



Relatório e Contas 2022

FIIF LCN – Portuguese Fund 2



Sob gestão de FundBox SGOIC SA

Relatório de Gestão

Conjuntura

A economia portuguesa cresceu 6,7% em 2022, de acordo com a primeira estimativa do Instituto Nacional de Estatística (INE), assim tornando o ano transacto no de mais elevado crescimento desde 1987. Cumulando com o crescimento de 5,5% em 2021, a pandémica queda histórica de 8,3% em 2020 foi recuperada em 2022.

O crescimento de 2022 baseou-se, de novo, na procura interna, verificando-se uma aceleração do consumo privado e um abrandamento do investimento. A procura externa contribuiu positivamente para o crescimento, ao contrário do sucedido em 2021.

Apesar do expressivo crescimento registado, e da recuperação dos efeitos da crise pandémica, a atividade desacelerou ao longo de 2022. Os efeitos inflacionistas decorrentes da ruptura das cadeias de abastecimento causada pelos confinamentos foram majorados pelo impacto da intensificação e alargamento geográfico da guerra no Donbass. O Banco Central Europeu, que no início do ano parecia convicto de que a subida da inflação seria reversível em prazo curto, acabou por subir as taxas de juro para moderar as pressões sobre os preços, assim arrefecendo a economia europeia.

O aumento dos preços em 2022 foi o mais elevado dos últimos 30 anos, atingindo 9,6% *yoym* em Dezembro. A subida dos preços internacionais de bens energéticos e alimentares empurrou os restantes preços para cima, e a recuperação do turismo traduziu-se no encarecimento de alguns serviços.

Actividade do Fundo

O LCN Portuguese Fund 2 é um fundo fechado de rendimento com um capital total de 22,2M€ 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 2022 o Fundo distribuiu cerca de 1,6M€.

Valor Líquido Global do Fundo dos últimos 3 exercícios

Exercício de 2020	Exercício de 2021	Exercício de 2022
€ 20.134.601	€ 20.929.090	€ 22.359.955

Comentário aos Resultados

Os resultados foram de novo positivos, no montante de 3.030.865 euros, e crescentes, decorrente essencialmente da valorização dos activos imobiliários no montante de 746.604 euros e dos rendimentos gerados por esses mesmos activos no exercício de 2022, que se cifraram em €3.396.437.

Por outro lado, os custos com juros do financiamento, decresceram cerca de 2%.

Durante o ano de 2022, foram distribuídos rendimentos ao participante do Fundo no montante total de €1.600.000.

O valor por unidade de participação valorizou 6,8%, tendo-se fixado em 1,26 euros.

Proposta de Distribuição de Resultados

Propõe-se que o lucro do exercício, no valor de € 3.030.864,56, seja levado a Resultados Transitados.

Agradecimentos

A Sociedade Gestora manifesta os seus agradecimentos

- À Mazars&Associados, Auditora do FIIF LCN – Portuguese Fund 2, pelo zelo colocado no acompanhamento da actividade;
- Ao Banco Invest, Depositário do FIIF LCN – Portuguese Fund 2, pela confiança depositada;

Lisboa, 27 de Fevereiro de 2023

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 - Portuguesa Fund 2

BALANÇOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

(Montantes expressos em Euros)

