

RELATÓRIO E CONTAS

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

Exercício de 2024



*F
B*

RELATÓRIO DE GESTÃO



SUMÁRIO EXECUTIVO

O exercício de 2024 do Fundo LCN PF 2 ficou marcado pela operação de “*swap*” de uma das lojas (Modelo Continente Braga) que pertencia à carteira do fundo desde a sua constituição por uma outra loja própria da SONAE (Continente Bom Dia Armação de Pêra).



Em 2024 o Fundo LCN PF 2 prosseguiu o objectivo de rentabilização dos activos imobiliários que compõem a sua carteira, tendo-se registado no ano um lucro de cerca de 2,15 milhões de euros.

CONJUNTURA

Crescimento

A economia portuguesa cresceu 1,9% em 2024, o ritmo mais baixo desde a queda provocada pela pandemia e, ainda assim, acima das expectativas por força de um último trimestre vigoroso. O contributo do turismo, com as dormidas a subirem 4% e a ultrapassarem o patamar dos 80 milhões, terá sido muito relevante.

Desemprego

A taxa de desemprego aumentou ligeiramente, fixando-se em 6,7% no final do ano. A população empregada manteve-se acima da fasquia dos 5 milhões, dos quais um pouco mais de um quinto em teletrabalho, uma herança da pandemia mais persistente do que as máscaras sociais.

Inflação

A inflação fixou em 3%, em reversão da trajectória de descida rápida que levou ao registo de um valor abaixo de 2%, o objectivo de longo prazo do Banco Central Europeu ("BCE"), em 2023 (figura 1).

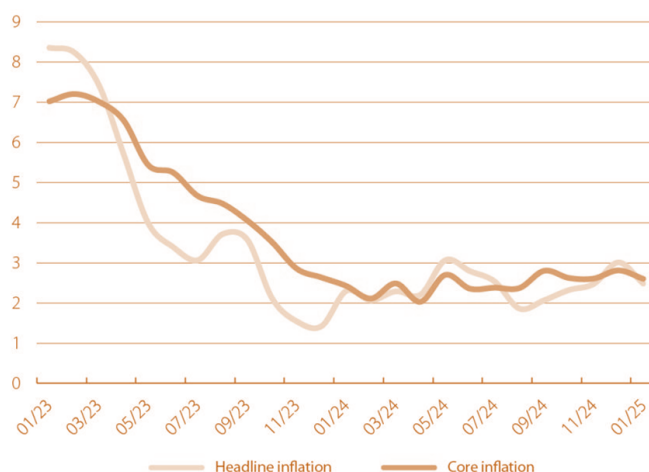


FIGURA 1: EVOLUÇÃO YEAR ON YEAR DO ÍNDICE DE PREÇOS NO CONSUMIDOR (FONTE: CAIXA BANK RESEARCH)

Esta incapacidade de contenção dentro do alvo da política monetária ter-se-á devido ao fim da isenção de IVA num cabaz de produtos alimentares essenciais e subida dos preços da electricidade.

Excedente orçamental

As contas públicas fecharam com o segundo excedente consecutivo, e superior ao do ano transacto (1 vs. 0,8%), apesar de um crescimento perto dos dois dígitos dos gastos públicos.

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 2024 é composta por 5 unidades comerciais localizadas nas seguintes localidades: Monção, São João da Madeira, Ponte de Sôr, Marinha Grande e Armação de Pêra, este último tendo entrado na carteira no decorrer do exercício de 2024 por permuta com o Modelo Continente de Braga.

A actividade em 2024 prosseguiu tendo em vista a maximização da rentabilidade dos activos imobiliários em carteira, sendo de registar o lucro do exercício que se cifrou em 2.149.950 euros.

O loan to value baixou para 61% (2023: 62%), tendo o nível de endividamento sido reduzido em cerca de 192 mil euros.

COMERCIALIZAÇÃO

Conforme já referido supra, no final do 1.º trimestre de 2024 ocorreu uma operação de permuta que implicou a saída da carteira do imóvel associado ao Modelo Continente de Braga por contrapartida da entrada do imóvel no qual opera um Continente Bom Dia localizado em Armação de Pêra. O montante de referência da operação de "swap" foi de 7.849.000 euros.

