

# **LARGEXTERIOR**

## **SIC Imobiliária Fechada, S.A.**

Relatório e Contas  
2023



**INTENCIONALMENTE  
DEIXADO EM BRANCO**



# Relatório de Gestão

**2023**



## Índice

1. Introdução.....	5
2. Contexto Macroeconómico e de Mercado.....	8
2.1. Contexto Macroeconómico.....	8
2.2. Análise do Setor Imobiliário em Portugal.....	10
3. LARGEXTERIOR – SIC Imobiliária Fechada, S.A.....	12
3.1. Estratégia da SIC.....	12
3.2. Evolução da Carteira da SIC.....	13
3.3. Performance da SIC.....	13
3.4. Distribuição de Rendimentos.....	14
3.5. Gestão do Risco.....	14
3.6. Eventos Subsequentes e Perspetivas Futuras.....	16
4. Demonstrações Financeiras.....	19
4.1. Balanço em 31 de dezembro de 2023.....	19
4.2. Demonstração dos Resultados por Natureza em 31 de dezembro de 2023.....	20
4.3. Demonstração de Fluxos Monetários.....	21
5. Anexo às Demonstrações Financeiras.....	23
5.1. Introdução.....	23
5.2. Princípios contabilísticos.....	23
5.3. Notas ao Anexo.....	24



## 1. Introdução

A LARGEXTERIOR – SIC Imobiliária Fechada, S.A. (a “SIC”) é gerida pela Carregosa – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. desde 30 de novembro de 2023.

A SIC foi constituída a 30 de novembro de 2023, como um organismo de investimento alternativo imobiliário sob forma societária, heterogerido, assumindo a forma de uma sociedade anónima de investimento imobiliário de capital fixo, com capital social de 300.000,00€ (trezentos mil euros) e duração inicial de vinte anos, podendo este prazo ser prorrogado por períodos adicionais mínimos de cinco anos e máximos de dez anos, por uma ou mais vezes, por deliberação em Assembleia de Acionistas, sob proposta da sociedade gestora, tomada por maioria dos votos emitidos, com uma antecedência mínima de seis meses em relação ao termo da duração do OIC.

A constituição do organismo de investimento coletivo resultou de um processo de alterações estatutárias e orgânicas de uma sociedade comercial anónima previamente existente, denominada LARGEXTERIOR – Sociedade Imobiliária, S.A., a qual tinha como objeto social a gestão e administração de imóveis próprios e alheios, compra, venda e arrendamento de imóveis e revenda dos adquiridos para esse efeito, promoção imobiliária, consultoria imobiliária e prestação de serviços conexos a essas atividades, tendo sido adaptada ao regime legal aplicável aos OIC sob a forma societária, nos termos e para os efeitos do Decreto-Lei n.º 27/2023, de 28 de abril, que aprova o Regime da Gestão de Ativos (RGA).

O objetivo da SIC 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, nos termos e segundo as regras previstas no Regulamento de Gestão.

A SIC tem como principais áreas de atuação o arrendamento dos imóveis destinados, sem limitar, a habitação, comércio e serviços, armazenagem e logística, e na promoção dos imóveis detidos e/ou construídos.

Quanto à tipologia de imóveis e limites ao investimento, a SIC tem as seguintes características:

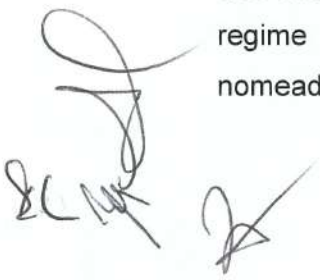


1. O património da SIC pode ser investido, designadamente, mas não se limitando:
  - Em prédios urbanos ou em frações autónomas, para valorização, para arrendamento ou para outras formas de exploração, consoante as condições de mercado e o tipo de imóvel;
  - Em prédios rústicos e/ou mistos;
  - Em participações em sociedades imobiliárias;
  - Em unidades de participação de outros OIAI;
  - Em projetos de construção.

O património da LARGEXTERIOR pode, ainda, e para além dos ativos imobiliários suprarreferidos, ser composto por liquidez, por depósitos bancários suscetíveis de mobilização a todo o tempo, por certificados de depósito, por unidades de participação de OIC do mercado monetário ou do mercado monetário de curto prazo e instrumentos financeiros emitidos ou garantidos por um Estado membro com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses.

Podem integrar o património da LARGEXTERIOR as participações em sociedades imobiliárias:

- Cujo objeto social se enquadre exclusivamente numa das atividades que podem ser diretamente desenvolvidas por Organismos de Investimento Alternativo Imobiliário;
- Cujo ativo seja composto por um mínimo de dois terços de imóveis passíveis de integrar diretamente a carteira da LARGEXTERIOR;
- Que não detenha participações sociais em quaisquer outras sociedades;
- Que tenha sede estatutária e administração central num dos Estados Membros no qual a LARGEXTERIOR pode investir;
- Cujas contas sejam sujeitas a regime equivalente ao dos Organismos de Investimento Alternativo Imobiliário em matéria de revisão independente e de reporte à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) de informação financeira;
- Que se comprometa contratualmente com a Entidade Gestora da LARGEXTERIOR a prestar toda a informação que esta deva remeter à CMVM;
- Cujos imóveis e outros ativos que integrem o respetivo património ou por esta tenham sido adquiridos, explorados ou alienados, sejam aplicados princípios equiparáveis ao regime aplicável aos Organismos de Investimento Alternativo Imobiliário, nomeadamente no que respeita a regras de avaliação, conflitos de interesse e



prestação de informação.

2. Limites legais à política de investimento:

- O valor dos ativos imobiliários não pode representar menos de dois terços do ativo total da LARGEXTERIOR;
- Não podem ser adquiridos para a LARGEXTERIOR imóveis em regime de compropriedade, exceto no que respeita à compropriedade de imóveis funcionalmente ligados à exploração das suas frações autónomas, ou quando o comproprietário seja outro organismo de investimento alternativo ou uma empresa de seguros ou um fundo de pensões, e exista, consoante seja aplicável, um acordo sobre a constituição da propriedade horizontal ou sobre a repartição dos rendimentos gerados pelo imóvel;
- Os instrumentos financeiros não podem representar mais de um terço do património da LARGEXTERIOR.

3. Autolimites à política de investimento:

Não são aplicáveis limites contratuais ao investimento.

4. Limites ao endividamento:

- O endividamento da LARGEXTERIOR poderá representar 90% (noventa por cento) do valor do seu ativo total.
- A Carregosa SGOIC será prudente relativamente aos níveis de endividamento da LARGEXTERIOR, de forma a não comprometer a solidez financeira da LARGEXTERIOR e a capacidade de cumprimento de todas as suas obrigações decorrentes da utilização do efeito de alavancagem.

