

Relatório de Gestão
Exercício de 2023



Órgãos Sociais
Eleitos para o quadriénio 2023-2026

Mesa da Assembleia Geral

João Manuel Pereira de Lima de Freitas e Costa, *Presidente*
Ana Cristina Teixeira Lopes, *Secretária*



Conselho de Administração

Tiago Vaz Pinto Cyrne de Castro, *Presidente*
Tiago de Santos Agudo Mattos Águas, *Vogal Administrador Delegado*
Tânia Cristina Marreiros Picanço da Silva, *Vogal Chief Legal Officer*
Pedro Fragoso Lopes Wilton Pereira, *Vogal Risk Officer*
Maria Cármen Cunha de Oliveira Marmelada Rodrigues dos Santos, *Vogal*
Susana Maria Còvelo Tavares, *Vogal*
Telma Carreira Curado, *Vogal Presidente da Comissão de Auditoria*
Teresa Paula Aires Gonçalves Garcia, *Vogal da Comissão de Auditoria*
Maria Helena Henriques Duarte Caraça, *Vogal da Comissão de Auditoria*

Revisor Oficial de Contas

Moore Stephens & Associados, SROC, representada por Luís Pedro Caiano Pereira

Secretário da Sociedade

Marta Belchior

Compliance Officer

Ana Cristina Teixeira Lopes

Fundos sob gestão a 31 de Dezembro de 2023



Portuguese Prime Property Box
Gross Asset Value a 31.12.23: €10,6 milhões
Banco depositário: Banco Invest
Director Executivo: Tiago Mattos Águas



Gryphon Capital
Gross Asset Value a 31.12.23: €3,1 milhões
Banco depositário: Banco Invest
Director Executivo: Tiago Mattos Águas



Sertorius
Gross Asset Value a 31.12.23: €40,3 milhões
Banco depositário: Banco Invest
Director Executivo: Tiago Mattos Águas



Coimbra Viva I
Gross Asset Value a 31.12.23: €4,5 milhões
Banco depositário: Banco Invest
Director Executivo: Susana Maria Tavares



Quinta da Ombria
Gross Asset Value a 31.12.23: €24,1 milhões
Banco depositário: Caixa Geral de Depósitos
Director Executivo: Cármen Rodrigues dos Santos



Nexponor SIC (em liquidação)
Gross Asset Value a 31.12.23: €57,5 milhões
Banco depositário: Banco Invest
Director Executivo: Tiago Mattos Águas



LCN PORTUGUESE FUND 1
Gross Asset Value a 31.12.23: €150,7 milhões
Banco depositário: Banco Invest
Director Executivo: Tiago Mattos Águas



LCN PORTUGUESE FUND 2
Gross Asset Value a 31.12.23: €59,4 milhões
Banco depositário: Banco Invest
Director Executivo: Tiago Mattos Águas



INVESURB
Gross Asset Value a 31.12.23: €10,4 milhões
Banco depositário: Banco Invest
Director Executivo: Susana Maria Tavares



ARTBOX
Gross Asset Value a 31.12.23: €1,2 milhões
Banco depositário: Banco Invest
Director Executivo: Tiago Mattos Águas



Conjuntura

Crescimento

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

Desemprego

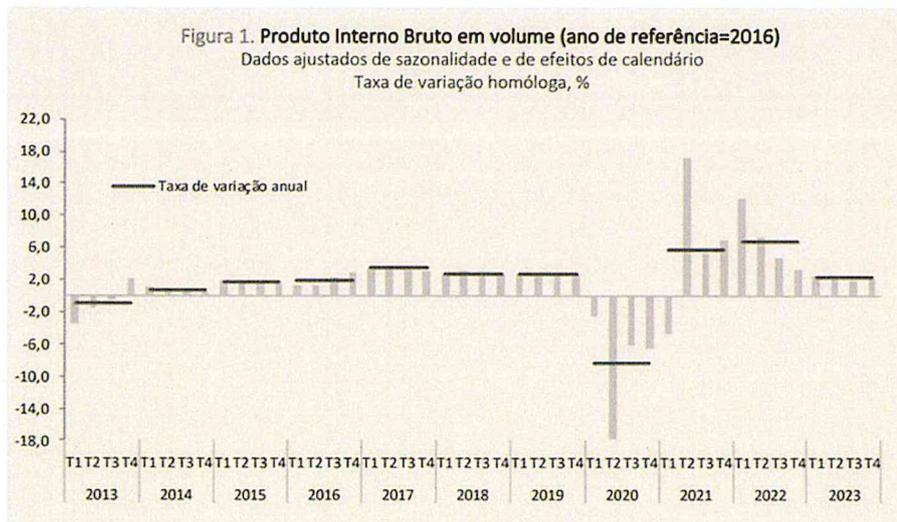
Apesar da desaceleração do crescimento, que incluiu um trimestre – o 3º - de contracção, o desemprego manteve-se estável, com o ano a fechar com uma taxa de desemprego de 6,5%.

Inflação

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

Excedente orçamental

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




Actividade da Sociedade

Neste primeiro exercício do mandato dos órgãos sociais em funções, a Sociedade colocou pela primeira vez um Organismo de Investimento Alternativo não-Financeiros (“OIANF”), o ArtBox, que iniciou actividade em Maio passando a ser o décimo fundo sob gestão da Sociedade. Voltou assim o número de fundos sob gestão a escrever-se com dois dígitos, o que não sucedia desde 2020.

Os activos sob gestão desceram muito marginalmente (0,72%) fixando-se em €361,8 milhões. O EBITDA continuou negativo, no caso 33,4% mais negativo do que no exercício anterior. Tal como em mandatos anteriores, o deficit que foi coberto pelos Senhores Accionistas.

Capitalização

A Sociedade realizou investimentos de pouco expressão (cerca de €6 mil), e viu o seu capital aumentado em €230 mil por emissão de 230.000 novas acções. Subscreveram o aumento de capital accionistas representando cerca de 96% do capital, que ficou fixado em €1,15 milhões.

Os fundos próprios a 31 de Dezembro de 2023 (nota 18 do Anexo) atingiam cerca de €519, acima dos €274 mil mínimos impostos pelas regras de capitalização em vigor.



FIGURA 2 | AUM E EBITDA, 2022 e 2023

A capitalização da Sociedade neste exercício foi, pois, sensivelmente o dobro da realizada no exercício transacto (figura 3) e 44,1% da disponibilizada no quadriénio 2019-2022.



