

# RELATÓRIO DE GESTÃO EXERCÍCIO DE 2021



**FIIF LCN – Portuguese Fund 2**  
**EXERCÍCIO DE 2021**  
**FUNDBOX SGOIC SA**

## CONJUNTURA

A economia nacional deverá registar um crescimento forte em 2021 (4,8%), segundo o Boletim Económico do Banco de Portugal (o “BdP”) de Dezembro, no entanto insuficiente para compensar a queda histórica de 2020 (-8,4%). A retoma dos níveis de actividade pré-pandemia está prevista para o próximo ano, ainda que o PIB deva ficar abaixo do que teria sido atingido caso a humanidade tivesse sido poupada ao convívio com o SARS-CoV-2 pelo menos até 2024.

A inflação deverá fixar-se em 0,9%, apesar das previsões de níveis bastante superiores para as economias mais fortes da União Europeia, na sequência do pronunciado aumento do preço das matérias primas e de disrupções sérias das cadeias de abastecimento, que tiveram mais impacto nas economias mais pujantes.

A taxa de desemprego reduziu-se para níveis inferiores aos pré-pandémicos, em consequência da recuperação da economia. A poupança reduziu-se, depois do pico de 2020, atribuível ao confinamento, e o consumo público cresceu face ao ano anterior.

**Os ventos fortes da inflação que assolam a Europa não chegaram a Portugal**





## ACTIVIDADE DO FUNDO

O LCN Portuguese Fund 2 é um fundo fechado de rendimento com um capital total de 20,9M€ que privilegia a distribuição integral de rendimentos. Autorizado pela CMVM em 21 de Setembro de 2018, iniciou actividade no dia 23 de Novembro de 2018, com uma duração inicial de 10 anos, prorrogável por um período adicional de 7 anos desde que deliberado favoravelmente pela Assembleia de Participantes.

No âmbito da sua actividade está a alcançar uma valorização crescente de capital através da gestão de uma carteira de activos predominantemente imobiliários.

A sua carteira é composta por cinco activos, todos da marca “Continente”, situados em Monção, São João da Madeira, Braga, Ponte de Sôr e Marinha Grande que se encontram todos arrendados.

Na prossecução da sua política de distribuição de rendimentos, durante o exercício de 2021 o Fundo distribuiu cerca de 1,9M€.



# COMENTÁRIO AOS RESULTADOS

LCN 2

## PROVEITOS E CUSTOS

Em 2021 os Ganhos em Operações Imobiliárias, que refletem mais-valias, cifraram-se em cerca de €416 mil e os rendimentos dos ativos imobiliários que compõem a carteira do fundo, cresceram 0,5%, decorrente da actualização anual das rendas.

Por outro lado, o total de custos correntes decresceu 2,1%, essencialmente pela diminuição de cerca de € 15 mil nos juros de financiamento.

## DÍVIDA

O capital mutuado no final do exercício cifrou-se em €37.056.250, correspondente ao capital inicial mutuado no montante de € 38.500.000 deduzido das amortizações acumuladas sendo as do presente exercício no montante global de € 577.500 (€481.250 em 2020).

## RENTABILIDADE

Em quatro operações de distribuição de rendimentos realizadas ao longo do ano em apreço, foi distribuído aos participantes do fundo um montante global de € 1.866.551.

A rentabilidade anualizada desde o lançamento cifrou-se em 13,85%.

O valor da Unidade de Participação fixou-se em €1,1808 (€1,1360 em 2020)

O valor líquido global do fundo nos últimos 3 exercícios foi de:

| Exercício de<br>2019 | Exercício de<br>2020 | Exercício de<br>2021 |
|----------------------|----------------------|----------------------|
| € 19.265.089         | € 20.134.601         | € 20.929.090         |

## PROPOSTA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

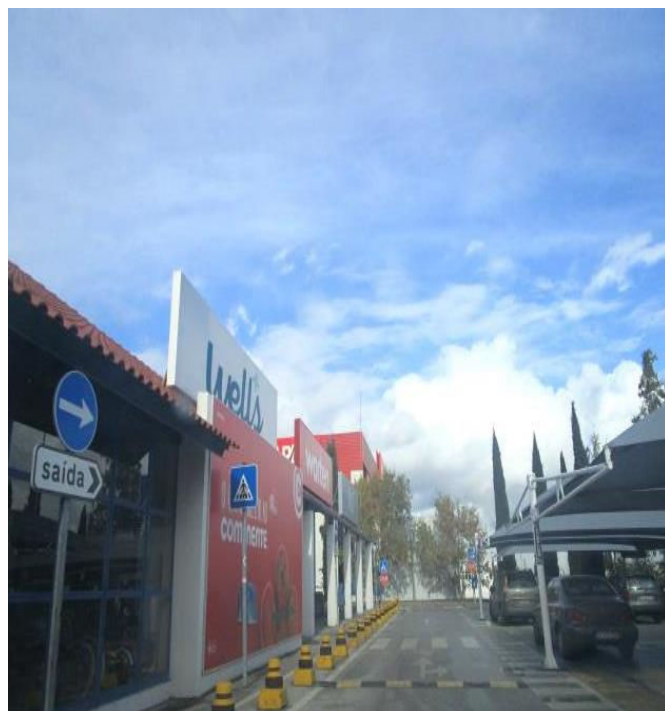
Propõe-se que o resultado líquido do exercício, no montante de € 2.661.040,58 seja levado a Resultados Transitados.



# AGRADECIMENTOS

A Sociedade Gestora manifesta os seus agradecimentos

- À Comissão de Mercado de Valores Imobiliários, pela colaboração prestada;
- Ao Banco Invest, pela importante intervenção enquanto Banco Depositário;
- Aos Senhores Peritos Avaliadores, de cuja experiência e conhecimentos a gestão do Fundo muito beneficiou;
- À MAZARS & ASSOCIADOS, auditor do Fundo, pelo zelo colocado no acompanhamento da actividade;
- À Caixa Central – Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, C.R.L, credor hipotecário dos imóveis do LCN2, pelo continuado apoio;



Lisboa, 08 de Março de 2022,

Pelo Conselho de Administração da Sociedade Gestora

---

Tiago de Santos Agudo Mattos Águas  
ADMINISTRADOR DELEGADO

---

Manuel Joaquim Guimarães Monteiro de Andrade  
ADMINISTRADOR DELEGADO

**FUNDO FECHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO LCN - Portuguese Fund 2**

**BALANÇOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020**

(Montantes expressos em Euros)