5. Instrumentos financeiros e empréstimos

A SIC poderá recorrer à utilização de instrumentos financeiros derivados para cobertura do risco de taxa de juro e cambial provenientes do património, sendo admissíveis os instrumentos financeiros derivados transacionados em mercados regulamentados ou fora deles e cujo ativo subjacente e maturidade correspondam à natureza dos ativos e passivos detidos pelos fundos.



A LARGEXTERIOR apenas poderá recorrer a empréstimos, respeitando os limites de endividamento previstos no Regulamento de Gestão, junto de instituições de crédito ou dos próprios Acionistas da SIC.

## 2. Contexto Macroeconómico e de Mercado

### 2.1. Contexto Macroeconómico

No ano de 2023, o Produto Interno Bruto<sup>1</sup> cresceu, segundo as previsões do Banco de Portugal, 2,1%, face ao ano anterior. Já para 2024, prevê-se um crescimento mais reduzido de 1,2%. O PSI, por sua vez, registou um ganho de 12%<sup>2</sup> durante o ano de 2023.

Os níveis de crédito<sup>3</sup> concedido pelos bancos às empresas dos setores não financeiros e à habitação sofreram uma redução em 2023 fruto do aumento das taxas de juro, que implicou um aumento do custo de financiamento. Ao longo do primeiro semestre de 2023, o sistema bancário recuperou a rendibilidade dos seus ativos em 0,44pp face ao período homólogo de 2022, atingindo o valor de 1,16%. O peso dos *non-performing loans* nos balanços, durante os primeiros seis meses do ano, interrompeu a trajetória descendente dos anos anteriores, fixando-se nos 3,1%.

Os indicadores quantitativos da atividade económica<sup>1</sup> - consumo privado (1,0%), consumo público (1,1%) e formação bruta de capital fixo (0,9%) - apresentaram, em 2023, crescimentos pouco significativos face ao período homólogo, prevendo-se que, nos anos seguintes, estes atinjam um crescimento em linha com os valores deste ano em todos os indicadores, excetuando na formação bruta de capital fixo, que se espera que tenha um crescimento mais acentuado.

<sup>1</sup> Banco de Portugal, 1 de dezembro de 2023, Boletim Económico, disponível [aqui](#).

<sup>2</sup> O Jornal Económico, 29 de dezembro de 2023 - <https://jornaleconomico.sapo.pt/noticias/psi-destaca-se-a-nivel-mundial-em-2023-com-ganhos-em-tres-anos-consecutivos/>.

<sup>3</sup> Banco de Portugal, 1 de novembro de 2023, Relatório de Estabilidade Financeira, disponível [aqui](#).





Já as importações<sup>4</sup> e as exportações recuaram 1% e 4,1%, respetivamente, resultando num valor negativo da Balança Comercial em 27.356 milhões de euros.

A taxa de inflação diminuiu em 2023, como resultado do aumento das taxas de juro pelos Bancos Centrais. Nos Estados Unidos da América a taxa de inflação média atingiu o valor de 3,4%<sup>5</sup> em 2023. Em Portugal, o índice harmonizado de preços no consumidor registou uma taxa de variação média de 5,3%<sup>1</sup>, abaixo da média da Zona Euro (ZE) e a inflação média anual em Portugal foi de 4,3% em 2023<sup>6</sup>.

Não obstante a diminuição da taxa de inflação verificada em 2023 face a 2022, a taxa de juro diretora do Banco Central Europeu (BCE) atingiu os 4% e dever-se-á manter relativamente inalterada ao longo de 2024, havendo, contudo, a probabilidade de, no final do ano, ser diminuída. Já a Reserva Federal dos Estados Unidos da América mantém a taxa de juro nos 5.25%-5.5% sendo também expectável que a taxa desça consoante o desempenho da taxa de inflação americana ao longo do ano.

A queda do Governo de maioria absoluta antecipou as eleições em Portugal para 2024, estando a apresentação e aprovação do Orçamento do Estado dependentes dos resultados das eleições. Nesse sentido, consoante o(s) partido(s) que se encontrar(em) no Governo, as propostas para o Orçamento podem ser de sentido diferente das que têm sido apresentadas nos últimos 8 anos.

O indicador de sentimento económico (ISE) manteve um perfil relativamente estável, tendo atingido o seu valor mais elevado do ano no mês de fevereiro. O ano terminou com um ISE a apresentar um valor absoluto de 96,3, uma diminuição face aos anos anteriores, refletindo assim as preocupações associadas ao aumento da taxa de inflação e consequente aumento das taxas de juro. Já o indicador de confiança dos consumidores apresentou fortes variações ao longo de 2023, tendo o início do ano sido marcado por uma recuperação face à queda registada em 2022, atingindo o seu pico em julho. Os meses subsequentes foram de queda, tendo o mês de dezembro sido um mês de recuperação.

<sup>4</sup> Jornal Eco, 9 de fevereiro de 2024 - <https://eco.sapo.pt/2024/02/09/exportacoes-fecham-2023-com-queda-de-1-defice-baixa-3-727-milhoes/>.

<sup>5</sup> U.S. Bureau of Labor Statistics, 13 de fevereiro de 2024 - <https://www.bls.gov/news.release/cpi.nr0.htm>.

<sup>6</sup> Jornal de Negócios, 11 de janeiro de 2024 - <https://www.jornaldenegocios.pt/economia/conjuntura/detalhe/ine-confirma-inflacao-media-anual-de-43-em-2023>.

## 2.2. Análise do Setor Imobiliário em Portugal

O investimento em imobiliário comercial em Portugal recuou 42% em 2023, para €1,7 mil milhões, de acordo com os dados da Cushman & Wakefield (C&W). Destes 1750 milhões de euros de investimento, o setor da hotelaria agregou 42% (750 milhões de euros) e o setor do retalho 35% (600 milhões de euros). O mercado de escritórios pesou 9% no total e o da logística 4%<sup>7</sup>. A diminuição do valor de investimento está associada à política monetária do BCE, que tornou o financiamento para construção e investimento mais dispendioso.

Nesse sentido, e devido a uma redução da capacidade de investimento por entidades estrangeiras, os investidores domésticos aumentaram a sua quota de mercado para 31% do volume total investido.

Relativamente às *prime yields*, estas aumentaram em todos os setores em 2023 face a 2022, excetuando no setor hoteleiro e em *retail parks*<sup>8</sup>.