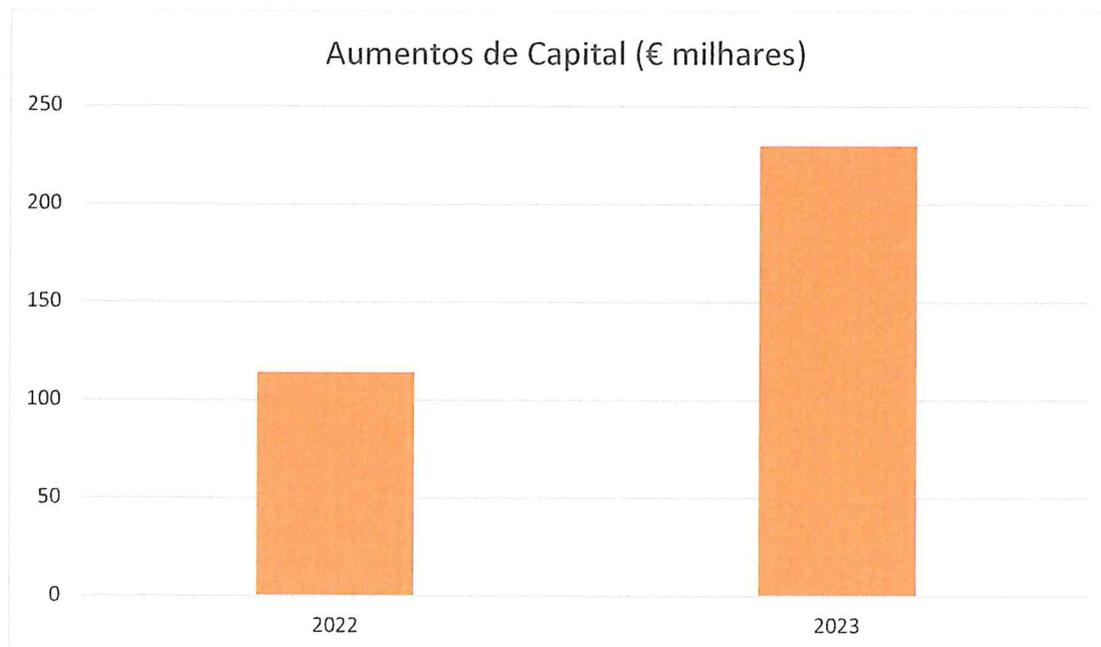


FIGURA 3 | ENTRADAS DE CAPITAL, 2022 e 2023

Exploração

As comissões cobradas mantiveram-se acima de um milhão de euros, ainda que tenham descido 1,6%, quase em linha com os activos sob gestão.

A Sociedade encerrou o exercício com um prejuízo de cerca de €139 mil (€166 mil em 2022), ligeiramente mais perto do *break-even* do que no exercício transacto, essencialmente por força de uma redução com expressão nas amortizações do exercício.

Perspectivas para 2024

Em 2024 a Sociedade encerrará a liquidação da Nexponor SIC, o primeiro fundo português sob forma societária, que atingiu o final da sua maturidade no exercício passado. O Conselho de Administração empenhar-se-á em manter o número de fundos sob gestão nos dois dígitos, para o que contribuirá a assunção da gestão do Fundo Europa, em Janeiro, e em continuar a aproximação da exploração ao "break-even".

Agradecimentos

O Conselho de Administração deseja apresentar os seus agradecimentos

- Ao Senhor Revisor Oficial de Contas, pelo valioso e pronto acompanhamento dos negócios sociais;
- Aos Bancos depositários dos Fundos sob gestão, pela confiança com que honram a Sociedade;
- Ao quadro de pessoal da Sociedade, pelo empenho posto no exercício de funções.

Proposta de aplicação de resultados

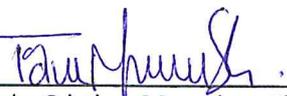
Propõe-se que os prejuízos do exercício, no valor de €139.309,39 (cento e trinta e nove mil trezentos e nove euros e trinta e nove cêntimos), sejam levados a Resultados Transitados.

Lisboa, 6 de Março de 2024

Pelo Conselho de Administração,



Tiago de Santos Agudo Mattos Águas
(Vogal e Administrador Delegado)



Tânia Cristina Marreiros Picanço da Silva
(Vogal e *Chief Legal Officer*)

BALANÇO
31 de Dezembro de 2023

(Valores em Euros)

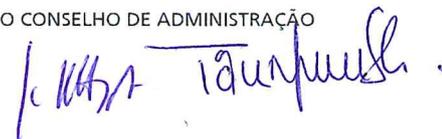
	Notas	31-dez-23		31-dez-22
		Valor antes de provisões, imparidade e amortizações	Provisões, imparidade e amortizações	
		1	2	
			Valor líquido	
			3 = 1 - 2	
Activo				
Caixa e disponibilidades em bancos centrais		550	550	512
Disponibilidades em outras instituições de crédito	3	327.118	327.118	235.632
Activos financeiros detidos para negociação		-	-	-
Outros activos financeiros ao justo valor através de resultados		-	-	-
Activos financeiros disponíveis para venda		-	-	-
Aplicações em instituições de crédito		-	-	-
Crédito a clientes		-	-	-
Investimentos detidos até à maturidade		-	-	-
Activos com acordo de recompra		-	-	-
Derivados de cobertura		-	-	-
Activos não correntes detidos para venda		-	-	-
Propriedades de investimento		-	-	-
Outros activos tangíveis	5	242.858	207.942	60.044
Activos intangíveis	4	155.749	153.488	1.548
Investimentos em filiais, associadas e empreendimentos conjuntos		-	-	-
Activos por impostos correntes	13	6.261	6.261	6.261
Activos por impostos diferidos		-	-	-
Outros activos	7	331.545	331.545	359.877
Total de Activo		1.064.080	361.430	702.650
				663.875

	Notas	31-dez-23	31-dez-22
Passivo			
Recursos de bancos centrais			
Passivos financeiros detidos para negociação			
Outros passivos financeiros ao justo valor através de resultados			
Recursos de outras instituições de crédito			
Recursos de clientes e outros empréstimos			
Responsabilidades representadas por títulos			
Passivos financeiros associados a activos transferidos			
Derivados de cobertura			
Passivos não correntes detidos para venda			
Provisões	12		
Passivos por impostos correntes	13	10.944	12.900
Passivos por impostos diferidos			
Instrumentos representativos de capital			
Outros passivos subordinados			
Outros passivos	8	170.078	220.037
Total de Passivo		181.022	232.937
Capital			
Capital	9	1.150.000	920.000
Prémios de emissão	9		
Outros instrumentos de capital			
Reservas de reavaliação			
Reservas por Impostos Diferidos			
Outras reservas e resultados transitados	9	(489.062)	(322.656)
Ações próprias			
Resultado do exercício	9	(139.309)	(166.406)
Dividendos antecipados			
Total de Capital		521.629	430.938
Total de Passivo e Capital		702.650	663.875

