

RELATÓRIO E CONTAS 2025



ÍNDICE

03 SUMÁRIO EXECUTIVO

04 CONJUNTURA

05 ACTIVIDADE DO FUNDO

07 RESULTADOS DO EXERCÍCIO

07 PROPOSTA DE DISTRIBUIÇÃO DE
RESULTADOS

08 PERSPECTIVAS PARA 2026

09 DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

10 ANEXOS

SUMÁRIO EXECUTIVO

No exercício de 2025, o Fundo LCN 2 logrou atingir uma melhoria de 38% do resultado líquido, cifrando-se o mesmo num lucro de €3,0 milhões, com destaque para os efeitos positivos de variação das mais-valias potenciais decorrentes das reavaliações imobiliárias, bem como do aumento de 3,7% dos rendimentos provenientes de rendas.

CONJUNTURA

A FACE VISÍVEL

A economia portuguesa em 2025 apresentou um crescimento não negligenciável, que deverá fixar-se em 2%. Este resultado deveu-se a um aprocura interna robusta, à manutenção ao longo do ano das taxas de juro em níveis confortáveis, e na disponibilidade de fundos europeus. A inflação (IHPC) retrocedeu e fixou-se em 2,4% em Dezembro, e a dívida pública em percentagem do PIB deverá fechar o ano em torno de 90%, na sequência da manutenção de uma política orçamental rigorosa.

A FACE OCULTA

Uma pequena economia aberta como a portuguesa é altamente sensível a eventos globais, e a incerteza quanto a estes permanece a níveis invulgarmente altos no final de 2025. A fortaleza cambial da moeda única não serve especialmente bem uma pequena economia exportadora, sobretudo se tivermos em conta que mais de metade das exportações de serviços são atribuíveis ao sector do turismo, cujo continuado crescimento nos últimos anos deverá estar na iminência de esgotar a limitada capacidade aeroportuária instalada.

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 2025 é composta por 5 unidades comerciais localizadas nas seguintes localidades: Monção, São João da Madeira, Ponte de Sôr, Marinha Grande e Armação de Pêra.

A actividade em 2025 prosseguiu tendo em vista a maximização da rentabilidade dos activos imobiliários em carteira, sendo de registar o lucro do exercício que se cifrou em 2.973.688 euros.

O loan to value baixou para 57% (2024: 61%), tendo o nível de endividamento sido reduzido em cerca de 1,7 milhões de euros.

COMERCIALIZAÇÃO

Durante o exercício de 2025 não se verificaram aquisições nem alienações de activos.

REALIZAÇÕES EM 2025

- Lucro do exercício cifrou-se em €2,9 milhões correspondentes a uma melhoria no resultado líquido de 38% face a 2024;
- Redução do passivo bancário em €1,7 milhões

OBJECTIVOS PARA 2026

- Maximização da rentabilidade dos imóveis em carteira

RENTABILIDADE DO CAPITAL

INVESTIDO

- Lucro do exercício cifrou-se em €2,9 milhões;
- Crescimento do valor da unidade de participação em cerca de 9,0%.

ACTIVIDADE DO FUNDO

EVOLUÇÃO DO VALOR LÍQUIDO GLOBAL DO FUNDO

EXERCÍCIO DE 2023	EXERCÍCIO DE 2024	EXERCÍCIO DE 2025
22.821.678 €	24.071.627 €	26.245.316 €

EVOLUÇÃO DE INDICADORES DO FUNDO

No quadro infra encontram-se alguns dados relevantes, com referência a 2025 e ao exercício anterior:

	2025	2024
RENDIMENTOS DO INVESTIMENTO	3.751.367 €	3.619.008 €
OUTROS RENDIMENTOS	11.667 €	11.460 €
CUSTOS DE GESTÃO	62.373 €	57.945 €
CUSTOS DE DEPÓSITO	31.187 €	28.973 €
OUTROS ENCARGOS, TAXAS E IMPOSTOS	1.669.614 €	1.765.206 €
LUCRO LÍQUIDO	2.973.688 €	2.149.950 €
LUCROS DISTRIBUÍDOS	800.000 €	900.000 €
MAIS-VALIAS OU MENOS-VALIAS DE INVESTIMENTOS	973.828 €	371.605 €

RESULTADOS DO EXERCÍCIO

PROVEITOS E CUSTOS

O Fundo registou em 2025 um lucro de €2.973.688, que compara com um lucro no ano transacto de €2.149.950. A melhoria do resultado é justificada essencialmente pelo efeito de aumento de €602.223 na variação entre 2025 e 2024 das reavaliações imobiliárias, e ainda pelo acréscimo de €132.358 nos rendimentos provenientes de rendas.