Ao longo do ano de 2023, sobre o setor dos escritórios, incidiu uma retoma moderada da procura e uma estabilização dos valores de arrendamento. No retalho, o ano foi marcado pelo regresso das lojas pop-up como ferramenta de *marketing* e pela aposta no propósito e responsabilidade social das marcas. O setor Industrial e Logística foi marcado pela expansão de *self-storage* e de *data-centers*, bem como pela otimização dos custos de operação. A Hotelaria recupera da pandemia devido ao crescimento dos turistas estrangeiros, sendo que a mudança nos hábitos de procura leva a uma convergência dos conceitos de hotelaria e residencial. Por fim, o setor de habitação é marcado pelo agravamento do estrangulamento do mercado residencial e pela continuação da subida da procura por residências de estudantes ou projeto de *co-living*.

Face ao panorama de múltiplos desafios em cada setor da atividade imobiliária nacional, a Carregosa SGOIC encara o futuro com prudente otimismo e a confiança de poder ser um *player* cada vez mais relevante no mercado.

<sup>7</sup> Jornal Expresso, 3 de janeiro de 2024 - [https://expresso.pt/economia/economia\\_imobiliario/2024-01-03-Investimento-em-imobiliario-comercial-em-Portugal-recuou-42-em-2023-para-17-mil-milhoes-d64ba0df](https://expresso.pt/economia/economia_imobiliario/2024-01-03-Investimento-em-imobiliario-comercial-em-Portugal-recuou-42-em-2023-para-17-mil-milhoes-d64ba0df).

<sup>8</sup> CBRE, Portugal Investment Figures Q4 2023, 31 de janeiro de 2024 - <https://www.cbre.pt/en-gb/insights/figures/portugal-investment-figures-q4-2023>.

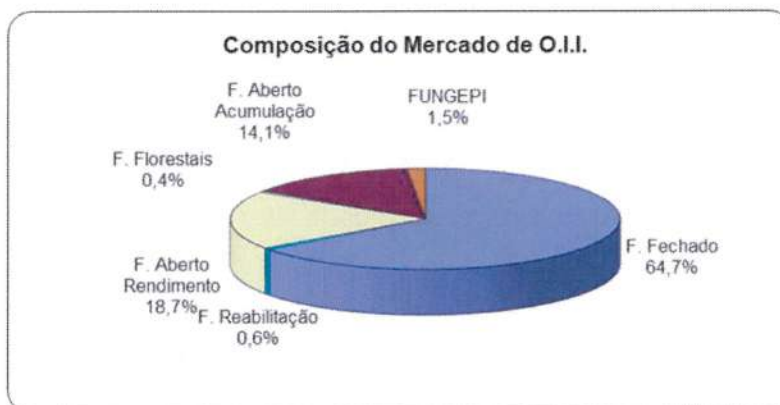


O valor do património imobiliário detido por Organismos de Investimento Alternativo Imobiliário a 31 de dezembro de 2023 atingiu os 15.044,0 milhões de euros<sup>9</sup>, de acordo a Associação Portuguesa de Fundos de Investimento, Pensões e Patrimónios (APFIPP), representando um aumento de 19,0% face a 31 de novembro de 2022.

De acordo com os dados disponibilizados pela CMVM<sup>10</sup>, a 31 de dezembro de 2023, existem 42 entidades gestoras de FII (Fundos de Investimento Imobiliário) e 13 entidades gestoras de FEII (Fundos Especiais de Investimento Imobiliário) com um total de 237 FII (aumento de 47 face a 2022), dos quais 224 fechados e, ainda, 27 FEII (diminuição de 3 face a 2022), todos fechados.

O volume dos FII e FEII fechados é de 9 978,4 milhões de euros, o que, de acordo com os dados da CMVM, representa cerca de 64,7% do total do valor sob gestão detido por Organismos de Investimento Alternativo Imobiliário.

### Categorias de O.I.I.



Fonte: APFIPP, dezembro de 2023, Nota Informativa – Mercado de OII, disponível [aqui](#).

Perante este cenário e a previsível descida dos níveis de taxas de juro, prevê-se que os Organismos de Investimento Alternativo Imobiliário, em especial os Fundos de Investimento Imobiliário Fechados e as Sociedades de Investimento Coletivo, possam manter a sua importância relativa na captação de investimento, na medida em que se

<sup>9</sup> APFIPP, fevereiro de 2024 - Mercado de Organismos de Investimento Imobiliário (OII) - dezembro 2023, disponível [aqui](#).

<sup>10</sup> CMVM, 4.º trimestre de 2023, Estatísticas periódicas - Indicadores trimestrais de gestão de ativos, disponível [aqui](#).

continua a assistir a uma procura crescente de soluções alternativas de investimento, tendo o imobiliário um elevado nível de resiliência.

Espera-se que 2024 seja um ano de recuperação do setor, com o investimento em soluções ajustadas à atual realidade social e laboral e a manutenção da aposta em Portugal por parte dos investidores estrangeiros.

### **3. LARGEXTERIOR – SIC Imobiliária Fechada, S.A.**

#### **3.1. Estratégia da SIC**

A LARGEXTERIOR tem subjacente no seu projeto de criação a perspetiva de envolvimento na realização de investimentos imobiliários, dispondo de uma moldura de trabalho profissional, permitindo aos Acionistas o conforto de realizações qualificadas e com a adequada ponderação de risco.

A sociedade passou a ser gerida pela Carregosa SGOIC muito próximo do termo do exercício de 2023.

Quando da sua criação a Sociedade não detinha nenhum património imobiliário, tendo, contudo, na esfera de análise uma possibilidade de aquisição de um imóvel sito na Aldeia do Juso – Cascais.

O património em apreço dispondo de vários predicados, designadamente localização e acessos singulares (junto ao nó de acesso à A5 – Cascais – Lisboa), e uma capacidade de uso de solo distribuída por habitação e comércio / serviços, mereceu a devida atenção, tendo prosseguido os estudos no sentido de poder, sob o ponto de vista da operação imobiliária, ser validada a operação de aquisição.

Tendo o período de gestão, no novo quadro, sido de facto temporalmente muito reduzido não permitiu que nada de definitivo fosse definido quanto a esta primeira operação, sendo que o estudo desta oportunidade, e de outras, que, entretanto, se decidiu considerar em termos de análise, prosseguirão no exercício seguinte.





