargos correntes do Fundo, no exercício de 2018, apresentaram a seguinte estrutura:

Encargos	Valor	% do VLGF (1)
Comissão de gestão fixa	92.497,89	0,369%
Comissão de depósito	92.497,89	0,369%
Taxa de supervisão	7.880,73	0,031%
Custos com auditoria	6.765,00	0,027%
Custos com avaliações	31.664,5	0,126%
Encargos correntes	231.306,01	0,924%

Nota: (1) Taxa face ao valor médio do VLGF

5. Política de distribuição de rendimentos

5.1 O Fundo tem como política de rendimentos a distribuição parcial de rendimentos aos participantes.

5.2 A partir de 2017 (inclusive) e por referência ao exercício anterior, são distribuídos resultados líquidos do Fundo num montante definido pelo menor dos seguintes valores: 80% dos rendimentos de activos imobiliários ou 90% dos resultados líquidos do Fundo, ambos calculados com referência ao último dia de cada ano e determinados de acordo com as regras estabelecidas no Plano de Contas para os OII e demais regulamentações complementares emitidas pela C.M.V.M.

5.3 Definidas as necessidades previsíveis de reinvestimento, bem como os montantes necessários para salvaguardar a solvabilidade, a solidez financeira e as necessidades de tesouraria do Fundo, tendo presente a previsível evolução dos negócios, a Entidade Gestora poderá decidir sobre a distribuição de rendimentos num montante superior ao definido no ponto anterior.

5.4 Haverá distribuição de resultados duas vezes por ano, devendo a primeira ocorrer até ao dia 31 de Março, após o fecho do exercício, e a segunda até 30 de Agosto, após a apresentação das contas semestrais.

5.5 A primeira distribuição de rendimentos do Fundo só é passível de ocorrer em 2014 por referência aos resultados líquidos do Fundo obtidos no exercício de 2013.

5.6 Sem prejuízo do referido nos pontos anteriores, 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

5.7 Os rendimentos serão distribuídos pelos participantes em função do número de unidades de participação de que cada um seja titular à data da distribuição.

5.8 Será feita a publicação de um aviso de distribuição de resultados no sistema de difusão de informação da C.M.V.M. e comunicado à EURONEXT.

Capítulo III

Unidades de participação e condições de subscrição, transferência, resgate ou reembolso

1. Características gerais das unidades de participação

1.1. Definição

O património do organismo de investimento coletivo é representado por partes de conteúdo idêntico, sem valor nominal, que se designam unidades de participação.

1.2. Forma de representação

As unidades de participação do Fundo são nominativas, desmaterializadas e inteiras.

2. Valor da unidade de participação

2.1. Valor inicial

2.1.1 O valor da unidade de participação para efeitos de constituição do organismo de investimento coletivo foi de 1,00 € (um euro) cada uma.

2.1.2 A Assembleia de Participante, realizada em 22 de outubro de 2018, deliberou alterar a representação das unidades de participação e o valor de cada unidade de participação, passando por consequência a ser representado, a partir do dia 18 de janeiro de 2019, por 1.700.000 (um milhão e setecentas mil) unidades de participação, com o valor de 10,00 € (dez euros) cada uma.

2.2. Valor para efeitos de subscrição

2.2.1 O valor das unidades de participação determinar-se-á pelo quociente entre o Valor Líquido Global do Fundo e o número de unidades de participação em circulação.

2.2.2 Dado tratar-se de um OII fechado, com excepção da subscrição inicial na respectiva constituição, as subscrições só podem ser realizadas em aumentos de capital. Neste caso, o preço de subscrição das unidades de participação emitidas ao abrigo do aumento de capital é o correspondente ao último valor patrimonial conhecido e divulgado até ao dia útil anterior àquele em que for efectuada a respectiva liquidação financeira, assim a subscrição é realizada a preço desconhecido, devendo o auditor do Fundo emitir parecer sobre o preço fixado.

2.3. Valor para efeitos de resgate

Dado tratar-se de um OII fechado não está contemplada a possibilidade de os participantes resgatarem as unidades de participação. Sendo um Fundo fechado, as unidades de participação só serão reembolsáveis

aquando da sua liquidação, redução do capital ou prorrogação do prazo e pelo valor correspondente à respectiva quota-parte do valor líquido do mesmo.

3. Condições de subscrição

3.1. Períodos de subscrição

3.1.1 Capital inicial do Fundo

O período de subscrição das unidades de participação correspondentes ao capital inicial do Fundo teve início às 8.30 h do dia 18 de outubro de 2012 e prolongou-se até às 16.30 h do dia 14 de fevereiro de 2013.

3.1.2. Aumento de capital do Fundo

O período de subscrição das unidades de participação correspondentes ao aumento de capital do Fundo teve início às 8.30 h do dia 14 de dezembro de 2015 e prolongou-se até às 16.30 h do dia 29 de dezembro de 2015.

3.2. Subscrições e resgates em numerário ou em espécie

As unidades de participação foram subscritas presencialmente, em numerário, nas instalações do Banco Depositário.

4. Condições de subscrição

4.1. Mínimos de subscrição

4.1.1 Capital inicial do Fundo

O Fundo foi colocado por subscrição pública tendo sido a subscrição mínima de unidades de participação, a correspondente ao montante de 500,00 € (quinhentos euros), ou seja, 500 unidades de participação.

4.1.2. Aumento de capital do Fundo

O Fundo foi colocado por subscrição pública sendo o valor mínimo de subscrição o correspondente ao montante de 581,30 € (quinhentos e oitenta e um euros e trinta cêntimos), ou seja, 500 unidades de participação.

4.2. Comissões de subscrição

4.2.1 Capital inicial do Fundo

Não existe comissão de subscrição.

4.2.2. Aumento de capital do Fundo

Para os participantes que o sejam no dia útil anterior ao início do período de subscrição, não se aplica qualquer comissão de subscrição. Para os novos participantes que subscrevam as unidades de participação no decurso da Oferta Pública de Subscrição no período compreendido entre 21 de dezembro de 2015 e 29 de dezembro de 2015, foi aplicada uma comissão de subscrição de 1,75%.

4.3. Data da subscrição efetiva

4.3.1 Capital inicial do Fundo

A subscrição efetiva, ou seja, a emissão da unidade de participação só se realiza quando a importância correspondente ao preço de emissão é integrada no ativo do organismo de investimento coletivo. No presente caso a liquidação física e financeira das unidades de participação correspondentes ao capital inicial do Fundo ocorreu no dia 18 de fevereiro de 2013.

4.3.2. Aumento de capital do Fundo

A subscrição efetiva, ou seja, a emissão da unidade de participação só se realiza quando a importância correspondente ao preço de emissão é integrada no ativo do organismo de investimento coletivo. No presente caso a liquidação física e financeira das unidades de participação correspondentes ao aumento de capital do Fundo ocorreu no dia 30 de dezembro de 2015.

5. Condições de resgate

5.1. Comissões de resgate

Não existe comissão de resgate.

5.2. Pré-aviso

Sendo um Fundo fechado, as unidades de participação só serão reembolsáveis aquando da sua liquidação, redução do capital ou prorrogação do prazo e pelo valor correspondente à respectiva quota-parte do valor líquido do mesmo.

5.3. Condições de transferência

Não aplicável.

6. Condições de suspensão das operações de subscrição e resgate das unidades de participação

Não aplicável.

7. Admissão à negociação

7.1 Em 24 de Maio 2019 foi solicitada a admissão à negociação das unidades de participação que compõem o Fundo no MTF EURONEXT ACCESS+.

7.2 A decisão de admissão à negociação das Unidades de Participação pretende dotar o OIC de uma maior liquidez, recorrendo para tal a um mercado internacionalmente reconhecido, bem como alargar o leque de possíveis investidores.

