



FundBox

RELATÓRIO E CONTAS

FUNDO FECHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO LCN –
Portuguese Fund 2

EXERCÍCIO DE 2023 | FUNDBOX SGOIC SA

RELATÓRIO DE GESTÃO





SUMÁRIO EXECUTIVO

Em 2023 o Fundo LCN PF 2 prosseguiu o objectivo de rentabilização dos activos imobiliários que compõem a sua carteira, tendo-se registado um acréscimo de 4% dos rendimentos imobiliários dos referidos activos.

CONJUNTURA

DESACELERAÇÃO

Segundo a estimativa rápida divulgada pelo Instituto Nacional de Estatística (o "INE") no final de Janeiro, a economia portuguesa cresceu 2,3% em 2023, marginalmente acima da previsão governamental e em baixa significativa se comparada com o crescimento de 6,8% em 2022. Tomando uma perspectiva mais longa (figura 1), voltou-se aos níveis de crescimento típicos dos anos anteriores à pandemia e posteriores à Grande Recessão.

DESEMPREGO ESTÁVEL

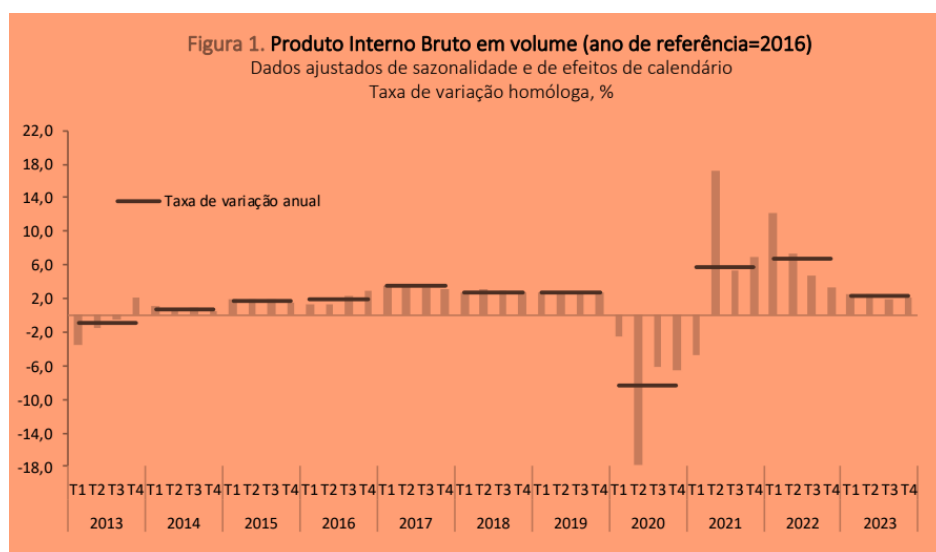
Apesar da desaceleração do crescimento, que incluiu um trimestre – o 3º – de contracção, o desemprego manteve-se estável, com o ano a fechar com uma taxa de desemprego de 6,5%.

INFLAÇÃO CONTIDA

Partindo de um registo de dois dígitos, de todo excepcional no século, a inflação desceu progressivamente, fixando-se em apenas 1,8% no final do ano, já abaixo do alvo do Banco Central Europeu (o "BCE").

EXCEDENTE ORÇAMENTAL

As contas públicas fecharam com um excedente de 0,8%, o maior do século, após um *deficit* de 0,3% em 2022. O efeito cumulativo do excedente orçamental e da inflação permitiram encerrar o ano com a dívida pública abaixo de 100% do Produto Interno Bruto (o "PIB"), um feito extraordinário, uma vez que valor semelhante apenas se tinha registado em 2010 (100,2 %).





REALIZAÇÕES EM 2023

- Aumento de 4% nos rendimentos de activos imobiliários



OBJECTIVOS PARA 2024

- Maximização da rentabilidade dos imóveis em carteira



RENTABILIDADE DO CAPITAL INVESTIDO

- Aumento de 2,06% no valor da unidade de participação

ACTIVIDADE DO FUNDO

INTRODUÇÃO

O LCN PF 2 é um Fundo de investimento imobiliário fechado de distribuição periódica de rendimentos, tendo iniciado a sua actividade em Novembro de 2018 e com uma duração inicial de 10 anos, prorrogável por 1 período adicional de 7 anos.

A sua carteira de activos no final do exercício de 2023 é composta por 5 unidades comerciais localizadas nas seguintes localidades: Monção, São João da Madeira, Braga, Ponte de Sôr e Marinha Grande. Esta composição mantém-se inalterada face ao fecho do exercício de 2022.