ACTIVO	Notas	2022			2021		PASSIVO E CAPITAL DO FUNDO	Notas	2022	2021
		Activo bruto	Mais valias	menos valias	Activo líquido	Activo líquido				
ACTIVOS IMOBILIÁRIOS							CAPITAL DO FUNDO			
Construções	1 e 3	55.029.897	3.243.053	-	58.272.950	57.526.347	Unidades de participação	2	17.723.780	17.723.780
Total de activos imobiliários		55.029.897	3.243.053	-	58.272.950	57.526.347	Variações patrimoniais	2	(236.059)	(236.059)
DISPONIBILIDADES							Resultados transitados	2	3.441.369	2.646.879
Depósitos à ordem	7	489.222			489.222	451.389	Resultados distribuídos	2	(1.600.000)	(1.866.551)
Total das disponibilidades		489.222			489.222	451.389	Resultado líquido do exercício	2	3.030.865	2.661.041
							Total do Capital do Fundo		22.359.955	20.929.090
CONTAS DE TERCEIROS							CONTAS DE TERCEIROS			
							Comissões e outros encargos a pagar	16	22.859	24.538
Outras contas de devedores	14	13.893			13.893	-	Outras contas de credores	16	14.112	6.629
Total dos valores a receber		13.893	-	-	13.893	-	Empréstimos não titulados	16	36.382.500	37.056.250
							Total de valores a pagar		36.419.471	37.087.417
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS							ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS			
Despesas com custo diferido	15	234.082			234.082	273.036	Acréscimos de custos	17	201.093	205.775
							Receitas com proveito diferido	17	29.628	28.489
Total de acréscimos e diferimentos activos		234.082	-	-	234.082	273.036	Total de acréscimos e diferimentos passivos		230.722	234.264
Total do Activo		55.767.094	3.243.053	-	59.010.147	58.250.771	Total do Passivo e Capital do Fundo		59.010.147	58.250.771
Total do número de unidades de participação	2				17.723.780	17.723.780	Valor unitário da unidade de participação	2	1,2616	1,1808

O anexo faz parte integrante do balanço em 31 de Dezembro de 2022.

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 2022 E 2021

(Montantes expressos em Euros)

	Notas	2022	2021		Notas	2022	2021
CUSTOS E PERDAS CORRENTES							
Juros e custos equiparados:				Ganhos em operações financeiras e activos imobiliários			
De operações correntes	18	854.877	869.680	Em activos imobiliários	21	746.604	416.121
Comissões:							
Outras, de operações correntes	19	181.222	177.636	Rendimentos de activos imobiliários	22	3.396.437	3.365.167
Impostos e taxas:				Total de proveitos e ganhos correntes		4.143.041	3.781.288
Impostos indirectos	12	13.936	13.219				
Fornecimentos e serviços externos	20	62.140	59.712	PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
Total de custos e perdas correntes	(A)	1.112.176	1.120.248	Outros ganhos eventuais	23	0	-
				Total de proveitos e ganhos eventuais	1	0	-
LUCRO DO EXERCÍCIO	2	3.030.865	2.661.041	PERDA DO EXERCÍCIO	2	-	-
		4.143.041	3.781.288			4.143.041	3.781.288
Resultados na carteira de títulos		-	-	Resultados eventuais		0	-
Resultados de activos imobiliários		4.080.900	3.721.576	Resultados antes de imposto sobre o rendimento		3.030.865	2.661.041
Resultados correntes		3.030.865	2.661.041	Resultados líquidos do período		3.030.865	2.661.041

O anexo faz parte integrante da demonstração de resultados do período findo em 31 de Dezembro de 2022.

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 2022 E 2021

	(Montantes expressos em Euros)	
	2022	2021
<u>OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO</u>		
Pagamentos:		
Pagamento de rendimentos aos participantes	(1.600.000)	(1.866.551)
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo	<u>(1.600.000)</u>	<u>(1.866.551)</u>
<u>OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS</u>		
Recebimentos:		
Rendimentos de activos imobiliários	4.165.126	4.187.419
Outros recebimentos de activos imobiliários	31.088	29.265
	<u>4.196.215</u>	<u>4.216.684</u>
Pagamentos:		
Despesas correntes (FSE) em activos imobiliários	(36.258)	(38.581)
Outros pagamentos de activos imobiliários	(7.995)	(11.070)
	<u>(44.253)</u>	<u>(49.651)</u>
Fluxo das operações com activos imobiliários	<u>4.151.962</u>	<u>4.167.034</u>
<u>OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE</u>		
Recebimentos:		
Outros Recebimentos	-	30
	<u>-</u>	<u>30</u>
Pagamentos:		
Comissão de gestão	(54.669)	(52.327)
Comissão de depositário	(27.335)	(26.163)
Juros de empréstimos bancários	(858.234)	(872.558)
Impostos e taxas	(821.947)	(823.944)
Reembolso de empréstimos	(673.750)	(577.500)
Outros pagamentos correntes	(78.193)	(74.470)
	<u>(2.514.129)</u>	<u>(2.426.963)</u>
Fluxo das operações de gestão corrente	<u>(2.514.129)</u>	<u>(2.426.933)</u>
Saldo dos fluxos de caixa do exercício	<u>37.834</u>	<u>(126.450)</u>
Disponibilidades no início do exercício	<u>451.389</u>	<u>577.839</u>
Disponibilidades no fim do exercício	<u>489.222</u>	<u>451.389</u>

O anexo faz parte integrante da demonstração dos fluxos monetários
para o exercício findo em 31 de Dezembro de 2022.