O CONTABILISTA CERTIFICADO

Tânia Lopes

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO




DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS
31 de Dezembro de 2023

	dez-23	dez-22
Juros e rendimentos similares	(594)	(6.051)
Juros e encargos similares	(594)	(6.051)
Margem financeira		
Rendimentos de instrumentos de capital		
Rendimentos de serviços e comissões	1.000.574	1.017.726
Encargos com serviços e comissões	(3.170)	(2.034)
Resultados de activos e passivos avaliados ao justo valor através de resultados (líquido)		
Resultados de activos financeiros disponíveis para venda (líquido)		
Resultados de reavaliação cambial (líquido)		
Resultados de alienação de outros activos		
Outros resultados de exploração		
Produto bancário	996.809	1.009.641
Custos com pessoal	(665.829)	(635.040)
Gastos gerais administrativos	(438.614)	(460.695)
Amortizações do exercício	(30.837)	(80.391)
Provisões líquidas de reposições e anulações		18.250
Correcções de valor associadas ao crédito a clientes e valores a receber de outros devedores (líquidas de reposições e anulações)		
Imparidade de outros activos financeiros líquida de reversões e recuperações		
Imparidade de outros activos líquida de reversões e recuperações		
Outros Rendimentos e Ganhos Operacionais	10.185	17.000
Outros Encargos e Gastos Operacionais	(80)	(22.271)
Resultado antes de impostos	(128.366)	(153.506)
Impostos	(10.944)	(12.900)
Correntes	(10.944)	(12.900)
Diferidos		
Resultado após impostos	(139.309)	(166.406)
Do qual: Resultado após impostos de operações descontinuadas		
Resultado líquido do exercício	(139.309)	(166.406)

Notas

10

10

14

11

12

12

12

12

13

O CONTABILISTA CERTIFICADO

Teresa Lopes

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

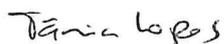


DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA
31 de Dezembro de 2023
Método directo

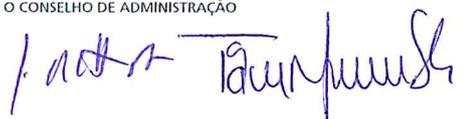
(Valores em Euros)

RUBRICAS		31-dez-23	31-dez-22
ACTIVIDADES OPERACIONAIS			
Juros, comissões e outros proveitos recebidos		1.075.835	1.004.826
Juros, comissões e outros custos pagos		(2.089)	(1.735)
Pagamento a Fornecedores		(460.019)	(433.125)
Pagamento ao Pessoal		(362.981)	(355.172)
Outros pagamentos e recebimentos		(32.927)	(39.347)
Pagamento de impostos		(350.370)	(321.126)
FLUXOS DAS ACTIVIDADES OPERACIONAIS (1)		=	(132.551)
ACTIVIDADES DE INVESTIMENTO			
Variações em aplicações sobre outras instituições de crédito			
Aquisições de Imobilizado		(5.926)	(65.562)
Dividendos			17.000
Alienações de imobilizado			
FLUXOS DAS ACTIVIDADES DE INVESTIMENTO (2)		=	(5.926)
ACTIVIDADES DE FINANCIAMENTO			
Disponibilidades transferidas no processo de fusão			
Capital Social		230.000	114.400
Prestações Suplementares			
FLUXOS DAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMENTO (3)		=	230.000
Variação de caixa e seus equivalentes (4) = (1)+(2)+(3)		+	91.523
Efeito das diferenças de câmbio			(79.842)
Caixa e seus equivalentes no início do período		236.144	315.987
Caixa e seus equivalentes no fim do período		327.668	236.144

O CONTABILISTA CERTIFICADO



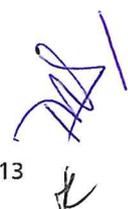
O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO



Fund Box – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, S.A.

Demonstrações Financeiras

31 de Dezembro de 2023



Fund Box – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, S.A.**Notas às Demonstrações Financeiras
31 de Dezembro de 2023****Valores Expressos em Euros (€)****POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS****NOTA 1) – BASES DE APRESENTAÇÃO**

A Fund Box – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, S.A., doravante designada por “Fund Box – SGOIC” tem por objecto a gestão e administração, em representação dos participantes, de organismos de investimento colectivo, designadamente organismos de investimento colectivo em valores mobiliários, organismos de investimento colectivo imobiliário, sociedades de investimento coletivo e organismos de investimento coletivo em ativos não financeiros, a administração e gestão de carteiras por conta de outrem, a prestação de serviços de consultoria e assessoria em matéria de investimentos, a constituição, participação e/ou gestão de organismos de investimento colectivo e todas as demais actividades legalmente permitidas a este tipo de sociedade financeira.

A constituição da sociedade foi autorizada pelo Banco de Portugal a 5 de Abril de 2011, sendo que a sua constituição se realizou a 30 de Maio do referido ano.

A Fund Box – SGOIC. tem a sua sede na Avenida Engenheiro Duarte Pacheco, Torre 1 3º andar Sala 2 1070-101 Lisboa, o n.º de identificação de pessoa colectiva 509 875 955 e detém o capital social de um milhão cento e cinquenta mil euros.

Na sequência da autorização, pela CMVM, do procedimento de fusão que incorporou a First Fund Box – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, S.A., concluído através do registo comercial efectuado em 6 de Dezembro de 2021, a Fund Box SGOIC encontra-se autorizada para a gestão de organismos de investimento colectivo mobiliários, organismos de investimento colectivo em activos não financeiros e organismos de investimento imobiliário.

As demonstrações financeiras da sociedade relativas ao exercício de 2023 encontram-se preparadas de acordo com o referencial contabilístico de reporte aplicável, as Normas Internacionais de Contabilidade (IFRS – International Financial Reporting Standards e IAS – International Accounting Standards) tal como adoptadas na União Europeia (NIC), conforme disposto no Aviso 5/2015 do Banco de Portugal.

NOTA 2) – PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS

As principais políticas contabilísticas aplicadas na preparação das demonstrações financeiras apresentam-se como segue:

2.1 Bases de mensuração usadas na preparação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com o princípio do custo histórico.