A actividade em 2023 prosseguiu tendo em vista a maximização da rentabilidade dos activos imobiliários em carteira, sendo de registar o incremento de 4% nos rendimentos (rendas) obtidos dos mesmos. O *loan to value* manteve-se na casa dos 62%, tendo o nível de endividamento sido reduzido em cerca de 192 mil euros.

EVOLUÇÃO DO VALOR LÍQUIDO GLOBAL DO FUNDO

A evolução do Valor Líquido Global do Fundo nos 3 últimos exercícios encontra-se evidenciada no quadro infra:

Exercício de 2021	Exercício de 2022	Exercício de 2023
€ 20.929.090	€ 22.359.955	€ 22.821.678

EVOLUÇÃO DE INDICADORES DO FUNDO

No quadro infra encontram-se alguns dados relevantes por referência aos exercícios de 2023 e 2022:

(Montantes expressos em Euros)

	2023	2022
Rendimentos do Investimento	3.530.669	3.396.437
Outros Rendimentos	2.114	-
Custos de Gestão	56.086	53.413
Custos de Depósito	28.043	26.707
Outros Encargos, Taxas e Impostos	1.655.581	1.032.056
Lucro Líquido	2.211.723	3.030.865
Lucros Distribuídos	1.750.000	1.600.000
Mais-Valias ou Menos-Valias de Investimentos	418.650	746.604



RESULTADOS DO EXERCÍCIO

PROVEITOS E CUSTOS

Apesar de positivo em €2.211.723, o Resultado Líquido de 2023 decresceu €819.142, justificado essencialmente pelo decréscimo de €327.954 na variação entre 2023 e 2022 das reavaliações imobiliárias, que apesar do impacto positivo, foi inferior ao do ano transacto (valorização de €418.650 em 2023 *versus* valorização de €746.604 em 2022), e também pelo acréscimo de €593.750 nos custos com juros do financiamento.

Os Rendimentos dos Activos Imobiliários provêm, essencialmente, das rendas referentes aos contratos de arrendamento em vigor, e registaram um acréscimo de 4%.

Os gastos com comissões mantiveram-se ao mesmo nível do verificado em 2022.

DÍVIDA

O endividamento do Fundo reduziu €192.500, sendo que à data do encerramento do exercício o *loan-to-value* corresponde a 62%.

RENTABILIDADE

O Fundo registou resultados positivos de cerca de € 2,2 milhões. Correspondentemente, o valor da unidade de participação apreciou 2,06%.

A rentabilidade anualizada, desde o lançamento do Fundo é positiva em 12,10%.

Durante o exercício de 2023, foram distribuídos rendimentos ao participante do Fundo no montante total de €1.750.000.



PROPOSTA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Propõe-se que o lucro do exercício, no valor de € 2.211.723,02, seja levado a Resultados Transitados.



PERSPECTIVAS PARA 2024

Em 2024, o Fundo continuará a prosseguir a sua política de maximização da rentabilidade dos activos imobiliários em carteira.

AGRADECIMENTOS

A Sociedade Gestora manifesta os seus agradecimentos

- À Mazars&Associados, Sociedade Revisora Oficial de Contas, pelo zelo colocado no acompanhamento da actividade;
- Ao Banco Invest, depositário do LCN PF 2, pela confiança com que honra a Sociedade;
- À Caixa de Crédito Agrícola, credor hipotecário do LCN PF 2, pelo apoio prestado;

