



2025  
relatório  
& contas

**NEXPONOR - Sociedade  
de Investimento Coletivo  
Imobiliário Fechado, S.A. -  
Em Liquidação**

[www.insulacapital.pt](http://www.insulacapital.pt)



# 2025 relatório & contas

## Índice

1. Relatório de gestão
2. Demonstrações financeiras
3. Anexo às demonstrações financeiras
4. Relatório de auditoria

# Relatório de Gestão

Senhores Acionistas,

Nos termos da lei e das disposições estatutárias, o Conselho de Administração da Insula Capital - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (doravante designada Entidade Gestora), vem submeter à apreciação de V. Exas. o Relatório de Gestão e as Contas, do NEXPONOR - Sociedade de Investimento Coletivo Imobiliário Fechado, S.A. - Em Liquidação. (doravante designada SIC), relativas ao exercício de 2025.

## Análise Macroeconómica

### Atividade económica mundial

O crescimento económico global deverá manter-se resiliente em 3,3% em 2026, após um crescimento estimado de igual magnitude em 2025, situando-se ainda assim abaixo da média histórica observada entre 2000 e 2019 (3,7%). Esta previsão representa uma ligeira revisão em alta face às projeções do *World Economic Outlook* de outubro de 2025. O desempenho agregado da economia mundial resulta do equilíbrio entre forças divergentes: por um lado, persistem pressões decorrentes de alterações nas políticas comerciais e da incerteza económica; por outro, o crescimento é sustentado por condições financeiras alicerçadas em estímulos de política fiscal e monetária e, em particular, pelo aumento do investimento tecnológico, nomeadamente em áreas associadas à inteligência artificial. No plano dos preços, a inflação global deverá continuar a trajetória descendente, passando de cerca de 4,1% em 2025 para 3,8% em 2026, com uma redução adicional projetada para 2027. (fonte: World Economic Outlook January 2026).

Os riscos para o cenário base permanecem inclinados em sentido descendente, apesar da resiliência recente da atividade económica. Entre os principais fatores de risco destacam-se a possibilidade de correções nos mercados financeiros associadas a expectativas excessivamente otimistas quanto aos ganhos de produtividade da inteligência artificial, o ressurgimento de tensões comerciais e geopolíticas e a persistência de elevados níveis de dívida pública em várias economias. Estes fatores poderão exercer pressão sobre as condições financeiras globais, afetando negativamente o investimento e o consumo. Em sentido oposto, uma adoção mais rápida das novas tecnologias e ganhos de produtividade associados poderão reforçar as perspetivas de crescimento no médio prazo. (fonte: World Economic Outlook January 2026).

A gestão destes riscos exige uma abordagem de política económica prudente e equilibrada, capaz de assegurar simultaneamente a estabilidade de preços, a sustentabilidade das finanças públicas e o dinamismo da atividade económica. Neste contexto, torna-se essencial a reconstrução de margens orçamentais, a preservação da estabilidade financeira e a implementação de reformas estruturais que reforcem a produtividade e o potencial de crescimento, designadamente através da promoção da inovação, da qualificação da força de trabalho e da melhoria do enquadramento regulatório da atividade económica. (fonte: World Economic Outlook January 2026).

## Economia portuguesa

A economia portuguesa cresceu 1,9% em 2025, prevendo-se uma aceleração para 2,3% em 2026, seguida de um abrandamento para 1,7% em 2027 e 1,8% em 2028. A inflação continuará a trajetória de moderação, situando-se em 2,3% em 2025 e prevê-se que será de 2,1% em 2026, estabilizando em torno de 2% nos anos seguintes, em linha com as perspetivas para a área do euro. (fonte: Comunicado do Banco de Portugal sobre o Boletim Económico de dezembro de 2025).

O crescimento económico manteve-se sustentado sobretudo pela procura interna, beneficiando do alívio das condições financeiras, da execução dos fundos europeus – em particular no âmbito do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR) – e de uma orientação orçamental expansionista. Apesar de um enquadramento internacional marcado por tensões comerciais, apreciação do euro e níveis elevados de incerteza, estes fatores têm contribuído para mitigar o impacto dos choques externos na atividade económica. (fonte: Comunicado do Banco de Portugal sobre o Boletim Económico de dezembro de 2025).