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as IFRS requer que o Conselho de Administração formule julgamentos, estimativas e pressupostos que afectam a aplicação das políticas contabilísticas e o valor dos activos, passivos, rendimentos e gastos. As estimativas e pressupostos associados são baseados na experiência histórica e noutros factores considerados razoáveis de acordo com as circunstâncias e formam a base para os julgamentos sobre os valores dos activos e passivos cuja valorização não é evidente através de outras fontes. Os resultados reais podem diferir das estimativas. As questões que requerem um maior grau de julgamento ou complexidade, ou para as quais os pressupostos e estimativas são considerados significativos, são apresentados na Nota 2.3 - Principais estimativas e julgamentos utilizados na elaboração das demonstrações financeiras.

2.2 Outras políticas contabilísticas relevantes

a) Impostos sobre o rendimento do período

O imposto sobre o rendimento do período é calculado com base no resultado tributável da Empresa e considera a tributação diferida.

O imposto corrente sobre o rendimento é calculado com base no resultado tributável (o qual difere do resultado contabilísticos) da Empresa, de acordo com as regras fiscais aprovadas à data de balanço no local da sede da Empresa.

b) Caixa e equivalentes de caixa

A caixa e seus equivalentes englobam o dinheiro em caixa e em depósitos à ordem e investimentos financeiros a curto prazo, altamente líquidos que sejam prontamente convertíveis para quantias conhecidas de dinheiro e que estejam sujeitos a um risco insignificante de alterações de valor.

c) Provisões

São reconhecidas provisões quando:

- A Empresa tem uma obrigação presente, legal ou construtiva como resultado de um acontecimento passado;
 - É provável que um exfluxo de recursos que incorporem benefícios económicos será necessário para liquidar a obrigação; e,
 - É possível efectuar uma estimativa fiável do valor dessa obrigação.
- Numa base anual, as provisões são sujeitas a uma revisão, de acordo com a estimativa das respectivas responsabilidades futuras. A actualização financeira da provisão, com referência ao final de cada período, é reconhecida como um gasto financeiro.

d) Reconhecimento de gastos e rendimentos

Os gastos e rendimentos são registados no período a que se referem independentemente do seu pagamento ou recebimento, de acordo com o regime de acréscimo. As diferenças entre os montantes recebidos e pagos e as correspondentes receitas e despesas são

registadas nas rubricas de Outros activos ou passivos conforme sejam valores a receber ou a pagar.

e) Instrumentos financeiros

A Empresa reconhece um activo financeiro, um passivo financeiro ou um instrumento de capital próprio apenas quando se torna uma parte das disposições contratuais do instrumento.

Um instrumento financeiro é classificado como um passivo financeiro quando existe uma obrigação contratual por parte do emissor de liquidar capital e/ou juros, mediante a entrega de dinheiro ou de outro activo financeiro, independentemente da sua forma legal.

Os custos iniciais não incluem os custos de transacção dos activos ou passivos financeiros mensurados ao justo valor com contrapartida em resultados.

A Empresa mensura os seus activos e passivos financeiros em cada data de relato ao custo ou custo amortizado menos qualquer perda por imparidade ou ao justo valor com as alterações de justo valor a ser reconhecidas na demonstração de resultados.

A Empresa mensura os instrumentos financeiros ao custo ou custo amortizado menos perda por imparidade quando satisfazem as seguintes condições:

- Seja à vista ou tenha uma maturidade definida;
- Os retornos para o seu detentor sejam (i) de montante fixo, (ii) de taxa de juro fixa durante a vida do instrumento ou de taxa variável que seja um indexante típico de mercado para operações de financiamento (como por exemplo a Euribor) ou que inclua um spread sobre esse mesmo indexante;
- Não contenha nenhuma cláusula contratual que possa resultar para o seu detentor em perda do valor nominal e do juro acumulado (excluindo-se os casos típicos de risco de crédito)

f) Imparidade

À data de cada relato, e sempre que seja identificado um evento ou alteração nas circunstâncias que indiquem que o montante pelo qual o activo se encontra registado possa não ser recuperável, é efectuada uma avaliação de imparidade dos activos.

Sempre que o montante pelo qual o activo se encontra registado é superior à sua quantia recuperável, é reconhecida uma perda por imparidade, registada na demonstração dos resultados nas rubricas "Imparidade de investimentos depreciáveis/amortizáveis (perdas/reversões)", na rubrica "Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)" ou na rubrica "Imparidades em inventários (perdas/reversões)".

A quantia recuperável é a mais alta entre o preço de venda líquido e o valor de uso, no caso de activos depreciáveis e de inventários e o valor que se estima receber efectivamente no caso das dívidas a receber de clientes e outros devedores. O preço de venda líquido é o montante que se obteria com a alienação do activo, numa transacção entre entidades independentes e conhecedoras, deduzido dos custos directamente atribuíveis à alienação. O valor de uso é o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados que são esperados que surjam do uso continuado do activo e da sua alienação no final da sua vida útil ou dos valores recebidos de terceiros. A quantia recuperável é estimada para cada activo, individualmente ou, no caso de não ser possível, para a unidade geradora de fluxos de caixa à qual o activo pertence.

A reversão de perdas por imparidade reconhecidas em exercícios anteriores é registada quando se conclui que as perdas por imparidade reconhecidas anteriormente já não existem ou diminuíram. A reversão das perdas por imparidade é reconhecida na demonstração dos resultados na rubrica supra referida. A reversão da perda por imparidade é efectuada até ao limite da quantia que estaria reconhecida (líquida de amortização ou depreciação) caso a perda por imparidade não se tivesse registado em exercícios anteriores.

g) Instrumentos de capital

A Empresa reconhece instrumentos de capital próprio no capital próprio quando emite tais instrumentos e os subscritores fiquem obrigados a pagar dinheiro ou entregar qualquer outro recurso em troca dos referidos instrumentos de capital próprio.

Quando os instrumentos de capital próprio forem emitidos antes dos recursos serem proporcionados a Empresa apresenta a quantia a receber como dedução ao capital próprio.

Quando os recursos ou dinheiro forem recebidos antes da emissão de acções e a Empresa não poder ser obrigada a devolver tais recursos ou dinheiro, a Empresa reconhece um aumento de capital próprio até ao limite da quantia recebida.

Na data de aprovação das contas por parte do Órgão de Gestão, este não tem conhecimento de qualquer obrigação de entregar dinheiro ou qualquer outro activo, por contrapartida destes instrumentos de capital nos próximos 12 meses.

h) Locações operacionais

Em 2019 e com a entrada em vigor da IFRS 16, a Sociedade passou a reconhecer os ativos e passivos por locação operacional no seu balanço para os contratos de locação operacional celebrados após 01 de Janeiro de 2019. O valor dos ativos e passivos por locação operacional na data do reconhecimento inicial dos contratos corresponde ao valor dos pagamentos futuros no âmbito de cada contrato atualizados para a data de reconhecimento pelo método do juro efetivo, utilizando-se uma taxa de juro equivalente aquela a que a sociedade se financiaria para aquisição de tal ativo.