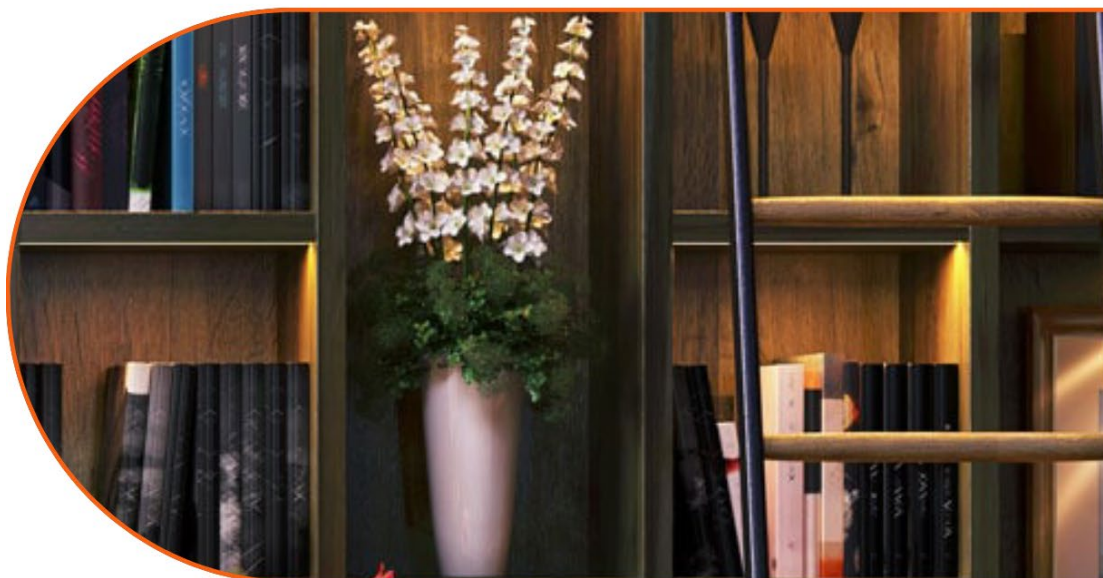
Lisboa, 06 de Março de 2024

Pelo Conselho de Administração da Sociedade Gestora

Tiago Mattos Aguas
Vogal e Administrador Delegado

Tânia Marreiros Silva
Vogal e *Chief Legal Officer*

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS



FUNDO FECHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO LCN - Portuguese Fund 2

BALANÇOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022

(Montantes expressos em Euros)

ACTIVO	Notas	2023			2022		PASSIVO E CAPITAL DO FUNDO	Notas	2023	2022
		Activo bruto	Mais valias	menos valias	Activo líquido	Activo líquido				
ACTIVOS IMOBILIÁRIOS							CAPITAL DO FUNDO			
Construções	1 e 3	55.029.897	3.808.803	(147.100)	58.691.600	58.272.950	Unidades de participação	2	17.723.780	17.723.780
Total de activos imobiliários		55.029.897	3.808.803	(147.100)	58.691.600	58.272.950	Variações patrimoniais	2	(236.059)	(236.059)
DISPONIBILIDADES							Resultados transitados	2	4.872.234	3.441.369
Depósitos à ordem	7	493.877			493.877	489.222	Resultados distribuídos	2	(1.750.000)	(1.600.000)
Total das disponibilidades		493.877			493.877	489.222	Resultado líquido do exercício	2	2.211.723	3.030.865
							Total do Capital do Fundo		22.821.678	22.359.955
CONTAS DE TERCEIROS							CONTAS DE TERCEIROS			
							Comissões e outros encargos a pagar	16	23.497	22.859
Outras contas de devedores	14	14.449			14.449	13.893	Outras contas de credores	16	15.187	14.112
Total dos valores a receber		14.449	-	-	14.449	13.893	Empréstimos não titulados	16	36.190.000	36.382.500
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS							Total de valores a pagar		36.228.685	36.419.471
Despesas com custo diferido	15	193.982			193.982	234.082	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS			
							Acréscimos de custos	17	311.955	201.093
Total de acréscimos e diferimentos activos		193.982	-	-	193.982	234.082	Receitas com proveito diferido	17	31.590	29.628
Total do Activo		55.732.204	3.808.803	(147.100)	59.393.907	59.010.147	Total de acréscimos e diferimentos passivos		343.544	230.722
							Total do Passivo e Capital do Fundo		59.393.907	59.010.147
Total do número de unidades de participação	2				17.723.780	17.723.780	Valor unitário da unidade de participação	2	1,2876	1,2616

O anexo faz parte integrante do balanço em 31 de Dezembro de 2023

O Contabilista Certificado

Pelo Conselho de Administração

FUNDO FECHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO LCN - Portuguesa Fund 2

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022

(Montantes expressos em Euros)