| ACTIVO                                      | Notas | 2021            |                |                 | 2020              |                   | PASSIVO E CAPITAL DO FUNDO                  | Notas | 2021        | 2020        |
|---------------------------------------------|-------|-----------------|----------------|-----------------|-------------------|-------------------|---------------------------------------------|-------|-------------|-------------|
|                                             |       | Activo<br>bruto | Mais<br>valias | menos<br>valias | Activo<br>líquido | Activo<br>líquido |                                             |       |             |             |
| ACTIVOS IMOBILIÁRIOS                        |       |                 |                |                 |                   |                   | CAPITAL DO FUNDO                            |       |             |             |
| Construções                                 | 1 e 3 | 55.029.897      | 2.496.449      | -               | 57.526.347        | 57.110.226        | Unidades de participação                    | 2     | 17.723.780  | 17.723.780  |
| Total de activos imobiliários               |       | 55.029.897      | 2.496.449      | -               | 57.526.347        | 57.110.226        | Variações patrimoniais                      | 2     | (236.059)   | (236.059)   |
| DISPONIBILIDADES                            |       |                 |                |                 |                   |                   | Resultados transitados                      | 2     | 2.646.879   | 1.777.368   |
| Depósitos à ordem                           | 7     | 451.389         |                |                 | 451.389           | 577.839           | Resultados distribuídos                     | 2     | (1.866.551) | (2.386.114) |
| Total das disponibilidades                  |       | 451.389         |                |                 | 451.389           | 577.839           | Resultado líquido do exercício              | 2     | 2.661.041   | 3.255.625   |
|                                             |       |                 |                |                 |                   |                   | Total do Capital do Fundo                   |       | 20.929.090  | 20.134.601  |
| CONTAS DE TERCEIROS                         |       |                 |                |                 |                   |                   | CONTAS DE TERCEIROS                         |       |             |             |
|                                             |       |                 |                |                 |                   |                   | Comissões e outros encargos a pagar         | 16    | 24.538      | 31.756      |
| Outras contas de devedores                  | 14    | -               |                |                 | -                 | 38.344            | Outras contas de credores                   | 16    | 6.629       | 5.100       |
| Total dos valores a receber                 |       | -               | -              | -               | -                 | 38.344            | Empréstimos não titulados                   | 16    | 37.056.250  | 37.633.750  |
| ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS                   |       |                 |                |                 |                   |                   | Total de valores a pagar                    |       | 37.087.417  | 37.670.606  |
| Despesas com custo diferido                 | 15    | 273.036         |                |                 | 273.036           | 311.689           | ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS                   |       |             |             |
|                                             |       |                 |                |                 |                   |                   | Acréscimos de custos                        | 17    | 205.775     | 204.535     |
| Total de acréscimos e diferimentos activos  |       | 273.036         | -              | -               | 273.036           | 311.689           | Receitas com proveito diferido              | 17    | 28.489      | 28.356      |
| Total do Activo                             |       | 55.754.322      | 2.496.449      | -               | 58.250.771        | 58.038.097        | Total de acréscimos e diferimentos passivos |       | 234.264     | 232.891     |
|                                             |       |                 |                |                 |                   |                   | Total do Passivo e Capital do Fundo         |       | 58.250.771  | 58.038.097  |
| Total do número de unidades de participação | 2     |                 |                |                 | 17.723.780        | 17.723.780        | Valor unitário da unidade de participação   | 2     | 1,1808      | 1,1360      |

O anexo faz parte integrante do balanço em 31 de Dezembro de 2021.

O Contabilista Certificado

Pelo Conselho de Administração

FUNDO FECHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO LCN - Portuguese Fund 2

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

(Montantes expressos em Euros)

|                                    | Notas | 2021                    | 2020                    |                                                        | Notas | 2021                    | 2020                    |
|------------------------------------|-------|-------------------------|-------------------------|--------------------------------------------------------|-------|-------------------------|-------------------------|
| <b>CUSTOS E PERDAS CORRENTES</b>   |       |                         |                         |                                                        |       |                         |                         |
| Juros e custos equiparados:        |       |                         |                         | Ganhos em operações financeiras e activos imobiliários |       |                         |                         |
| De operações correntes             | 18    | 869.680                 | 884.652                 | Em activos imobiliários                                | 21    | 416.121                 | 1.050.326               |
| Comissões:                         |       |                         |                         |                                                        |       |                         |                         |
| Outras, de operações correntes     | 19    | 177.636                 | 177.046                 | Rendimentos de activos imobiliários                    | 22    | <u>3.365.167</u>        | <u>3.349.199</u>        |
| Impostos e taxas:                  |       |                         |                         | Total de proveitos e ganhos correntes                  |       | <u>3.781.288</u>        | <u>4.399.525</u>        |
| Impostos indirectos                | 12    | 13.219                  | 12.574                  | <b>PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS</b>                    |       |                         |                         |
| Fornecimentos e serviços externos  | 20    | <u>59.712</u>           | <u>69.627</u>           | Outros ganhos eventuais                                |       | <u>-</u>                | <u>-</u>                |
| Total de custos e perdas correntes | (A)   | <u>1.120.248</u>        | <u>1.143.899</u>        | Total de proveitos e ganhos eventuais                  | 1     | <u>-</u>                | <u>-</u>                |
| <b>LUCRO DO EXERCÍCIO</b>          | 2     | <u>2.661.041</u>        | <u>3.255.625</u>        | <b>PERDA DO EXERCÍCIO</b>                              | 2     | <u>-</u>                | <u>-</u>                |
|                                    |       | <u><u>3.781.288</u></u> | <u><u>4.399.525</u></u> |                                                        |       | <u><u>3.781.288</u></u> | <u><u>4.399.525</u></u> |
| Resultados na carteira de títulos  |       | -                       | -                       | Resultados eventuais                                   |       | -                       | -                       |
| Resultados de activos imobiliários |       | 3.721.576               | 4.329.898               | Resultados antes de imposto sobre o rendimento         |       | 2.661.041               | 3.255.625               |
| Resultados correntes               |       | 2.661.041               | 3.255.625               | Resultados líquidos do período                         |       | 2.661.041               | 3.255.625               |

O anexo faz parte integrante da demonstração de resultados do período findo em 31 de Dezembro de 2021.

O Contabilista Certificado

Pelo Conselho de Administração

FUNDO FECHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO LCN - Portuguese Fund 2

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS MONETÁRIOS PARA OS EXERCÍCIOS

FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

(Montantes expressos em Euros)

|                                                  | 2021        | 2020        |
|--------------------------------------------------|-------------|-------------|
| <b>OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO</b>      |             |             |
| Pagamentos:                                      |             |             |
| Pagamento de rendimentos aos participantes       | (1.866.551) | (2.386.114) |
| Fluxo das operações sobre as unidades do fundo   | (1.866.551) | (2.386.114) |
| <b>OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS</b>        |             |             |
| Recebimentos:                                    |             |             |
| Rendimentos de activos imobiliários              | 4.187.419   | 4.083.205   |
| Outros recebimentos de activos imobiliários      | 29.265      | 29.347      |
|                                                  | 4.216.684   | 4.112.552   |
| Pagamentos:                                      |             |             |
| Despesas correntes (FSE) em activos imobiliários | (38.581)    | (39.288)    |
| Outros pagamentos de activos imobiliários        | (11.070)    | (5.535)     |
|                                                  | (49.651)    | (44.823)    |
| Fluxo das operações com activos imobiliários     | 4.167.034   | 4.067.729   |
| <b>OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE</b>              |             |             |
| Recebimentos:                                    |             |             |
| Outros Recebimentos                              | 30          | 45.594      |
|                                                  | 30          | 45.594      |
| Pagamentos:                                      |             |             |
| Comissão de gestão                               | (52.327)    | (52.696)    |
| Comissão de depositário                          | (26.163)    | (26.349)    |
| Juros de empréstimos bancários                   | (872.558)   | (887.051)   |
| Impostos e taxas                                 | (823.944)   | (807.598)   |
| Reembolso de empréstimos                         | (577.500)   | (481.250)   |
| Outros pagamentos correntes                      | (74.470)    | (93.533)    |
|                                                  | (2.426.963) | (2.348.478) |
| Fluxo das operações de gestão corrente           | (2.426.933) | (2.302.884) |
| Saldo dos fluxos de caixa do exercício           | (126.450)   | (621.269)   |
| Disponibilidades no início do exercício          | 577.839     | 1.199.107   |
| Disponibilidades no fim do exercício             | 451.389     | 577.839     |

O anexo faz parte integrante da demonstração dos fluxos monetários para o exercício findo em 31 de Dezembro de 2021.