Os ativos por locação operacional encontram-se registados em Ativos Fixos Tangíveis e são objeto de depreciação económica pelo método das quotas constantes de acordo com a sua vida útil.

Nos termos das isenções previstas na IFRS 16 na adoção pela primeira vez da mesma os contratos de locação operacional celebrados em exercícios anteriores são registados em gastos operacionais nos termos da IAS 17.

i) Acontecimentos após a data de balanço

As demonstrações financeiras apresentadas reflectem os eventos subsequentes ocorridos até 06 de Março 2024, data em que foram aprovadas pelo Órgão de Gestão conforme referido na Nota 2.1.

Os eventos ocorridos após a data do balanço sobre condições que existiam à data do balanço, são considerados na preparação das demonstrações financeiras.

Os acontecimentos materiais após a data do balanço que não dão lugar a ajustamentos são divulgados na Nota 21.

2.3 Principais estimativas e julgamentos

As IFRS requerem que sejam efectuadas estimativas e julgamentos no âmbito da tomada de decisão sobre alguns tratamentos contabilísticos com impactos nos valores reportados no total do activo, passivo, capital próprio, gastos e rendimentos. Os efeitos reais podem diferir das estimativas e julgamentos efectuados, nomeadamente no que se refere ao efeito dos gastos e rendimentos reais.

As principais estimativas e julgamentos utilizados na aplicação dos princípios contabilísticos são discutidos nesta nota com o objectivo de melhorar o entendimento de como a sua aplicação afecta os resultados reportados pela Empresa e a sua divulgação. Uma descrição detalhada das principais políticas contabilísticas utilizadas pela Empresa é apresentada na Nota 2.2 do Anexo.

Considerando que em muitas situações existem alternativas ao tratamento contabilístico adoptado pela Empresa, os resultados reportados poderiam ser diferentes caso um tratamento diferente tivesse sido escolhido. O Conselho de Administração considera que as escolhas efectuadas são apropriadas e que as demonstrações financeiras apresentam de forma adequada a posição financeira da Empresa e o resultado das suas operações em todos os aspectos materialmente relevantes. Os resultados das alternativas analisadas de seguida são apresentados apenas para assistir o leitor no entendimento das demonstrações financeiras e não têm intenção de sugerir que outras alternativas são mais apropriadas.

Provisões

A quantia reconhecida como uma provisão é a melhor estimativa do dispêndio exigido para liquidar a obrigação presente à data do balanço.

Justo valor dos instrumentos financeiros

O justo valor é baseado em cotações de mercado, quando disponíveis, e na ausência de cotação é determinado com base na utilização de preços de transacções recentes, semelhantes e realizadas em condições de mercado ou com base em metodologias de avaliação, suportadas em técnicas de fluxos de caixa futuros, descontados considerando as condições de mercado, o valor temporal, a curva de rentabilidade e factores de volatilidade. Estas metodologias podem requerer a utilização de pressupostos ou julgamentos na estimativa do justo valor.

Consequentemente, a utilização de diferentes metodologias ou de diferentes pressupostos ou julgamentos na aplicação de determinado modelo, poderia originar resultados financeiros diferentes daqueles reportados.

Impostos sobre os lucros

Existem diversas transacções e cálculos para os quais a determinação do valor final do imposto a pagar é incerto durante o ciclo normal dos negócios. Outras interpretações e estimativas poderiam resultar num nível diferente dos impostos sobre os lucros, correntes e diferidos, reconhecidos no período.

De acordo com a legislação em vigor, as declarações fiscais estão sujeitas a revisão e correção por parte das autoridades fiscais durante um período de quatro anos (cinco anos para a Segurança Social), exceto quanto tenha havido prejuízos fiscais, ou esteja em curso inspeções, reclamações ou impugnações, casos estes em que, dependendo das circunstâncias, os prazos são alargados ou suspensos. Assim, as declarações fiscais da empresa dos anos de 2017 a 2022 ainda poderão estar sujeitas a revisão. No entanto, é convicção da Empresa, de que não haverá correcções significativas aos impostos sobre os lucros registados nas demonstrações financeiras.

2.4 – Comparabilidade das Demonstrações Financeiras

As políticas contabilísticas seguidas em 2023 são idênticas às adoptadas em 2022, pelo que existe comparabilidade nas rubricas de balanço e demonstração de resultados.

NOTA 3) – DISPONIBILIDADES EM INSTITUIÇÕES DE CRÉDITO

	<u>31-dez-23</u>	<u>31-dez-22</u>
Disponibilidades em outras Instituições de Crédito		
Depósitos à Ordem	327.118	235.632
Depósitos a Prazo	-	-
Total	<u>327.118</u>	<u>235.632</u>

A 31 de Dezembro de 2023 e 2022 a Sociedade apenas detinha depósitos à ordem, encontrando-se os respetivos montantes totalmente disponíveis para uso. Em 2022 existia um montante de 27.196 euros respeitante aos valores retidos ao abrigo do art.º 43º nº 8 do Regime Geral de Organismos de Investimento Coletivo no momento de liquidação do fundo 4 Fund, em 2017. Por não terem sido utilizados para efeitos de cobertura de responsabilidades imputáveis ao mesmo no prazo contratual, que entretanto terminou, foi devolvido aos participantes do Fundo em 31 de Maio de 2023.

NOTA 4) – ACTIVOS INTANGÍVEIS

	<u>31-dez-22</u>	<u>Aumentos</u>	<u>31-dez-23</u>
Activo			
Programas Informáticos	147.747	5.926	153.673
Outros activos intangíveis	2.077		2.077
Total	<u>149.823</u>	<u>5.926</u>	<u>155.749</u>
Amortizações			
Programas Informáticos	146.390	5.166	151.555
Outros activos intangíveis	1.885	47	1.933
Total	<u>148.275</u>	<u>5.213</u>	<u>153.488</u>
Saldo Líquido	<u>1.548</u>		<u>2.261</u>

NOTA 5) – ACTIVOS TANGÍVEIS

	31-dez-22	Aumentos	Reduções	31-dez-23
Activo				
Imóveis	63.031		63.031	-
Mobiliário e Material	90.662			90.662
Máquinas e Ferramentas	4.141			4.141
Equipamento Informático	40.034	495		40.529
Instalações Interiores	-			-
Material de Transporte	83.400			83.400
Equipamento de Segurança	-			-
Outros activos Tangíveis	24.125			24.125
Total	305.394	495	63.031	242.858
Amortizações				
Imóveis	54.027	9.004	63.031	-
Mobiliário e Material	89.200	365		89.566
Máquinas e Ferramentas	3.254			3.254
Equipamento Informático	37.351	2.958		40.308
Instalações Interiores	-			-
Material de Transporte	61.517	13.296		74.814
Equipamento de Segurança	-			-
Total	245.349	25.623	63.031	207.942
Saldo Líquido	60.044			34.916

Os activos fixos tangíveis incluem ativos por locação operacional de viaturas com o valor bruto de € 83.400, objeto de depreciação ano de 2023 no valor de € 13.296 sendo o seu valor líquido em 31 de Dezembro de 2023 de € 8.586.