O PIB cresceu a um ritmo médio próximo do observado no período 2023-2024, com maior protagonismo da procura interna e um contributo relativamente menor das exportações. O mercado de trabalho deverá manter-se sólido, com uma taxa de desemprego reduzida e níveis de emprego próximos de máximos históricos, embora a diminuição dos fluxos migratórios possa limitar a evolução do emprego e da atividade económica nos próximos anos. (fonte: Comunicado do Banco de Portugal sobre o Boletim Económico de dezembro de 2025).

As exportações continuaram a crescer, ainda que com menor dinamismo do que no período recente, refletindo o contexto internacional mais incerto e o abrandamento da procura externa. O investimento deverá manter uma trajetória positiva no curto prazo, beneficiando da execução dos fundos europeus, embora a sua evolução dependa da plena concretização dos projetos financiados pelo PRR. (fonte: Comunicado do Banco de Portugal sobre o Boletim Económico de dezembro de 2025).

A capacidade de financiamento da economia face ao exterior manteve-se positiva. No plano das contas públicas, o saldo orçamental permaneceu equilibrado em 2025, prevendo-se posteriormente um regresso gradual a défices – cerca de 0,4% do PIB em 2026, 0,9% em 2027 e 1% em 2028 – refletindo, entre outros fatores, reduções de impostos e o aumento estrutural da despesa pública. Ainda assim, a dívida pública manteve uma trajetória descendente, passando de 93,6% do PIB em 2024 para cerca de 88,2% em 2025 e aproximando-se de 79,5% do PIB em 2028. (fonte: Comunicado do Banco de Portugal sobre o Boletim Económico de dezembro de 2025).

Os riscos para o cenário macroeconómico permanecem predominantemente negativos para a atividade, embora globalmente equilibrados para a inflação. Entre os principais fatores externos destacam-se o agravamento de tensões comerciais e geopolíticas, o impacto de novas tarifas e uma eventual correção abrupta nos mercados financeiros. Internamente, subsiste o risco de um investimento inferior ao projetado caso não se verifique a plena execução dos fundos do PRR, embora uma maior despesa europeia em áreas como defesa e infraestruturas possa contribuir para reforçar o crescimento económico. (fonte: Comunicado do Banco de Portugal sobre o Boletim Económico de dezembro de 2025).

## Enquadramento do Mercado Imobiliário de Investimento em 2025

Em 2025, destacaram-se no setor de promoção e reabilitação urbana diversas operações de investimento e aquisição de ativos imobiliários, num contexto de recuperação gradual da atividade promocional e reforço da confiança dos investidores. O mercado continuou a evidenciar procura por projetos de grande escala, particularmente nos segmentos residencial, turístico e de uso misto, refletindo a consolidação da atratividade do setor imobiliário português. (Fonte: Cushman & Wakefield Marketbeat Portugal Outono 2025).

Entre janeiro e junho de 2025, foram submetidos a licenciamento em Portugal Continental cerca de 5,4 milhões de m<sup>2</sup> distribuídos por aproximadamente 12.500 projetos, representando aumentos homólogos de 11% em área e 6% em número de projetos. A componente residencial manteve-se dominante, correspondendo a 66% da área submetida a licenciamento, enquanto a construção nova representou 75% do total dos projetos.

No mesmo período, observou-se a continuação da concentração da atividade promotora nas principais áreas metropolitanas, com destaque para Lisboa e Porto, mantendo-se o segmento residencial como principal motor da nova oferta imobiliária. A dinâmica de licenciamento evidenciou ainda um crescimento relevante da promoção habitacional, suportado pela necessidade de aumento de oferta e pela continuidade de projetos de reabilitação urbana e desenvolvimento turístico.

## Perspetivas 2026 para a SIC

Para o ano de 2026, prevê-se a conclusão do processo de alienação da totalidade dos imóveis que compõem a carteira da SIC, seguido da liquidação da SIC junto das entidades competentes.