O Contabilista Certificado

Pelo Conselho de Administração

## INTRODUÇÃO

O LCN PF 2 é um fundo fechado de investimento imobiliário, que privilegia a distribuição integral de rendimentos, gerido pela Fund Box – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, SA. A sua constituição foi autorizada pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) em 21 de Setembro de 2018, tendo iniciado a sua atividade no dia 23 de Novembro de 2018 com uma duração inicial de 10 anos, prorrogável por 1 período adicional de 7 anos mediante deliberação favorável da assembleia de participantes.

A atividade do Fundo está regulamentada pela Lei n.º 16/2015 de 24 de Fevereiro, alterado pelos Decretos-Leis n.os 124/2015, de 7 de julho, e 77/2017, de 30 de junho, pela Lei n.º 104/2017, de 30 de agosto, pelo Decreto -Lei n.º 56/2018, de 9 de julho, pela Lei n.º 35/2018, de 20 de julho, pelo Decreto -Lei n.º 144/2019, de 23 de setembro, pelas Leis n.os 25/2020, de 7 de julho, 50/2020, de 25 de agosto, e 72/2021, de 16 de agosto, pelo Decreto-Lei n.º 109-F/2021 de 9 de dezembro e pela Lei n.º 99-A/2021, de 31 de dezembro, que atualiza e estabelece o regime jurídico dos fundos de investimento imobiliário, e consiste em alcançar, numa perspetiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente de capital, através da constituição e gestão de uma carteira de valores predominantemente imobiliários.

O Banco Invest, SA assume as funções de depositário do Fundo e, nessa qualidade, tem a custódia de todos os ativos mobiliários, sendo parte significativa das aplicações do Fundo realizadas com este Banco.

## BASES DE APRESENTAÇÃO

As demonstrações financeiras, compostas pelo Balanço, Demonstração dos Resultados e Demonstração dos Fluxos Monetários, foram elaboradas e estão apresentadas segundo as normas estabelecidas pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), as quais estabelecem o regime a que deve obedecer a contabilidade dos Fundos de Investimento Imobiliário.

O presente Anexo obedece, em estrutura, ao disposto no Regulamento n.º 2/2005, pelo que as Notas 1 a 13 previstas que não constam neste anexo não têm aplicação por inexistência ou irrelevância de valores ou situações a reportar. A Nota introdutória e as notas posteriores à nota 13 são incluídas com outras informações relevantes para a compreensão das demonstrações financeiras em complemento às Notas 1 a 13.

Os valores de 2021 são comparáveis em todos os aspetos significativos com os valores de 2020.

## PRINCIPAIS PRINCÍPIOS CONTABILÍSTICOS E CRITÉRIOS VALORIMÉTRICOS

### i. Comissão de Gestão

A comissão de gestão representa um encargo do Fundo, a título de serviços prestados pela sociedade gestora.

De acordo com o Regulamento de Gestão, esta comissão é calculada diariamente, por aplicação de uma taxa anual de 0,25% sobre o valor líquido global do fundo, sendo cobrada trimestralmente e tendo um valor mínimo anual de €50.000 e valor máximo anual de:

- a) €90.000; ou
- b) 150% do valor cobrado pelo Depositário.

ii. Comissão de Depósito

Esta comissão destina-se a fazer face às despesas incorridas pelo Banco Depositário no âmbito dos serviços prestados ao Fundo.

Segundo o Regulamento de Gestão, esta comissão é calculada diariamente, por aplicação de uma taxa anual de 0,125% sobre o valor líquido global do Fundo. A comissão é cobrada trimestralmente, tendo um valor mínimo anual de €25.000 e um valor máximo anual de:

- a) €50.000, se o valor líquido global do Fundo não for superior a €50.000.000;
- b) €75.000, se o valor líquido global do Fundo for superior a €50.000.000 e inferior a €100.000.000;
- c) €200.000, se o valor líquido global do Fundo for superior a €100.000.000.

iii. Taxa de Supervisão

Na sequência do Decreto-lei n.º 183/2003, de 19 de Agosto, que alterou o Estatuto da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), aprovado pelo Decreto-lei n.º 473/99, de 8 de Novembro, com a publicação da Portaria n.º 913-I/2003, de 30 de Agosto, e posteriormente atualizada pela Portaria n.º 342-B/2016, de 29 de Dezembro, emitida pela CMVM, os Fundos são obrigados a pagar uma taxa de 0,0026% aplicada sobre o valor líquido global do Fundo correspondente ao último dia útil do mês, não podendo a coleta ser inferior a €200 (duzentos euros) nem superior a €20.000 (duzentos mil euros).

iv. Unidades de Participação

O valor de cada unidade de participação é calculado dividindo o Valor Líquido Global do Fundo pelo número de unidades de participação em circulação. Ao valor líquido do património corresponde o somatório das rubricas do capital do Fundo, ou seja, unidades de participação, variações patrimoniais, resultados transitados e distribuídos e o resultado líquido do período.

As “Variações Patrimoniais” resultam da diferença entre o valor de subscrição e o valor base da unidade de participação, no momento em que ocorre a subscrição.

v. Especialização dos exercícios

O Fundo regista os seus proveitos e custos de acordo com o princípio contabilístico da especialização dos exercícios, sendo reconhecidos à medida que são gerados, independentemente da data do seu recebimento ou pagamento.

vi. Regime Fiscal

O Decreto-Lei n.º 7/2015, de 13 de Janeiro, procedeu à reforma do regime de tributação dos OIC, onde as principais alterações são a tributação dos participantes à saída em sede de IRS e IRC e o ativo global líquido dos OIC passam a ser alvo de tributação em sede do imposto do selo. Este regime fiscal aplica-se a partir de 1 de Julho de 2015.

1. Na esfera do Fundo:

- O Fundo é tributado em IRC, sobre o seu lucro tributável, à taxa geral prevista no respetivo Código (atualmente fixada em 21%), estando isento de derrama municipal e estadual;
- O lucro tributável corresponderá ao resultado líquido do exercício apurado de acordo com as respetivas normas contabilísticas, deduzido dos rendimentos de capitais, prediais e mais-valias, e devendo ser desconsiderados os gastos relativos a esses rendimentos, bem como os gastos relativos a comissões de gestão;
- Os prejuízos fiscais apurados são reportáveis por um período de 12 anos;
- Às fusões, cisões e subscrições em espécie realizadas entre OIC pode ser aplicado o regime da neutralidade fiscal;
- O Fundo está sujeito às taxas de tributação autónoma previstas no Código do IRC;
- Não haverá obrigação de retenção na fonte relativamente aos rendimentos obtidos pelo Fundo;
- O Fundo será tributado em Imposto do Selo sobre a média mensal do valor líquido global dos seus ativos à taxa de 0,0125% (por trimestre).