### 3.2. Evolução da Carteira da SIC

A 31 de dezembro de 2023, a carteira de ativos da LARGEXTERIOR era constituída por:

Balço (Valores em Euros)	2023	
	Montante	%
<b>Ativo</b>		
Ativo imobiliário	-	0,00%
Depósitos à ordem e a prazo	1 140 635,84	97,57%
Outros valores ativos	28 363,82	2,43%
	<b>1 168 999,66</b>	<b>100,00%</b>
<b>Passivo</b>		
Comissões e outros encargos a pagar	-	0,00%
Empréstimos contraídos	-	0,00%
Outras contas de credores	13 397,09	76,35%
Outros valores passivos	4 150,00	23,65%
	<b>17 547,09</b>	<b>100,00%</b>
<b>Valor Global Líquido do Fundo</b>	<b>1 151 452,50</b>	
<b>N.º de ações</b>	<b>60 000</b>	
<b>Valor da ação</b>	<b>19,1909</b>	

A 31 de dezembro de 2023, a SIC possuía 1.140.635,84€ em Depósitos, o que corresponde a 97,57% do seu Ativo Líquido.

### 3.3. Performance da SIC

O Ativo Líquido da SIC a 31 de dezembro de 2023 era de 1.168.999,66€.

Encargos	Valor	% do VLGF <sup>(1)</sup>
Comissão de gestão	2 149,34	0,19%
Comissão de depósito	78,46	0,01%
Taxa de supervisão	400,00	0,03%
Custos com auditoria	1 476,00	0,13%
Custos com avaliação		0,00%
	<b>4 103,80</b>	<b>0,36%</b>

(1) Valor Líquido Global do Fundo a 31 de dezembro de 2023



A Taxa de Encargos Correntes, que é composta pela comissão de gestão fixa, comissão de depósito, taxa de supervisão, custo com auditoria e avaliações, estabeleceu-se nos 4.103,80€ no final do ano de 2023, o equivalente a 0,36% do VLGF.

A cotação da LARGEXTERIOR a 31 de dezembro de 2022 era de 19,1909€.

#### **3.4. Distribuição de Rendimentos**

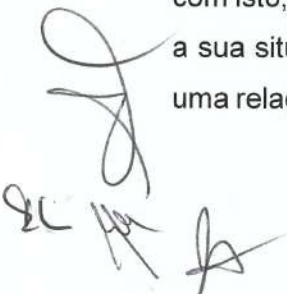
A SIC assume-se como um organismo de investimento coletivo de capitalização, pelo que os rendimentos obtidos provenientes dos seus investimentos, no caso de existirem, serão, por regra, reinvestidos.

A LARGEXTERIOR poderá, contudo, quando o interesse dos Acionistas o recomendar e estiverem reunidas as condições legais e regulamentares para o efeito, proceder à distribuição dos rendimentos que os investimentos da LARGEXTERIOR gerarem, desde que tal seja aprovado em Assembleia de Acionistas.

#### **3.5. Gestão do Risco**

Reconhecendo que o risco é intrínseco à atividade de gestão de ativos, a Sociedade Gestora tem desenvolvido um sistema de gestão de riscos sustentado em procedimentos de identificação, avaliação, acompanhamento e monitorização de riscos, os quais estão alicerçados em políticas e procedimentos adequados e claramente definidos com vista a certificar que os objetivos da SIC são atingidos e que são adotadas as ações necessárias para responder de forma adequada aos riscos previamente reconhecidos.

A função de gestão de risco é responsável pela identificação, avaliação, mensuração, acompanhamento e controlo de todos os riscos materialmente relevantes a que a SIC se encontra sujeita, com o objetivo de manter os níveis de exposição em linha com os limites determinados no Regulamento de Gestão e legislação aplicável. Pretende-se, com isto, que a SIC atue dentro dos seus limites, sem que incorra em perdas que afetem a sua situação financeira. Desta forma, a política de gestão de riscos pretende manter uma relação equilibrada entre: i. O nível de capital adequado (princípio da solvabilidade);



ii. A remuneração dos riscos assumidos (princípio da rentabilidade); iii. A conservação de uma estrutura de financiamento estável e ajustada a própria SIC.

Ao nível da gestão da liquidez, está implementado um conjunto de procedimentos que permitem acompanhar possíveis situações que se entendam poder gerar Risco de Liquidez. Assim:

- Previamente à aquisição de qualquer imóvel é analisado o seu impacto ao nível do perfil de liquidez da SIC;

- Ao nível da gestão, é analisada a estrutura de custos da SIC e necessidades de capital versus proveitos, de modo a enquadrar eventuais necessidades de aumento de capital ou possibilidade de eventuais distribuições ou reduções do mesmo.

Adicionalmente e por forma de acompanhar as necessidades de liquidez, para fazer face às responsabilidades assumidas ou contingentes, bem como a sustentabilidade financeira da SIC, é monitorizada a reserva de liquidez da SIC.

Ao nível do controlo do Risco de Mercado, são efetuadas as seguintes análises:

- Rendibilidade e evolução dos ativos/passivos sob gestão;
- Tipologia da carteira de imóveis.

A Carregosa SGOIC, reconhecendo a importância do Risco de Mercado na gestão da SIC, acompanha e monitoriza ao longo do ano a sua rendibilidade, a evolução da valorização do seu ativo e dos passivos.

Ao nível da gestão do Risco de Crédito, estão implementados procedimentos de controlo da qualidade creditícia dos prestadores de serviços e inquilinos, no caso de imóveis arrendados, sendo a análise feita previamente à contratação de qualquer serviço ou arrendamento de imóveis pertencentes a SIC.

De forma a controlar o risco de crédito dos arrendatários da SIC, caso existam, são monitorizadas periodicamente as rendas em dívida, a sua expressão face às rendas emitidas e ao peso no fundo, bem como a repartição temporal dos valores em dívida e situação dos contratos que lhes deram origem.

O Regulamento (UE) 2020/852 do Parlamento Europeu e do Conselho de 18 de junho de 2020 (Regulamento da Taxonomia), que complementa as obrigações de divulgação previstas no Regulamento 2019/2088 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de novembro de 2019, estabeleceu Critérios Técnicos de Avaliação ("Critérios") para



atividades económicas ambientalmente sustentáveis, que se encontram desenvolvidos no Regulamento Delegado (UE) 2021/2139 da Comissão, de 4 de junho de 2021.

Os investimentos subjacentes a este produto financeiro não têm em conta os Critérios da UE aplicáveis às atividades económicas sustentáveis do ponto de vista ambiental.

Não obstante, a Carregosa SGOIC considera que os princípios de investimento sustentável estão alinhados com os seus valores e com os seus deveres de reputação, estando a elaborar ferramentas de análise e procedimentos que lhe permitam identificar e descrever, de forma clara e precisa, o modo como agrega os riscos de sustentabilidade nas suas decisões de investimento, bem como de métricas de avaliação ou quantificação, caso os mesmos venham a ser identificados. Pela natureza dos ativos alvo das decisões de investimento e pelo horizonte temporal dos mesmos, a Carregosa SGOIC sempre incorporou nas decisões de investimento da SIC critérios de prudência, segurança e estabilidade, cumprindo igualmente, no âmbito da sua atividade, o conjunto de disposições legais e regulamentares em matéria ambiental especificamente aplicáveis ao setor imobiliário.