REALIZAÇÕES EM 2024

- Operação de permuta entre os activos "Modelo Continente Braga" e "Continente Bom Dia Armação de Pêra";
- Redução do endividamento em cerca de 192 mil euros;

OBJECTIVOS PARA 2025

- Maximização da rentabilidade dos imóveis em carteira

RENTABILIDADE DO CAPITAL INVESTIDO

- Lucro do exercício cifrou-se em 2.149.950 euros;
- Crescimento do valor da unidade de participação em cerca de 5,5%.

ACTIVIDADE DO FUNDO

EVOLUÇÃO DO VALOR LÍQUIDO GLOBAL DO FUNDO

Exercício de 2022	Exercício de 2023	Exercício de 2024
22.359.955 €	22.821.678 €	24.071.627 €

EVOLUÇÃO DE INDICADORES DO FUNDO

No quadro infra encontram-se alguns dados relevantes, com referência a 2024 e ao exercício anterior:

	2024	2023
Rendimentos do Investimento	3.619.008 €	3.530.669 €
Outros rendimentos	11.460 €	2.114 €
Custos de gestão	57.945 €	56.086 €
Custos de depósito	28.973 €	28.043 €
Outros encargos, taxas e impostos	1.765.206 €	1.655.581 €
Lucro líquido	2.149.950 €	2.211.723 €
Lucros Distribuídos	900.000 €	1.750.000 €
As Mais-Valias ou Menos-Valias de Investimentos	371.605 €	418.650 €

RESULTADOS DO EXERCÍCIO

PROVEITOS E CUSTOS

O resultado líquido de 2024, positivo em €2.149.950, decresceu €61.773, justificado essencialmente pelo acréscimo de €68.574 nos custos com juros do financiamento, ao qual acresce o efeito de diminuição de €47.045 na variação entre 2024 e 2023 das reavaliações imobiliárias, que apesar do impacto positivo, foi inferior ao do ano transacto (valorização de €371.605 em 2024 versus valorização de €418.650 em 2023), e ainda o efeito de acréscimo dos fornecimentos e serviços externos em €40.607.

Por outro lado, os Rendimentos dos Activos Imobiliários, que provêm essencialmente, das rendas referentes aos contratos de arrendamento em vigor, registaram um acréscimo de 2,5% (€88.339).

RENTABILIDADE

O Fundo registou resultados positivos de cerca de € 2,15 milhões. Correspondentemente, o valor da unidade de participação apreciou 5,5%.

A rentabilidade anualizada, desde o lançamento do Fundo é positiva em 11,20%.

Durante o exercício de 2024, foram distribuídos rendimentos ao participante do Fundo no montante total de €900.000.

PROPOSTA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Propõe-se que o lucro do exercício, no valor de €2.149.949,55, seja levado a Resultados Transitados.

PERSPECTIVAS PARA 2025

Em 2025, o Fundo continuará a prosseguir a sua política de maximização da rentabilidade dos activos imobiliários em carteira.

AGRADECIMENTOS

- À Forvis Mazars & Associados - SROC, S.A., Auditora do LCN PF 2, pelo zelo colocado no acompanhamento da actividade;
- Ao Banco Invest, Depositário do LCN PF 2, pela confiança depositada;
- À Caixa de Crédito Agrícola, credor hipotecário do LCN PF 2, pela reiterada disponibilidade para apoiar os investimentos.