2. Na esfera do participante:

- Os investidores residentes que sejam pessoas singulares serão tributados em sede de IRS à taxa de 28%, através do mecanismo da retenção na fonte (salvo se optarem pelo englobamento);
- Os rendimentos pagos a investidores residentes que sejam pessoas coletivas estarão sujeitos a uma retenção na fonte de IRC provisória (por conta do imposto devido no final) à taxa de 25% (exceto se os beneficiários beneficiarem de dispensa de retenção na fonte);

- Os sujeitos passivos não residentes que obtenham rendimentos: (i) distribuídos por fundos e sociedades de investimento imobiliário ou operações de resgate de UPs destes fundos estão sujeitos a retenção na fonte à taxa de 10%; (ii) de fundos e sociedades de investimento mobiliário, incluindo mais-valias que resultem do respetivo resgate ou liquidação, estão isentos de IRS ou IRC;
- Os rendimentos obtidos por sujeitos passivos residentes em paraísos fiscais, por entidades que sejam detidas direta ou indiretamente em mais de 25% por residentes e por beneficiários que não apresentem prova de que são não residentes, ficarão sujeitos às taxas de retenção na fonte definitiva de 25%, 28% ou 35% (consoante os casos);
- Os sujeitos passivos não residentes que não tenham efetuado prova atempada do seu estatuto poderão solicitar o reembolso total ou parcial do imposto que tenha sido retido na fonte, durante um prazo de dois anos;
- Para efeitos da aplicação deste regime, os rendimentos decorrentes da detenção de unidades de participação em fundos de investimento imobiliário e da titularidade de participações sociais em sociedades de investimento imobiliário, incluindo as mais-valias que resultem da transmissão onerosa, resgate ou liquidação, são considerados rendimentos de bens imóveis.

vii. Imóveis

De acordo com regulamento nº 2/2015 da CMVM, republicado pelo Regulamento CMVM nº 3/2020 e alterado pelo Regulamento CMVM nº 6/2020, os imóveis para rendimento são apresentados no balanço pelo seu valor de mercado, que se aproxima do valor de avaliação determinado por dois avaliadores independentes designados nos termos da lei, estando os imóveis registados à média simples dos valores estabelecidos pelos relatórios de avaliação. Como decorre deste critério de valorização, não são contabilizadas amortizações. Os ajustamentos derivados das avaliações efetuadas com uma periodicidade mínima de um ano, correspondentes a mais e menos-valias não realizadas, são registados nas rubricas de Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários e Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários, respetivamente, por contrapartida do valor do imóvel registado no Ativo, na rubrica de ajustamentos em ativos imobiliários.

O valor do imóvel corresponde ao valor de aquisição acrescido, quando aplicável, das despesas incorridas subsequentemente com obras de remodelação e beneficiação de vulto ou com obras de construção que alterem substancialmente as condições em que o imóvel é colocado para arrendamento no mercado.

viii. Despesas com imóveis

As despesas incorridas com imóveis, relativas a fornecimentos e serviços prestados por terceiros, são registadas em custos na rubrica de Fornecimentos e serviços externos, líquidas das participações realizadas por alguns dos arrendatários, de acordo com o previsto no respetivo contrato de arrendamento, por forma a refletir o valor que é efetivamente suportado pelo Fundo.

ix. Contas de Terceiros

As dívidas de terceiros no Ativo evidenciam o valor recuperável esperado, após deduzido o eventual ajustamento registado no Passivo. Assim, para os arrendatários que detenham mais de 90 (noventa) dias de renda em mora, é registada uma provisão para crédito vencido na totalidade do valor em mora. As situações em contencioso, assim como as que tendo atingido os 90 dias de mora se revelem incobráveis, são provisionadas na totalidade. Estas provisões são registadas no Passivo na rubrica de Ajustamentos de dívidas a receber.

x. Demonstração dos fluxos monetários

Para efeitos da demonstração dos fluxos monetários, a rubrica de Disponibilidades corresponde ao saldo de disponibilidades em balanço.

Os valores incluídos como recebimentos de rendas dos imóveis (Rendimentos de ativos imobiliários) e parte significativa dos pagamentos incluídos em despesas correntes (Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários) incluem o IVA aplicável às transações.

FUNDO FECHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO “LCN – Portuguese Fund 2”

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021

(Montantes expressos em Euros)

**NOTA 1 – VALIAS POTENCIAIS EM ATIVOS IMOBILIÁRIOS**

Em 31 de Dezembro de 2021 o Fundo não tem valias potenciais a registar conforme decorre do quadro seguinte:

| Imóvel                         | 2021                       |                                |                              |                      |           |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------------|------------------------------|----------------------|-----------|
|                                | Valor contabilístico bruto | Mais e menos valias potenciais | Valor contabilístico líquido | Média das Avaliações | Diferença |
| <b>Construções</b>             |                            |                                |                              |                      |           |
| Continente Monção              | 7 971 588                  | 352 388                        | 8 323 976                    | 8 323 976            | -         |
| Continente São João da Madeira | 23 627 050                 | 1 275 388                      | 24 902 438                   | 24 902 438           | -         |
| Continente Braga               | 7 338 033                  | 400 837                        | 7 738 870                    | 7 738 870            | -         |
| Continente Ponte de Sor        | 6 220 977                  | 137 155                        | 6 358 132                    | 6 358 132            | -         |
| Continente Marinha Grande      | 9 872 251                  | 330 681                        | 10 202 932                   | 10 202 932           | -         |
|                                | <u>55 029 897</u>          | <u>2 496 449</u>               | <u>57 526 347</u>            | <u>57 526 347</u>    | <u>-</u>  |

A mais-valia potencial líquida registada em balanço no total de €2.496.449, corresponde ao reconhecimento, para cada imóvel, da diferença entre o respetivo valor contabilístico bruto e o valor correspondente da média aritmética simples das avaliações periciais.

No ano de 2021 o efeito em resultados do exercício das avaliações dos imóveis foi de 416.121 de ajustamentos favoráveis. (Ver Nota 21)

**NOTA 2 – UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E CAPITAL DO FUNDO**

O Património do Fundo é representado por unidades de participação iguais com um valor base de €1 cada. A movimentação no Capital do Fundo no exercício de 2021 foi a abaixo descrita:

|                                    | 2021                |                        |                             |                                |                                |                     |
|------------------------------------|---------------------|------------------------|-----------------------------|--------------------------------|--------------------------------|---------------------|
|                                    | Saldo em 31-12-2020 | Subscrições / Resgates | Distribuição de rendimentos | Aplicação do resultado de 2020 | Resultado líquido do exercício | Saldo em 31-12-2021 |
| Unidades de participação           | 17 723 780          |                        |                             |                                |                                | 17 723 780          |
| Variações patrimoniais             | (236 059)           |                        |                             |                                |                                | (236 059)           |
| Resultados transitados             | 1 777 368           |                        |                             | 869 511                        |                                | 2 646 879           |
| Resultados distribuídos            | (2 386 114)         |                        | (1 866 551)                 | 2 386 114                      |                                | (1 866 551)         |
| Resultado líquido do exercício     | 3 255 625           |                        |                             | (3 255 625)                    | 2 661 041                      | 2 661 041           |
|                                    | <u>20 134 601</u>   | <u>-</u>               | <u>(1 866 551)</u>          | <u>-</u>                       | <u>2 661 041</u>               | <u>20 929 090</u>   |
| Número de unidades de participação | <u>17 723 780</u>   |                        |                             |                                |                                | <u>17 723 780</u>   |
| Valor da unidade de participação   | <u>1.1360</u>       |                        |                             |                                |                                | <u>1.1808</u>       |

FUNDO FECHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO “LCN – Portuguese Fund 2”

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021

(Montantes expressos em Euros)

O capital do Fundo foi subscrito em 2018 através da emissão de 21.062.721 unidades de participação com valor nominal de €1 cada. A Assembleia de Participantes deliberou, em 08 de Novembro de 2019, a redução do capital do Fundo no valor de €3.574.999,77 através do reembolso de 3.338.941 unidades de participação, ficando o Fundo após a conclusão da operação, com um capital base de € 17.723.780 representado por 17.723.780 unidades de participação.