No lado dos custos, de relevar o decréscimo dos custos com fornecimentos e serviços externos em €79.717.

RENTABILIDADE

O Fundo registou resultados positivos de cerca de €2,9 milhões, com o valor da unidade de participação a apreciar 9,0%.

Durante o exercício de 2025, foram distribuídos rendimentos ao participante do Fundo no montante total de €800.000.

PROPOSTA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Propõe-se que o lucro do exercício, no valor de € 2.973.688,13, seja levado a Resultados Transitados.

PERSPECTIVAS PARA 2026

Em 2026, 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 2026

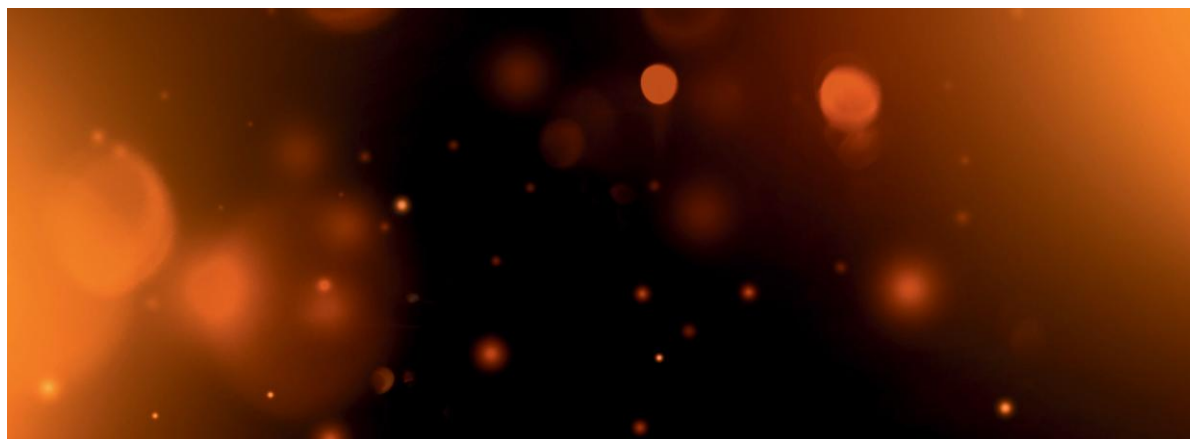
Pelo Conselho de Administração da Sociedade Gestora

Tiago Mattos Aguas

Vogal e Chief Investment Officer, Real Estate

João Pereira Carmo

Vogal e Chief Financial Officer



Demonstrações Financeiras



FUNDO FECHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO LCN - Português e Fund 2

BALANÇOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

							(Montantes expressos em Euros)			
		2025			2024					
ACTIVO	Notas	Activo bruto	Mais valias	menos valias	Activo líquido	Activo líquido	PAS SIVO E CAPITAL DO FUNDO	Notas	2025	2024
ACTIVOS IMOBILIÁRIOS							CAPITAL DO FUNDO			
Construções	1 e 3	55 381 732	4 496 168	-	59 877 900	58 904 072	Unidades de participação	2	17 723 780	17 723 780
Total de activos imobiliários		55 381 732	4 496 168	-	59 877 900	58 904 072	Variações patrimoniais	2	(236 059)	(236 059)
DISPONIBILIDADES							Resultados transitados			
Caixa	5	-	-	-	5	10	Resultados distribuídos	2	(800 000)	(900 000)
Depósitos à ordem	7	849 830	-	-	849 830	704 023	Resultado líquido do exercício	2	2 973 688	2 149 950
Depósitos a prazo e com pré-aviso	7	-	-	-	-	800 000	Total do Capital do Fundo		26 245 316	24 071 627
Total das disponibilidades		849 835	-	-	849 835	1 504 033				
CONTAS DE TERCEIROS							CONTAS DE TERCEIROS			
Outras contas de devedores	14	51 276	-	-	51 276	55 434	Comissões e outros encargos a pagar	16	29 493	24 619
Total dos valores a receber		51 276	-	-	51 276	55 434	Outras contas de credores	16	7 541	20 872
							Empréstimos não titulados			
							Total de valores a pagar			
							34 302 03436 042 992			
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS							ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS			
Acréscimos de proveitos	15	-	-	-	-	932	Acréscimos de custos	17	316 644	474 327
Despesas com custo diferido	15	115 594	-	-	115 594	154 318	Receitas com proveito diferido	17	30 612	29 842
Total de acréscimos e diferimentos activos		115 594	-	-	115 594	155 250	Total de acréscimos e diferimentos passivos		347 256	504 169
Total do Activo		56 398 437	4 496 168	-	60 894 605	60 618 788	Total do Passivo e Capital do Fundo		60 894 605	60 618 788
Total do número de unidades de participação							Valor unitário da unidade de participação			
							21,48081,3582			

O anexo faz parte integrante do balanço em 31 de Dezembro de 2025,

O Contabilista Certificado

Pelo Conselho de Administração

FUNDO FECHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO LCN - Português e Fund 2
DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

(Montantes expressos em Euros)

	Notas	2025	2024		Notas	2025	2024
CUSTOS E PERDAS CORRENTES							
Juros e custos equiparados:				Juros e Proveitos Equiparados			
De operações correntes	18	1 499 884	1 517 202	Outros, de Operações Correntes	23	11 447	11 460
Comissões:				Ganhos em operações financeiras e activos imobiliários			
Outras, de operações correntes	19	194 175	187 297	Em activos imobiliários	21	1 130 180	701 015
Perdas em operações financeiras e activos imobiliários				Rendimentos de activos imobiliários	22	3 751 367	3 619 008
Em activos imobiliários	21	156 352	329 410	Total de proveitos e ganhos correntes		4 892 994	4 331 483
Impostos e taxas:				PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
Impostos indirectos	12	16 285	15 079	Outros ganhos eventuais		219	-
Fornecimentos e serviços externos	20	52 829	132 546	Total de proveitos e ganhos eventuais		219	-
Total de custos e perdas correntes	(A)	1 919 525	2 181 534				
CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS							
Outras perdas eventuais		-	-				
RESULTADO DO EXERCÍCIO	2	2 973 688	2 149 950	PERDA DO EXERCÍCIO	2	-	-
		4 893 213	4 331 483			4 893 213	4 331 483
Resultados na carteira de títulos		-	-	Resultados eventuais		219	-
Resultados de activos imobiliários		4 672 366	3 858 066	Resultados antes de imposto sobre o rendimento		2 973 688	2 149 950
Resultados correntes		2 973 469	2 149 950	Resultados líquidos do período		2 973 688	2 149 950

O anexo faz parte integrante da demonstração de resultados do período findo em 31 de Dezembro de 2025.

O Contabilista Certificado

Pelo Conselho de Administração

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS MONETÁRIOS PARA OS EXERCÍCIOS

FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

(Montantes expressos em Euros)