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 2022 são comparáveis em todos os aspetos significativos com os valores de 2021.

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;
- De acordo com a legislação que entrou em vigor em 2023, deixou de estar previsto limite temporal para a dedução dos prejuízos fiscais, bem como o limite anual da referida dedução passou dos 70% para os 65%. Esta alteração aplica-se à dedução de prejuízos aos lucros tributáveis dos períodos de tributação que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2023, bem como aos prejuízos fiscais apurados em períodos de tributação anteriores a 1 de janeiro de 2023, cujo período de dedução ainda se encontre em curso;
- 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 pelos Regulamentos CMVM nº 6/2020 e nº 9/2020, 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.

FUNDO FECHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO “LCN – Portuguese Fund 2”
ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022
(Montantes expressos em Euros)

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.

NOTA 1 – VALIAS POTENCIAIS EM ATIVOS IMOBILIÁRIOS

Em 31 de Dezembro de 2022 o saldo desta rubrica é composto por activos imobiliários com as seguintes características:

Imóvel	2022				
	Valor Contabilístico Bruto	Mais e Menos Valias Potenciais	Valor Contabilístico Líquido	Média das Avaliações	Diferença
Construções					
Continente Monção	7.971.588	513.562	8.485.150	8.485.150	-
Continente São João da Madeira	23.627.050	1.323.050	24.950.100	24.950.100	-
Continente Braga	7.338.033	640.767	7.978.800	7.978.800	-
Continente Ponte de Sor	6.220.977	203.673	6.424.650	6.424.650	-
Continente Marinha Grande	9.872.251	561.999	10.434.250	10.434.250	-
	<u>55.029.897</u>	<u>3.243.053</u>	<u>58.272.950</u>	<u>58.272.950</u>	<u>-</u>

A mais-valia potencial líquida registada em balanço no total de €3.243.053, 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 2022 o efeito em resultados do exercício das avaliações dos imóveis foi de 746.604 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 2022 foi a abaixo descrita:

	2022					
	Saldo em 31-12-2021	Subscrições / Resgates	Distribuição de Rendimentos	Aplicação do Resultado de 2021	Resultado Líquido do Exercício	Saldo em 31-12-2022
Unidades de Participação	17.723.780	-	-	-	-	17.723.780
Variações Patrimoniais	(236.059)	-	-	-	-	(236.059)
Resultados Transitados	2.646.879	-	-	794.490	-	3.441.369
Resultados Distribuídos	(1.866.551)	-	(1.600.000)	1.866.551	-	(1.600.000)
Resultado Líquido do Exercício	<u>2.661.041</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(2.661.041)</u>	<u>3.030.865</u>	<u>3.030.865</u>
	<u>20.929.090</u>	<u>-</u>	<u>(1.600.000)</u>	<u>-</u>	<u>3.030.865</u>	<u>22.359.955</u>
Número de Unidades de Participação	<u>17.723.780</u>					<u>17.723.780</u>
Valor da Unidade de Participação	<u>1,1808</u>					<u>1,2616</u>

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 2022 fixou-se em €3.030.865 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 2022, foram distribuídos rendimentos ao participante do Fundo no montante total de €1.600.000.