O resultado líquido positivo do exercício de 2021 fixou-se em €2.661.041 deveu-se principalmente a ganhos em ativos imobiliários, derivado da reavaliação dos imóveis em carteira e ao rendimento (rendas) que esses mesmos ativos imobiliários geraram no período.

Durante o ano de 2021, foram distribuídos rendimentos ao participante do Fundo no montante total de €1.866.551.

FUNDO FECHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO “LCN – Portuguese Fund 2”

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021

(Montantes expressos em Euros)

NOTA 3 – INVENTÁRIO DOS ATIVOS DO FUNDO

|                                                      | Área   | Data de    | Valor de          | Data da     | Valor de          | Data da      | Valor de          | Valor do          |      |                     |
|------------------------------------------------------|--------|------------|-------------------|-------------|-------------------|--------------|-------------------|-------------------|------|---------------------|
| Imóvel / Terreno                                     | (m²)   | aquisição  | aquisição         | avaliação I | avaliação I       | avaliação II | avaliação II      | Imóvel            | País | Localização         |
| <u>Imóveis situados em Estados da União Europeia</u> |        |            |                   |             |                   |              |                   |                   |      |                     |
| <u>Construções Acabadas</u>                          |        |            |                   |             |                   |              |                   |                   |      |                     |
| <u>CCo6 Não Arrendadas</u>                           |        |            |                   |             |                   |              |                   |                   |      |                     |
| Continente Monção                                    | 5.219  | 29-11-2018 | 7.971.588         | 21-10-2021  | 8 266 740         | 21-10-2021   | 8 381 212         | 8 323 976         | PT   | Monção              |
| Continente São João da Madeira                       | 13.746 | 29-11-2018 | 23.627.050        | 21-10-2021  | 24 610 113        | 21-10-2021   | 25 194 762        | 24 902 438        | PT   | São João da Madeira |
| Continente Braga                                     | 5.168  | 29-11-2018 | 7.338.033         | 21-10-2021  | 7 620 148         | 21-10-2021   | 7 857 592         | 7 738 870         | PT   | Braga               |
| Continente Ponte de Sor                              | 5.028  | 29-11-2018 | 6.220.977         | 21-10-2021  | 6 345 437         | 21-10-2021   | 6 370 826         | 6 358 132         | PT   | Ponte de Sor        |
| Continente Marinha Grande                            | 4.726  | 29-11-2018 | 9.872.251         | 21-10-2021  | 10 186 769        | 21-10-2021   | 10 219 094        | 10 202 932        | PT   | Marinha Grande      |
| Total                                                |        |            | <u>55.029.897</u> |             | <u>57 029 207</u> |              | <u>58 023 486</u> | <u>57 526 347</u> |      |                     |

A 31 de Dezembro de 2021 a totalidade dos imóveis encontravam-se arrendados, tendo sido o total de rendimentos obtidos de €3.349.199 (ver Nota 23).

|                                                             | Quantid | Moeda | 2021      |           | Preço de | Data de | Valor de | Método de | Juros     | Valor             |
|-------------------------------------------------------------|---------|-------|-----------|-----------|----------|---------|----------|-----------|-----------|-------------------|
|                                                             |         |       | aquisição | Avaliação |          |         |          |           |           |                   |
| <u>Liquidez</u>                                             | .       |       |           |           |          |         |          |           |           |                   |
| <u>CCo2 Depósitos à Ordem</u>                               |         |       |           |           |          |         |          |           |           |                   |
| DO Banco Invest 0.00%                                       |         | EUR   |           |           |          |         |          |           |           | 13 414            |
| DO Crédito Agrícola 0.00%                                   |         | EUR   |           |           |          |         |          |           |           | 437 974           |
|                                                             |         |       |           |           |          |         |          |           |           | <u>451 389</u>    |
|                                                             |         |       |           |           |          |         |          |           |           |                   |
|                                                             |         |       |           |           |          |         |          |           |           |                   |
|                                                             |         |       |           |           |          |         |          |           |           |                   |
| <u>Empréstimos</u>                                          | .       |       |           |           |          |         |          |           |           |                   |
| <u>CCo7 Empréstimos obtidos</u>                             |         |       |           |           |          |         |          |           |           |                   |
| Empréstimo Crédito Agrícola 2.3000% 29/11/2018 a 29/11/2033 |         | EUR   |           |           |          |         |          |           | (184 663) | (37.240.913)      |
|                                                             |         |       |           |           |          |         |          |           | (184 663) | (37.240.913)      |
|                                                             |         |       |           |           |          |         |          |           |           |                   |
|                                                             |         |       |           |           |          |         |          |           |           |                   |
|                                                             |         |       |           |           |          |         |          |           |           |                   |
| <u>Outros valores a regularizar</u>                         | .       |       |           |           |          |         |          |           |           |                   |
| <u>Outros ativos</u>                                        |         |       |           |           |          |         |          |           |           |                   |
| <u>CC13 VALORES ATIVOS- OUTROS</u>                          |         | EUR   |           |           |          |         |          |           |           | 273 611           |
| <u>Outros passivos</u>                                      |         |       |           |           |          |         |          |           |           |                   |
| <u>CC18 VALORES PASSIVOS - RENDAS ADIANTADAS</u>            |         | EUR   |           |           |          |         |          |           |           | (28 489)          |
| <u>CC19 VALORES PASSIVOS - OUTROS</u>                       |         | EUR   |           |           |          |         |          |           |           | (52 854)          |
|                                                             |         |       |           |           |          |         |          |           |           | <u>192.269</u>    |
| <u>VALOR LÍQUIDO GLOBAL DO FUNDO</u>                        |         |       |           |           |          |         |          |           |           | <u>20 929 090</u> |

FUNDO FECHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO “LCN – Portuguese Fund 2”

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021

(Montantes expressos em Euros)

NOTA 6 – CRITÉRIOS E PRINCÍPIOS DE VALORIZAÇÃO

Os critérios e princípios de valorização estão descritos na Nota introdutória.

NOTA 7 – DISCRIMINAÇÃO DA LIQUIDEZ DO FUNDO

| Contas            | 2021                |          |          | Saldo em 31-12-2021 |
|-------------------|---------------------|----------|----------|---------------------|
|                   | Saldo em 31-12-2020 | Aumentos | Reduções |                     |
| Depósitos à ordem | 577 839             |          |          | 451 389             |
| Total             | 577 839             | -        | -        | 451 389             |

Durante o exercício de 2021, as contas de Depósitos à Ordem no Banco Depositário e em outras instituições de crédito não foram remuneradas (Ver Nota 3).