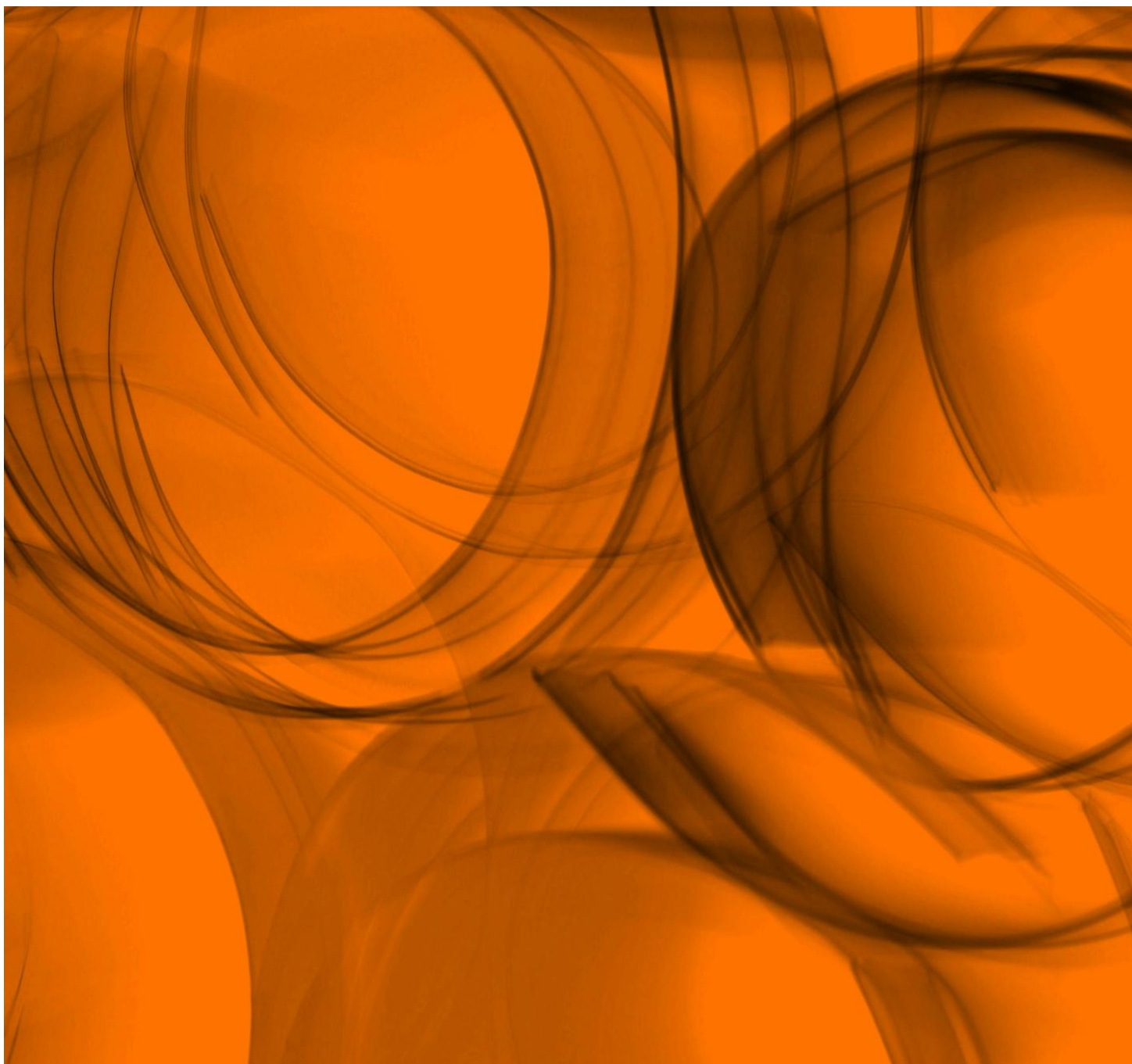
	2025	2024
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO		
Pagamentos:		
Pagamento de rendimentos aos participantes	(800.000)	(900.000)
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo	(800.000)	(900.000)
OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS		
Recebimentos:		
Alienação de activos imobiliários (Nota 1)	-	7.849.000
Rendimentos de activos imobiliários	4.618.009	4.372.063
Outros recebimentos de activos imobiliários	-	37.678
	4.618.009	12.258.741
Pagamentos:		
Aquisição de activos imobiliários (Nota 1)	-	(7.667.700)
Despesas correntes (FSE) em activos imobiliários	(27.830)	(63.633)
	(27.830)	(7.731.333)
Fluxo das operações com activos imobiliários	4.590.179	4.527.408
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE		
Recebimentos:		
Juros de depósitos bancários	12.379	10.529
	12.379	10.529
Pagamentos:		
Comissão de gestão	(63.455)	(59.559)
Comissão de depositário	(31.728)	(29.780)
Juros de empréstimos bancários	(1.666.053)	(1.340.272)
Impostos e taxas	(876.684)	(837.329)
Reembolso de empréstimos	(1.732.500)	(192.500)
Pagamento de juros de empréstimos	(86.337)	-
Outros pagamentos correntes	-	(168.341)
	(4.456.756)	(2.627.781)
Fluxo das operações de gestão corrente	(4.444.377)	(2.617.252)
Saldo dos fluxos de caixa do exercício	(654.198)	1.010.156
Disponibilidades no início do exercício	1.504.033	493.877
Disponibilidades no fim do exercício	849.835	1.504.033