	Notas	2023	2022		Notas	2023	2022
CUSTOS E PERDAS CORRENTES							
Juros e custos equiparados:				Juros e Proveitos Equiparados			
De operações correntes	18	1.448.627	854.877	Outros, de Operações Correntes		2.114	-
Comissões:				Ganhos em operações financeiras e activos imobiliários			
Outras, de operações correntes	19	184.548	181.222	Em activos imobiliários	21	565.750	746.604
Perdas em operações financeiras e activos imobiliários				Rendimentos de activos imobiliários	22	3.530.669	3.396.437
Em activos imobiliários	21	147.100	-	Total de proveitos e ganhos correntes		4.098.533	4.143.041
Impostos e taxas:				PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
Impostos indirectos	12	14.580	13.936	Outros ganhos eventuais		-	-
Fornecimentos e serviços externos	20	91.939	62.140	Total de proveitos e ganhos eventuais		-	-
Total de custos e perdas correntes	(A)	1.886.795	1.112.176				
CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS							
Outras perdas eventuais		15	-				
LUCRO DO EXERCÍCIO	2	<u>2.211.723</u>	<u>3.030.865</u>	PERDA DO EXERCÍCIO	2	<u>4.098.533</u>	<u>4.143.041</u>
		<u>4.098.533</u>	<u>4.143.041</u>				
Resultados na carteira de títulos		-	-	Resultados eventuais		(15)	0
Resultados de activos imobiliários		3.857.380	4.080.900	Resultados antes de imposto sobre o rendimento		2.211.723	3.030.865
Resultados correntes		2.211.738	3.030.865	Resultados líquidos do período		2.211.723	3.030.865

O anexo faz parte integrante da demonstração de resultados do período findo em 31 de Dezembro de 2023.

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 2023 E 2022

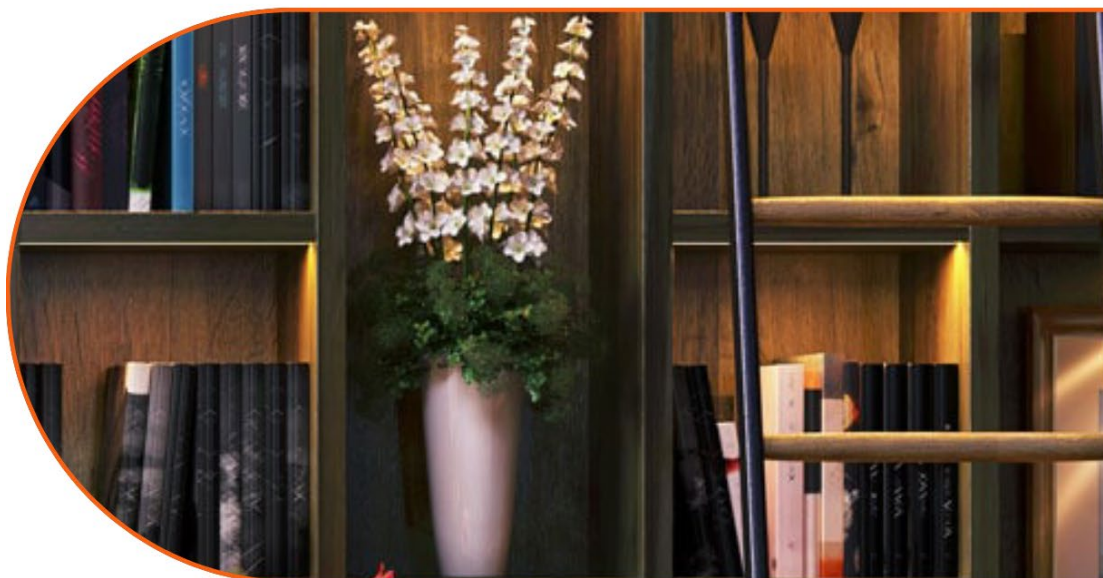
	(Montantes expressos em Euros)	
	2023	2022
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO		
Pagamentos:		
Pagamento de rendimentos aos participantes	(1.750.000)	(1.600.000)
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo	(1.750.000)	(1.600.000)
OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS		
Recebimentos:		
Rendimentos de activos imobiliários	4.301.873	4.165.126
Outros recebimentos de activos imobiliários	42.706	31.088
	<u>4.344.579</u>	<u>4.196.215</u>
Pagamentos:		
Despesas correntes (FSE) em activos imobiliários	(39.998)	(36.258)
Outros pagamentos de activos imobiliários	-	(7.995)
	<u>(39.998)</u>	<u>(44.253)</u>
Fluxo das operações com activos imobiliários	<u>4.304.581</u>	<u>4.151.962</u>
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE		
Recebimentos:		
Juros de depósitos bancários	2.114	-
	<u>2.114</u>	<u>-</u>
Pagamentos:		
Comissão de gestão	(57.920)	(54.669)
Comissão de depositário	(28.960)	(27.335)
Juros de empréstimos bancários	(1.343.731)	(858.234)
Impostos e taxas	(815.979)	(821.947)
Reembolso de empréstimos	(192.500)	(673.750)
Outros pagamentos correntes	(112.950)	(78.193)
	<u>(2.552.040)</u>	<u>(2.514.129)</u>
Fluxo das operações de gestão corrente	<u>(2.549.926)</u>	<u>(2.514.129)</u>
Saldo dos fluxos de caixa do exercício	<u>4.654</u>	<u>37.834</u>
Disponibilidades no início do exercício	<u>489.222</u>	<u>451.389</u>
Disponibilidades no fim do exercício	<u>493.877</u>	<u>489.222</u>

O anexo faz parte integrante da demonstração dos fluxos monetários para o exercício findo em 31 de Dezembro de 2023.