FUNDO FECHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO "LCN – Portuguese Fund 2"

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(Montantes expressos em Euros)

NOTA 3 – INVENTÁRIO DOS ATIVOS DO FUNDO

Imóvel / Terreno	Área (m²)	Data de Aquisição	Valor de Aquisição	Data da Avaliação I	Valor de Avaliação I	Data da Avaliação II	Valor de Avaliação II	Valor do Imóvel	País	Localização
Imóveis situados em Estados da União Europeia										
<u>Construções Acabadas</u>										
CC06 Não Arrendadas										
Continente Monção	5.219	29-11-2018	7.971.588	21-10-2022	8.324.000	21-10-2022	8.646.300	8.485.150	PT	Monção
Continente São João da Madeira	13.746	29-11-2018	23.627.050	21-10-2022	24.848.200	21-10-2022	25.052.000	24.950.100	PT	São João da Madeira
Continente Braga	5.168	29-11-2018	7.338.033	21-10-2022	7.786.000	21-10-2022	8.171.600	7.978.800	PT	Braga
Continente Ponte de Sor	5.028	29-11-2018	6.220.977	21-10-2022	6.368.000	21-10-2022	6.481.300	6.424.650	PT	Ponte de Sor
Continente Marinha Grande	4.726	29-11-2018	9.872.251	21-10-2022	10.270.000	21-10-2022	10.598.500	10.434.250	PT	Marinha Grande
Total			<u>55.029.897</u>		<u>57.596.200</u>		<u>58.949.700</u>	<u>58.272.950</u>		

A 31 de Dezembro de 2022 a totalidade dos imóveis encontravam-se arrendados, tendo sido o total de rendimentos obtidos de €3.365.003 (ver Nota 22).

FUNDO FECHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO "LCN – Portuguese Fund 2"

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(Montantes expressos em Euros)

2022								
Liquidez	Quantid.	Moeda	Preço de Aquisição	Data de Avaliação	Valor de Avaliação	Método de Avaliação	Juros Decorridos	Valor Global
<u>CC02 Depósitos à Ordem</u>								
PT DO Banco Invest 0.00%		EUR						96.904
DO Crédito Agrícola 0.00%		EUR						392.318
							-	489.222
2022								
Empréstimos	Quantid.	Moeda	Preço de Aquisição	Data de Avaliação	Valor de Avaliação	Método de Avaliação	Juros Decorridos	Valor Global
<u>CC07 Empréstimos obtidos</u>								
Empréstimo Crédito Agrícola 3.65% 29/11/2018 a 29/11/2033		EUR					(181.306)	(36.563.806)
							(181.306)	(36.563.806)
2022								
Outros valores a regularizar	Quantid.	Moeda	Preço de Aquisição	Data de Avaliação	Valor de Avaliação	Método de Avaliação	Juros Decorridos	Valor Global
<u>Outros ativos</u>								
CC13 VALORES ATIVOS- OUTROS		EUR						234.082
CC12 ATIVOS A REGULARIZAR - RENDAS EM DÍVIDA		EUR						13.893
<u>Outros passivos</u>								
CC18 VALORES PASSIVOS - RENDAS ADIANTADAS		EUR						(56.758)
CC19 VALORES PASSIVOS - OUTROS								(29.628)
Total								161.589
VALOR LÍQUIDO GLOBAL DO FUNDO								22.359.955

FUNDO FECHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO “LCN – Portuguese Fund 2”
ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022
(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

A 31 de Dezembro de 2022 e 2021 a liquidez do fundo apresenta a seguinte composição:

2022				
Contas	Saldo em 31-12-2021	Aumentos	Reduções	Saldo em 31-12- 2022
Depósitos à Ordem	451.389			489.222
Total	451.389	-	-	489.222

2021				
Contas	Saldo em 31-12-2020	Aumentos	Reduções	Saldo em 31-12-2021
Depósitos à Ordem	577.839			451.389
Total	577.839	-	-	451.389

Durante o exercício de 2022, 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 2022 o valor de dívidas a terceiros cobertas por garantias reais prestadas pelo Fundo decompõem-se conforme segue:

2021			
Rubrica do Balanço	Valores	Garantias Prestadas	
		Natureza	Valor
Empréstimos não Titulados (i)	36.382.500	Garantia Hipotecária sobre o Imóveis	58.272.950
Total	36.382.500		58.272.950

- (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. Em Novembro de 2022, foi celebrado aditamento ao contrato de financiamento que alterou o plano de reembolso de capital, bem como a taxa de juro aplicada, passando a mesma a corresponder a uma taxa anual correspondente à margem de 2,30% acrescida de 1,35%. Esta taxa aplica-se a partir do período de juros que se iniciou a 15 de Outubro de 2022 e vigorará até ao período de juros que se inicia a 15 de Julho de 2024. A partir do período de juros que se inicia a 15 de Outubro de 2024, a taxa de juro corresponderá à Euribor a 3 meses acrescida da

FUNDO FECHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO “LCN – Portuguese Fund 2”
ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022
(Montantes expressos em Euros)

margem de 2,30%. A presente hipoteca permanecerá em vigor enquanto não se liquidarem todas as quantias devidas.