NOTA 10 – DÍVIDAS A TERCEIROS COBERTAS POR GARANTIAS REAIS

A 31 de Dezembro de 2021 o valor de dívidas a terceiros cobertas por garantias reais prestadas pelo Fundo decompõem-se conforme segue:

| Rubrica do Balanço            | Valores    | 2021                                 |            |
|-------------------------------|------------|--------------------------------------|------------|
|                               |            | Garantias Prestadas                  |            |
|                               |            | Natureza                             | Valor      |
| Empréstimos não titulados (i) | 37 056 250 | Garantia Hipotecária sobre o Imóveis | 57 526 347 |
| Total                         | 37 056 250 |                                      | 57 526 347 |

- (i) Empréstimo obtido junto da CAIXA CENTRAL – CAIXA CENTRAL DE CRÉDITO AGRÍCOLA MÚTUO, C.R.L. com garantia hipotecária sobre a totalidade dos imóveis que constituem a carteira do Fundo (melhor identificados na Nota 3). O financiamento foi contratado em Novembro de 2018 pelo montante de € 38.500.000 e a sua maturidade é em Novembro de 2033. A taxa de juro aplicada é a Euribor a 3 meses acrescida de um *spread* de 2,30%. A presente hipoteca permanecerá em vigor enquanto não se liquidarem todas as quantias devidas.
- (ii) Em 2021 foi amortizado o montante de €577.500 do capital do empréstimo.

FUNDO FECHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO “LCN – Portuguese Fund 2”  
ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021  
(Montantes expressos em Euros)

**NOTA 12 – IMPOSTOS**

Os impostos suportados pelo Fundo em 2020 e 2019 apresentam a seguinte composição:

|                                 | 2021   | 2020   |
|---------------------------------|--------|--------|
| Impostos Indiretos:             |        |        |
| Imposto Selo                    | 13 219 | 12 574 |
| Outros Impostos:                |        |        |
| Imposto Municipal sobre imóveis | -      | -      |
| Total de Impostos suportados    | 13 219 | 12 574 |

O custo com o imposto do selo registado em 2021, diz respeito ao imposto do selo cobrado sobre o valor líquido global do Fundo e sobre as comissões de Gestão e de Depósito. O custo com IMI é totalmente refaturado aos arrendatários dos imóveis.

**NOTA 13 – DISCRIMINAÇÃO DAS RESPONSABILIDADES COM E DE TERCEIROS**

As responsabilidades com e de terceiros a 31 de Dezembro de 2021 e 2020 resumem-se pela seguinte tabela:

| Tipo de responsabilidade    | 2021       | 2020       |
|-----------------------------|------------|------------|
| Valores cedidos em Garantia | 57 526 347 | 57 110 226 |

Em 31 de dezembro de 2021 os valores cedidos em garantia encontram-se detalhados na Nota 10, sendo na sua totalidade o valor dos colaterais do empréstimo em vigor.

Adicionalmente, de referir que os arrendatários dos imóveis têm direito de opção de compra dos mesmos durante os últimos 18 meses de duração do prazo inicial dos contratos de arrendamento ou durante os últimos 12 meses de vigência de qualquer uma das renovações dos mesmos.

**NOTA 14 – OUTRAS CONTAS DE DEVEDORES**

O saldo desta rubrica em 31 de Dezembro de 2020 no montante de € 38.344 (saldo inexistente em 2021) referia-se a um valor a receber dos Inquilinos faturado em Dezembro de 2020.

FUNDO FECHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO “LCN – Portuguese Fund 2”

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021

(Montantes expressos em Euros)

**NOTA 15 – ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ATIVOS**

A rubrica de acréscimos e diferimentos ativos a 31 de Dezembro de 2021 e 2020 decompõem-se conforme segue:

|                                     | 2021           | 2020           |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Despesas com custo diferido         |                |                |
| Seguros Antecipados                 | 7 188          | 7 319          |
| Diarização Desp Fornecedores Divers | 265 848        | 304 370        |
| Total                               | <u>273 036</u> | <u>311 689</u> |

O saldo reconhecido na rubrica “Diarização Despesas Fornecedores Diversos” a 31 de Dezembro de 2021 diz respeito à parte diferida da comissão de €385.000 cobrada pelo Crédito Agrícola no âmbito do contrato de financiamento e que é diferida ao longo da vigência do Fundo.

Na rubrica de “Seguros antecipados” encontra-se reconhecido o montante de custos com seguros, já liquidado, mas que é respeitante ao exercício de 2022.

**NOTA 16 – CONTAS DE TERCEIROS (PASSIVO)**

As contas de terceiros no passivo a 31 de Dezembro de 2021 e de 2020 resumem-se de acordo com a seguinte tabela:

|                                     | 2021              | 2020              |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Comissões e outros encargos a pagar |                   |                   |
| Sociedade Gestora                   | 13 587            | 13 096            |
| Banco Depositário                   | 6 793             | 6 548             |
| Entidades Avaliadoras de Imóveis    | 3 075             | 11 070            |
| Autoridades de Supervisão           | 1 084             | 1 042             |
|                                     | <u>24 538</u>     | <u>31 756</u>     |
| Outras contas de credores           |                   |                   |
| IVA                                 | 6 629             | 5 100             |
| Outros credores                     | -                 | -                 |
|                                     | <u>6 629</u>      | <u>5 100</u>      |
| Empréstimos Não Titulados           |                   |                   |
| Financiamento Crédito Agrícola      | <u>37 056 250</u> | <u>37 633 750</u> |
|                                     | <u>37 056 250</u> | <u>37 633 750</u> |
| Total                               | <u>37 087 417</u> | <u>37 670 606</u> |

As Comissões e outros encargos a pagar refletem as comissões de gestão, de depositário e de supervisão a pagar à Sociedade Gestora, ao banco depositário e à CMVM, respetivamente, a serem liquidadas em Janeiro de 2022, bem como os honorários dos peritos avaliadores externos.

O saldo apresentado na rubrica de “Empréstimos não titulados” corresponde ao financiamento concedido pelo Crédito Agrícola (ver Nota 10). No exercício de 2021 foram efetuadas amortizações de capital no valor de €577.500, pelo que o saldo em dívida a 31 de Dezembro de 2021 ascende a €37.056.250.

FUNDO FECHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO “LCN – Portuguese Fund 2”

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021

(Montantes expressos em Euros)

**NOTA 17 – CONTAS DE ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS**

As contas de acréscimos e diferimentos passivos a 31 de Dezembro de 2021 e de 2020 resumem-se como segue:

|                                  | 2021           | 2020           |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Acréscimos de Custos             |                |                |
| Juros e Custos Equip. a Liquidar | 184 663        | 187 542        |
| Passivos por Impostos Diferidos  | 2 611          | 2 493          |
| Outros Fornecedores              | 18 500         | 14 500         |
| Receitas c/ Provento Diferido    |                |                |
| Activos Imobiliários             | 28 489         | 28 356         |
| Total                            | <u>234 264</u> | <u>232 891</u> |

A rubrica “Acréscimo de custos” inclui a 31 de Dezembro de 2021 a especialização dos juros, o imposto do selo sobre o Fundo respeitante ao último trimestre de 2021 a liquidar em 2022, bem como os custos de 2021 com outros fornecedores que ainda não haviam sido faturados até ao fecho do referido exercício, nomeadamente honorários de auditores.

O saldo apresentado a 31 de Dezembro de 2021, na rubrica “Receitas com proveito diferido” dizia respeito à quota-parte da contribuição de seguro suportada pelos arrendatários dos imóveis do Fundo respeitante a 2022 e já paga em 2021.