## Enquadramento do mercado de Organismos de Investimentos de Imobiliário

Em 31 de dezembro de 2025, o valor dos ativos geridos pelos OIC Imobiliários ascendeu a cerca de 20.028,5 milhões de euros, refletindo um aumento de 2,9% face ao mês anterior. Em termos homólogos, observou-se uma trajetória de crescimento sustentado, acompanhando a valorização do mercado imobiliário e o reforço do investimento neste segmento. (Fonte: CMVM / APFIPP).

No mês em análise, os OIC Imobiliários continuaram a evidenciar uma dinâmica positiva ao nível da captação de capital, refletindo o interesse dos investidores por ativos imobiliários, particularmente em contexto de estabilização das taxas de juro e procura por investimentos com perfil de rendimento recorrente. (Fonte: APFIPP).

Em dezembro de 2025, verificaram-se igualmente alterações no universo de organismos de investimento imobiliário, incluindo o registo de novos fundos e a liquidação ou inatividade de alguns veículos previamente existentes, mantendo-se, contudo, uma estrutura de mercado relativamente estável em termos do número total de OIC Imobiliários supervisionados. (Fonte: CMVM).

# NEXPONOR - Sociedade de Investimento Coletivo Imobiliário Fechado, S.A. - Em Liquidação

## Caracterização

O organismo de investimento coletivo NEXPONOR - SOCIEDADE DE INVESTIMENTO COLETIVO IMOBILIÁRIO FECHADO, S.A. - EM LIQUIDAÇÃO, adiante designada por "NEXPONOR" constituiu-se como sociedade de investimento imobiliário de capital fixo, por subscrição pública, cujos ativos são por ela detidos em regime de propriedade e geridos a título fiduciário, de modo heterogerido, pela INSULA CAPITAL - SOCIEDADE GESTORA



DE ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLETIVO S.A., adiante designada por “INSULA CAPITAL” ao abrigo do Regime da Gestão de Ativos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 27/2023, de 28 de Abril.

A constituição da NEXPONOR foi autorizada pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, adiante designada por “CMVM”, em 28 de fevereiro de 2013, tendo a referida autorização ficado condicionada ao envio de documentação, a qual foi remetida para a CMVM em 14 de março de 2013.

O registo provisório de constituição da NEXPONOR foi apresentado a 14 de março de 2013 no Cartório Notarial de Competência Especializada de Matosinhos, através da AP. 3/20130314, ficando tal registo sujeito à conversão em definitivo, tendo a duração inicial de 10 (dez) anos contados a partir da data da sua constituição, prorrogável por períodos não superiores a 2 (dois) anos desde que tais prorrogações sejam deliberadas em Assembleia Geral.

A conversão do registo da NEXPONOR em definitivo foi efetuada em 2 de maio de 2013 junto do Cartório de Competência Especializada de Matosinhos através da AP. 1/20130502.

Por deliberação da Assembleia Geral realizada em 28 de outubro de 2022, os acionistas votaram contra a prorrogação do prazo de vigência da NEXPONOR.

A NEXPONOR, na sequência da referida deliberação em Assembleia Geral, entrou em liquidação em 2 de maio de 2023.

Por deliberação da Assembleia Geral realizada a 24 de abril de 2024, os acionistas deliberaram a favor da alteração do prazo de liquidação da NEXPONOR, tendo sido deliberado que o prazo de liquidação da NEXPONOR terminaria no dia 2 de novembro de 2024.

Em 30 de outubro de 2024, por deliberação da Assembleia Geral, foi uma vez mais deliberada a alteração do prazo de liquidação para 02 de maio de 2025

Em 21 de abril de 2025, por deliberação da Assembleia Geral, foi deliberada a substituição da Entidade Gestora e liquidatária da NEXPONOR, que passará a ser a INSULA CAPITAL, bem como a alteração aos Estatutos daquela, os quais passaram a prever a possibilidade de prorrogação do prazo de liquidação por decisão da sociedade gestora e entidade liquidatária da SIC, nos termos legais, e desde que autorizada pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.