- (ii) Em 2022 foi amortizado capital no montante de €673.750 respeitante ao empréstimo.

NOTA 12 – IMPOSTOS

Os impostos suportados pelo Fundo em 2022 e 2021 apresentam a seguinte composição:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Impostos Indiretos:		
Imposto Selo	<u>13.936</u>	<u>13.219</u>
Outros Impostos:		
Imposto Municipal sobre imóveis	<u>-</u>	<u>-</u>
Total de Impostos suportados	<u>13.936</u>	<u>13.219</u>

O custo com o imposto do selo registado em 2022, 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 2022 e 2021 resumem-se pela seguinte tabela:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Tipo de responsabilidade		
Valores cedidos em Garantia	58.272.950	57.526.347

Em 31 de dezembro de 2022 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 2022 no montante de € 13.893 respeita ao valor de actualização da renda de Dezembro faturado nesse mesmo mês que se encontrava por receber à data do fecho do exercício (saldo nulo em 2021).

NOTA 15 – ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ATIVOS

A rubrica de acréscimos e diferimentos ativos a 31 de Dezembro de 2022 e 2021 decompõem-se conforme segue:

	2022	2021
Despesas com custo diferido		
Seguros Antecipados	6.755	7.188
Diarização Desp. Fornecedores Divers	227.327	265.848
Total	234.082	273.036

O saldo reconhecido na rubrica “Diarização Despesas Fornecedores Diversos” a 31 de Dezembro de 2022 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 2023.

NOTA 16 – CONTAS DE TERCEIROS (PASSIVO)

As contas de terceiros no passivo a 31 de Dezembro de 2022 e de 2021 resumem-se de acordo com a seguinte tabela:

	2022	2021
Comissões e outros encargos a pagar		
Sociedade Gestora	14.467	13.587
Banco Depositário	7.234	6.793
Entidades Avaliadoras de Imóveis	-	3.075
Autoridades de Supervisão	1.158	1.084
	22.859	24.538
Outras contas de credores		
IVA	8.146	6.629
Outros credores	5.966	-
	14.112	6.629
Empréstimos Não Titulados		
Financiamento Crédito Agrícola	36.382.500	37.056.250
	36.382.500	37.056.250
Total	36.419.471	37.087.417

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 2023, 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 2022 foram efetuadas amortizações de capital no valor de €673.750, pelo que o saldo em dívida a 31 de Dezembro de 2022 ascende a €36.382.500.

NOTA 17 – CONTAS DE ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS

As contas de acréscimos e diferimentos passivos a 31 de Dezembro de 2022 e de 2021 resumem-se como segue:

	2022	2021
Acréscimos de Custos		
Juros e Custos Equip. a Liquidar	181.306	184.663
Passivos por Impostos Diferidos	2.787	2.611
Outros Fornecedores	17.000	18.500
Receitas c/ Provento Diferido		
Activos Imobiliários	29.628	28.489
Total	230.722	234.264

A rubrica “Acréscimo de custos” inclui a 31 de Dezembro de 2022 a especialização dos juros, o imposto do selo sobre o Fundo respeitante ao último trimestre de 2022 a liquidar em 2023, bem como os custos de 2022 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 2022, na rubrica “Receitas com proveito diferido” dizia respeito à quota-parte da contribuição de seguro suportada pelos arrendatários dos imóveis do Fundo respeitante a 2023 e já paga em 2022.

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 10 e 16.