NOTA 6) – CUSTOS DIFERIDOS

	31-dez-23	31-dez-22
Custos diferidos		
Seguros	13.805	7.242
Rendas	5.960	5.878
Outros	4.595	4.294
Total	24.359	17.414

NOTA 7) – OUTROS ACTIVOS

	<u>31-dez-23</u>	<u>31-dez-22</u>
Rendimentos a receber		
Comissão de Gestão	299.921	335.259
Total	<u>299.921</u>	<u>335.259</u>
Outros Activos		
Fundo Compensação	4.005	4.774
Despesas c/ Encargo Diferido	24.359	17.414
Outros	3.260	2.430
Total	<u>31.624</u>	<u>24.617</u>
Total	<u>331.545</u>	<u>359.877</u>

O saldo apresentado referente à comissão de gestão é regularizado trimestralmente ou mensalmente, conforme descrito no prospecto completo e no IFI (Informações Fundamentais destinadas aos Investidores) dos Fundos, sendo o respectivo pagamento efectuado no mês seguinte ao fim de cada trimestre ou mês.

Os Custos Diferidos encontram-se detalhados na nota 6.

NOTA 8) – OUTROS PASSIVOS

	<u>31-dez-23</u>	<u>31-dez-22</u>
Credores		
Estado	19.259	27.823
Fornecedores	33.111	21.346
Outros Credores	20.945	76.419
Encargos a Pagar	83.390	88.449
Outros Valores a Regularizar	13.373	6.000
Total	<u>170.078</u>	<u>220.037</u>

Na rubrica do Estado encontram-se reflectidas as contribuições a pagar à Segurança Social e retenções na fonte relativas às remunerações de Dezembro, que irão ser liquidadas no decorrer do mês de Janeiro de 2024.

O valor referente ao saldo de Fornecedores diz respeito essencialmente a honorários de advogados, auditoria, software e seguro D&O.

A rubrica de Outros Credores inclui passivos por locação operacional no valor de €8.516, €11.535 referente a Imposto de Selo a liquidar em Janeiro de 2024.

Os Encargos a Pagar dizem respeito aos custos com o subsídio de férias/mês de férias a liquidar em 2024 e respetivos encargos com a segurança social.

NOTA 9) – CAPITAL SUBSCRITO E RESERVAS

Em 31 de Dezembro de 2023, o capital da Fund Box – SGOIC é detido pelas seguintes entidades:

	Número de Acções	Valor Nominal	Percentagem
FundBox Holdings SA	103.339	103.339	8,99%
Banco Efisa, SA	13.855	13.855	1,20%
Isabel Maria Marques Ucha	5.494	5.494	0,48%
Six C (de João de Freitas e Costa)	5.031	5.031	0,44%
João Manuel Pereira de Lima de Freitas e Costa	4.657	4.657	0,40%
East Line Ltd (de João Leitão)	4.561	4.561	0,40%
Alvaro Manuel Ricardo Nunes	4221	4.221	0,37%
Joaquim Miguel Calado Cortes de Meirelles	3.313	3.313	0,29%
Rui Manuel Meireles dos Anjos Alpalhão	3.060	3.060	0,27%
Manuel Monteiro de Andrade	2.341	2.341	0,20%
MEAF	1.000.128	1.000.128	86,97%
	1.150.000	1.150.000	100%

	Total da Situação Líquida	Capital	Outros Instrumentos Capitais Próprios	Reservas e Resultados Transitados	Ações Próprias	Resultado Líquido do Exercício
Saldo 31 de Dezembro de 2022	430.938	920.000	-	(322.656)	-	(166.406)
Realização de Capital	230.000	230.000				
Transferência Result. Transitados	-			(166.406)		166.406
Transferência para Reservas	-					
Reservas por Impostos Diferidos	-					
Aquisição de Acções Próprias	-					
Alienação de Acções Próprias	-					
Outras Operações	-					
Resultado Líquido do Exercício	(139.309)					(139.309)
Saldo 31 de Dezembro de 2023	521.629	1.150.000	-	(489.062)	-	(139.309)

O montante negativo de € 166.406 do Resultado Líquido do Exercício de 2022 foi totalmente transferido para resultados transitados.

Em Março de 2023 foi efectuado um aumento de capital no montante de € 230.000 através da subscrição de 230.000 novas ações com valor nominal de €1 cada.

NOTA 10) – RESULTADOS DE SERVIÇOS E COMISSÕES

Os rendimentos e encargos de serviços e comissões apresentam-se da seguinte forma:

	31-dez-23	31-dez-22
Rendimentos de Serviços e Comissões		
Comissões de Gestão	998.699	1.017.726
Comissões de Subscrição	1.875	-
Total	1.000.574	1.017.726
Encargos com Serviços e Comissões		
Por Serviços Bancários	3.170	2.034
Total	3.170	2.034
Saldo Líquido	997.403	1.015.692

NOTA 11) – GASTOS GERAIS ADMINISTRATIVOS

O valor desta rubrica é composto por:

	31-dez-23	31-dez-22
Gastos Gerais Administrativos		
Água, Energia, Combustíveis	7.817	8.992
Rendas e Alugueres	88.923	74.152
Comunicações	18.831	19.890
Deslocações, Estadas, Despesas Representação	15.764	15.014
Seguro	1.633	1.626
Serviços Especializados	91.942	122.957
Outros Custos	213.704	218.064
Total	438.614	460.695

Na rubrica de Outros Custos encontra-se reconhecido o valor de €182.807 referente ao contrato de prestação de serviços celebrado entre a sociedade e a Fund Box SAVI, SA.