### **3.6. Eventos Subsequentes e Perspetivas Futuras**

O adiantado dos estudos de cariz imobiliário, cruzados com as ponderações sobre a viabilidade económico-financeira, que tiveram o seu início em 2023 e se encontram em curso, perspetivam que, em 2024, a SIC comece de facto a realizar os seus propósitos de génese, ou seja, materialize o primeiro investimento imobiliário.





**Porto, 19 de fevereiro de 2023**

**O Conselho de Administração**



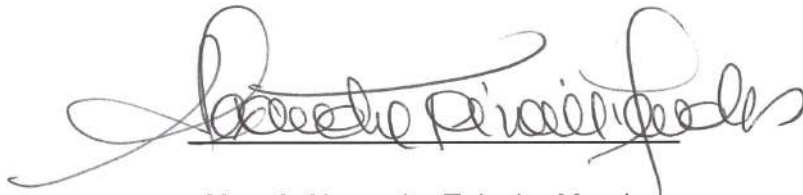
**Presidente:** José Miguel Marques



**Vogal:** José Sousa Lopes



**Vogal:** José Alves Coelho



**Vogal:** Alexandre Teixeira Mendes

*[Handwritten mark]*

# Demonstrações Financeiras

*[Handwritten signature]*

#### 4.2. Demonstração dos Resultados por Natureza em 31 de dezembro de 2023

Códigos das contas	Gastos	Códigos das contas	Proveitos e Ganhos		2023
			2023	2023	
	<b>Custos e perdas correntes</b>		<b>Juros e proveitos equiparados</b>		
711+...+718	Juros e custos equiparados	811+814+818	Outros de operações correntes	0,58	9 682,55
			<b>Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários</b>		
724+...+728	Comissões	833	Em ativos imobiliários	15 287,12	1 973 815,42
733	Outras de operações correntes	851	Reversão de ajustamentos e provisões - rendas vencidas	123 943,00	0,00
	<b>Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários</b>	852	Reversão de ajustamentos e provisões - outros encargos		
	Em ativos imobiliários				
7411+7421	Impostos	86	<b>Rendimentos de ativos imobiliários</b>		
7412+7422	Impostos sobre o rendimento		Rendimentos de ativos imobiliários	2 273,95	0,00
718+7428	Impostos indiretos			280,44	
	Outros impostos		<b>Outros proveitos e ganhos correntes</b>		
751	<b>Provisões do exercício</b>	87	Outros proveitos e ganhos correntes	156 179,88	106 629,89
752+758	Ajustamentos de dívidas a receber		Total dos proveitos e ganhos correntes (B)	297 964,97	2 090 127,86
76	Provisões para encargos				
	<b>Fornecimento de serviços externos</b>				
	Total dos custos e perdas correntes (A)				
			<b>Proveitos e ganhos eventuais</b>		
782	<b>Custos e perdas eventuais</b>		Ganhos extraordinários	0,00	0,00
783	Perdas extraordinárias	882	Ganhos de exercícios anteriores	384 664,19	186,76
784+...+788	Perdas de exercícios anteriores	883	Outros ganhos eventuais	384 664,19	0,00
	Outras perdas eventuais	888	Total dos proveitos e ganhos eventuais (D)	384 664,19	186,76
	Total dos custos e perdas eventuais (C)				
	<b>Resultado líquido do período</b>				
			<b>Total</b>	1 407 685,46	
	<b>Total</b>			2 090 314,62	2 090 314,62
8X2-7X2-7X3	Resultados da carteira títulos e participações em sociedades imobiliárias	D-C	Resultados eventuais	0	-384 477,43
8X3+86-7X3-76	Resultado de ativos imobiliários	B+D-A-C+742	Resultados antes de impostos sem o rendimento	1 693 692,54	1 407 685,46
8X9-7X9	Resultados das operações extrapatrimoniais	B+D-A-C	Resultados líquidos do período	0,00	1 407 685,46
B-A+742	Resultados correntes			1 792 162,89	

Conselho de Administração:

Contabilista Certificada:





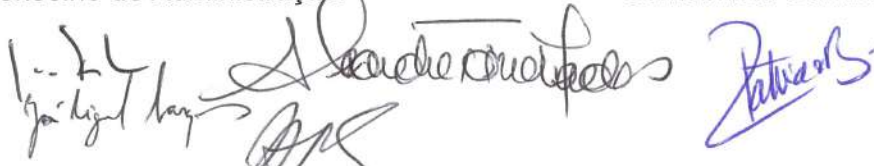



### 4.3. Demonstração de Fluxos Monetários

Discriminação dos fluxos	2023	
	Valor	Somatório
<b>Operações sobre as UP do Fundo</b>		
<b>Recebimentos</b>		
Subscrição de unidades de participação		
<b>Pagamentos</b>		
Resgates de unidades de participação	-2 850 000,00	
Rendimentos pagos aos participantes	-675 000,00	
Outros pagamentos s/ unidades do Fundo	0,00	
<b>Fluxo das operações sobre as UP do fundo</b>		<b>-3 525 000,00</b>
<b>Operações ativos Imobiliários</b>		
<b>Recebimentos</b>		
Alienação de imóveis	5 276 057,00	
Venda de participações em sociedades imobiliárias		
Rendimento de ativos imobiliários	136 035,49	
Rendimentos de participações em sociedades imobiliárias		
Adiantamentos por conta de alienação de imóveis		
Outros recebimentos de valores imobiliários		
<b>Pagamentos</b>		
Aquisição de ativos imobiliários		
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	-219 760,08	
Adiantamento por conta de aquisição de imóveis	0,00	
Outros pagamentos de valores imobiliários	0,00	
<b>Fluxo das operações sobre valores imobiliários</b>		<b>5 192 332,41</b>
<b>Operações da carteira de título</b>		
<b>Recebimentos</b>		
<b>Pagamentos</b>		
Juros e custos similares		
<b>Fluxo das operações da carteira de títulos</b>		<b>0,00</b>
<b>Operações de gestão corrente</b>		
<b>Recebimentos</b>		
Juros de depósitos bancários	7 390,88	
Juros de certificados de depósito		
Reembolso de impostos e taxas		
Outros recebimentos correntes	4 698,50	
Financiamento		
<b>Pagamentos</b>		
Comissão de gestão	0,00	
Comissão de depósito	0,00	
Impostos e taxas	-435 711,54	
Financiamento	0,00	
Juros de financiamento	0,00	
Outros pagamentos correntes	-369 916,55	
<b>Fluxo das operações de gestão corrente</b>		<b>-793 538,71</b>
<b>Operações eventuais</b>		
<b>Recebimentos</b>		
<b>Pagamentos</b>		
Perdas extraordinárias		
<b>Fluxo das operações eventuais</b>		<b>0,00</b>
<b>Saldo dos fluxos monetários do período</b>		<b>873 793,70</b>
<b>Disponibilidades no início do período</b>		<b>266 842,14</b>
<b>Disponibilidades no fim do período</b>		<b>1 140 635,84</b>