O Contabilista Certificado

Pelo Conselho de Administração

ANEXO



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 Coletivo, 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 pelo Decreto-Lei nº27/2023, de 28 de abril, que aprova o regime da gestão de ativos (RGA) 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.

Com a entrada em vigor do RGA em 28 de maio de 2023, foi revogado o Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, que havia sido aprovado pela Lei n.º 16/2015 de 24 de Fevereiro de 2015.

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 2023 são comparáveis em todos os aspetos significativos com os valores de 2022.

O Fundo iniciou a sua atividade em 23 de Novembro de 2018, pelo que este é o quinto ano completo de atividade.

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

Os imóveis adquiridos pelo Fundo são registados de acordo com os pagamentos efetuados relativos a escrituras, registos e eventuais obras de melhoramento ou reconversão. De acordo com a legislação em vigor, os imóveis não são amortizados, uma vez que deverão refletir o seu valor venal, determinado de acordo com o melhor preço que poderia ser obtido caso fossem vendidos em condições de mercado.

De acordo com o RGA, as aquisições de bens imóveis e as respetivas alienações devem ser precedidas das avaliações de pelo menos dois peritos independentes inscritos na CMVM, nomeados pela Sociedade Gestora. Adicionalmente, a avaliação dos imóveis deve ser realizada com uma periodicidade mínima de 12 meses, sendo que os imóveis são valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores.

As mais ou menos-valias que resultam do ajustamento do valor dos imóveis ao seu valor venal são reconhecidas nas rubricas “Ganhos e perdas em operações financeiras e ativos imobiliários – Ajustamentos favoráveis/desfavoráveis” da demonstração de resultados, tendo como contrapartida as rubricas “Mais-valias” e “Menos-valias” do ativo.

As mais ou menos-valias geradas na alienação de imóveis são refletidas na demonstração de resultados do exercício em que os mesmos são vendidos, sendo determinadas com base na diferença entre o valor de venda e o seu valor de balanço nessa data.

Os adiantamentos por compra de imóveis são registados pelo montante adiantado a terceiros e apresentados no ativo na rubrica “Ativos imobiliários”.

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.

NOTA 1 – VALIAS POTENCIAIS EM ATIVOS IMOBILIÁRIOS

Em 31 de Dezembro de 2023 o saldo desta rubrica é composto por activos imobiliários com as seguintes características:

Imóvel	2023				
	Valor Contabilístico Bruto	Mais e Menos Valias Potenciais	Valor Contabilístico Líquido	Média das Avaliações	Diferença
<u>Construções</u>					
Continente Monção	7.971.588	496.262	8.467.850	8.467.850	-
Continente São João da Madeira	23.627.050	1.766.450	25.393.500	25.393.500	-
Continente Braga	7.338.033	510.967	7.849.000	7.849.000	-
Continente Ponte de Sor	6.220.977	321.773	6.542.750	6.542.750	-
Continente Marinha Grande	9.872.251	566.249	10.438.500	10.438.500	-
	<u>55.029.897</u>	<u>3.661.703</u>	<u>58.691.600</u>	<u>58.691.600</u>	<u>-</u>

A mais-valia potencial líquida registada em balanço no total de €3.661.703, 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 exercício de 2023 o efeito em resultados do exercício das avaliações dos imóveis foi de €418.650 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 2023 foi a abaixo descrita:

	2023					
	Saldo em 31-12-2022	Subscrições / Resgates	Distribuição de rendimentos	Aplicação do resultado de 2022	Resultado líquido do exercício	Saldo em 31-12-2023
Unidades de participação	17.723.780	-	-	-	-	17.723.780
Variações patrimoniais	(236.059)	-	-	-	-	(236.059)
Resultados transitados	3.441.369	-	-	1.430.865	-	4.872.234
Resultados distribuídos	(1.600.000)	-	(1.750.000)	1.600.000	-	(1.750.000)
Resultado líquido do exercício	3.030.865	-	-	(3.030.865)	2.211.723	2.211.723
	<u>22.359.955</u>	<u>-</u>	<u>(1.750.000)</u>	<u>-</u>	<u>2.211.723</u>	<u>22.821.678</u>
Número de unidades de participação	<u>17.723.780</u>					<u>17.723.780</u>
Valor da unidade de participação	<u>1,2616</u>					<u>1,2876</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 2023 fixou-se em €2.211.723 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, deduzido dos custos de estrutura do Fundo. Durante o ano de 2023, foram distribuídos rendimentos ao participante do Fundo no montante total de €1.750.000.