NOTA 12) – OUTROS RESULTADOS

	31-dez-23	31-dez-22
Proveitos		
Outros Rendimentos e Ganhos Operacionais	10.185	17.000
Provisões Líquidas de Reposições e Anulações	-	18.250
Total	10.185	35.250
Custos		
Amortizações do Exercício	30.837	80.391
Provisões Líquidas de Reposições e Anulações	-	-
Outros Encargos e Gastos Operacionais	80	22.271
Total	30.917	102.661
Saldo Líquido	(20.732)	(67.411)

Em 2022 a rubrica de Outros Encargos e Gastos Operacionais apresentava o custo de uma coima instaurada pelo Banco de Portugal no valor de €20.000. Ainda referente a este processo em 2021 o valor de €18.250 encontrava-se na Rubrica de Provisões no seguimento da decisão proferida em Fevereiro de 2021, tendo a respetiva provisão revertida em 2022. Vide nota 22.

Em 2023 a rubrica Outros Rendimentos e Ganhos Operacionais inclui o valor da reversão das rendas de Janeiro e Fevereiro do escritório das Amoreiras, 15º Andar por renúncia do respetivo contrato de arrendamento por parte do Senhorio e da Fundbox Holdings.

NOTA 13) – IMPOSTOS

A Fund Box está sujeita a tributação em sede de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Colectivas (IRC) à taxa de 17% para matéria colectável até 15,000 euros e 21% para a matéria colectável acima dos 15,000 euros, tal como a correspondente derrama.

À data de 31 de Dezembro de 2023 o montante de imposto estimado de 10.944 euros dizem respeito a tributações autónomas.

À data de 31 de Dezembro de 2023 a rubrica de activos por impostos correntes refere-se aos pagamentos especiais por conta efectuados em anos anteriores pela Fund Box SGOIC SA. (2.313 euros) e pela First Fund Box SGOIC SA (3.948 euros).

NOTA 14) – GASTOS COM PESSOAL

	<u>31-dez-23</u>	<u>31-dez-22</u>
Remunerações Órgãos Sociais e Fiscalização		
Órgãos Sociais e Fiscalização	338.181	298.536
Subsídio de Férias	16.418	26.629
Férias	16.418	30.229
Subsídio de Natal	18.746	21.375
Encargos Sociais Obrigatórios	74.645	72.623
Total	<u>464.408</u>	<u>449.393</u>
Remunerações Empregados		
Remuneração Empregados	107.341	94.520
Subsídio de Férias	7.225	9.588
Férias	7.225	10.130
Subsídio de Natal	8.575	9.054
Subsídio Alimentação	10.931	9.092
Encargos Sociais Obrigatórios	29.172	29.282
Cedência Pessoal	-	5.539
Outros Encargos	30.951	18.441
Total	<u>201.421</u>	<u>185.647</u>
Total	<u>665.829</u>	<u>635.040</u>

Os gastos com Órgãos Sociais e Fiscalização dizem respeito aos honorários de 2023 do Revisor Oficial de Contas e às remunerações de oito membros dos Órgãos Sociais.

NOTA 15) – ENTIDADES RELACIONADAS

	31-dez-23			31-dez-22		
	Fundbox Holdings	Fundbox SAVI	MEAF	Fundbox Holdings	Fundbox SAVI	MEAF
Saldos de Balanço						
Credores Diversos	(22)			-	-	(8.444)
Encargos a Pagar				(9.690)	-	
Outros Valores a Receber		37				
Total	(22)	37	-	(9.690)	-	(8.444)
Saldos da Demonstração de Resultados						
Fornecimentos e Serviços Externos	(6.291)	(182.807)	(12.518)	(59.944)	(184.068)	(8.444)
Outros Gastos				(5.159)	-	
Outros Rendimentos e Receitas Operacionais	9.690			17.000		
Total	3.399	(182.807)	(12.518)	(48.102)	(184.068)	(8.444)

NOTA 16) – LOCAÇÕES

A informação relativa aos contratos de locação operacional iniciados antes de 01 de Janeiro de 2019 e reconhecidos em gastos do período por aplicação da IAS 17 nos termos das isenções previstas na IFRS 16 relativas à adoção da mesma pela primeira vez (transição) foram os seguintes:

Outros Contratos	Valor Renda	Data de Início do Contrato	Data de Fim de Contrato	Valor Total do Contrato	Gastos Suportados entre Janeiro e Dezembro de 2023	Em 2024	De 2025 a 2027 (4 Anos)	Após 2027
Outras Viaturas	353	26-02-2016	25-02-2024	46.012	6.646	1.127	-	
Total				631.602	56.421	50.902	124.438	-

NOTA 17) – RISCOS FINANCEIROS

Da análise dos diferentes riscos financeiros possíveis, a empresa não se encontra exposta aos mesmos, conforme se descreve seguidamente:

Justo valor – tendo em consideração a natureza dos activos e passivos, é considerado razoável que o justo valor dos mesmos não difere do valor contabilístico dos mesmos.

Risco cambial – Todos os activos e passivos da Fund Box SGOIC estão expressos em Euros. Pelo negócio estar concentrado apenas em Portugal, a Entidade Gestora opera sobretudo na moeda de origem – o Euro. Durante o período em análise, não ocorreram pagamentos em moeda estrangeira. Assim, considera-se que o risco de taxa de câmbio não releva.

Risco de liquidez e de taxa de juro – as aplicações financeiras efectuadas pela Fund Box SGOIC são de curto prazo e de risco reduzido ou nulo, sendo as taxas de juro definidas no momento inicial da aplicação financeira. Deste modo, a sociedade entende não estar exposta

ao risco de liquidez e de taxa de juro.

Risco de crédito – todas as operações efectuadas pela Fund Box SGOIC são efectuadas com recurso a capitais próprios e nunca com recurso a capitais alheios, pelo que o risco de crédito é nulo face a capitais alheios.

NOTA 18) – GESTÃO DE CAPITAL

Em 31 de Dezembro de 2023, a sociedade apresenta capitais próprios de 521.629 €, inferiores à metade do seu capital social de 1.150.000 €, situação esta que configura a aplicação do disposto nos artigos 35º e 171º do Código das Sociedades Comerciais.

Em tal data, os Fundos Próprios calculados nos termos do Regulamento de Execução (UE) n.º 680/2014 da Comissão e Regulamento (UE) n.º 575/2013 do Parlamento Europeu e do Conselho, no montante de 519.367 euros, geram uma capacidade de gestão de Fundos até ao limite aproximado de 2.222 milhões de euros, quando actualmente os fundos sob gestão totalizam um valor líquido global aproximado de 216 milhões.

A 31 de Dezembro de 2023 verifica-se o cumprimento do requisito de fundos próprios definido no n.º 1 do artigo 97.º do Regulamento (EU) n.º 575/2013, que se cifra em 273.934 euros, correspondente a 25% dos gastos gerais fixos do ano de 2022, dado o mesmo ser superior ao limiar mínimo de 125.000 euros.