7.3 A admissão à negociação concretizou-se no dia 2 de setembro de 2019.

7.4. Foram admitidas à negociação 1.700.000 unidades de participação que representam 100% do capital do Fundo.

8. Listing Sponsor (Patrocinador da Cotação)

a) O “Listing Sponsor” das unidades de participação junto da Euronext Access+ é o Banco L. J. Carregosa, S.A., com sede na Avenida da Boavista n° 1083, 4100-129 Porto, Portugal, e encontra-se registado na C.M.V.M. como intermediário financeiro desde 12/01/1995.

b) O “Listing Sponsor”, no exercício da sua atividade, na Fase de Pré Admissão (avaliação de adequação para admissão á cotação) apoia o Fundo a partir do momento em que a decisão de cotação é tomada: na escolha do Mercado que melhor se adequa á sua dimensão e objetivos; no processo de seleção dos parceiros operacionais; leva a cabo as medidas de “due diligence” regulatório; presta assessoria legal e auditoria estatutária; presta aconselhamento relativamente à estrutura de participantes.

c) O “Listing Sponsor”, no exercício da sua atividade, na Fase de Admissão (coordenação do processo de admissão á cotação): leva a cabo a coordenação entre os diferentes “stakeholders”; coordena a calendarização e as operações; fornece o Prospeito ou o documento de informação, a avaliação do Fundo (quando aplicável) e todos os demais documentos informativos necessários; monitoriza e assegura o apoio durante a fase de apreciação do requerimento por parte das autoridades de mercado (o Regulador e a Euronext); proporciona aconselhamento com as operações de marketing.

d) 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 leais e regulatórios (incluindo publicações) e obrigações contratuais; provê aconselhamento e apoio ao Fundo nas suas interações com o Mercado especialmente fazendo o possível para organizar uma reunião de investidores por ano, no mínimo.

Capítulo IV

Direitos e obrigações dos participantes

1. Os participantes do Fundo têm direito a:

- a) Obter, com suficiente antecedência relativamente à subscrição, o documento sucinto com as informações fundamentais destinadas aos investidores (corresponde ao Sumário do Prospecto da Oferta Pública do Aumento de Capital), qualquer que seja a modalidade de comercialização do organismo de investimento coletivo.
- b) Obter, num suporte duradouro ou através de um sítio na Internet, o prospecto e os relatórios e contas anual e semestral, gratuitamente, junto da entidade responsável pela gestão e das entidades comercializadoras, qualquer que seja a modalidade de comercialização do organismo de investimento coletivo, que serão facultados, gratuitamente, em papel aos participantes que o requeiram.
- c) Subscrever as unidades de participação nos termos da lei e das condições constantes dos documentos constitutivos. Sempre que se verifique um aumento global das comissões de gestão e de depósito a suportar pelo organismo de investimento coletivo ou uma modificação significativa da política de investimentos e da política de distribuição de rendimentos, os participantes podem solicitar o respectivo reembolso das unidades de participação sem pagar a respetiva comissão até à entrada em vigor das alterações.
- d) Receber o montante correspondente ao valor do reembolso ou do produto da liquidação das unidades de participação.
- e) A ser ressarcidos pela entidade responsável pela gestão dos prejuízos sofridos, sem prejuízo do exercício do direito de indemnização que lhe seja reconhecido, nos termos gerais de direito, sempre que:
 - i) Se verifique cumulativamente as seguintes condições, em consequência de erros imputáveis àquela ocorridos no processo de cálculo e divulgação do valor da unidade de participação:
 - § A diferença entre o valor que deveria ter sido apurado e o valor efetivamente utilizado nas subscrições e resgates seja igual ou superior, em termos acumulados a 0,5%;
 - § O prejuízo sofrido, por participante, seja superior a €5.
 - ii) Ocorram erros na imputação das operações de subscrição e resgate ao património do organismo de investimento coletivo, designadamente pelo intempestivo processamento das mesmas.

2. A subscrição de unidades de participação implica a aceitação do disposto nos documentos constitutivos.

Capítulo V

Condições de liquidação do Organismo de Investimento Colectivo

1. Os participantes do Fundo, podem deliberar em Assembleia de Participantes a liquidação e partilha do Fundo, por maioria de 75,00% dos votos correspondentes ao capital, devendo a mesma ser de imediato comunicada à C.M.V.M. e divulgada no sistema de difusão de informação da C.M.V.M., contendo a indicação do prazo previsto para a conclusão do processo de liquidação.
2. Decidida a liquidação do Fundo, nos termos do número anterior, a Entidade Gestora realizará o activo, pagará o passivo e distribuirá aos participantes, por meio da Entidade Depositária, o produto da liquidação, na proporção das unidades de participação detidas.
3. O reembolso das unidades de participação do Fundo ocorrerá no prazo máximo de 90 dias a contar da data de início da liquidação.
4. O valor final de liquidação do Fundo será divulgado pela Entidade Gestora no sistema de difusão de informação da C.M.V.M., no decurso dos cinco dias subsequentes ao seu apuramento definitivo.
5. A dissolução do Fundo será sempre justificada às autoridades competentes e precedida de uma auditoria completa às suas demonstrações financeiras, bem como de uma avaliação independente e actualizada do seu património.
6. A decisão de liquidação determina a imediata suspensão das subscrições do Fundo passíveis de serem realizadas no âmbito de um aumento de capital.

Capítulo VI

Organismos de Investimento Colectivo Fechados

1. Capital do Fundo

1.1 O Fundo foi constituído com um valor de 10.000.000 € (dez milhões de euros), representado por 10.000.000 unidades de participação com um valor unitário inicial de 1,00 € (um euro) cada.

1.2 O capital do Fundo pode ser aumentado, por uma ou mais vezes, por deliberação da Assembleia de Participantes, mediante autorização da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, podendo também ser reduzido a título excepcional mediante autorização da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.

1.3 A Assembleia de Participantes realizada no dia 12 de outubro de 2015 aprovou por unanimidade a realização de um:

a) aumento do capital do Fundo, a realizar até 31 de dezembro de 2015, através da emissão de um mínimo de 5.000.000 e de um máximo de 15.000.000 de novas unidades de participação, cujo valor de subscrição unitário será o correspondente ao valor da unidade de participação à data da realização mesmo.

b) segundo e posterior aumento do capital do Fundo, a realizar não antes de decorridos 6 meses após a realização do primeiro aumento de capital e até 30 de setembro de 2016, através da emissão de um mínimo de 5.000.000 e de um máximo de 15.000.000 de novas unidades de participação, cujo valor de subscrição unitário será o correspondente ao valor da unidade de participação à data da realização mesmo. Este aumento de capital estará sujeito a autorização da CMVM.

1.4 O Fundo realizou um aumento de capital, em 30 de dezembro de 2015, no valor de 8.138.200,01 (oito milhões cento e trinta e oito mil e duzentos euros e um cêntimo), representado por 7.000.000 unidades de participação com um valor unitário de 1,1626 € cada.

1.5 A Assembleia de Participante, realizada em 22 de outubro de 2018, deliberou alterar a representação das unidades de participação e o valor de cada unidade de participação, passando por consequência a ser representado, a partir do dia 18 de janeiro de 2019, por 1.700.000 (um milhão e setecentas mil) unidades de participação, com o valor de 10,00 € (dez euros) cada uma.

2. Duração do Fundo

2.1 A data de constituição do Fundo é o dia 18 de fevereiro de 2013.

2.2 O Fundo tem uma duração inicial de dez (10) anos, contados a partir da data da sua constituição tendo a sua prorrogação por 5 (cinco) anos, até 17 de fevereiro de 2028 sido deliberada pelos participantes em 22 de outubro de 2018 e relativamente à qual a C.M.V.M. não deduziu oposição.

3. Admissão à negociação

Existe intenção de solicitar, durante o terceiro trimestre de 2019, a admissão à negociação das unidades de participação que compõem o Fundo no mercado ACCESS+, um MTF da Euronext Lisbon.