Conselho de Administração:

Contabilista Certificada:



*B*

# **Anexo às Demonstrações Financeiras**

*[Handwritten signature]*

## 5. Anexo às Demonstrações Financeiras

### 5.1. Introdução

A LARGEXTERIOR – SIC Imobiliária Fechada, S.A., doravante denominada de LARGEXTERIOR ou SIC, constituiu-se como organismo de investimento alternativo sob forma societária heterogerido, de capital fixo, de subscrição particular, do tipo imobiliário.

Conforme consta no Regulamento de Gestão da SIC, a LARGEXTERIOR iniciou a sua atividade a 30 de novembro de 2023 e tem uma duração inicial de vinte anos, podendo este prazo ser prorrogado por períodos adicionais mínimos de cinco anos e máximos de dez anos, por uma ou mais vezes, por deliberação em Assembleia de Acionistas, sob proposta da sociedade gestora, tomada por maioria dos votos emitidos, com uma antecedência mínima de seis meses em relação ao termo da duração do OIC.

A LARGEXTERIOR – SIC Imobiliária Fechada, S.A. é gerida pela Carregosa – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. desde 30 de novembro de 2023.

As notas deste Anexo seguem a numeração prevista no Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliários (PCFII), conforme previsto no Regulamento da CMVM n.º 2/2005. As notas omissas não têm aplicação por inexistência ou irrelevância de valores ou situações a reportar.

### 5.2. Princípios contabilísticos

Como princípios contabilísticos, adotam-se os seguintes:

**Continuidade:** a SIC opera continuamente, com duração ilimitada, entendendo-se que não tem intenção nem necessidade de entrar em liquidação.

**Consistência:** a SIC não altera as suas regras, princípios, critérios e políticas contabilísticas de um período para o outro. Se o fizer e o efeito for materialmente relevante, tal facto é referido no Anexo.

**Materialidade:** as demonstrações financeiras da SIC evidenciam todos os elementos que sejam relevantes (qualitativa e quantitativamente) e que possam afetar avaliações ou decisões pelos utilizadores interessados.



Substância sobre a forma: as operações são contabilizadas atendendo à sua substância, isto é, à realidade dos factos e não apenas à sua forma documental ou legal.

Especialização: os elementos patrimoniais da SIC são valorizados e reconhecidos de acordo com a periodicidade do cálculo do valor das unidades de participação, independentemente do seu recebimento ou pagamento, incluindo-se nas demonstrações financeiras do período a que dizem respeito, bem como os seus ajustamentos de valor daqui decorrentes.

Prudência: significa que é possível integrar nas contas um grau de precaução ao fazer estimativas exigidas em condições de incerteza sem, contudo, permitir a criação de reservas ocultas ou provisões excessivas ou a deliberada quantificação de ativos e proveitos por defeito ou de passivos e custos por excesso.

### 5.3. Notas ao Anexo

#### Nota 1

A SIC vendeu os imóveis que possuía em carteira antes da sua conversão.

#### Nota 2

Quanto ao número de ações emitidas, resgatadas e em circulação, assim como relativamente ao valor líquido global da SIC e da unidade de participação no início e no fim do período em referência, temos os seguintes valores:

Descrição	No início	Subscrições	Resgates	Distribuição de resultados	Outros	Resultados no período	No fim
Valor base	3 150 000,00		2 850 000,00				300 000,00
Dif. subsc./resgate	0,00	0,00	0,00				0,00
Result. distribuído	0,00			675 000,00			-675 000,00
Result. acumulado	310 234,62				191 467,58		118 767,04
Ajust. em imóveis	0,00						0,00
Result. do período	170 648,34				170 648,34	1 407 685,46	1 407 685,46
<b>Somas</b>	<b>3 630 882,96</b>	<b>0,00</b>	<b>2 850 000,00</b>	<b>675 000,00</b>	<b>362 115,92</b>	<b>1 407 685,46</b>	<b>1 151 452,50</b>
N.º de ações	60 000,00						60 000,00
Valor por ação	60,5147						19,1909

#### A SIC não contempla no seu Regulamento de Gestão:

- Resgates com valor da primeira avaliação subsequente;
- Unidades de participação com diferentes direitos e/ou classes de comercialização.

### Nota 3

No que se refere ao inventário dos ativos da SIC e relativamente à “A-Composição discriminada da carteira de ativos” apresentamos apenas as rubricas com relevância para esta SIC, ou seja, a “1 – Imóveis situados na UE”, a “7 – Liquidez”, a “8 – Empréstimos” e a “9 – Outros valores a regularizar”.

1. Imóveis situados na UE	Área (m <sup>2</sup> )	Avaliação 1		Avaliação 2		Valor do imóvel
		Data	Valor	Data	Valor	
		Quant.	Moeda	Cotação	Juros decor.	Valor Global
<b>7. Liquidez</b>						1 140 635,84
7.1 À vista						1 140 635,84
7.1.2 DOs						1 140 635,84
DO BCP						3 063,56
DO Bankinter						1 122 572,28
DO Carregosa						15 000,00
7.1.3 Fundos de tesouraria						0,00
7.2 A prazo						0,00
7.2.1 DP's e com pré-aviso						0,00
7.2.2 CDs						0,00
7.2.3 Valores mobiliários com prazo < 12 meses						0,00
<b>8. Empréstimos</b>						0,00
8.1 Empréstimos obtidos						0,00
8.2 Descobertos						0,00
8.3 Componente variável de fundos mistos						0,00
<b>9. Outros valores a regularizar</b>						28 363,82
9.1 Valores ativos						28 363,82
9.1.1. Adiantamentos por conta de imóveis						0,00
9.1.4. Renda em dívida						28 363,82
9.1.5. Outros						0,00
9.2. Valores passivos						17 547,16
9.2.1 Recebimentos por conta de imóveis						0,00
9.2.5. Rendas adiantadas						0,00
9.2.6. Outros						17 547,16
<b>Total</b>						1 151 452,50
<b>B - Valor Líquido Global da SICAFI</b>						1 151 452,50

No que se refere ao inventário dos ativos da SIC e relativamente à “D – Informação relativa às unidades de participação” temos:

	Total	Categoria A
Em circulação	60 000,00	60 000,00
Emitidas no período	0,00	0,00
Resgatadas no período	570 000,00	570 000,00

### Nota 4 e 5

A SIC não possuía títulos em carteira à data de 31 de dezembro de 2023.