O prazo de liquidação da NEXPONOR terminou em 2 de maio de 2025, sendo que na mesma data foi submetido um pedido de prorrogação do prazo da liquidação, o qual foi deferido. Assim, o novo prazo de liquidação do Fundo é de 02 de fevereiro de 2027.

## Sustentabilidade

A SIC não tem como objetivo explícito investimentos sustentáveis nem promove ativamente características ambientais ou sociais nos termos dos artigos 8.º e 9.º do Regulamento (EU) 2019/2088, de 27 de novembro de 2019, relativo à divulgação de informações relacionadas com a sustentabilidade no setor dos serviços financeiros (“Regulamento SFDR”), e, por conseguinte, encontra-se inserido no artigo 6.º do referido Regulamento (EU) 2019/2088, de 27 de novembro de 2019.

## Situação económica e financeira

Em 31 de dezembro de 2025, os ativos imobiliários do OIC ascendiam a 24.755.500,50 euros e o valor líquido global era de 26.397.291,63 euros. O resultado foi negativo em 32.207.341,83 euros.

## Factos Relevantes

Em 21 de abril de 2025, por deliberação da Assembleia Geral, foi aprovada a substituição da entidade gestora e liquidatária da NEXPONOR, passando essa função a ser exercida pela INSULA CAPITAL. Na mesma ocasião, foram também aprovadas alterações aos Estatutos da sociedade, os quais passaram a prever a possibilidade de prorrogação do prazo de liquidação da SIC, por decisão da nova entidade gestora e liquidatária, nos termos legais aplicáveis e mediante autorização da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM).

Na sequência dessa deliberação, em 2 de maio de 2025, a INSULA CAPITAL submeteu à CMVM um pedido formal de prorrogação do prazo de liquidação do Fundo, propondo uma extensão de 18 meses, enquadrada no plano de alienação do ativo remanescente. Entre maio e julho de 2025, ocorreram diversos contactos e esclarecimentos com a CMVM, que culminaram, em 25 de julho de 2025, na aprovação do pedido, com a concessão de um prazo superior ao solicitado de 21 meses, de forma a compensar o período de análise do regulador.

Assim, a nova data-limite para a liquidação do Fundo NEXPONOR passou a ser 2 de fevereiro de 2027.

Durante o mês de outubro de 2025, a INSULA CAPITAL procedeu à avaliação dos ativos imobiliários da SIC, com recurso a dois peritos avaliadores independentes, certificados pela CMVM, tendo a avaliação da totalidade dos referidos ativos ascendido ao montante de € 24.755.501.

## Outras Informações

### Evolução do Valor Líquido Global do Fundo

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

	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
VLGF	55.001.677	58.604.634	26.397.292

### Evolução dos Indicadores do Fundo

No quadro infra encontram-se alguns dados relevantes por referência ao exercício de 2025 e 2024:

	31/12/2025	31/12/2024
Rendimentos do Investimento	1.276.209	1.657.288
Outros Rendimentos	18.541	382.611
Custos de Gestão	175.000	71.025
Custos de Depósito	59.840	70.013
Outros Encargos, Taxas e Impostos	1.279.353	1.385.221
Lucro Líquido	-	3.602.957



As demais informações a que se referem as secções 5 e 6 do Anexo IV do n.º 1 do artigo 93º do Regime da Gestão de Ativos estão detalhadas nas notas do anexo às demonstrações financeiras que faz parte integrante deste relatório.

## Agradecimentos

O Conselho de Administração termina este relatório deixando expresso o seu agradecimento a todos os que com ele colaboraram nomeadamente aos colaboradores da Insula Capital pelo empenho e trabalho desenvolvidos.