	2022	2021
Juros e Custos Equiparados		
De Empréstimos Não Titulados	854.877	869.680
Total	854.877	869.680

NOTA 19 – COMISSÕES

Os custos com comissões decompõem-se como segue:

	2022	2021
Comissões e Taxas		
Comissão de Gestão	53.413	50.786
Comissão de Depósito	26.707	25.393
Taxa de Supervisão	6.697	6.348
Outras Comissões	94.406	95.109
Total	181.222	177.636

FUNDO FECHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO “LCN – Portuguese Fund 2”
ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022
(Montantes expressos em Euros)

NOTA 20 – FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

A 31 de Dezembro de 2022 e de 2021 a rubrica de “Fornecimentos e serviços externos” resume-se como segue:

	2022	2021
Fornecimentos Serviços Externos		
Seguros	36.690	38.712
Auditoria	14.500	14.500
Avaliação dos Act. Imob.	7.350	6.500
Honorários	3.600	-
Total	62.140	59 712

Em 2022 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 2022 e 2021 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	746.604	416.121
	746.604	416.121

NOTA 22 – RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS

A rubrica de Rendimentos de Ativos Imobiliários em 2022 e em 2021 decompõe-se da seguinte forma:

	2022	2021
Rendas		
Continente Monção	487.416	482.922
Continente Braga	448.667	444.531
Continente São João da Madeira	1.444.912	1.431.591
Continente Marinha Grande	603.661	598.096
Continente Ponte de Sor	380.347	376.841
	3.365.003	3.333.980
Outros		
Continente Monção	4.501	4.466
Continente Braga	4.345	4.311
Continente São João da Madeira	13.096	12.993
Continente Marinha Grande	5.475	5.432
Continente Ponte de Sôr	4.016	3.985
	31.434	31.187
Total	3.396.437	3.365.167

Os montantes de €3.365.003 e €31.434 registados como rendimentos de ativos imobiliários em 2022, 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 2022 auferidas pelos colaboradores da Fund Box – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. no âmbito da gestão do Fundo LCN 2, é como segue:

	Remunerações Fixas	Remunerações Variáveis	Remuneração Total
Direção de Topo e Colaboradores Equiparados	36.943	1.545	38.488
Responsáveis pela Assunção de Riscos e Funções de Controlo	3.914	0	3.914
Outros colaboradores	11.107	0	11.107
	51.964	1.545	53.509

O valor acima apurado baseou-se no peso do ativo líquido do fundo (11%) no ativo líquido da totalidade dos fundos geridos pela sociedade gestora aplicado ao total de remunerações auferidas pelos colaboradores dessa sociedade durante 2022 (509.217 euros).

Para além do montante global de remunerações, de referir que foram pagos 184.068 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 2022 foi de 25 pessoas.

Durante o exercício de 2022, não foi pago qualquer montante a título de 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 Portuguese Fund 2 (o «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 2022 (que evidencia um total de 59 010 147 euros e um total de capital do fundo de 22 359 955 euros, incluindo um resultado líquido de 3 030 865 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 Portuguese Fund 2, gerido pela da Fund Box – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. em 31 de dezembro de 2022 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.

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, de acordo 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 distorções materiais devido a fraude ou a 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 do OIC;
- concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão da Entidade Gestora do OIC, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade do OIC para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que o OIC descontinue as suas atividades;

- avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e os acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada; e
- comunicamos com os encarregados da governação da Entidade Gestora do OIC, incluindo o órgão de fiscalização da Entidade Gestora, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificada durante a auditoria.

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

Relato sobre outros requisitos legais e regulamentares

Sobre o relatório de gestão

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

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

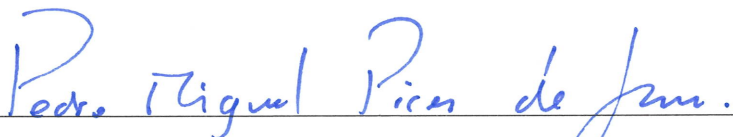
Nos termos do n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, aprovado pela Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro, na sua redação atual, devemos pronunciar-nos sobre o seguinte:

- 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, 24 de abril de 2023



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

Representada por Pedro Miguel Pires de Jesus (Revisor Oficial de Contas nº 1930 e registado na CMVM com nº 20190019)