4. Prorrogação da duração do Fundo

4.1 A duração do Fundo pode ser prorrogada por um ou mais períodos de duração de 5 (cinco) ou mais anos, desde que obtida a deliberação favorável da Assembleia de Participantes e uma vez comunicada a prorrogação à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.

4.2 No caso de se verificar a prorrogação da duração do Fundo, os participantes que tenham votado contrariamente a tal prorrogação em Assembleia de Participantes, poderão, se assim o desejarem, proceder ao resgate das unidades de participação de que sejam titulares, nos termos estabelecidos no presente Prospecto.

5. Assembleia de Participantes

5.1 Terão o direito a participar na Assembleia de Participantes todos os detentores de unidades de participação do Fundo, cabendo a cada participante um voto por cada unidade de participação que possuir.

5.2 Competirá à Sociedade Gestora, por sua iniciativa ou a requerimento de qualquer participante ou conjunto de participantes detentor de 33,00% ou mais unidades de participação em circulação, a convocação da Assembleia de Participantes, mediante o envio de carta registada a cada um dos participantes com a antecedência mínima de 15 (quinze) dias em relação à data da respectiva realização.

5.3 Caso a Sociedade Gestora não proceda à convocação da Assembleia de Participantes no prazo de 5 (cinco) dias após o requerimento de qualquer participante, este poderá substituir-se àquela, apenas no que se refere à convocação da Assembleia de Participantes, e proceder à respectiva convocação, devendo fazê-lo conforme previsto no número anterior.

5.4 A Assembleia de Participantes poderá deliberar desde que estejam presentes ou representados participantes que detenham, pelo menos, 75,00% das unidades de participação do Fundo em circulação.

5.5 As deliberações serão tomadas quando aprovadas por maioria de 75,00% dos votos correspondentes às unidades de participação do Fundo dos participantes presentes.

5.6 Dependerá de deliberação favorável da Assembleia de Participantes:

- a) O aumento das comissões que constituem encargos do Fundo;
- b) A modificação substancial da política de investimento do Fundo;
- c) A modificação da política de distribuição dos resultados do Fundo;
- d) O aumento e redução do capital do Fundo;
- e) A prorrogação da duração do Fundo;
- f) A substituição da Sociedade Gestora;

g) A liquidação do Fundo.

5.7 Em caso algum, a Assembleia de Participantes pode pronunciar-se sobre decisões concretas de investimento ou aprovar orientações ou recomendações sobre esta matéria que não se limitem ao exercício da competência referida na alínea b) do número anterior.

5.8 À convocação e funcionamento da Assembleia de Participantes aplica-se subsidiariamente o disposto na lei para as assembleias gerais de acionistas das sociedades anónimas.

5.9 Salvo a ocorrência de qualquer evento com carácter extraordinário, a próxima Assembleia Geral de Participantes ocorrerá em novembro de 2019.

6. Prazo de subscrição, critérios de rateio e regime da subscrição incompleta

6.1 Capital inicial do Fundo

6.1.1 O montante de oferta pública de subscrição do Fundo teve um valor máximo de 10.000.000 € (dez milhões de euros), tendo sido o Fundo constituído com um capital inicial de 10.000.000 € (dez milhões de euros), representado, respectivamente por tantas unidades de participação quanto a divisão do capital inicial do fundo por unidades de participação com um valor unitário inicial de 1,00 € (um euro) cada.

6.1.2 O Fundo foi colocado por subscrição pública tendo sido a subscrição mínima de unidades de participação, a correspondente ao montante de 500,00 € (quinhentos euros), ou seja, 500 unidades de participação.

6.1.3 O período de subscrição das unidades de participação correspondentes ao capital inicial do Fundo teve início no dia 18 de outubro de 2012 e prolongou-se até ao dia 14 de fevereiro de 2013, tendo a liquidação física e financeira das unidades de participação ocorrido no dia 18 de fevereiro de 2013.

6.1.4 Se a quantidade total das unidades de participação que são objecto das declarações de subscrição pelos destinatários for superior à quantidade das unidades de participação oferecida (10.000.000), procede-se a rateio na proporção das unidades de participação cuja subscrição for pretendida pelos destinatários.

6.1.5 No caso de subscrição incompleta, a emissão ficará limitada ao número de subscrições efectivamente recolhidas desde que alcançado o valor mínimo de 6.500.000 € (seis milhões e quinhentos mil euros). No caso de não se alcançar a subscrição mínima de 6.500.000 € (seis milhões e quinhentos mil euros), os montantes entregues pelos subscritores no âmbito da presente oferta pública ficarão disponíveis para movimentação a partir do dia 18 (inclusive) de fevereiro de 2013.

6.2. Aumento de capital do Fundo

6.2.1 O aumento de capital do Fundo só será realizado desde que reunidas intenções de subscrição de um número mínimo de 5.000.000 unidades de participação com um valor unitário de subscrição correspondente à cotação de fecho do dia 30 de dezembro de 2015. A oferta pública de subscrição é representada por um número máximo de 15.000.000 unidades de participação com um valor unitário de subscrição correspondente à cotação de fecho do dia 30 de dezembro de 2015.

6.2.2 O aumento de capital do Fundo foi colocado por subscrição pública tendo sido a quantidade mínima de subscrição de 500 unidades de participação.

6.2.3 O período de subscrição das unidades de participação correspondentes ao aumento de capital do Fundo teve início no dia 14 de dezembro de 2015 e prolongou-se até ao dia 29 de dezembro de 2015, tendo a liquidação física e financeira das unidades de participação ocorrido no dia 30 de dezembro de 2015.

6.2.4 Se a quantidade total das unidades de participação que são objecto das declarações de subscrição pelos destinatários não for superior a 15.000.000 de unidades de participação, as ordens de subscrição serão satisfeitas na totalidade.

Se a quantidade total das unidades de participação que são objecto das declarações de subscrição pelos destinatários for superior a 15.000.000 de unidades de participação, procede-se a rateio nos seguintes termos:

a) Se as ordens transmitidas no decurso da Oferta Pública de Subscrição no período compreendido entre 14 de dezembro de 2015 e 20 de dezembro de 2015 excederem 15.000.000 de unidades de participação procede-se a rateio pela aplicação do quociente os 15.000.000 de unidades de participação em oferta e o montante das ordens expressas. Nesta situação, não serão satisfeitas as ordens transmitidas no período de 21 a 29 de dezembro de 2015.

b) Senão, será realizado um rateio entre as ordens transmitidas no período de 21 a 29 de dezembro de 2015, pela aplicação do quociente entre o montante resultante da diferença entre os 15.000.000 de unidades de participação em oferta e a quantidade satisfeita relativa às ordens transmitidas no período de 14 a 20 de dezembro de 2015 e as ordens remanescentes.

6.2.5 No caso de subscrição incompleta, a emissão ficará limitada ao número de subscrições efectivamente recolhidas desde que alcançada a quantidade mínima de 5.000.000 (cinco milhões) de unidades de participação. No caso de não se alcançar a subscrição mínima de 5.000.000 (cinco milhões) de unidades de participação, os montantes entregues pelos subscritores no âmbito da presente oferta pública ficarão disponíveis para movimentação a partir do dia 30 (inclusive) de dezembro de 2015.

6.2.6 O Fundo realizou um aumento de capital, em 30 de dezembro de 2015, no valor de 8.138.200,01 (oito milhões cento e trinta e oito mil e duzentos euros e um cêntimo), representado por 7.000.000 unidades de participação com um valor unitário de 1,1626 € cada.

7. Existência de garantias

O Fundo não dispõe de qualquer garantia de rentabilidade ou protecção de capital.

8. Regime de liquidação do Fundo

8.1 Os participantes do Fundo, podem deliberar em Assembleia de Participantes a liquidação e partilha do Fundo, por maioria de 75,00% dos votos correspondentes ao capital, devendo a mesma ser de imediato comunicada à C.M.V.M. e divulgada no sistema de difusão de informação da C.M.V.M., contendo a indicação do prazo previsto para a conclusão do processo de liquidação.