#### Nota 6

- 1) O valor líquido global do OIC é apurado deduzindo à soma dos valores ativos e passivos que o integram o montante de comissões e encargos suportados até ao momento da valorização da carteira.
- 2) O valor da ação da LARGEXTERIOR é calculado mensalmente e determina-se pela divisão do valor líquido global da LARGEXTERIOR pelo número de ações em circulação.
- 3) Os momentos relevantes para efeitos de valorização dos ativos que integram a LARGEXTERIOR, são os seguintes:
  - i) Para efeitos de divulgação, o valor das ações será determinado mensalmente com referência ao último dia de cada mês, sendo na sequência divulgado no sistema de informação da CMVM;
  - ii) Para efeitos internos, o valor das ações é calculado no final de cada dia útil.
- 4) A avaliação dos imóveis será realizada por, pelo menos, dois peritos avaliadores independentes nas seguintes situações:
  - i) Com uma periodicidade mínima de 12 meses;
  - ii) Previamente à sua aquisição e alienação, não podendo a data de referência da avaliação do imóvel ser superior a seis meses relativamente à data do contrato em que é fixado o preço da transação;
  - iii) Sempre que ocorram, na perceção da Entidade Gestora, circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor dos imóveis;
  - iv) Previamente a qualquer aumento ou redução de capital, com uma antecedência não superior a seis meses, relativamente à data de realização do aumento ou redução;
  - v) Previamente às operações de fusão e cisão a que a LARGEXTERIOR possa eventualmente ser sujeita, caso a última avaliação dos imóveis que integrem o seu património tenha sido realizada há mais de seis meses relativamente à data de produção de efeitos da operação;





- vi) Previamente à liquidação em espécie da LARGEXTERIOR, com uma antecedência não superior a seis meses, relativamente à data de realização da liquidação.
- 5) Os projetos de construção da LARGEXTERIOR são avaliados:
- i) Previamente ao início do projeto;
  - ii) Com uma periodicidade mínima de 12 meses e sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel;
  - iii) Em caso de aumento e redução de capital, de fusão, de cisão ou de liquidação, com uma antecedência máxima de três meses.
- 6) Além da avaliação obrigatória nos termos suprarreferidos, os projetos de construção devem ser (re)avaliados de acordo com um critério material relativo à evolução do Projeto, sempre que se tenha verificado, face à última medição relevante, uma alteração significativa do valor do imóvel.
- 7) Entidade Gestora promoverá uma reavaliação extraordinária do projeto de construção sempre que ocorram outras circunstâncias que, do ponto de vista dos interesses em presença e à luz de um princípio de atualidade da informação prestada aos Acionistas, reclamem uma reavaliação imediata, de modo a refletir na sua carteira o valor verdadeiro e atual do Projeto.
- 8) Para efeitos de avaliação dos projetos de construção, considera-se uma alteração significativa do valor do imóvel a incorporação de valor superior a 20% (vinte por cento) relativamente ao custo inicial estimado do projeto, de acordo com o auto de medição da situação da obra elaborado pela empresa de fiscalização.
- 9) O conceito de “custo inicial estimado” do Projeto cobre apenas os custos atinentes aos orçamentos específicos de cada empreitada de construção, tal como apresentados pelos construtores e/ou empreiteiros e previstos nos contratos de empreitada celebrados com a LARGEXTERIOR.
- 10) O custo estimado do Projeto é o custo inicial estimado, sendo irrelevantes as alterações introduzidas a esse valor durante da execução do Projeto para efeitos de cálculo da percentagem de 20% prevista nos pontos anteriores.



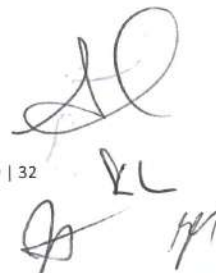
- 11) A periodicidade de realização dos autos de medição deve ser adequada ao cumprimento do requisito definido nos pontos anteriores.
- 12) Para efeitos da avaliação de projetos de construção, os autos de medição da situação da obra são obrigatoriamente facultados ao perito avaliador de imóveis e incluídos no respetivo relatório de avaliação.
- 13) Os projetos de construção podem ser desenvolvidos em parceria com entidades idóneas e possuidoras de reconhecida competência técnica e experiência no setor imobiliário, cuja relação será regida por contrato escrito, o qual acautelará os melhores interesses da LARGEXTERIOR e dos respetivos Acionistas.
- 14) A Entidade Gestora da LARGEXTERIOR exerce um controlo ativo sobre o desenvolvimento dos projetos de construção e a LARGEXTERIOR não pode adiantar quantias que não sejam inequivocamente relativas a custos de execução da obra;
- 15) Os imóveis acabados são valorizados na média simples dos valores atribuídos pelos peritos avaliadores nas avaliações efetuadas, ressalvado o disposto nas seguintes alíneas.
- 16) Caso os valores atribuídos pelos peritos avaliadores difiram entre si em mais de 20% (vinte por cento), por referência ao valor menor, o imóvel em causa será novamente avaliado por um terceiro perito avaliador de imóveis. Neste caso, o imóvel é valorizado pela média simples dos dois valores de avaliação que sejam mais próximos entre si ou pelo valor da terceira avaliação caso corresponda à média das anteriores.
- 17) Em derrogação do disposto na alínea supra, os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição, desde o momento em que passam a integrar o património da LARGEXTERIOR e até que ocorra uma avaliação exigida de acordo com o previsto nas alíneas anteriores.
- 18) Os imóveis adquiridos pela LARGEXTERIOR em regime de compropriedade, respeitadas as restrições legalmente previstas para o referido regime, são inscritos no seu ativo na proporção da parte adquirida por este, respeitando a regra constante da alínea anterior.