NOTA 19) – PROVEITOS POR MERCADOS GEOGRÁFICOS E LINHAS DE NEGÓCIO

Todos os proveitos registados pela sociedade tiveram origem no mercado nacional.

NOTA 20) – VALORES ADMINISTRADOS

Os valores administrados pela sociedade através dos Fundos de Investimento Imobiliário sob gestão são os seguintes:

<u>Fundo Portuguese Prime Property Box</u>	<u>31-12-2023</u>
Activo Líquido	10.642.297
Passivo	772.827
Capital do Fundo	9.869.470
Resultado	(136.004)
UP's em Circulação	2.064.347
<u>Fundo GRYPHON</u>	<u>31-12-2023</u>
Activo Líquido	3.090.569
Passivo	1.057.420
Capital do Fundo	2.033.150
Resultado	168.068
UP's em Circulação	70.610

Fundo Sertorius	31-12-2023
Activo Líquido	40.327.705
Passivo	25.409.263
Capital do Fundo	14.918.441
Resultado	2.414.835
UP's em Circulação	245.395
Fundo Coimbra Viva I	31-12-2023
Activo Líquido	4.527.769
Passivo	721.490
Capital do Fundo	3.806.279
Resultado	(228.250)
UP's em Circulação	581.310
Fundo Quinta da Ombria	31-12-2023
Activo Líquido	24.065.073
Passivo	1.339.312
Capital do Fundo	22.725.761
Resultado	(1.555.010)
UP's em Circulação	32.726
Fundo Nexponor	31-12-2023
Activo Líquido	57.483.898
Passivo	2.482.222
Capital do Fundo	55.001.677
Resultado	518.716
UP's em Circulação	13.124.240
Fundo LCN1	31-12-2023
Activo Líquido	150.696.853
Passivo	76.495.250
Capital do Fundo	74.201.603
Resultado	2.839.348
UP's em Circulação	32.522.801



Fundo LCN2	31-12-2023
Activo Líquido	59.393.907
Passivo	36.572.229
Capital do Fundo	22.821.678
Resultado	2.211.723
UP's em Circulação	17.723.780
Fundo Invesurb	31-12-2023
Activo Líquido	10.405.319
Passivo	24.330
Capital do Fundo	10.380.989
Resultado	(115.853)
UP's em Circulação	13.265
Fundo ARTBOX	31-12-2023
Activo Líquido	1.231.771
Passivo	17.607
Capital do Fundo	1.214.164
Resultado	(35.836)
UP's em Circulação	250

NOTA 21) – EVENTOS SUBSEQUENTES

Após a data de Balanço, não foram identificados eventos a reportar.

NOTA 22) – OUTRAS DIVULGAÇÕES

No que concerne ao processo n.º 100/21.3YUSTR (resultante da apensação dos processos de contra-ordenação 110/17/CO e 113/17/CO, instaurados pelo Banco de Portugal), procedeu a Sociedade ao pagamento do montante da coima aplicado, encontrando-se o processo extinto.

Referem-se também neste âmbito os desenvolvimentos processuais ocorridos no âmbito das acções judiciais propostas contra a First Fund Box SGOIC, sociedade incorporada no âmbito do procedimento de fusão, que, por se encontrarem pendentes à data da mesma, se transferiram para a sociedade incorporante, a Fund Box SGOIC.

A First Fund Box SGOIC, SA foi citada em 15 de Janeiro de 2018 da propositura de acção de condenação pela Zurich Insurance Plc – Sucursal em Portugal, Zurich Insurance Plc – Sucursal UK, Lusitânia Companhia de Seguros S.A. e Seguradoras Unidas S.A, que invocando a qualidade de sub-rogadas nos direitos de 4 (quatro) lojistas do Portimão Retail Park (activo

imobiliário propriedade do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Portugal Retail Europark Fund, já liquidado, doravante "PREF"), pediram a condenação solidária da First Fund Box SGOIC, SA, entre outros, ao pagamento de uma indemnização correspondente às prestações indemnizatórias garantidas e pagas por cada uma das seguradoras aqui autoras às tomadoras dos respectivos contratos de seguro, cujo valor agregado de todos os pedidos (incluindo capital e juros vencidos), ascende 7.114.319,47 €, e à qual foi atribuído o número de processo 2921/17.2T8PTM, presentemente a correr termos no Tribunal Judicial da Comarca de Faro – Juízo Central Cível de Portimão – Juiz 2.

As várias sessões da audiência final de discussão e julgamento tiveram início em Fevereiro de 2023, tendo decorrido ao longo de todo o exercício. Encontram-se já agendadas sessões para Fevereiro de 2024, sendo expectável que a audiência termine ainda durante o 1.º trimestre do presente ano.

Recorda-se também a propositura pela AIG EUROPE LIMITED – SUCURSAL EM PORTUGAL, de acção declarativa de condenação contra a First Fund Box SGOIC, processo este ao qual foi atribuído o número 2311/18.0T8PTM, e que se encontra a correr termos no Tribunal Judicial da Comarca de Faro – Juízo Central Cível de Portimão – J2.

A Autora, invocando a qualidade de seguradora sub-rogada nos direitos do lojista Continente Hipermercados S.A. peticiona o pagamento da quantia de 13.033.750,62 €, paga pela AIG ao Continente por conta dos danos causados aquele lojista em resultado no incêndio que teve lugar nas instalações do Retail Park de Portimão, (propriedade do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Portugal Retail Europark Fund, liquidado).

A audiência de julgamento realizou-se nos entre os dias 15 a 22 de Setembro de 2022, tendo as alegações finais sido adiadas, sem confirmação de data para a realização das mesmas por parte do tribunal.

Cumpra ainda referir, tal como já mencionado nos exercícios anteriores, que a Fund Box SGOIC, SA é beneficiária de apólice de seguro emitida pela seguradora AVIVA Insurance Limited cujo capital ascende a aproximadamente 9.000.000 € destinada à cobertura, entre outros, do risco de indemnização a terceiros de perdas causadas por sinistros ocorridos no referido retail park no âmbito da gestão do fundo proprietário de tal imóvel.

Atenta a posição da Fund Box que se considera parte ilegítima em tais processos por não ser proprietária do referido imóvel na data do sinistro, e a existência de seguro titulado pela sociedade para cobertura de eventuais perdas para a sociedade resultante de tais processos melhor identificado supra, é entendimento do Conselho de Administração que eventuais perdas resultantes de tais processos, cuja ocorrência se considera improvável, não afetarão as contas da sociedade, pelo que não procedeu à constituição de qualquer provisão.

Contabilista Certificado

Tânia Lopes

Conselho de Administração

[Assinatura]