**NOTA 18 – JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS**

O saldo da rubrica “Juros de operações correntes” refere-se na íntegra aos custos dos financiamentos obtidos junto do Crédito Agrícola.

Adicionalmente, ver Nota 16.

|                              | 2021           | 2020           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Juros e Custos Equiparados   |                |                |
| De Empréstimos Não Titulados | 869 680        | 884 652        |
| Total                        | <u>869 680</u> | <u>884 652</u> |

**NOTA 19 – COMISSÕES**

Os custos com comissões decompõem-se como segue:

|                      | 2021           | 2020           |
|----------------------|----------------|----------------|
| Comissões e Taxas    |                |                |
| Comissão de Gestão   | 50 786         | 50 023         |
| Comissão de Depósito | 25 393         | 25 013         |
| Taxa de Supervisão   | 6 348          | 5 973          |
| Outras Comissões     | 95 109         | 96 037         |
| Total                | <u>177 636</u> | <u>177 046</u> |

FUNDO FECHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO “LCN – Portuguese Fund 2”

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021

(Montantes expressos em Euros)

**NOTA 20 – FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS**

A 31 de Dezembro de 2021 e de 2020 a rubrica de “Fornecimentos e serviços externos” resume-se como segue:

|                                 | 2021          | 2020          |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Fornecimentos Serviços Externos |               |               |
| Seguros                         | 38 712        | 37 511        |
| Auditoria                       | 14 500        | 14 500        |
| Avaliação dos Act. Imob.        | 6 500         | 9 000         |
| Honorários                      | -             | 8 616         |
| Outros Custos                   | -             | -             |
| Total                           | <u>59 712</u> | <u>69 627</u> |

Em 2021 os custos registados nesta rubrica dizem respeito a custos com seguros, auditoria, e avaliações do Fundo.

**NOTA 21 – GANHOS E PERDAS EM OPERAÇÕES FINANCEIRAS E ATIVOS IMOBILIÁRIOS**

A 31 de Dezembro de 2021 e 2020 as rubricas de Ganhos ou de perdas em operações financeiras e ativos imobiliários resumem-se em:

|                                   | 2021           | 2020             |
|-----------------------------------|----------------|------------------|
| Ganhos op. financ. e Activos Imob |                |                  |
| Em Activos Imobiliários           | <u>416 121</u> | <u>1 050 326</u> |
|                                   | <u>416 121</u> | <u>1 050 326</u> |

**NOTA 22 – RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS**

A rubrica de Rendimentos de Ativos Imobiliários em 2021 e em 2020 decompõe-se da seguinte forma:

|                                | 2021             | 2020             |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Rendas                         |                  |                  |
| Continente Monção              | 482 922          | 480 629          |
| Continente Braga               | 444 531          | 442 420          |
| Continente São João da Madeira | 1 431 591        | 1 424 794        |
| Continente Marinha Grande      | 598 096          | 595 256          |
| Continente Ponte de Sor        | <u>376 841</u>   | <u>375 052</u>   |
|                                | 3 333 980        | 3 318 150        |
| Outros                         |                  |                  |
| Continente Monção              | 4 466            | 4 446            |
| Continente Braga               | 4 311            | 4 292            |
| Continente São João da Madeira | 12 993           | 12 936           |
| Continente Marinha Grande      | 5 432            | 5 408            |
| Continente Ponte de Sôr        | <u>3 985</u>     | <u>3 967</u>     |
|                                | 31 187           | 31 049           |
| Total                          | <u>3 365 167</u> | <u>3 349 199</u> |

Os montantes de €3.333.980 e €31.187 registados como rendimentos de ativos imobiliários em 2021, dizem respeito a rendas e contribuição de seguro, respetivamente.

**NOTA 23 – REMUNERAÇÕES PAGAS PELA SOCIEDADE GESTORA**

De acordo com o definido no nº 2 do art. 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, o montante total de remunerações de 2021 pagas pela Fund Box – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. aos seus colaboradores no âmbito da gestão do Fundo LCN 2, é como segue:

|                                                            | Remunerações<br>fixas | Remunerações<br>variáveis | Remuneração<br>total |
|------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------|----------------------|
| Direção de topo e colaboradores equiparados                | 29.090                | 1.559                     | 30.649               |
| Responsáveis pela assunção de riscos e funções de controlo | 2.331                 | 0                         | 2.331                |
| Outros colaboradores                                       | 9.024                 | 0                         | 9.024                |
|                                                            | 40.445                | 1.559                     | 42.004               |

O valor acima apurado baseou-se no peso do ativo líquido do fundo (9%) no ativo líquido da totalidade dos fundos geridos pela sociedade gestora aplicado ao total de remunerações pagas aos colaboradores dessa sociedade durante 2021 (442.527 euros).

De referir que, tendo em conta que ocorreu um processo de fusão por incorporação da First Fund Box SGOIC (anterior entidade gestora) na Fund Box SGOIC (atual entidade gestora), o montante de 442.527 euros inclui o montante total de 415.507 euros auferidos pelos colaboradores da então entidade gestora (First Fund Box), bem como 27.020 euros auferidos pelos mesmos colaboradores já na nova entidade gestora (Fund Box SGOIC) após conclusão da referida operação de fusão. Para além do montante global de remunerações, de referir que foram pagos 238.031 euros a entidade terceira pela prestação de serviços de *backoffice* subcontratados. O número de colaboradores afetos à gestão do fundo ao longo do ano de 2021 foi de 24 pessoas. Durante o exercício de 2021, não foram pagas quaisquer comissões de desempenho à sociedade gestora do fundo.

**NOTA 24 – EVENTOS SUBSEQUENTES**

Após a data de balanço não ocorreram acontecimentos que dessem lugar a ajustamentos ou divulgações nas demonstrações financeiras do Fundo.

O Contabilista Certificado

Pelo Conselho de Administração

## Relatório de Auditoria

### Relato sobre a auditoria das demonstrações financeiras

#### Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do Fundo Fechado de Investimento Imobiliário LCN Portugueses Fund 2 ("OIC"), sob gestão da Fund Box – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. («Entidade Gestora») que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2021 (que evidencia um total de 58 250 771 euros e um total de capital do fundo de 20 929 090 euros, incluindo um resultado líquido de 2 661 041 euros), a Demonstração dos resultados e a Demonstração dos fluxos monetários relativas ao ano findo naquela data, e o Anexo às demonstrações financeiras que inclui um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira do Fundo Fechado de Investimento Imobiliário LCN Portugueses Fund 2, gerido pela Fund Box – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. em 31 de dezembro de 2021 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os Organismos de Investimento Imobiliário.