- 19) Os imóveis adquiridos em regime de permuta são valorizados no ativo da LARGEXTERIOR, devendo a responsabilidade decorrente da respetiva contrapartida ser inscrita no passivo da LARGEXTERIOR. A contribuição dos imóveis adquiridos em regime de permuta, para efeitos do cumprimento dos limites previstos na Lei, é aferida pela diferença entre o valor inscrito no ativo e aquele que figura no passivo.
- 20) Os imóveis prometidos vender pela LARGEXTERIOR são valorizados ao preço constante do respetivo contrato-promessa de compra e venda, atualizado pela taxa de juro adequada ao risco da contraparte, quando, cumulativamente:
- i) O OIC:
    - Receba tempestivamente, nos termos do contrato-promessa, os fluxos financeiros associados à transação;
    - Transfira para o promitente-comprador os riscos e vantagens da propriedade do imóvel;
    - Transfira a posse para o promitente adquirente;
  - ii) O preço da promessa de venda seja objetivamente quantificável;
  - iii) Os fluxos financeiros em dívida, nos termos do contrato-promessa, sejam quantificáveis.
- 21) As participações sociais em sociedades imobiliárias e em sociedades de investimento coletivo e as unidades de participação em fundos de investimento imobiliário serão avaliadas de acordo com os critérios fixados na regulamentação para o efeito aprovada pela CMVM, sendo as participações negociadas em mercado regulamentado avaliadas ao preço de fecho ou preço de referência divulgado pela entidade gestora do mercado em que os valores se encontrem admitidos à negociação. As participações em organismos de investimento alternativo imobiliário, unidades de participação ou ações não negociadas em mercado regulamentado serão avaliadas ao último valor divulgado ao mercado pela respetiva entidade responsável pela gestão, nos termos previstos na regulamentação para o efeito aprovada pela CMVM.





**Nota 7**

A liquidez da SIC, em 31 de dezembro de 2023, decompunha-se da seguinte forma:

Contas	Saldo inicial	Aumentos	Reduções	Saldo final
Numerário				
Depósitos à ordem	266 842,14	6 704 238,87	5 830 445,17	1 140 635,84
Depósitos a prazo e com pré-aviso				
Certificados de depósito				
UP de fundos de tesouraria				
Outras contas de disponibilidades				
<b>Total</b>	<b>266 842,14</b>	<b>6 704 238,87</b>	<b>5 830 445,17</b>	<b>1 140 635,84</b>

**Nota 8**

A SIC a 31 de dezembro de 2023 não apresenta qualquer registo relativamente às rúbricas de devedores.

**Nota 9**

No dia 30/11/2023, a sociedade LARGEXTERIOR – Sociedade Imobiliária, S.A. foi transformada em “LARGEXTERIOR – SIC Imobiliária Fechada, SIC, S.A”.

Esta transformação teve impacto nas políticas contabilísticas da entidade.

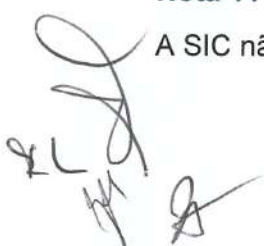
As demonstrações financeiras não apresentam comparativos de 2022 visto que a atividade da SIC teve início a 30 de novembro de 2023 e a sociedade que lhe deu origem regia-se por regras contabilísticas e fiscais substancialmente diferentes, assim distorcendo a comparabilidade.

**Nota 10**

A SIC a 31 de dezembro de 2023 não tem dívidas a terceiros cobertas por garantias reais prestadas.

**Nota 11**

A SIC não constituiu provisões durante o ano de 2023.



**Nota 12**

A SIC não procedeu à retenção na fonte, em relação aos rendimentos obtidos e contabilizados na SIC.

**Nota 13**

A SIC a 31 de dezembro de 2023 não tem responsabilidades com e de terceiros.

*[Handwritten signatures and initials in blue ink]*  
DL  
7/9  
A  
AL

**Porto, 19 de fevereiro de 2024**

**A Contabilista Certificada**



Patrícia Isabel Feijó

**O Conselho de Administração**



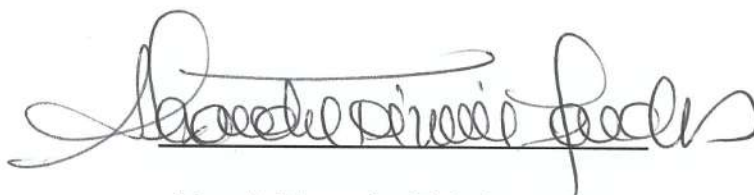
**Presidente:** José Miguel Marques



**Vogal:** José Sousa Lopes



**Vogal:** José Alves Coelho



**Vogal:** Alexandre Teixeira Mendes





JORGE MACEDO • NUNO BORGES • SÉRGIO TORMENTA

AUDIT / CONSULTING / TAX / ACCOUNTING

## RELATÓRIO DE AUDITORIA

### RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

#### Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas de **LARGEXTERIOR – SIC Imobiliária Fechada, S.A.** (o OIC), que compreendem o Balanço em 31 de dezembro de 2023 (que evidencia um total de 1.168.999,66 Euros e um total de capital do fundo de 1.151.452,50 Euros, incluindo um resultado líquido do período de 1.407.685,46 Euros), a Demonstração dos Resultados por Naturezas, a Demonstração dos Fluxos Monetários relativos ao ano findo naquela data, e as notas anexas às demonstrações financeiras que incluem 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 de **LARGEXTERIOR – SIC Imobiliária Fechada, S.A.** em 31 de dezembro de 2023 e o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao ano findo naquela data, de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os Organismo de Investimento Coletivo, nos termos do Regulamento 2/2005 da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.

#### 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 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 da Entidade de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os Organismo de Investimento Coletivo, nos termos do Regulamento 2/2005 da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.
- elaboração do Relatório de Gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis;
- criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material devida a fraude ou erro;

Página 1 de 3



JORGE MACEDO • NUNO BORGES • SÉRGIO TORMENTA

AUDIT / CONSULTING / TAX / ACCOUNTING

- adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- avaliação da capacidade do OIC de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

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

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

- identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Entidade Gestora do OIC;
- avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão da Entidade Gestora do OIC;
- concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão da Entidade Gestora do OIC, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe alguma incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade da Entidade Gestora 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 da Entidade Gestora 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 acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;

Página 2 de 3



JORGE MACEDO • NUNO BORGES • SÉRGIO TORMENTA

AUDIT / CONSULTING / TAX / ACCOUNTING

- comunicamos com os encarregados da governação da Entidade Gestora do OIC, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificado durante a auditoria.

A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do Relatório de Gestão com as demonstrações financeiras e a pronúncia sobre as matérias previstas no n.º 5 do Artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023.

## RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

### Sobre o Relatório de Gestão

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

### Sobre as matérias previstas no n.º 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023

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

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Porto, 22 de fevereiro de 2024

  
**JMNBS - JORGE MACEDO, NUNO BORGES, SÉRGIO TORMENTA  
& ASSOCIADO, SROC, LDA.**

Representada por:

Jorge Miguel Barreira de Macedo

ROC n.º 1494 e registado na CMVM com o n.º 20161104