FUNDO FECHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO “LCN - Portuguese Fund 2”
ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023
(Montantes expressos em Euros)

NOTA 3 – INVENTÁRIO DOS ATIVOS DO FUNDO

<u>Imóvel / Terreno</u>	<u>Área (m²)</u>	<u>Data de Aquisição</u>	<u>Valor de Aquisição</u>	<u>Data da Avaliação I</u>	<u>Valor de Avaliação I</u>	<u>Data da Avaliação II</u>	<u>Valor de Avaliação II</u>	<u>Valor do Imóvel</u>	<u>País</u>	<u>Localização</u>
<u>Imóveis situados em Estados da União Europeia</u>										
<u>Construções Acabadas</u>										
<u>CC06</u> <u>Não Arrendadas</u>										
Continente Monção	5.219	29-11-2018	7.971.588	20-10-2023	8.245.700	20-10-2023	8.690.000	8.467.850	PT	Monção
Continente São João da Madeira	13.746	29-11-2018	23.627.050	20-10-2023	25.174.000	20-10-2023	25.613.000	25.393.500	PT	São João da Madeira
Continente Braga	5.168	29-11-2018	7.338.033	20-10-2023	7.488.000	20-10-2023	8.210.000	7.849.000	PT	Braga
Continente Ponte de Sor	5.028	29-11-2018	6.220.977	20-10-2023	6.421.500	20-10-2023	6.664.000	6.542.750	PT	Ponte de Sor
Continente Marinha Grande	4.726	29-11-2018	9.872.251	20-10-2023	10.188.000	20-10-2023	10.689.000	10.438.500	PT	Marinha Grande
Total			<u>55.029.897</u>		<u>57.517.200</u>		<u>59.866.000</u>	<u>58.691.600</u>		

A 31 de Dezembro de 2023 a totalidade dos imóveis encontravam-se arrendados, tendo sido o total de rendimentos obtidos de €3.530.669 (ver Nota 22).

FUNDO FECHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO “LCN - Portuguese Fund 2”
ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023
(Montantes expressos em Euros)

		2023							
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						166.682
	DO Crédito Agrícola 0.00%		EUR						327.194
								-	493.877
						2023			
Empréstimos		Quantid.	Moeda	Preço de aquisição	Data de Avaliação	Valor de Avaliação	Método de Avaliação	Juros Decorridos	Valor Global
<u>CC07 Empréstimos óbtidos</u>									
	Emprestimo Crédito Agrícola 3.65% 29/11/2018 a 29/11/2033		EUR					(286.202)	(36.476.202)
								(286.202)	(36.476.202)
						2023			
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						193.982
CC12	ATIVOS A REGULARIZAR - RENDAS EM DÍVIDA		EUR						14.449
<u>Outros passivos</u>									
CC18	VALORES PASSIVOS - RENDAS ADIANTADAS		EUR						(31.590)
CC19	VALORES PASSIVOS - OUTROS								(64.437)
Total									112.403
<u>VALOR LÍQUIDO GLOBAL DO FUNDO</u>									22.821.678

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 2023 e 2022 a liquidez do fundo apresenta a seguinte composição:

Contas	2022			Saldo em 31-12-2023
	Saldo em 31-12-2022	Aumentos	Reduções	
Depósitos à Ordem	489.222			493.877
Total	489.222	-	-	493.877

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

Não existem valores aplicados em depósitos a prazo a 31 de Dezembro de 2023.

NOTA 10 – DÍVIDAS A TERCEIROS COBERTAS POR GARANTIAS REAIS

A 31 de Dezembro de 2023 o valor de dívidas a terceiros cobertas por garantias reais prestadas pelo Fundo decompõem-se conforme segue:

Rubrica do Balanço	Valores	2023	
		Garantias Prestadas	
		Natureza	Valor
Empréstimos não titulados (i)	36.190.000	Garantia Hipotecária sobre a totalidade dos imóveis em carteira (ver identificação na Nota 3)	58.691.600
Total	36.190.000		58.691.600

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

- (ii) Em 2023 foi amortizado capital no montante de €192.500 respeitante ao empréstimo.