8.2 Decidida a liquidação do Fundo, nos termos do número anterior, a Entidade Gestora realizará o activo, pagará o passivo e distribuirá aos participantes, por meio da Entidade Depositária, o produto da liquidação, na proporção das unidades de participação detidas.

8.3 O reembolso das unidades de participação do Fundo ocorrerá no prazo máximo de 90 dias a contar da data de início da liquidação.

8.4 O valor final de liquidação do Fundo será divulgado pela Entidade Gestora no sistema de difusão de informação da C.M.V.M., no decurso dos cinco dias subsequentes ao seu apuramento definitivo.

8.5 A dissolução do Fundo será sempre justificada às autoridades competentes e precedida de uma auditoria completa às suas demonstrações financeiras, bem como de uma avaliação independente e actualizada do seu património.

9. O Comité Consultivo

9.1 O Fundo tem um Comité Consultivo, com carácter meramente consultivo.

9.2 Por cada 33,33% das unidades de participação em circulação, cada participante ou grupo de participantes tem o direito a designar um elemento para o Comité Consultivo.

9.3 A Sociedade Gestora designa igual número de elementos para o Comité Consultivo.

9.4 O Comité Consultivo reunirá com uma periodicidade semestral ou mediante convocação escrita da Sociedade Gestora, e deliberará por maioria simples dos seus membros.

9.5 Competirá ao Comité Consultivo:

- a) Acompanhar as actividades da Sociedade Gestora, nomeadamente a tomada de decisões quanto a investimentos e desinvestimentos relevantes do Fundo;
- b) Pronunciar-se sobre os termos e condições do desenvolvimento urbanístico de terrenos, nomeadamente, sobre os projectos de loteamento e obras de urbanização e sobre as diligências a tomar tendentes à sua expedita aprovação e licenciamento;
- c) Pronunciar-se sobre os termos e condições de elaboração e submissão a aprovação e licenciamento junto das entidades competentes de quaisquer projectos de arquitectura e de especialidades relativos aos edifícios a construir em terrenos, pronunciando-se sobre as diligências a tomar tendentes à sua expedita aprovação e licenciamento;
- d) Pronunciar-se sobre os termos e condições de contratação de terceiros quer na elaboração dos projectos de arquitectura quer na realização das obras de urbanização ou de construção, manifestando-se sobre a idoneidade dos contratantes e as minutas dos contratos a celebrar, bem como sobre os termos e condições da contratação do serviço de fiscalização e coordenação das obras;
- e) Pronunciar-se sobre os termos e condições da contratação de terceiros para a comercialização dos bens imóveis propriedade do Fundo, manifestando-se sobre a forma de comercialização por compra e venda ou arrendamento.

Parte II

Informação Adicional

Capítulo I

Outras informações sobre a entidade responsável pela gestão e outras entidades

1. Outras informações sobre a entidade responsável pela gestão

1.1 A composição dos Órgãos Sociais da Sociedade Gestora é a seguinte:

Conselho de Administração

Presidente executivo, Dr. Miguel Espregueira Mendes Pereira Leite

Vogal executivo, Dr. Miguel de Campos Cabral de Noronha e Meneses

Vogal executivo, Dr^a Palmira dos Anjos Veloso da Costa Cabral

Vogal, independente e não executivo, Dr. Luís Pedro Salomé Correia de Almeida

Conselho Fiscal

Presidente, Professor Doutor Luís Francisco Valente de Oliveira

Vogal efectivo, Dr. João Paulo de Freitas Soares de Albergaria Lopes da Cruz

Vogal efectivo, Dr. Rui Manuel Alves Teixeira da Fonseca

Membro suplente, Dr^a Sofia Mafalda Dourado Eusébio Sampaio da Nóvoa

Revisor Oficial de Contas

Efectivo, a sociedade “Pinto Leite & Machado Vaz, SROC” inscrita na OROC com o n.º 212. A sociedade será representada pelo Dr. André Machado Vaz, ROC n.º 1307.

Suplente, o Dr. João Tiago Rocha Gonçalves Pinto Leite, ROC n.º 1281.

Mesa da Assembleia Geral

Presidente, Dr. Pedro Manuel Chaves Pereira de Almeida e Sousa

Secretário, Dr. Miguel Filipe de Ancede Aires de Sousa Torres

1.2 As principais funções exercidas pelos membros do Conselho de Administração fora da Entidade Gestora são:

a) Dr. Miguel Espregueira Mendes Pereira Leite, vogal do Conselho de Administração da Liminorke, S.G.P.S, S.A. e Presidente da Assembleia Municipal da Câmara do Porto.

b) Dr. Miguel de Campos Cabral de Noronha e Meneses, gerente da “PLC – Estratégia e Gestão, Lda.”.

1.3 Não se verificam relações de grupo entre a Entidade Gestora e quaisquer outras entidades, designadamente, com o Banco Depositário.

1.4 À presente data, a Entidade Gestora administra os seguintes Organismos de Investimento Imobiliário, de acordo com a informação constante do “Anexo”:

- 1) GFM Rendimento – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado
- 2) GFM Património – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado
- 3) Retail Properties – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado
- 4) Imonor - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado
- 5) AG – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado
- 6) Arquimedes - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado
- 7) Conforto - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado

1.5 Para o esclarecimento de quaisquer dúvidas relativas ao Fundo deverão dirigir-se à “Atlantic – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.”, entidade a quem cabe a administração, gestão e representação do Fundo, utilizando os seguintes contactos:

Morada: Praça de Liége n° 86, 4150-455 Porto, Portugal

Telefone: 00351 226165750

Fax: 00351 226108390

2. Consultores de investimento

O Fundo não tem consultores de investimento.

3. Auditor

O Fundo é auditado pela Sociedade “BDO & Associados, Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda.”, com sede na Avenida da República n° 50, 10°, 1069-211 Lisboa, inscrita na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas com o n° 29 e na C.M.V.M. sob o n° 1122, representada pelo sócio Paulo Jorge de Sousa Ferreira ou por qualquer um dos sócios Revisores Oficiais de Contas.

4. Autoridade de supervisão

A autoridade de supervisão do Fundo é a Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.

5. Representante para as relações com o mercado

O representante da Sociedade Gestora para os contactos com a Euronext e para as relações com o mercado será o Vogal do Conselho de Administração, o Dr. Miguel de Campos Cabral de Noronha e Meneses.

Para os efeitos decorrentes do exercício das respetivas funções, os seus contactos são os seguintes:

Email: miguel.cabral@atlanticsgfii.com

Telefone: +351.226.165.750 || Morada: Praça de Liége 86, 4150-455 Porto, Portugal

Capítulo II

Estrutura de Participantes

1. Principais Participantes

Tendo como referência a data de 30 de junho de 2019, os principais participantes do “Retail Properties – Fundo Especial de Investimento Imobiliários Fechado” são:

Participante	NIPC	Código LEI	Nº UPs	Percentagem
BÂLOISE Vie Luxembourg	710050925	549300NF39GNDIKK4T88	395.615	23,27%
Banco L. J. Carregosa	503267015	213800UFLAA5SS55IZ10	322.083	18,95%

2. Tipo de Participante

Tendo como referência a data de 30 de junho de 2019, a dispersão por tipo de participante é a seguinte:

Tipo de Participante	Nº UPs	Percentagem
Instituições de Crédito	717.698	42,22%
Pessoas Coletivas	126.238	7,43%
Pessoas Singulares	856.064	50,36%

3. Participações de membros dos órgãos de administração da Sociedade Gestora

Um dos membros dos órgãos de administração da Sociedade Gestora é detentor, desde a constituição do OIC, de 1.000 UPs.

Capítulo III

Divulgação de informação

1. Valor da unidade de participação

A Entidade Gestora fará publicar mensalmente no sistema de difusão de informação da C.M.V.M., com referência ao último dia de cada mês, o valor da unidade de participação.