Lisboa, 10 de Março de 2025

Tiago Mattos Aguas
Vogal e Administrador Delegado

Tânia Marreiros Silva
Vogal e *Chief Legal Officer*



DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS



FUNDO FECHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO LCN - Portuguesa Fund 2

BALANCOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023

(Montantes expressos em Euros)

ACTIVO	Notas	2024			2023		PASSIVO E CAPITAL DO FUNDO	Notas	2024	2023
		Activo bruto	Mais valias	menos valias	Activo líquido	Activo líquido				
ACTIVOS IMOBILIÁRIOS							CAPITAL DO FUNDO			
Construções	1 e 3	55.381.732	3.522.340	-	58.904.072	58.691.600	Unidades de participação	2	17.723.780	17.723.780
Total de activos imobiliários		55.381.732	3.522.340	-	58.904.072	58.691.600	Variações patrimoniais	2	(236.059)	(236.059)
DISPONIBILIDADES							Resultados transitados	2	5.333.957	4.872.234
Caixa	10	10			10	-	Resultados distribuídos	2	(900.000)	(1.750.000)
Depósitos à ordem	7	704.023			704.023	493.877	Resultado líquido do exercício	2	2.149.950	2.211.723
Depósitos a prazo e com pré-aviso	7	800.000			800.000	-	Total do Capital do Fundo		24.071.627	22.821.678
Total das disponibilidades		1.504.033			1.504.033	493.877				
CONTAS DE TERCEIROS							CONTAS DE TERCEIROS			
Outras contas de devedores	14	55.434			55.434	14.449	Comissões e outros encargos a pagar	16	24.619	23.497
Total dos valores a receber		55.434	-	-	55.434	14.449	Outras contas de credores	16	20.872	15.187
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS							Empréstimos não titulados	16	35.997.500	36.190.000
Acréscimos de proveitos	15	932			932	-	Total de valores a pagar		36.042.992	36.228.685
Despesas com custo diferido	15	154.318			154.318	193.982	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS			
Total de acréscimos e diferimentos activos		155.250	-	-	155.250	193.982	Acréscimos de custos	17	474.327	311.955
Total do Activo		57.096.448	3.522.340	-	60.618.788	59.393.907	Receitas com proveito diferido	17	29.842	31.590
							Total de acréscimos e diferimentos passivos		504.169	343.544
							Total do Passivo e Capital do Fundo		60.618.788	59.393.907
Total do número de unidades de participação	2				17.723.780	17.723.780	Valor unitário da unidade de participação	2	1,3582	1,2876

O anexo faz parte integrante do balanço em 31 de Dezembro de 2024

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 2024 E 2023

(Montantes expressos em Euros)

	Notas	2024	2023		Notas	2024	2023
CUSTOS E PERDAS CORRENTES							
Juros e custos equiparados:				Juros e Proveitos Equiparados			
De operações correntes	18	1.517.202	1.448.627	Outros, de Operações Correntes		11.460	2.114
Comissões:				Ganhos em operações financeiras e activos imobiliários			
Outras, de operações correntes	19	187.297	184.548	Em activos imobiliários	21	701.015	565.750
Perdas em operações financeiras e activos imobiliários				Rendimentos de activos imobiliários	22	3.619.008	3.530.669
Em activos imobiliários	21	329.410	147.100	Total de proveitos e ganhos correntes		4.331.483	4.098.533
Impostos e taxas:				PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
Impostos indirectos	12	15.079	14.580	Outros ganhos eventuais		-	-
Fornecimentos e serviços externos	20	132.546	91.939	Total de proveitos e ganhos eventuais		-	-
Total de custos e perdas correntes	(A)	2.181.534	1.886.795				
CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS							
Outras perdas eventuais		-	15				
LUCRO DO EXERCÍCIO	2	2.149.950	2.211.723	PERDA DO EXERCÍCIO	2	-	-
		<u>4.331.483</u>	<u>4.098.533</u>			<u>4.331.483</u>	<u>4.098.533</u>
Resultados na carteira de títulos		-	-	Resultados eventuais		-	(15)
Resultados de activos imobiliários		3.858.066	3.857.380	Resultados antes de imposto sobre o rendimento		2.149.950	2.211.723
Resultados correntes		2.149.950	2.211.738	Resultados líquidos do período		2.149.950	2.211.723

O anexo faz parte integrante da demonstração de resultados do período findo em 31 de Dezembro de 2024.