O anexo faz parte integrante da demonstração dos fluxos monetários para o exercício findo em 31 de Dezembro de 2025.

O Contabilista Certificado

Pelo Conselho de Administração

Anexos



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 2025 são comparáveis em todos os aspetos significativos com os valores de 2024.

O Fundo iniciou a sua atividade em 23 de Novembro de 2018, pelo que este é o sétimo 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 (vinte 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 2025, o saldo desta rubrica é composto por activos imobiliários com as seguintes características:

Imóvel	2025				
	Valor contabilístico bruto	Mais e menos valias potenciais	Valor contabilístico líquido	Média das Avaliações	Diferença
Construções					
Continente Monção	7.971.588	342.812	8.314.400	8.314.400	-
Continente São João da Madeira	23.627.050	2.416.000	26.043.050	26.043.050	-
Continente Armação Pera	7.689.867	407.483	8.097.350	8.097.350	-
Continente Ponte de Sor	6.220.977	739.973	6.960.950	6.960.950	-
Continente Marinha Grande	9.872.251	589.899	10.462.150	10.462.150	-
	<u>55.381.732</u>	<u>4.496.168</u>	<u>59.877.900</u>	<u>59.877.900</u>	<u>-</u>

A mais-valia potencial líquida registada em balanço no total de €4.496.168, 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 2025 o efeito líquido em resultados do exercício das avaliações dos imóveis foi de €973.828 de ajustamentos favoráveis. (Ver Nota 21)

No quadro infra encontra-se resumida a movimentação no exercício de 2025 verificada na carteira de imóveis:

	Terrenos	Construções	Total dos Ativos Imobiliários
Saldo a 31 de Dezembro de 2024	-	58.904.072	58.904.072
Aquisições/Vendas de imóveis	-	-	-
Valorização de imóveis no exercício (Nota 21)	-	973.828	973.828
Saldo a 31 de Dezembro de 2025	-	<u>59.877.900</u>	<u>59.877.900</u>

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 2025 foi a abaixo descrita:

	2025				
	Saldo em 31-12-2024	Distribuição de rendimentos	Aplicação do resultado de 2024	Resultado líquido do exercício	Saldo em 31-12-2025
Unidades de participação	17.723.780	-	-	-	17.723.780
Variações patrimoniais	(236.059)	-	-	-	(236.059)
Resultados transitados	5.333.957	-	1.249.950	-	6.583.907
Resultados distribuídos	(900.000)	(800.000)	900.000	-	(800.000)
Resultado líquido do exercício	<u>2.149.950</u>	<u>-</u>	<u>(2.149.950)</u>	<u>2.973.688</u>	<u>2.973.688</u>
	<u>24.071.628</u>	<u>(800.000)</u>	<u>-</u>	<u>2.973.688</u>	<u>26.245.316</u>
Número de unidades de participação	<u>17.723.780</u>				<u>17.723.780</u>
Valor da unidade de participação	<u>1,3582</u>				<u>1,4808</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 2025 fixou-se em €2.973.688 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 2025, foram distribuídos rendimentos ao participante do Fundo no montante total de €800.000.