Lisboa, 29 de maio de 2026,

O Conselho de Administração da Entidade Gestora

# Demonstrações Financeiras

Balanço em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024

(valores em euros)

<b>ATIVO</b>						
Designação	Nota			31/12/2025		31/12/2024
		Bruto	Mv/Af	mv/ad	Líquido	Líquido
<b>ATIVOS IMOBILIÁRIOS</b>						
Terrenos	1 e 3	9.148.306	349.088	4.646.213	4.851.181	9.507.859
Construções	1 e 3	56.158.493	-	36.254.173	19.904.320	47.235.541
<b>TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS</b>		<b>65.306.799</b>	<b>349.088</b>	<b>40.900.386</b>	<b>24.755.501</b>	<b>56.743.400</b>
<b>CONTAS DE TERCEIROS</b>						
Outras contas de devedores	15	36.447	-	-	36.447	-
<b>TOTAL DOS VALORES A RECEBER</b>		<b>36.447</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>36.447</b>	<b>-</b>
<b>DISPONIBILIDADES</b>						
Caixa	7	413	-	-	413	244
Depósitos à ordem	7	1.849.252	-	-	1.849.252	171.135
Depósitos a prazo e com pré-aviso	7	-	-	-	-	1.200.000
<b>TOTAL DAS DISPONIBILIDADES</b>		<b>1.849.665</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.849.665</b>	<b>1.371.378</b>
<b>ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS</b>						
Acréscimos de proveitos	16	-	-	-	-	1.434
Despesas com custo diferido	16	17.047	-	-	17.047	16.398
Outros acréscimos e diferimentos	16	-	-	-	-	715.161
<b>TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ATIVOS</b>		<b>17.047</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>17.047</b>	<b>732.993</b>
<b>Total do Ativo</b>		<b>67.209.958</b>	<b>349.088</b>	<b>40.900.386</b>	<b>26.658.660</b>	<b>58.847.771</b>
<b>CAPITAL E PASSIVO</b>						
Designação	Nota			31/12/2025	31/12/2024	
<b>CAPITAL DA SIC</b>						
Ações	2			65.621.200	65.621.200	
Resultados transitados	2			(7.016.567)	(10.619.523)	
Resultado líquido do período	2			(32.207.342)	3.602.957	
<b>TOTAL DO CAPITAL DA SIC</b>				<b>26.397.292</b>	<b>58.604.634</b>	
<b>CONTAS DE TERCEIROS</b>						
Comissões e outros encargos a pagar	14			28.032	12.917	
Outras contas de credores	15			18.196	30.591	
<b>TOTAL DOS VALORES A PAGAR</b>				<b>46.228</b>	<b>43.508</b>	
<b>ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS</b>						
Acréscimos de custos	17			182.935	199.629	
Receitas com proveito diferido	17			5.397	-	
Outros acréscimos e diferimentos	17			26.808	-	
<b>TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS</b>				<b>215.140</b>	<b>199.629</b>	
<b>Total do Capital e do Passivo</b>				<b>26.658.660</b>	<b>58.847.771</b>	
<b>Total do número de ações</b>				<b>13.124.240</b>	<b>13.124.240</b>	
<b>Valor unitário da ação</b>				<b>2,0113</b>	<b>4,4654</b>	

Abreviaturas: Mv - Mais valias; mv - Menos valias; Af - Ajustamentos favoráveis; ad - Ajustamentos desfavoráveis