NOTA 12 – IMPOSTOS

Os impostos suportados pelo Fundo em 2023 e 2022 apresentam a seguinte composição:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Impostos Indiretos:		
Imposto Selo	<u>14.580</u>	<u>13.936</u>
Total de Impostos suportados	<u><u>14.580</u></u>	<u><u>13.936</u></u>

O custo com o imposto do selo registado em 2023, 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 2023 e 2022 resumem-se pela seguinte tabela:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Tipo de responsabilidade		
Valores cedidos em Garantia	58.691.600	58.272.950

Em 31 de dezembro de 2023 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 2023 no montante de € 14.449 respeita ao valor de actualização da renda de Dezembro faturado nesse mesmo mês que se encontrava por receber à data do fecho do exercício (situação idêntica à verificada por referência a 2022).

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Outras contas de devedores		
Outros devedores	<u>14.449</u>	<u>13.893</u>
	<u>14.449</u>	<u>13.893</u>
Total	<u><u>14.449</u></u>	<u><u>1.277</u></u>

NOTA 15 – ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ATIVOS

A rubrica de acréscimos e diferimentos ativos a 31 de Dezembro de 2023 e 2022 decompõem-se conforme segue:

	2023	2022
Despesas com custo diferido		
Seguros Antecipados	5.175	6.755
Diarização Desp. Fornecedores Divers	188.806	227.327
Total	193.982	234.082

O saldo reconhecido na rubrica “Diarização Despesas Fornecedores Diversos” a 31 de Dezembro de 2023 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 2024.

NOTA 16 – CONTAS DE TERCEIROS (PASSIVO)

As contas de terceiros no passivo a 31 de Dezembro de 2023 e de 2022 resumem-se de acordo com a seguinte tabela:

	2023	2022
Comissões e outros encargos a pagar		
Sociedade Gestora	14.876	14.467
Banco Depositário	7.438	7.234
Entidades Avaliadoras de Imóveis	-	-
Autoridades de Supervisão	1.183	1.158
	23.497	22.859
Outras contas de credores		
IVA	9.652	8.146
Outros credores	5.535	5.966
	15.187	14.112
Empréstimos Não Titulados		
Financiamento Crédito Agrícola	36.190.000	36.382.500
	36.190.000	36.382.500
Total	36.228.685	36.419.471

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 2024, 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 2023 foram efetuadas amortizações de capital no valor total de €192.500, pelo que o saldo em dívida a 31 de Dezembro de 2023 ascende a €36.190.000.

NOTA 17 – CONTAS DE ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS

As contas de acréscimos e diferimentos passivos a 31 de Dezembro de 2023 e de 2022 resumem-se como segue:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Acréscimos de Custos		
Juros e Custos Equip. a Liquidar	286.202	181.306
Passivos por Impostos Diferidos	2.853	2.787
Outros Fornecedores	22.900	17.000
Receitas c/ Provento Diferido		
Activos Imobiliários	31.590	29.628
Total	<u><u>343.544</u></u>	<u><u>230.722</u></u>

A rubrica “Acréscimo de custos” inclui a 31 de Dezembro de 2023 a especialização dos juros, o imposto do selo sobre o Fundo respeitante ao último trimestre de 2023 a liquidar em 2024, bem como os custos de 2023 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 2023, na rubrica “Receitas com proveito diferido” dizia respeito à quota-parte da contribuição de seguro suportada pelos arrendatários dos imóveis do Fundo respeitante a 2024 e já paga em 2023.

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.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Juros e Custos Equiparados		
De Empréstimos Não Titulados	1.448.627	854.877
Total	<u><u>1.448.627</u></u>	<u><u>854.877</u></u>

NOTA 19 – COMISSÕES

Os custos com comissões decompõem-se como segue:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Comissões e Taxas		
Comissão de Gestão	56.086	53.413
Comissão de Depósito	28.043	26.707
Taxa de Supervisão	6.997	6.697
Outras Comissões	93.422	94.406
Total	<u><u>184.548</u></u>	<u><u>181.222</u></u>

NOTA 20 – FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

A 31 de Dezembro de 2023 e de 2022 a rubrica de “Fornecimentos e serviços externos” resume-se como segue:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Fornecimentos Serviços Externos		
Seguros	29.032	36.690
Auditoria	17.500	14.500
Avaliação dos Act. Imob.	13.850	7.350
Honorários	31.558	3.600
Outros Custos	-	0
Total	<u><u>91.939</u></u>	<u><u>62.140</u></u>

Em 2023 os custos registados nesta rubrica dizem respeito a custos com seguros, auditoria, avaliações e honorários legais e fiscais do Fundo. O acréscimo de custos com honorários diz respeito a honorários dos consultores fiscais sobre uma operação específica de permuta de activos que se encontra em análise.