O Contabilista Certificado

Pelo Conselho de Administração

FUNDO FECHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO LCN - Portuguesa Fund 2

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS MONETÁRIOS PARA OS EXERCÍCIOS

FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023

(Montantes expressos em Euros)

	2024	2023
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO		
Pagamentos:		
Pagamento de rendimentos aos participantes	(900.000)	(1.750.000)
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo	(900.000)	(1.750.000)
OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS		
Recebimentos:		
Alienação de activos imobiliários (Nota 1)	7.849.000	-
Rendimentos de activos imobiliários	4.372.063	4.301.873
Outros recebimentos de activos imobiliários	37.678	42.706
	12.258.741	4.344.579
Pagamentos:		
Aquisição de activos imobiliários (Nota 1)	(7.667.700)	-
Despesas correntes (FSE) em activos imobiliários	(63.633)	(39.998)
Outros pagamentos de activos imobiliários	-	-
	(7.731.333)	(39.998)
Fluxo das operações com activos imobiliários	4.527.408	4.304.581
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE		
Recebimentos:		
Juros de depósitos bancários	10.529	2.114
	10.529	2.114
Pagamentos:		
Comissão de gestão	(59.559)	(57.920)
Comissão de depositário	(29.780)	(28.960)
Juros de empréstimos bancários	(1.340.272)	(1.343.731)
Impostos e taxas	(837.329)	(815.979)
Reembolso de empréstimos	(192.500)	(192.500)
Outros pagamentos correntes	(168.341)	(112.950)
	(2.627.781)	(2.552.040)
Fluxo das operações de gestão corrente	(2.617.252)	(2.549.926)
Saldo dos fluxos de caixa do exercício	1.010.156	4.654
Disponibilidades no início do exercício	493.877	489.222
Disponibilidades no fim do exercício	1.504.033	493.877

O anexo faz parte integrante da demonstração dos fluxos monetários para o exercício findo em 31 de Dezembro de 2024.

O Contabilista Certificado

Pelo Conselho de Administração

ANEXO



INTRODUÇÃO

O LCN PORTUGUESE FUND 2 ou “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 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.

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 2024 são comparáveis em todos os aspetos significativos com os valores de 2023.

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 2024 o saldo desta rubrica é composto por activos imobiliários com as seguintes características:

Imóvel	2024				
	Valor contabilístico bruto	Mais e menos valias potenciais	Valor contabilístico líquido	Média das Avaliações	Diferença
<u>Construções</u>					
Continente Monção	7.971.588	314.622	8.286.210	8.286.210	-
Continente São João da Madeira	23.627.050	1.639.495	25.266.545	25.266.545	-
Continente Armação Pera	7.689.867	563.835	8.253.702	8.253.702	-
Continente Ponte de Sor	6.220.977	458.953	6.679.930	6.679.930	-
Continente Marinha Grande	9.872.251	545.434	10.417.685	10.417.685	-
	<u>55.381.732</u>	<u>3.522.340</u>	<u>58.904.072</u>	<u>58.904.072</u>	<u>-</u>

A mais-valia potencial líquida registada em balanço no total de €3.522.340, 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 2024 o efeito em resultados do exercício das avaliações dos imóveis foi de €371.605 de ajustamentos favoráveis. (Ver Nota 21)

No quadro infra encontra-se resumida a movimentação no exercício de 2024 verificada na carteira de imóveis:

	<u>Terrenos</u>	<u>Construções</u>	<u>Total dos Ativos Imobiliários</u>
Saldo a 31 de Dezembro de 2023	-	58.691.600	58.691.600
Aquisições/Vendas de imóveis	-	-	-
Valorização de imóveis no exercício (Nota 21)	-	371.605	371.605
Saldo a 31 de Dezembro de 2024	-	58.904.072	58.904.072

De referir que apesar do efeito líquido das aquisições e alienações ser nulo, verificou-se no exercício em apreço uma operação de permuta entre dois imóveis, a qual teve por base o mesmo montante (de compra e de venda) de referência: €7.849.000.