NOTA 3 - INVENTÁRIO DOS ACTIVOS DO FUNDO

Imóvel / Terreno	Área (m²)	Data de aquisição	Valor de aquisição	2025 Data da avaliação I	Valor de avaliação I	Data da avaliação II	Valor de avaliação II	Valor do Imóvel	País	Localização
Imóveis situados em Estados da União Europeia										
<u>Construções Acabadas</u>										
<u>CC05</u> <u>Arrendadas</u>										
Continente Monção	5.219	29/11/2018	7.971.588	17/10/2025	8.011.600	17/10/2025	8.617.200	8.314.400	PT	Monção
Continente São João da Madeira	13.746	29/11/2018	23.627.050	17/10/2025	25.904.400	17/10/2025	26.181.700	26.043.050	PT	São João da Madeira
Continente Armação Pera	15.199	06/03/2024	7.689.867	17/10/2025	8.003.300	17/10/2025	8.191.400	8.097.350	PT	Armação de Pêra
Continente Ponte de Sor	5.028	29/11/2018	6.220.977	17/10/2025	6.769.300	17/10/2025	7.152.600	6.960.950	PT	Ponte de Sor
Continente Marinha Grande	4.726	29/11/2018	9.872.251	17/10/2025	10.259.500	17/10/2025	10.664.800	10.462.150	PT	Marinha Grande
Total			<u>55.381.732</u>		<u>58.948.100</u>		<u>60.807.700</u>	<u>59.877.900</u>		

A 31 de Dezembro de 2025 a totalidade dos imóveis encontravam-se arrendados, tendo o total de rendimentos obtidos sido de €3.751.367 (ver Nota 22).

RELATÓRIO E CONTAS

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 2025 e 2024 a liquidez do fundo apresenta a seguinte composição:

2025				
Contas	Saldo em 31-12-2024	Aumentos	Reduções	Saldo em 31-12-2025
Numerário	10			5
Depósitos à ordem	704 023			849 830
Depósitos a prazo	800 000			-
Total	1 504 033	-	-	849 835

2024				
Contas	Saldo em 31-12-2023	Aumentos	Reduções	Saldo em 31-12-2024
Numerário	-			10
Depósitos à ordem	493 877			704 023
Depósitos a prazo	-			800 000
Total	493 877	-	-	1 504 033

NOTA 10 – DÍVIDAS A TERCEIROS COBERTAS POR GARANTIAS REAIS

A 31 de Dezembro de 2025 o valor de dívidas a terceiros cobertas por garantias reais prestadas pelo Fundo decompõem-se conforme segue:

2025			
Rubrica do Balanço	Valores	Garantias Prestadas	Valor
		Natureza	
Empréstimos não titulados (i)	34.265.000	Garantia Hipotecária sobre o Imóveis	59.877.900
Total	34.265.000		59.877.900

- (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%. Com efeitos a 15 de abril de 2025, a taxa de juro passou

- a ser fixa, pelo período de 12 meses, e estabeleceu-se na ordem dos 4%. A presente hipoteca permanecerá em vigor enquanto não se liquidarem todas as quantias devidas.
- (iii) Em 2025 foi amortizado capital no montante de €1.732.500 respeitante ao empréstimo.

NOTA 12 – IMPOSTOS

Os impostos suportados pelo Fundo em 2025 e 2024 apresentam a seguinte composição:

	2025	2024
Impostos Indiretos:		
Imposto Selo	16.285	15.079
Outros Impostos:		
Imposto Municipal sobre imóveis	-	-
Total de Impostos suportados	16.285	15.079

O custo com o imposto do selo registado em 2025, 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 2025 e 2024 resumem-se pela seguinte tabela:

	2025	2024
Tipo de responsabilidade		
Valores cedidos em Garantia	59.877.900	58.904.072

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 2025 no montante de € 51.276 respeita ao valor de atualização 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 2024), e da refaturação do valor referente à apólice de seguros dos diferentes imóveis arrendados

	2025	2024
Outras contas de devedores		
Outros Devedores	51.276	53.938
	51.276	53.938
Estado e Outros Entes Públicos		
Impostos a Receber	-	1.496
	-	1.496
Total	51.276	55.434

NOTA 15 – ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ACTIVOS

A rubrica de acréscimos e diferimentos ativos a 31 de Dezembro de 2025 e 2024 decompõem-se conforme segue:

	2025	2024
Acréscimos de proveitos		
De Depósitos a Prazo C/ Pré-aviso	-	932
Despesas com custo diferido		
Seguros Antecipados	3.936	4.139
Diarização Desp Fornecedores Diversos	111.658	150.180
Outros Acréscimos e Diferimentos	-	-
Total	115.594	155.250

O saldo reconhecido na rubrica “Diarização Despesas Fornecedores Diversos” a 31 de Dezembro de 2025 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 2026.