#### Bases para a opinião

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

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

#### Matérias relevantes de auditoria

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

## Valorização dos ativos imobiliários

| Descrição da matéria relevante de auditoria                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Abordagem e resposta de auditoria                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>A carteira de imóveis, conforme discriminado na Nota 3 do Anexo às demonstrações financeiras, representa, à data de 31 de dezembro de 2021, cerca de 99% do valor do ativo.</p> <p>Conforme referido na alínea vii) da Nota "Principais princípios contabilísticos e critérios valorimétricos" do Anexo às demonstrações financeiras, os imóveis foram contabilizados inicialmente pelo montante de pagamentos efetuados, valor que foi posteriormente atualizado de acordo com as avaliações realizadas por peritos independentes - de acordo com o previsto no Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo e no Regulamento CMVM nº 2/2015 de 12 de junho (repblicado pelo Regulamento CMVM nº 3/2020 e alterado pelo Regulamento CMVM nº 6/2020) - com recurso a métodos de avaliação, que envolvem julgamento (ao nível dos pressupostos considerados e metodologias utilizadas).</p> <p>Desta forma, esta matéria foi considerada uma matéria relevante de auditoria face à materialidade dos valores envolvidos e ao grau de julgamento subjacente ao método de avaliação adotado, da qual poderão resultar variações nos montantes registados nas demonstrações financeiras.</p> <p>A Nota 3 do Anexo às demonstrações financeiras em 31 de dezembro 2021 apresenta informação relativamente ao valor determinado pelos peritos avaliadores dos imóveis em carteira, reportados a outubro de 2021, os quais cumprem o disposto na legislação vigente.</p> <p>A recuperabilidade do valor pelo qual os ativos imobiliários se encontram registados nas demonstrações financeiras encontra-se dependente da concretização futura dos pressupostos de avaliação utilizados na determinação desse valor, os quais têm por base as informações existentes nas datas de avaliação.</p> <p>A avaliação dos ativos imobiliários não</p> | <p>Por forma a darmos resposta aos riscos identificados, entre os procedimentos de auditoria realizados destacamos os seguintes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verificação do registo dos peritos avaliadores junto da CMVM;</li> <li>• Verificação sobre o correto registo contabilístico decorrente das avaliações de imóveis face aos montantes apresentados nas avaliações obtidas;</li> <li>• Avaliação sobre o cumprimento da legislação relativamente às regras e periodicidade das avaliações definidas no Art.º 144 e das regras de pluralidade e rotatividade dos peritos avaliadores de imóveis definidas no Art.º 145, ambos Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;</li> <li>• Avaliação sobre o cumprimento dos métodos de valorização utilizados face ao disposto no Regulamento CMVM nº 2/2015 de 12 de junho (repblicado pelo Regulamento CMVM nº 3/2020 e alterado pelo Regulamento CMVM nº 6/2020);</li> <li>• Análise dos relatórios de avaliação elaborados por peritos avaliadores independentes contratados pela Entidade Gestora, desafiando os pressupostos significativos e aferindo sobre a sua razoabilidade tendo por base as condições de mercado;</li> <li>• Avaliação sobre a adequação das divulgações considerando o referencial contabilístico aplicável.</li> </ul> |

---

considera o potencial efeito que o evento (não ajustável) relacionado com a atual situação de conflito na Europa (e consequentes sanções económicas impostas), poderá vir a ter no justo valor dos imóveis em carteira, os quais, na presente data, não são passíveis de estimativa com a fiabilidade necessária.

---

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

O órgão de gestão da Entidade Gestora é responsável pela:

- preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa do OIC com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os Organismos de Investimento Imobiliário;
- elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis;
- criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material devido a fraude ou erro;
- adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- avaliação da capacidade do OIC de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

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

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

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

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

- identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido

a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;

- obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Entidade Gestora do OIC;
- avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo Órgão de Gestão da Entidade Gestora;
- concluímos sobre a apropriação do uso, pelo Órgão de Gestão da Entidade Gestora, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade do OIC para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que a Entidade Gestora descontinue as atividades do OIC;
- avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;
- comunicamos com os encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização da Entidade Gestora do OIC, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificado durante a auditoria;
- das matérias que comunicamos aos encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização, determinamos as que foram as mais importantes na auditoria das demonstrações financeiras do ano corrente e que são as matérias relevantes de auditoria. Descrevemos essas matérias no nosso relatório, exceto quando a lei ou regulamento proibir a sua divulgação pública;
- declaramos ao órgão de fiscalização da Entidade Gestora do OIC que cumprimos os requisitos éticos relevantes relativos à independência e comunicamos-lhe todos os relacionamentos e outras matérias que possam ser percecionadas como ameaças à nossa independência e, quando aplicável, quais as medidas tomadas para eliminar as ameaças ou quais as salvaguardas aplicadas.

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

## **Relato sobre outros requisitos legais e regulamentares**

### **Sobre o relatório de gestão**

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

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

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

- Fomos nomeados auditores do OIC pela primeira vez em 6 de julho de 2018, tendo iniciado as nossas funções em 23 de novembro de 2018 (data de início de atividade do OIC) para um mandato compreendido entre 2018 e 2019. O mandato foi renovado para os anos subsequentes.
- O órgão de gestão da Entidade gestora do OIC confirmou-nos que não tem conhecimento da ocorrência de qualquer fraude ou suspeita de fraude. No planeamento e execução da nossa auditoria de acordo com as ISA mantivemos o ceticismo profissional e concebemos procedimentos de auditoria para responder à possibilidade de distorção material das demonstrações financeiras devido a fraude. Em resultado do nosso trabalho não identificámos qualquer fraude ou indício de fraude.
- Confirmamos que a opinião de auditoria que emitimos é consistente com o relatório adicional que preparámos e entregámos ao Órgão de Fiscalização da Entidade Gestora do OIC em 15 de março de 2022.
- Declaramos que não prestámos quaisquer serviços proibidos nos termos do artigo 77.º, n.º 8, do Estatuto da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas e que mantivemos a nossa independência face ao OIC e respetiva Entidade Gestora, se aplicável durante a realização da auditoria.
- Informamos que, para além da auditoria, não prestámos ao OIC serviços permitidos por lei e regulamentos em vigor.

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

Nos termos do n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, aprovado pela Lei n.º 16/2015 de 24 de fevereiro, (alterado pelos Decretos-Leis n.os 124/2015, de 7 de julho, e 77/2017, de 30 de junho, pela Lei n.º 104/2017, de 30 de agosto, pelo Decreto-Lei n.º 56/2018, de 9 de julho, pela Lei n.º 35/2018, de 20 de julho, pelo Decreto-Lei n.º 144/2019, de 23 de setembro, pelas Leis n.os 25/2020, de 7 de julho, 50/2020, de 25 de agosto, e 72/2021, de 16 de agosto, pelo Decreto-Lei n.º 109-F/2021 de 9 de dezembro e pela Lei n.º 99-A/2021, de 31 de dezembro), deve o Revisor Oficial de Contas devemos pronunciar-nos sobre o seguinte:

- O adequado cumprimento das políticas de investimentos e de distribuição dos resultados definidas no regulamento de gestão do Organismo de Investimento Coletivo;

- A adequada avaliação efetuada pela entidade responsável pela gestão dos ativos e passivos do Organismo de Investimento Coletivo, em especial no que respeita aos instrumentos financeiros transacionados fora de mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral e aos ativos imobiliários;
- O controlo das operações com as entidades referidas no n.º 1 do artigo 147.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;
- O cumprimento dos critérios de valorização definidos nos documentos constitutivos e o cumprimento do dever previsto no n.º 7 do art.º 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;
- O controlo das operações realizadas fora do mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral;
- O controlo dos movimentos de subscrição e de resgate das unidades de participação;
- O cumprimento dos deveres de registo relativos aos ativos não financeiros, quando aplicável.

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 15 de março de 2022

---

**Mazars & Associados, Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, S.A.**

Representada pelo Dr. Fernando Jorge Marques Vieira (Revisor Oficial de Contas nº 564 e registado na CMVM com nº 20160225)