2. Consulta da carteira

Com uma periodicidade mensal, tendo como referência o último dia do mês, a Entidade Gestora fará publicar no sistema de difusão de informação da C.M.V.M., a composição discriminada da carteira do Fundo, o respectivo Valor Líquido Global e o número de unidades de participação em circulação.

3. Documentação

Os documentos relativos ao Fundo encontram-se disponíveis, em suporte informático e em papel, na sede e/ou no website (<http://www.atlanticsgfii.com/>) da Entidade Gestora e junto do Depositário.

4. Relatórios e contas

4.1 O presente Prospecto e eventuais alterações ao mesmo serão colocados à disposição dos interessados na sede da Entidade Gestora e do Depositário e divulgados no sistema de difusão de informação da C.M.V.M.

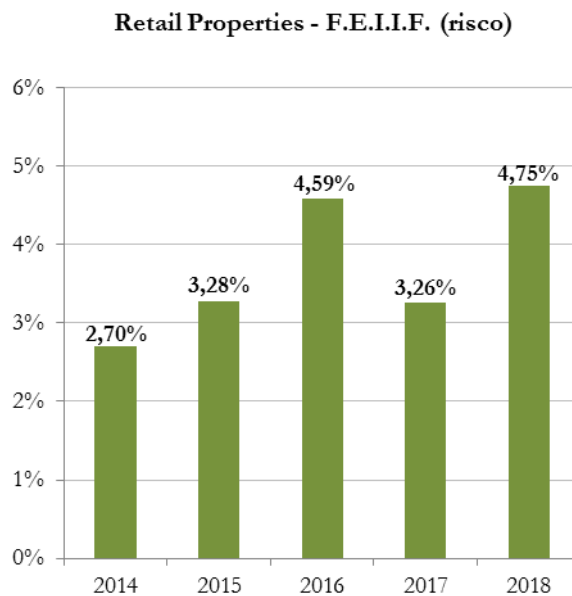
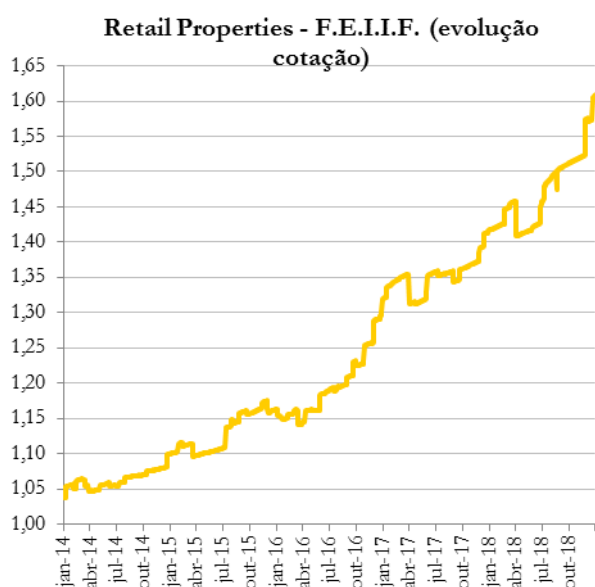
4.2 A Entidade Gestora, nos 2 meses seguintes ao encerramento das contas semestrais do Fundo, com referência a 30 de Junho, e nos 4 meses seguintes ao encerramento das contas anuais do Fundo, com referência a 31 de Dezembro, divulgará no sistema de difusão de informação da C.M.V.M., um aviso com menção de que os documentos de prestação de contas do Fundo, compreendendo, entre outros, o relatório de gestão, o balanço, a demonstração dos resultados, a demonstração dos fluxos de caixa e o relatório de auditoria do Auditor do Fundo, se encontrarão à disposição do público na sede da Entidade Gestora e do Depositário e de que os mesmos serão enviados, sem encargos, aos participantes do Fundo que o requeiram.

Capítulo IV

Evolução histórica dos resultados do Organismo de Investimento Colectivo

1. Rentabilidade e risco históricos

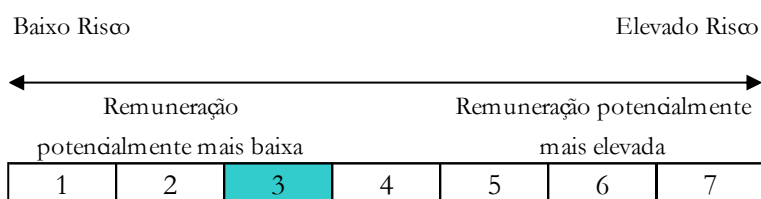
O Fundo foi constituído em 18 de fevereiro de 2013, sendo que abaixo se apresenta a evolução do valor da unidade de participação e da rentabilidade nos últimos anos civis completos, ou seja, os anos de 2014 a 2018.



Ano	2014	2015	2016	2017	2018
Rentabilidade	6,94%	7,43%	14,78%	11,82%	18,97%
Risco	2,70%	3,28%	4,59%	3,26%	4,75%

Os dados que serviram de base ao apuramento da rentabilidade e risco históricos são factos passados que, como tal, poderão não se verificar no futuro.

2. Indicador sintético de risco e remuneração (para o período de 01/01/2014 a 31/12/2018)



Descrição do indicador sintético e das suas principais limitações:

- Os dados históricos podem não constituir uma indicação fiável do perfil de risco futuro do Fundo;
- A categoria de risco indicada não é garantida e pode variar ao longo do tempo;
- A categoria de risco mais baixa não significa que se trate de um investimento isento de risco;
- Este Fundo não dispõe de qualquer garantia ou protecção de capital.

3. Informação Financeira Histórica

As demonstrações financeiras do OIC são preparadas no pressuposta de continuidade das operações, com base nos livros e registos contabilísticos do Emitente, mantidos de acordo com o Plano Contabilístico dos OIC, definido no Regulamento da CMVM n.º2/2005 e regulamentação complementar também emitida pela CMVM.

Demonstração de Resultados (31-12-2018)

CUSTOS E PERDAS				PROVEITOS E GANHOS			
Código	Designação	2018	2017	Código	Designação	2018	2017
	CUSTOS E PERDAS CORRENTES				PROVEITOS E GANHOS CORRENTES		
	Juros e custos equiparados				Juros e proveitos equiparados		
711+718	De Operações Correntes	199.698	106.350	812	Da Carteira de Títulos e Participações		
719	De Operações Extrapatrimoniais			811+818	Outros, de Operações Correntes		
		199.698	106.350	819	De Operações Extrapatrimoniais	0	0
	Comissões				Rendimentos de títulos		
722	Da Carteira de Títulos e Participações			822 ... 825	Da Carteira de Títulos e Participações		
723	Em Activos Imobiliários			828	De Outras Operações Correntes		
724+ ... +728	Outras, de Operações Correntes	605.934	377.928	829	De Operações Extrapatrimoniais	0	0
729	De Operações Extrapatrimoniais						
		605.934	377.928		Ganhos em oper. financeiras e activos imobiliários		
	Perdas em oper. financeiras e activos imobiliários				Da Carteira de Títulos e Participações		
732	Na Carteira de Títulos e Participações			832	Em Activos Imobiliários	3.441.049	2.092.749
733	Em Activos Imobiliários	410.309	462.104	833	Outros, em Operações Correntes		
731+738	Outras, em Operações Correntes			831+838	Em Operações Extrapatrimoniais	3.441.049	2.092.749
739	Em Operações Extrapatrimoniais			839			
		410.309	462.104		Reversões de ajustamentos e de provisões		
	Impostos				De ajustamentos de dívidas a receber	23.370	12.300
7411+7421	Impostos sobre o rendimento			851	De Provisões para Encargos	23.370	12.300
7412+7422	Impostos indirectos	54.522	31.323	852			
7418+7428	Outros impostos	59.810	48.264		Rendimentos de activos imobiliários	2.527.608	1.622.033
		114.332	79.587	86			
	Provisões do exercício				Outros proveitos e ganhos correntes	8.021	15.792
751	Ajustamentos de dívidas a receber	0	0				
752	Provisões para Encargos	0	23.370	87			
		0	23.370		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)	6.000.047	3.742.873
76	Fornecimentos e serviços externos	93.361	79.793				
77	Outros custos e perdas correntes			881	PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS		
				882	Recuperação de Inobreváveis		
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	1.423.634	1.129.131	883	Ganhos Extraordinários	189	49.695
				884 ... 888	Ganhos de Exercícios Anteriores		
	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS				Outras Ganhos Eventuais	189	49.695
781	Valores Inobreváveis				TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)		
782	Perdas Extraordinárias			66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se < 0)		
783	Perdas de exercícios Anteriores	8.073	11.521				
784 ... 788	Outras Perdas Eventuais						
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)	8.073	11.521				
66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se > 0)	4.568.528	2.651.916		TOTAL	6.000.236	3.792.568
	TOTAL	6.000.236	3.792.568				