Contabilista Certificado

Conselho de Administração

## Demonstração dos Resultados para o período de 12 meses em 31 de dezembro de 2025 e 2024

<b>Demonstração dos Resultados</b>			
(valores em euros)			
<b>CUSTOS E PERDAS</b>			
<b>Designação</b>	<b>Nota</b>	<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
<b>CUSTOS E PERDAS CORRENTES</b>			
<b>COMISSÕES</b>			
Outras, de operações correntes	21	247.451	158.885
<b>PERDAS EM OPERAÇÕES FINANCEIRAS E ATIVOS IMOBILIÁRIOS</b>			
Em ativos imobiliários	18	31.987.900	0
<b>IMPOSTOS</b>			
Impostos indiretos	22	222.306	194.721
Outros impostos	22	6.017	12.120
<b>FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS</b>			
OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	25	794	696
<b>TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)</b>		<b>32.753.085</b>	<b>627.432</b>
<b>CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS</b>			
Valores incobráveis	23	-	422.588
Perdas de exercícios anteriores	23	749.003	125.504
Outras perdas eventuais	23	4	350.736
<b>TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)</b>		<b>749.007</b>	<b>898.828</b>
<b>RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se &gt; 0)</b>	2	-	3.602.957
<b>TOTAL</b>		<b>33.502.092</b>	<b>5.129.217</b>
<b>PROVEITOS E GANHOS</b>			
<b>Designação</b>	<b>Nota</b>	<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
<b>PROVEITOS E GANHOS CORRENTES</b>			
<b>JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS</b>			
Outros, de operações correntes	26	18.361	25.809
<b>GANHOS EM OPERAÇÕES FINANCEIRAS E ATIVOS IMOBILIÁRIOS</b>			
Em ativos imobiliários	18	0	3.089.153
<b>REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES</b>			
Para crédito vencido	27	-	422.588
<b>RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS</b>			
OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	28	1.276.209	1.234.700
<b>TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)</b>		<b>1.294.570</b>	<b>4.772.414</b>
<b>PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS</b>			
Ganhos de exercícios anteriores	24	180	356.803
<b>TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)</b>		<b>180</b>	<b>356.803</b>
<b>RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se &lt; 0)</b>	2	32.207.342	-
<b>TOTAL</b>		<b>33.502.092</b>	<b>5.129.217</b>
<b>Resultado da carteira de títulos</b>		-	-
<b>Resultado de ativos imobiliários</b>		<b>(30.711.691)</b>	<b>4.062.843</b>
<b>Resultado das operações extrapatrimoniais</b>		-	-
<b>Resultado corrente</b>		<b>(31.458.515)</b>	<b>4.144.982</b>
<b>Resultado eventual</b>		<b>(748.827)</b>	<b>(542.025)</b>
<b>Resultado antes de imposto sobre o rendimento</b>		<b>(32.207.342)</b>	<b>3.602.957</b>
<b>Resultado líquido do período</b>		<b>(32.207.342)</b>	<b>3.602.957</b>

Contabilista Certificado

Conselho de Administração

## Demonstração dos fluxos monetários para o período findo em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024

(valores em euros)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	31/12/2025	31/12/2024
<b>OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIOS</b>		
<b>Recebimentos:</b>		
Rendimentos de ativos imobiliários	1.281.606	1.234.700
	1.281.606	1.234.700
<b>Pagamentos:</b>		
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	(246.494)	(528.662)
Adiantamentos por conta de compra de ativos imobiliários	-	(1.000.000)
	(246.494)	(1.528.662)
<b>FLUXO DAS OPERAÇÕES SOBRE ATIVOS IMOBILIÁRIOS</b>	<b>1.035.112</b>	<b>(293.962)</b>
<b>OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE</b>		
<b>Recebimentos:</b>		
Juros de depósitos bancários	19.795	24.375
Outros recebimentos correntes	-	164
	19.795	24.539
<b>Pagamentos:</b>		
Comissão de gestão	(167.031)	(129.591)
Comissão de depósito	(59.801)	(72.816)
Taxa de supervisão	(13.653)	-
Impostos e taxas	(214.719)	(640.524)
Outros pagamentos correntes	(114.562)	(104.583)
	(569.767)	(947.514)
<b>FLUXO DAS OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE</b>	<b>(549.970)</b>	<b>(922.975)</b>
<b>OPERAÇÕES EVENTUAIS</b>		
<b>Recebimentos:</b>		
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores	180	-
	180	-
<b>Pagamentos:</b>		
Perdas imputáveis a exercícios anteriores	(7.034)	-
	(7.034)	-
<b>FLUXOS DAS OPERAÇÕES EVENTUAIS</b>	<b>(6.854)</b>	<b>-</b>
<b>SALDO DOS FLUXOS MONETÁRIOS DO PERÍODO (A)</b>	<b>478.287</b>	<b>(1.216.937)</b>
<b>DISPONIBILIDADES NO INÍCIO DO PERÍODO (B)</b>	<b>1.371.378</b>	<b>2.588.315</b>
<b>DISPONIBILIDADES NO FIM DO PERÍODO (C) = (B) + (A)</b>	<b>1.849.665</b>	<b>1.371.378</b>

Contabilista Certificado

Conselho de Administração

# Anexo às Demonstrações Financeiras

## Nota Introdutória

A NEXPONOR - Sociedade de Investimento Coletivo Imobiliário Fechado, S.A. - Em Liquidação. (também referida neste documento como "NEXPONOR", "SIC" ou "Entidade"), tem a sua sede na Avenida da Liberdade, 190 - 3º A, em Lisboa.