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 2024 foi a abaixo descrita:

	<u>2024</u>				
	<u>Saldo em 31-12-2023</u>	<u>Distribuição de rendimentos</u>	<u>Aplicação do resultado de 2023</u>	<u>Resultado líquido do exercício</u>	<u>Saldo em 31-12-2024</u>
Unidades de participação	17.723.780	-	-	-	17.723.780
Variações patrimoniais	(236.059)	-	-	-	(236.059)
Resultados transitados	4.872.234	-	461.723	-	5.333.957
Resultados distribuídos	(1.750.000)	(900.000)	1.750.000	-	(900.000)
Resultado líquido do exercício	<u>2.211.723</u>	<u>-</u>	<u>(2.211.723)</u>	<u>2.149.950</u>	<u>2.149.950</u>
	<u>22.821.678</u>	<u>(900.000)</u>	<u>-</u>	<u>2.149.950</u>	<u>24.071.628</u>
Número de unidades de participação	<u>17.723.780</u>				<u>17.723.780</u>
Valor da unidade de participação	<u>1,2876</u>				<u>1,3582</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 2024 fixou-se em €2.149.950 e 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 2024, foram distribuídos rendimentos ao participante do Fundo no montante total de €900.000.

LCN PORTUGUESE FUND 2 - FUNDO FECHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024

(Montantes expressos em Euros)

NOTA 3 – INVENTÁRIO DOS ACTIVOS DO FUNDO

Imóvel / Terreno	Área (m²)	Data de aquisiçã o	Valor de aquisição	Data da avaliação I	2024		Valor de avaliação II	Valor de avaliação II	Valor do Imóvel	País	Localização
					Valor de avaliação I						
Imóveis situados em Estados da União Europeia											
<u>Construções Acabadas</u>											
<u>CC06</u> <u>Não Arrendadas</u>											
Continente Monção	5.219	29-11-2018	7.971.588	18-10-2024	8.161.820	18-10-2024	8.410.600	8.286.210	PT	Monção	
Continente São João da Madeira	13.746	29-11-2018	23.627.050	18-10-2024	25.176.500	18-10-2024	25.356.590	25.266.545	PT	São João da Madeira	
Continente Armação Pera	5.168	06-03-2024	7.689.867	18-10-2024	8.057.300	18-10-2024	8.450.104	8.253.702	PT	Silves	
Continente Ponte de Sor	5.028	29-11-2018	6.220.977	18-10-2024	6.368.960	18-10-2024	6.990.900	6.679.930	PT	Ponte de Sor	
Continente Marinha Grande	4.726	29-11-2018	9.872.251	18-10-2024	10.335.770	18-10-2024	10.499.600	10.417.685	PT	Marinha Grande	
Total			<u>55.381.732</u>		<u>58.100.350</u>		<u>59.707.794</u>	<u>58.904.072</u>			

A 31 de Dezembro de 2024 a totalidade dos imóveis encontravam-se arrendados, tendo o total de rendimentos obtidos sido de €3.619.008 (ver Nota 22).

LCN PORTUGUESE FUND 2 - FUNDO FECHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024

(Montantes expressos em Euros)

				2024							
Liquidez				Quantid.	Moeda	Preço de aquisição	Data de Avaliação	Valor de Avaliação	Método de Avaliação	Juros Decorridos	Valor Global
		Depósitos a Prazo									
		Caixa									10
	CC02	Depósitos à Ordem									
PT		DO Banco Invest 0.00%				EUR					127.575
		DO Crédito Agrícola 0.00%				EUR					576.448
		Depósitos a Prazo									
		DP Banco Invest 2,15%									600.000
		DP Credito Agricola 2,15%									200.000
										-	1.504.033
				2024							
Empréstimos				Quantid.	Moeda	Preço de aquisição	Data de Avaliação	Valor de Avaliação	Método de Avaliação	Juros Decorridos	Valor Global
	CC07	Empréstimos óbtidos									
		Emprestimo Crédito Agrícola 3.6500%				EUR				(463.132)	(36.460.632)
										(463.132)	(36.460.632)
				2024							
Outros valores a regularizar				Quantid.	Moeda	Preço de aquisição	Data de Avaliação	Valor de Avaliação	Método de Avaliação	Juros Decorridos	Valor Global
	Outros ativos										
	CC13	VALORES ATIVOS- OUTROS				EUR					155.250
	CC12	ATIVOS A REGULARIZAR - RENDAS EM DÍVIDA				EUR					53.938
	Outros passivos										
	CC18	VALORES PASSIVOS - RENDAS ADIANTADAS				EUR					(29.842)
	CC19	VALORES PASSIVOS - OUTROS									(55.191)
	Total										124.154
	VALOR LÍQUIDO GLOBAL DO FUNDO										24.071.627