8x2-7x2-7x3	Resultados da carteira títulos	0	0	D-C	Resultados eventuais	-7.885	38.174
8x3+86-7x3-76	Resultados de activos imobiliários	5.464.987	3.172.885	B+D-A-C+7	Resultados antes de imposto s/o rendimento	4.568.528	2.651.916
8x9-7x9	Resultados das operações extrapatrimoniais			B+D-A-C	Resultado líquido do exercício	4.568.528	2.651.916
B-A+742	Resultados correntes	4.576.413	2.613.742				

Balço (31-12-2018)

ACTIVO						CAPITAL DO FUNDO E PASSIVO			
Código	Designação	2018				Código	Designação	Ano	
		Bruto	Mv / Af	mv / ad	Líquido			2018	2017
	Activos imobiliários						Capital do fundo		
31	Terrenos	2.394.873	33.627		2.428.500	61	Unidades de participação	17.000.000	17.000.000
32	Construções	24.261.640	8.126.391	9.573	32.378.457	62	Varições patrimoniais	1.138.200	1.138.200
33	Direitos					64	Resultados transitados	5.949.842	4.294.126
34	Adiantamentos compra imóveis					65	Resultados distribuídos	-1.297.100	-996.200
35	Outros activos					66	Resultado líquido período	4.568.528	2.651.916
	Total	26.656.513	8.160.018	9.573	34.806.957		TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO	27.359.470	24.088.043
	Carteira títulos e participações						Ajustamentos e provisões		
	Obrigações					47	Ajustamentos dívidas a receber		
211+2171	Títulos dívida pública					48	Provisões acumuladas	0	23.370
212+2172	Outros fundos públ. equipados						Total	0	23.370
213+214+2173	Obrigações diversas								
22	Participações soc. Imobiliárias						Contas de terceiros		
24	Unidades de participação					421	Resgates a pagar a participantes		
26	Outros títulos					422	Rendimentos a pagar a participantes		
	Total	0	0	0	0	423	Comissões e outros encargos a pagar	16.449	15.057
						424+ ... + 429	Outras contas de credores	57.716	77.207
	Contas de terceiros					431	Empréstimos titulados (UP - comp. variável)		
411	Devedores por crédito vendido					432	Empréstimos não titulados	7.433.051	7.337.673
412	Devedores por rendas vendidas	0			0	44	Adiantamentos por venda de imóveis		
419	Outras contas de devedores	699.902			699.902		Total	7.507.216	7.429.937
	Total	699.902	0	0	699.902				
	Disponibilidades						Acréscimos e diferimentos		
11	Caixa					53	Acréscimos de Custos	457.861	219.483
12	Depósitos à ordem	120.338			120.338	56	Recitas com Provento Diferido	315.023	106.300
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso					58	Outras Acréscimos e Diferimentos		
14	Certificados de depósito					59	Contas Transitórias Passivas		
18	Outros meios monetários						Total	772.884	325.782
	Total	120.338	0	0	120.338		TOTAL DO PASSIVO	8.280.100	7.779.089
	Acréscimos e diferimentos								
51	Acréscimo de proveitos				0				
52	Despesas com custo diferido	12.373			12.373				
58	Outros acréscimos e diferimentos	0			0				
59	Contas transitórias activas	0			0				
	Total	12.373	0	0	12.373				
	TOTAL DO ACTIVO	27.489.126	8.160.018	9.573	35.639.570		TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO E PASSIVO	35.639.570	31.867.132

Abreviaturas: Mv - Mais valias; mn - Menos valias; Af - Ajustamentos favoráveis; ad - Ajustamentos desfavoráveis

Demonstração dos Fluxos Monetários (31-12-2018)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2018		2017	
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO				
RECEBIMENTOS:				
Subscrição de unidades de participação	0		0	
...		0		0
PAGAMENTOS:				
Resgates/reembolsos de unidades de participação				
Rendimentos pagos aos participantes	1.297.100		996.200	
...		1.297.100		996.200
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo		-1.297.100		-996.200
OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS				
RECEBIMENTOS:				
Alienação de activos imobiliários				
Rendimentos de activos imobiliários	3.306.561		2.034.455	
Adiantamentos por conta de venda de activos imobiliários				
...				
Outros recebimentos de activos imobiliários	0	3.306.561	0	2.034.455
PAGAMENTOS:				
Aquisição de activos imobiliários	0		4.229.000	
Grandes reparações em activos imobiliários				
Comissões em activos imobiliários				
Despesas correntes (FSE) com activos imobiliários	90.632		72.093	
Adiantamentos por conta de compra de activos imobiliários				
Encargos com escrituras	0		7.051	
Encargos com primeira avaliação	0		0	
.....				
Outros pagamentos de activos imobiliários	1.314.759	1.405.391	1.543.477	5.851.621
Fluxo das operações sobre activos imobiliários		1.901.170		-3.817.167

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2018		2017	
OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS				
RECEBIMENTOS:				
Venda de títulos				
Reembolso de títulos				
Resgates/reembolsos de unidades de participação				
Rendimento de títulos				
Juros e proveitos similares recebidos				
Vendas de títulos com acordo de recompra				
..				
Outros recebimentos relacionados com a carteira		0		0
PAGAMENTOS:				
Compra de títulos				
Subscrições de unidades de participação				
Juros e custos similares pagos	200.329		104.888	
Vendas de títulos com acordo de recompra				
Taxas de Bolsa suportadas				
Taxas de corretagem				
Outras taxas e comissões				
...				
Outros pagamentos relacionados com a carteira		200.329		104.888
Fluxo das operações da carteira de títulos		-200.329		-104.888

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2018		2017	
OPERAÇÕES A PRAZO E DE DIVISAS				
RECEBIMENTOS:				
Juros e proveitos similares recebidos				
Recebimentos em operações cambiais				
Recebimento em operações de taxa de juro				
Recebimento em operações sobre cotações				
Margem inicial em contratos futuros				
Comissões em contratos de opções				
Outras comissões				
...				
Outros recebimentos op.a prazo e de divisas		0		0
PAGAMENTOS:				
Juros e custos similares pagos				
Pagamentos em operações cambiais				
Pagamentos em operações de taxa de juro				
Pagamentos em operações sobre cotações				
Margem inicial em contratos de futuros				
Comissões em contratos de opções				
...				
Outros pagamentos op. a prazo e de divisas		0		0
Fluxo das operações a prazo e de divisas		0		0
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE				
RECEBIMENTOS:				
Cobranças de crédito vencido				
Compras com acordo de revenda				
Juros de depósitos bancários	0		0	
Juros de certificados de depósito				
...				
Outros recebimentos correntes	1.566.953	1.566.953	5.811.402	5.811.402
PAGAMENTOS:				
Comissão de gestão	261.798		300.565	
Comissão de depósito	91.537		77.448	
Despesas com crédito vencido				
Juros devedores de depósitos bancários				
Compras com acordo de revenda				
Impostos e taxas	122.868		394.787	
...				
Outros pagamentos correntes	1.500.173	1.976.375	396.171	1.168.971
Fluxo das operações de gestão corrente		-409.422		4.642.431