NOTA 16 – CONTAS DE TERCEIROS (PASSIVO)

As contas de terceiros no passivo a 31 de Dezembro de 2025 e de 2024 resumem-se de acordo com a seguinte tabela:

	2025	2024
Comissões e outros encargos a pagar		
Sociedade Gestora	16.993	15.580
Banco Depositário	8.496	7.790
Entidades Avaliadoras de Imóveis	3.321	-
Autoridades de Supervisão	682	1.250
	<u>29.493</u>	<u>24.619</u>
Outras contas de credores		
IVA	7.541	7.465
Outros credores	-	13.407
	<u>7.541</u>	<u>20.872</u>
Empréstimos Não Titulados		
Financiamento Crédito Agrícola	34.265.000	35.997.500
	<u>34.265.000</u>	<u>35.997.500</u>
Total	<u><u>34.302.034</u></u>	<u><u>36.042.992</u></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 2026, 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 2025 foram efetuadas amortizações de capital no valor total de €1.732.500, pelo que o saldo em dívida a 31 de Dezembro de 2025 ascende a €34.265.000.

NOTA 17 – CONTAS DE ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS

As contas de acréscimos e diferimentos passivos a 31 de Dezembro de 2025 e de 2024 resumem-se como segue:

	2025	2024
Acréscimos de Custos		
Juros e Custos Equip. a Liquidar	296.963	463.132
Passivos por Impostos Diferidos	3.281	2.995
Outros Fornecedores	16.400	8.200
Receitas c/ Provento Diferido		
Activos Imobiliários	30.612	29.842
Total	<u><u>347.256</u></u>	<u><u>504.169</u></u>

A rubrica “Acréscimo de custos” inclui a 31 de Dezembro de 2025 a especialização dos juros, o imposto do selo sobre o Fundo respeitante ao último trimestre de 2025 a liquidar em 2026, bem como os custos de 2025 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 2025, na rubrica “Receitas com proveito diferido” dizia respeito à quota-parte da contribuição de seguro suportada pelos arrendatários dos imóveis do Fundo respeitante a 2026 e já paga em 2025.

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.

	2025	2024
Juros e Custos Equiparados De Empréstimos Não Titulados	1.499.884	1.517.202
Total	1.499.884	1.517.202

NOTA 19 – COMISSÕES

Os custos com comissões decompõem-se como segue:

	2025	2024
Comissões e Taxas		
Comissão de Gestão	62.373	57.945
Comissão de Depósito	31.187	28.973
Taxa de Supervisão	7.817	7.241
Outras Comissões	92.798	93.138
Total	194.175	187.297

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 2025 e 2024 a rubrica de “Fornecimentos e serviços externos” resume-se como segue:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Fornecimentos Serviços Externos		
Seguros	21.330	23.251
Auditoria	16.400	16.400
Avaliação dos Act. Imob.	8.150	5.450
Honorarios	4.000	87.420
Outros Custos	2.949	25
Total	<u><u>52.829</u></u>	<u><u>132.546</u></u>

Em 2025 os custos registados nesta rubrica dizem respeito a custos com seguros, auditoria, avaliações e honorários legais e fiscais do Fundo. O decréscimo de custos com honorários diz respeito a honorários dos consultores legais sobre a operação de permuta de activos que se realizou no exercício transacto.

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

A 31 de Dezembro de 2025 e 2024 as rubricas de Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários resumem-se em:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Ganhos op. financ. e Activos Imob		
Em Activos Imobiliários	1.130.180	701.015
Perdas op. financ. e Activos Imob.		
Em Activos Imobiliários	<u>(156.352)</u>	<u>(329.410)</u>
	<u><u>973.828</u></u>	<u><u>371.605</u></u>

Os ganhos líquidos de €973.828 detalhados no quadro acima, são respeitantes às variações resultantes das reavaliações imobiliárias efetuadas ao património imobiliário que consta da carteira do Fundo em 2025.