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 2024 e 2023 a liquidez do fundo apresenta a seguinte composição:

Contas	2024			Saldo em
	Saldo em	Aumentos	Reduções	31-12-2024
Numerário	-			10
Depósitos à ordem	493.877			704.023
Depósitos a prazo	-			800.000
Total	493.877	-	-	1.504.033

Contas	2023			Saldo em
	Saldo em	Aumentos	Reduções	31-12-2023
Numerário	-			-
Depósitos à ordem	489.222			493.877
Depósitos a prazo	-			-
Total	489.222	-	-	493.877

NOTA 10 – DÍVIDAS A TERCEIROS COBERTAS POR GARANTIAS REAIS

A 31 de Dezembro de 2024 o valor de dívidas a terceiros cobertas por garantias reais prestadas pelo Fundo decompõem-se conforme segue:

Rubrica do Balanço	Valores	2024	
		Garantias Prestadas	
		Natureza	Valor
Empréstimos não titulados (i)	35.997.500	Garantia Hipotecária sobre a totalidade dos imóveis em carteira (ver identificação na Nota 3)	58.904.072
Total	35.997.500		58.904.072

- (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).

- (ii) 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 composta pela margem de 2,30% acrescida de 1,35%. Esta taxa aplicou-se a partir do período de juros que se iniciou a 15 de Outubro de 2022 e vigorou até ao período de juros que se iniciou a 15 de Julho de 2024. A partir do período de juros que se iniciou a 15 de Outubro de 2024, a taxa de juro passou a corresponder 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.
- (iii) Em 2024 foi amortizado capital no montante de €192.500 respeitante ao empréstimo.

NOTA 12 – IMPOSTOS

Os impostos suportados pelo Fundo em 2024 e 2023 apresentam a seguinte composição:

	2024	2023
Impostos Indiretos:		
Imposto Selo	15.079	14.580
Outros Impostos:		
Imposto Municipal sobre imóveis	-	-
Total de Impostos suportados	15.079	14.580

O custo com o imposto do selo registado em 2024, 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 2024 e 2023 resumem-se pela seguinte tabela:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Tipo de responsabilidade		
Valores cedidos em Garantia	58.904.072	58.691.600

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 2024 no montante de € 53.938 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 2023), adicionado do efeito de uma dedução indevida do montante de €42.471 num pagamento efectuado pelo inquilino em Dezembro de 2024.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Outras contas de devedores		
Outros devedores	<u>53.938</u>	<u>14.449</u>
	<u>53.938</u>	<u>14.449</u>
Estado e outros Entes Públicos		
Imposto a Receber	<u>1.496</u>	<u>-</u>
	<u>1.496</u>	<u>-</u>
Total	<u><u>55.434</u></u>	<u><u>14.449</u></u>

NOTA 15 – ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ACTIVOS

A rubrica de acréscimos e diferimentos ativos a 31 de Dezembro de 2024 e 2023 decompõem-se conforme segue:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Acréscimos de proveitos		
De Depósitos a Prazo c/ pré-aviso	932	-
Despesas com custo diferido		
Seguros Antecipados	4.139	5.175
Diarização Desp Fornecedores Divers	150.180	188.806
Total	<u>155.250</u>	<u>193.982</u>

O saldo reconhecido na rubrica “Diarização Despesas Fornecedores Diversos” a 31 de Dezembro de 2024 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 2025.