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2018		2017	
OPERAÇÕES EVENTUAIS				
RECEBIMENTOS:				
Ganhos extraordinários				
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores				
Recuperação de incobráveis				
...				
Outros recebimentos de operações eventuais				0
PAGAMENTOS:				
Perdas extraordinárias				
Perdas imputáveis a exercícios anteriores				
...				
Outros pagamentos de operações eventuais				0
Fluxo das operações eventuais		0		0
Saldo dos fluxos monetários do período...(A)		-5.681		-275.823
Disponibilidades no início do período (B)		126.019		401.842
Disponibilidades no fim do período (C) = (B)+(A)		120.338		126.019

Capítulo V

Perfil do investidor a que se dirige o Organismo de Investimento Colectivo

1. O “Retail Properties – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado” é especialmente dirigido àqueles investidores, pessoas singulares e colectivas, que procuram um investimento alternativo aos depósitos bancários e à dívida pública nacional, que no médio e longo prazo (10 anos) proporcione uma rentabilidade superior a estes, que proceda à distribuição regular de rendimentos e tenha subjacente o investimento em activos imobiliários.

2. Paralelamente estes investidores estão sensibilizados para o facto de:

- a) se exporem ao risco associado ao investimento em mercados imobiliários, os quais decorrem de um conjunto de factores como seja a variação dos preços dos imóveis que integram aqueles, a qualidade e a diversificação da carteira de imóveis, os sectores de actividade económica, a localização geográfica e a qualidade dos inquilinos (quando se tratar de investimento para arrendamento).
- b) investindo num Fundo fechado não ser possível efectuar o resgate das unidades de participação, pelo que a realização de liquidez só será possível mediante a transacção das unidades de participação em mercado secundário.
- c) embora as unidades de participação estejam cotadas no mercado regulamentado da EURONEXT ACCESS+, desde 2 de setembro de 2019, estas poderão caracterizar-se pela reduzida liquidez.
- d) não existir a garantia para o participante quanto à preservação do capital investido ou em relação à rentabilidade do seu investimento. Para promover a redução deste risco, a Entidade Gestora efectua uma rigorosa análise e gestão de cada um dos investimentos efectuados. No entanto, pelo facto de concentrar os investimentos num número limitado de imóveis, o Fundo apresenta um risco acrescido.
- e) o Fundo poder contrair empréstimos até ao limite de 33% do valor do seu activo total, resultando daqui um acréscimo de risco.
- f) ao concentrar os investimentos num limitado número de activos com relevante concentração geográfica, o Fundo pode assumir algum risco de concentração de investimentos.
- g) a carteira de imóveis do Fundo será concentrada geograficamente em Portugal, na Zona Metropolitana de Lisboa e na Zona Metropolitana do Porto, sem prejuízo de o investimento poder ser feito, em nível mais reduzido, em imóveis localizados noutras regiões do país e em países da União Europeia pertencentes à Zona Euro.
- h) o Fundo não cobrir de forma sistemática os riscos atrás descritos.

Capítulo VI

Fatores de Risco

1. Tal como referido no Capítulo V, o “Retail Properties – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado” é um OIC especialmente dirigido àqueles investidores, pessoas singulares e coletivas, que procuram um investimento alternativo aos depósitos bancários e à dívida pública nacional, que no médio e longo prazo (10 anos) proporcione uma rentabilidade superior a estes, que proceda à distribuição regular de rendimentos e tenha subjacente o investimento em ativos imobiliários.

2. Como tal, o investimento no OIC tem subjacente riscos, de natureza diversa, que deverão ser ponderados cuidadosamente por potenciais investidores, em conjunto com demais informação e advertências contidas ao longo deste documento.

3. Os fatores de risco abaixo descritos são aqueles considerados como mais relevantes, podendo não ser os únicos fatores de risco e incertezas inerentes à atividade do OIC e ao investimento nas suas unidades de participação. É, por isso, possível que outros fatores de risco, ora desconhecidos, ora considerados como não relevantes possam ter uma consequência material adversa na atividade, situação financeira, nos resultados operacionais ou na diminuição do valor das unidades de participação do “Retail Properties – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado”.

2. Tendo em contas estas e outras as características, explanadas ao longo do documento informativo, poderão incidir sobre o OIC, sem pretensão da elaboração de uma listagem exaustiva, os seguintes fatores de risco:

a) Risco de Perda de Capital Investido

O OIC não apresenta qualquer garantia quanto à preservação do capital investido ou em relação à rentabilidade do investimento pelo que existe risco de perda, total ou parcial, do capital investido.

b) Risco de Mercado

O OIC tem exposição a risco de mercado, na medida em que, num determinado momento do tempo, o valor da sua carteira de investimento, composta maioritariamente por ativos imobiliários, poderá sofrer variações com resultados do impacto de diversos fatores que impactem o preço dos ativos (ex: fatores macroeconómicos, expectativas de agentes sobre o desenvolvimento do mercado, aprovação de planos de desenvolvimento municipal, entre outros).

c) *Risco de Liquidez*

O OIC tem como principal objeto de investimento ativos imobiliários. Como tal, tendo em conta que este é um mercado com menor liquidez o OIC poderá ter dificuldades em vender ativos aquando do seu processo de liquidação.

Paralelamente, para o investidor, a admissão das unidades de participação do OIC num mercado EURONEXT tem como objetivo reduzir o risco de liquidez do investimento, proporcionando uma outra forma de resgate do capital investido. Contudo, não existe qualquer garantia que o mercado secundário para a negociação das unidades de participação do OIC irá ser líquido o suficiente, podendo até configurar-se uma situação de reduzida ou nula liquidez.

d) *Risco de Taxa de Juro*

O OIC recorre a financiamentos para a persecução dos seus objetivos operacionais. Como tal, uma variação nas taxas de juro de referência poderá alterar de forma significativo os custos financeiros a que está atualmente sujeito, quer de forma positiva, quer de forma negativa.

Simultaneamente, a alteração das taxas de referência poderá alterar a remuneração de alguns investimentos do OIC, alterando as possibilidades de investimento consideradas pela Entidade Gestora.

e) *Risco de Concentração*

O OIC tem grande parte da sua carteira de investimentos em imóveis arrendados a vários retalhistas de referência. Contudo, fatores que afetem de forma negativo o setor como um todo poderão prejudicar a capacidade financeira destes inquilinos.

Capítulo VII

Regime Fiscal

1. Fiscalidade do Fundo

1.1 Os rendimentos prediais (rendas) estão isentos de tributação.

1.2 As mais-valias (prediais e não prediais) estão isentas de tributação.

1.3 Os rendimentos de capitais (juros e demais rendimentos) estão isentos de tributação.

1.4 Os rendimentos obtidos pelo Fundo estão dispensados de retenção na fonte.

1.5 O Fundo está isento de derrama municipal e derrama estadual.

1.6 O Fundo não está sujeito à realização de pagamentos por conta e pagamentos especiais por conta.

1.7 O Fundo é tributado em IRC, à taxa geral prevista no Código do IRC, sendo o lucro tributável apurado nos termos do Artigo 22º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, e dedutíveis os prejuízos fiscais nos termos e prazos definidos no Código do IRC.

1.8 O Valor Líquido Global do Fundo (VLGF) é tributado em Imposto de Selo, à taxa trimestral de 0,0125%, aplicável sobre a média dos VLGF comunicados à C.M.V.M. no último dia de cada mês do trimestre, sendo excluído da base tributável o valor dos activos relativos a unidades de participação ou participações sociais detidas em OIC abrangidos pelo Artigo 22º do EBF.