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

A 31 de Dezembro de 2023 e 2022 as rubricas de Ganhos ou de perdas em operações financeiras e ativos imobiliários resumem-se em:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ganhos op. financ. e Activos Imob		
Em Activos Imobiliários	565.750	746.604
Perdas op. financ. e Activos Imob.		
Em Activos Imobiliários	<u>(147.100)</u>	<u>-</u>
	<u><u>418.650</u></u>	<u><u>746.604</u></u>

Os ganhos líquidos de €418.650 detalhados no quadro acima, são respeitantes às variações das reavaliações imobiliárias efetuadas ao património imobiliário que consta da carteira do Fundo em 2023.

NOTA 22 – RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS

A rubrica de Rendimentos de Ativos Imobiliários em 2023 e em 2022 decompõe-se da seguinte forma:

	2023	2022
Rendas		
Continente Monção	506.667	487.416
Continente Braga	466.388	448.667
Continente São João da Madeira	1.501.981	1.444.912
Continente Marinha Grande	627.504	603.661
Continente Ponte de Sor	395.370	380.347
	<u>3.497.910</u>	<u>3.365.003</u>
Outros		
Continente Monção	4.691	4.501
Continente Braga	4.528	4.345
Continente São João da Madeira	13.648	13.096
Continente Marinha Grande	5.706	5.475
Continente Ponte de Sôr	4.186	4.016
	<u>32.759</u>	<u>31.434</u>
Total	<u><u>3.530.669</u></u>	<u><u>3.396.437</u></u>

Os montantes de €3.497.910 e €32.759 registados como rendimentos de ativos imobiliários em 2023, dizem respeito a rendas e contribuição de seguro, respetivamente.

NOTA 23 – REMUNERAÇÕES PAGAS PELA SOCIEDADE GESTORA

De acordo com o estipulado secção VI - Conteúdo adicional do relatório e contas do Decreto-Lei 27/2023 de 28 de abril, o montante total de remunerações de 2023 pagas pela Fund Box – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, S.A. aos seus colaboradores no âmbito da gestão do Fundo, é como segue:

	Remunerações Fixas	Remunerações Variáveis	Remuneração Total
Direcção de Topo e Colaboradores Equiparados	34.830	3.345	38.175
Responsáveis pela Assunção de Riscos e Funções de Controlo	4.260	793	5.053
Outros colaboradores	8.844	0	8.844
	<u><u>47.933</u></u>	<u><u>4.138</u></u>	<u><u>52.071</u></u>

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 pagas aos colaboradores dessa sociedade durante 2023 (495.056 euros).

Para além do montante global de remunerações, de referir que foram pagos 182.807 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 2023 foi de 25 pessoas.

Durante o exercício de 2023, não foi pago qualquer montante a título de comissões de desempenho à sociedade gestora do fundo.

NOTA 24 – EVENTOS SUBSEQUENTES

Nada a referir.

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 («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 2023 (que evidencia um total de 59 393 907 euros e um total de capital do OIC de 22 821 678 euros, incluindo um resultado líquido de 2 211 723 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 Fund Box – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. em 31 de dezembro de 2023 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 alternativos imobiliários.

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 alternativos imobiliários;
- 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 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 a Entidade Gestora do 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, 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.

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

Relato sobre outros requisitos legais e regulamentares

Sobre o relatório de gestão

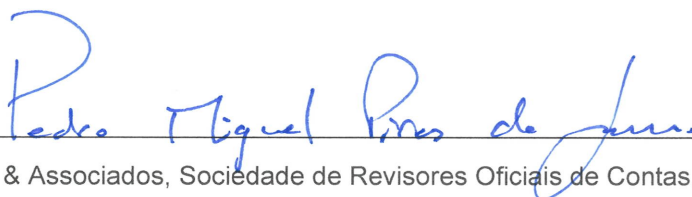
Em nossa opinião, o relatório de gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor e a informação nele constante é coerente com as demonstrações financeiras auditadas e, tendo em conta o conhecimento e a apreciação sobre o OIC, não identificámos incorreções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

Sobre a matéria prevista no n.º 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023, que concretiza o Regime da Gestão de Ativos

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

Sobre a matéria indicada não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 26 de março de 2024



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)