NOTA 16 - CONTAS DE TERCEIROS (PASSIVO)

As contas de terceiros no passivo a 31 de Dezembro de 2024 e de 2023 resumem-se de acordo com a seguinte tabela:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Comissões e outros encargos a pagar		
Sociedade Gestora	15.580	14.876
Banco Depositário	7.790	7.438
Autoridades de Supervisão	1.250	1.183
	<u>24.619</u>	<u>23.497</u>
Outras contas de credores		
IVA	7.465	9.652
Outros credores	13.407	5.535
	<u>20.872</u>	<u>15.187</u>
Empréstimos Não Titulados		
Financiamento Crédito Agrícola	35.997.500	36.190.000
	<u>35.997.500</u>	<u>36.190.000</u>
Total	<u>36.042.992</u>	<u>36.228.685</u>

As Comissões e outros encargos a pagar refletem as comissões de gestão, de depositário e de supervisão a pagar à Sociedade Gestora, ao banco depositário e à CMVM, respetivamente, a serem liquidadas em Janeiro de 2025, 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 2024 foram efetuadas amortizações de capital no valor total de €192.500, pelo que o saldo em dívida a 31 de Dezembro de 2024 ascende a €35.997.500.

NOTA 17 – CONTAS DE ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS

As contas de acréscimos e diferimentos passivos a 31 de Dezembro de 2024 e de 2023 resumem-se como segue:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Acréscimos de Custos		
Juros e Custos Equip. a Liquidar	463.132	286.202
Passivos por Impostos Diferidos	2.995	2.853
Outros Fornecedores	8.200	22.900
Receitas c/ Provento Diferido		
Activos Imobiliários	29.842	31.590
Total	<u><u>504.169</u></u>	<u><u>343.544</u></u>

A rubrica “Acréscimo de custos” inclui a 31 de Dezembro de 2024 a especialização dos juros, o imposto do selo sobre o Fundo respeitante ao último trimestre de 2024 a liquidar em 2024, bem como os custos de 2024 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 2024, na rubrica “Receitas com proveito diferido” dizia respeito à quota-parte da contribuição de seguro suportada pelos arrendatários dos imóveis do Fundo respeitante a 2025 e já paga em 2024.

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 Nota 16.

	2024	2023
Juros e Custos Equiparados De Empréstimos Não Titulados	1.517.202	1.448.627
Total	1.517.202	1.448.627

NOTA 19 – COMISSÕES

Os custos com comissões decompõem-se como segue:

	2024	2023
Comissões e Taxas		
Comissão de Gestão	57.945	56.086
Comissão de Depósito	28.973	28.043
Taxa de Supervisão	7.241	6.997
Outras Comissões	93.138	93.422
Total	187.297	184.548

Os gastos com comissões mantiveram-se em linha com os registados no exercício anterior.

NOTA 20 – FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

A 31 de Dezembro de 2024 e 2023 a rubrica de “Fornecimentos e serviços externos” resume-se como segue:

	2024	2023
Fornecimentos Serviços Externos		
Seguros	23.251	29.032
Auditoria	16.400	17.500
Avaliação dos Act. Imob.	5.450	13.850
Honorários	87.420	31.558
Outros Custos	25	-
Total	132.546	91.939

Em 2024 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 legais sobre a operação de permuta de activos que se realizou no exercício em apreço.

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

A 31 de Dezembro de 2024 e 2023 as rubricas de Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários resumem-se em:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Ganhos op. financ. e Activos Imob		
Em Activos Imobiliários	701.015	565.750
Perdas op. financ. e Activos Imob.		
Em Activos Imobiliários	(329.410)	(147.100)
	<u>371.605</u>	<u>418.650</u>

Os ganhos líquidos de €371.605 detalhados no quadro acima, são respeitantes às variações resultantes das reavaliações imobiliárias efetuadas ao património imobiliário que consta da carteira do Fundo em 2024.