1.9 Relativamente aos rendimentos obtidos fora do território português a aplicação de crédito de imposto por dupla tributação internacional fica sujeita às regras seguintes:

a) O crédito de imposto consiste na dedução ao imposto devido sobre esses rendimentos, da menor das seguintes importâncias: Imposto sobre o rendimento efectivamente pago no estrangeiro em relação aos rendimentos em causa; Imposto, calculado nos termos deste artigo, sobre os rendimentos que no país em causa tenham sido tributados.

b) Quando existir convenção destinada a eliminar a dupla tributação celebrada por Portugal e o país onde os rendimentos são obtidos que não exclua do respectivo âmbito os fundos de investimento, a dedução a que se refere a alínea anterior não pode ultrapassar o imposto pago nesse país nos termos previstos na convenção.

c) Sempre que sejam obtidos, no mesmo ano, rendimentos provenientes de diferentes países, a dedução deve ser calculada separadamente para cada tipo de rendimentos procedentes do mesmo país.

d) Os rendimentos que dão direito ao crédito de imposto devem ser considerados, para efeitos de tributação, pelas respectivas importâncias ilíquidas dos impostos sobre o rendimento pagos no estrangeiro.

1.10 A aquisição de imóveis para integrarem o património é tributada de acordo com o previsto para cada tipo de imóvel no Código do IMT.

1.11 A aquisição de imóveis para integrarem o património do Fundo está sujeita a Imposto do Selo a uma taxa de 0,8% que incidirá sobre o mais elevado dos seguintes valores: o preço declarado ou o valor constante da matriz predial respectiva.

1.12 Os imóveis que integram o património do Fundo são tributados de acordo com o previsto para cada tipo de imóvel no Código do IML.

2. Fiscalidade dos participantes pessoas singulares residentes

2.1 No que respeita ao imposto sobre o rendimento das pessoas singulares (IRS), os rendimentos derivados de unidades de participação, quando obtidos por sujeitos passivos de IRS que adquiriam as referidas unidades de participação fora do âmbito de uma actividade comercial, industrial ou agrícola, são tributados por retenção na fonte, tendo esta carácter definitivo, à taxa de 28% (nº 1 do artigo 71º do Código do IRS).

2.2 No caso de rendimentos decorrentes do resgate de unidades de participação, quando obtidos por sujeitos passivos de IRS, fora do âmbito de uma actividade comercial, industrial ou agrícola, por retenção na fonte a título definitivo à taxa de 28% (nº 1 do artigo 72º do Código do IRS).

2.3 Se as unidades de participação forem adquiridas por um sujeito passivo de IRS residente em território português no âmbito de uma actividade comercial, industrial ou agrícola, os rendimentos derivados de unidades de participação e os rendimentos decorrentes do resgate de unidades de participação são tributados nos mesmos termos do regime aplicável às pessoas colectivas residentes.

2.4 As transmissões gratuitas de unidades de participação, em vida ou por morte, estão isentas de imposto de selo.

3. Fiscalidade dos participantes pessoas colectivas residentes

3.1 Os rendimentos de unidades de participação, distribuídos pelo Fundo, de que sejam titulares pessoas colectivas residentes ou imputáveis a estabelecimentos estáveis de entidades não residentes, são considerados rendimentos prediais nos termos do n.º 13 do artigo 22º-A do EBF, sendo tributados em sede de IRC por retenção na fonte, à taxa de 25%, com a natureza de imposto por conta.

3.2 Os rendimentos de unidades de participação, resultantes da respectiva transmissão onerosa, resgate ou liquidação, de que sejam titulares pessoas colectivas residentes ou imputáveis a estabelecimentos estáveis de entidades não residentes, são considerados mais-valias de bens imóveis nos termos do n.º 13 do artigo 22º-A do EBF, sendo tributados em sede de IRC pela diferença entre o respectivo valor de realização e valor de aquisição determinados nos termos do Código do IRC.

3.3 As pessoas colectivas residentes são sujeitas a tributação em sede de IRC, aplicando-se a taxa de normal de 21% à matéria colectável, acrescendo derrama municipal à taxa máxima de 1,5% sobre o lucro tributável e derrama estadual à taxa adicional de 3% sobre a parte do lucro tributável superior a 1.500.000 € e inferior a 7.500.000 € (inclusive), à taxa adicional de 5% sobre a parte do lucro tributável superior a 7.500.000 € e inferior a 35.000.000 € (inclusive), e à taxa adicional de 9% sobre a parte do lucro tributável superior a 35.000.000 €.

3.4 No caso de sujeitos passivos de IRC isentos, o imposto retido ou devido na esfera no Fundo, correspondente aos rendimentos das unidades de participação subscritas, é restituído pela entidade gestora do Fundo e pago conjuntamente com os rendimentos respeitantes a essas unidades de participação (nº 4 do artigo 22º do EBF). Este imposto restituído é deduzido pelo Fundo ao montante global a entregar à Administração Fiscal.

4. Fiscalidade dos participantes não residentes

4.1 Os rendimentos distribuídos pelas unidades de participação, quando obtidos por sujeitos passivos não residentes, que não possuam um estabelecimento estável em território português ao qual estes rendimentos sejam imputáveis, são tributados por retenção na fonte a título definitivo à taxa de 10%.

4.2 Os rendimentos decorrentes de operações de resgate de unidades de participação, quando obtidos por sujeitos passivos não residentes, que não possuam um estabelecimento estável em território português ao qual estes rendimentos sejam imputáveis, são tributados por retenção na fonte a título definitivo à taxa de 10%.

4.3 Nas restantes situações os rendimentos de unidades de participação são tributados autonomamente à taxa de 10%.

Anexo

OIC geridos pela entidade responsável pela gestão a 31/12/2018

Denominação		Tipo	Política de Investimento	VLGF em euros	Nº participantes
GFM Rendimento – F.I.I.F.		Fechado de subscrição particular	Desenvolvimento de projectos de construção e a compra e venda de imóveis destinados a habitação, escritórios, comércio, serviços e indústria.	26.264.100,95	6
GFM Património – F.E.I.I.F.		Fechado de subscrição particular	A compra e venda de prédios mistos e rústico e a valorização dos prédios rústicos, apostando no desenvolvimento e alargamento das zonas urbanas onde investe. Acessoriamente, o arrendamento dos imóveis.	5.473.419,88	6
Retail Properties – F.E.I.I.F.		Fechado de subscrição pública	Arrendamento, desenvolvimento de projectos de construção e a compra e venda de imóveis destinados ao segmento da distribuição e retalho alimentar.	27.359.470,37	71
Imonor – F.E.I.I.F.		Fechado de subscrição particular	Desenvolvimento de projectos de construção destinados a logística, comércio, habitação, e serviços para posterior venda ou arrendamento e a compra e venda de imóveis para valorização ou para arrendamento.	6.293.350,97	2

Denominação		Tipo	Política de Investimento	VLGF em euros	Nº participantes
AG – F.E.I.I.F.		Fechado de subscrição particular	Nos segmentos de habitação, escritórios, comércio, serviços, turismo e saúde e no que se refere ao arrendamento, à cessão de exploração ou a qualquer outra forma de exploração onerosa, ao desenvolvimento de projectos de construção, à compra para revenda de imóveis o Fundo investirá predominantemente em imóveis destinados a comércio e saúde e de forma mais residual em imóveis destinados a habitação e escritórios.	7.667.326,43	2
Arquimedes – F.E.I.I.F.		Fechado de subscrição particular	Nos segmentos de escritórios, habitação, turismo, comércio e serviços e no que se refere ao arrendamento, à cessão de exploração ou a qualquer outra forma de exploração onerosa e à compra para revenda de imóveis o Fundo investirá predominantemente em imóveis destinados a escritórios e comércio e de forma mais residual em imóveis destinados a habitação, turismo e serviços.	5.932.644,47	15
6 OII Fechados				78.990.313,07	