NOTA 22 – RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

A rubrica de Rendimentos de Ativos Imobiliários em 2025 e em 2024 decompõe-se da seguinte forma:

	2025	2024
Rendas		
Continente Monção	538.616	526.199
Continente Braga	-	86.324
Continente São João da Madeira	1.596.694	1.559.884
Continente Marinha Grande	667.073	651.694
Continente Ponte de Sor	420.301	410.612
Armação de Pera	495.798	349.739
	<u>3.718.482</u>	<u>3.584.452</u>
Outros		
Continente Monção	5.102	4.984
Continente Braga	-	4.367
Continente São João da Madeira	14.844	14.500
Continente Marinha Grande	6.206	6.062
Continente Ponte de Sôr	4.552	4.447
Continente Armação de Pêra	2.181	197
	<u>32.885</u>	<u>34.556</u>
Total	<u><u>3.751.367</u></u>	<u><u>3.619.008</u></u>

Os montantes de €3.718.482 e €32.885 registados como rendimentos de ativos imobiliários em 2025, dizem respeito a rendas e contribuição de seguro, respetivamente.

NOTA 23 – JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS

O saldo da rubrica “Juros e custos equiparados” tem a seguinte composição:

	2025	2024
Juros e Proveitos Equiparados		
Depósitos à Ordem	2.395	3.722
De depósitos a prazo c/ pré-aviso	9.053	7.738
	<u>11.447</u>	<u>11.460</u>
Total	<u><u>11.447</u></u>	<u><u>11.460</u></u>

NOTA 24 – 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 2025 pagas pela Fund Box – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, S.A. aos seus colaboradores no âmbito da gestão do Fundo LCN 2, é como segue:

	Remunerações	Remunerações	Remuneração
	Fixas	Variáveis	Total
Direcção de Topo e Colaboradores Equiparados	37.757	1.314	39.071
Responsáveis pela Assunção de Riscos e Funções de Controlo	871	-	871
Outros colaboradores	12.817	-	12.817
	51.445	1.314	52.758

O valor acima apurado baseou-se no peso do ativo líquido do fundo (6%) no ativo líquido da totalidade dos fundos geridos pela sociedade gestora aplicado ao total de remunerações pagas aos colaboradores dessa sociedade durante 2025 (836.312 euros).

Para além do montante global de remunerações, de referir que foram pagos 282.816 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 2025 foi de 30 pessoas. Durante o exercício de 2025, não foram pagas quaisquer comissões de desempenho à sociedade gestora do fundo.

NOTA 25 – EVENTOS SUBSEQUENTES

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

Os acontecimentos adversos meteorológicos que se verificaram no início de 2026, em especial na região Centro, não afectaram os activos detidos pelo Fundo.

A Sociedade Gestora acompanha, também, o desenvolvimento da guerra no Médio-Oriente e monitoriza as respectivas implicações da mesma na actividade do Fundo, sem que, até ao momento, aquelas tenham tido impacto directo na mesma.

Pelo Contabilista Certificado

Pelo Conselho de Administração

Ana Raquel Banza

(Contabilista Certificada)

Tiago Mattos Águas

(Vogal e Chief Investment Officer, Real Estate)

João Pereira Carmo

(Vogal e Chief Financial 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 2025 (que evidencia um total de 60 894 605 euros e um total de capital do OIC de 26 245 316 euros, incluindo um resultado líquido de 2 973 688 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 2025 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 concluímos 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;
- 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.

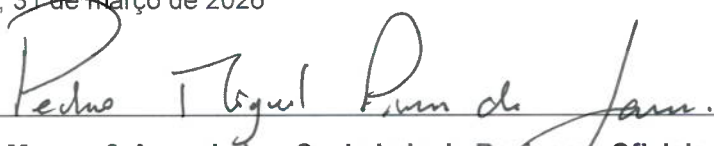


Sobre a matéria prevista no n.º 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023, que concretiza o Regime da Gestão de Ativos

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, 31 de março de 2026



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)