NOTA 22 – RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

A rubrica de Rendimentos de Ativos Imobiliários em 2024 e em 2023 decompõe-se da seguinte forma:

	2024	2023
Rendas		
Continente Monção	526.199	506.667
Continente Braga	86.324	466.388
Continente São João da Madeira	1.559.884	1.501.981
Continente Marinha Grande	651.694	627.504
Continente Ponte de Sor	410.612	395.370
Armação de Pera	349.739	
	<u>3.584.452</u>	<u>3.497.910</u>
Outros		
Continente Monção	4.984	4.691
Continente Braga	4.367	4.528
Continente São João da Madeira	14.500	13.648
Continente Marinha Grande	6.062	5.706
Continente Ponte de Sôr	4.447	4.186
Continente Armação de Pêra	197	
	<u>34.556</u>	<u>32.759</u>
Total	<u><u>3.619.008</u></u>	<u><u>3.530.669</u></u>

Os montantes de €3.584.452 e €34.556 registados como rendimentos de ativos imobiliários em 2024, dizem respeito a rendas e contribuição de seguro, respetivamente.

NOTA 23 – REMUNERAÇÕES PAGAS PELA SOCIEDADE GESTORA

De acordo com o previsto no art. 93.º do Regime da Gestão de Ativos, o montante total de remunerações de 2024 pagas pela Fund Box – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, S.A. aos seus colaboradores no âmbito da gestão do Fundo LCN PF 2, é como segue:

	Remunerações Fixas	Remunerações Variáveis	Remuneração Total
Direcção de Topo e Colaboradores Equiparados	28.415	5.005	33.421
Responsáveis pela Assunção de Riscos e Funções de Controlo	3.596	0	3.596
Outros colaboradores	9.701	0	9.701
	41.712	5.005	46.718

O valor acima apurado baseou-se no peso do ativo líquido do fundo (9%) no ativo líquido da totalidade dos fundos geridos pela sociedade gestora aplicado ao total de remunerações pagas aos colaboradores dessa sociedade durante 2024 (511.240 euros).

Para além do montante global de remunerações, de referir que foram pagos 194.352 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 2024 foi de 25 pessoas. Durante o exercício de 2024, não foram pagas quaisquer comissões de desempenho à sociedade gestora do fundo.

NOTA 24 – EVENTOS SUBSEQUENTES

Nada a referir.

Pelo Contabilista Certificado

Pelo Conselho de Administração

Tânia Lopes

(Contabilista Certificada)

Tiago Mattos Águas

(Administrador Delegado)

Tânia Marreiros Silva
(Vogal e Chief Legal Officer)

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 Fund Box – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. («Entidade Gestora») que compreendem o Balanço em 31 de dezembro de 2024 (que evidencia um total de 60 618 788 euros e um total de capital do OIC de 24 071 627 euros, incluindo um resultado líquido de 2 149 950 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 pelo Fund Box – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. em 31 de dezembro de 2024 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 distorções materiais devido a fraude ou a erro; e
- adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias;
- avaliação da capacidade do OIC de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

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



Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Entidade Gestora do OIC;
- avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão da Entidade Gestora;
- concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão da Entidade Gestora do 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, 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 a matéria prevista no n.º 5 do artigo 27º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023, que concretiza o Regime de Ativos.



Relato sobre outros requisitos legais e regulamentares

Sobre o Relatório de gestão

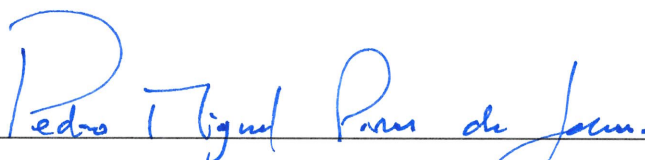
Em nossa opinião, o Relatório de gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor e a informação nele constante é coerente com as demonstrações financeiras auditadas e, tendo em conta o conhecimento e a apreciação sobre o OIC, não identificámos incorreções 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 de 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 2025



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

Representada por Pedro Miguel Pires de Jesus (Revisor Oficial de Contas n.º 1930 e registado na CMVM com o n.º 20190019)