O organismo de investimento coletivo constitui-se como sociedade de investimento imobiliário de capital fixo, por subscrição pública, cujos ativos são por ela detidos em regime de propriedade e geridos a título fiduciário, de modo heterogerido pela entidade Gestora ao abrigo do Regime da Gestão de Ativos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 27/2023, de 28 de abril, adiante apenas designado por "RGA".

A constituição do organismo de investimento coletivo foi autorizada pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários em 28 de fevereiro de 2014, tendo esta autorização ficado condicionada ao envio de documentação, a qual foi remetida para a CMVM em 14 de março de 2013. O registo provisório de constituição da NEXPONOR foi apresentado a 14 de março de 2013 no Cartório Notarial de Competência Especializada de Matosinhos, através da ap. 3/20130314, ficando tal registo sujeito à conversão em definitivo, tendo a duração inicial de 10 anos contados a partir da data da sua constituição, prorrogável por períodos não superiores a 2 anos desde que tais prorrogações sejam deliberadas em Assembleia de Acionistas.

A conversão do registo da NEXPONOR em definitivo foi efetuada em 2 de maio de 2013 junto do Cartório de Competência Especializada de Matosinhos através da ap. 1/20130502.2

Por deliberação da Assembleia Geral realizada em 28 de outubro de 2022, os acionistas votaram contra a prorrogação do prazo de vigência da NEXPONOR. A NEXPONOR, na sequência da referida deliberação em Assembleia Geral, entrou em liquidação em 2 de maio de 2023.

Por deliberação da Assembleia Geral realizada a 24 de abril de 2024, os acionistas deliberaram a favor da alteração do prazo de liquidação da NEXPONOR, tendo sido deliberado que o prazo de liquidação da Sociedade terminaria no dia 2 de novembro de 2024.

Em 30 de Outubro de 2024, por deliberação da Assembleia Geral, foi uma vez mais deliberada a alteração do prazo de liquidação para 2 de maio de 2025.

Em 21 de Abril de 2025, por deliberação da Assembleia Geral, foi deliberada a substituição da Sociedade Gestora e liquidatária da NEXPONOR, que passará a ser a Insula Capital - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.

Por deliberação da Entidade Gestora e consequente autorização da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários a 24 de julho de 2025, foi alterado o prazo de liquidação da Sociedade por um período adicional de 21 meses, ou seja, o prazo de liquidação da Sociedade termina em 02 de fevereiro de 2027.

A SIC possui um capital social inicial de 65.621.200 euros, representado por 13.124.240 ações.

A função de entidade depositária é exercida pelo Banco Invest S.A.

## Bases de Apresentação

As presentes demonstrações financeiras foram preparadas e estão apresentadas de acordo com o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário (PCFII), definido no Regulamento n.º 02/2005, de 14 de abril, emitido pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), que entrou em vigor em 1 de julho de 2005, e outros regulamentos específicos da atividade emitidos pela CMVM.

A estrutura do presente anexo obedece ao disposto no PCFII, pelo que as notas 1 a 13 previstas nesse Regulamento e que não constam neste anexo não têm aplicação por inexistência ou irrelevância de valores ou situações a reportar. A nota introdutória e as notas 14 e seguintes são incluídas com outras informações relevantes para a compreensão das demonstrações financeiras.

As demonstrações financeiras da Entidade e respetivas notas deste anexo são apresentadas em euros.

Estas demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Entidade Gestora, na reunião de 29 de maio de 2026. É da opinião o Conselho de Administração da Entidade Gestora que estas demonstrações financeiras refletem de forma verdadeira e apropriada as operações da Entidade, bem como a sua posição e performance financeira e fluxos de caixa.

## NOTA 1 - Valias Potenciais em imóveis

A 31 de dezembro de 2025, o valor contabilístico e a média aritmética das avaliações dos imóveis era a seguinte:

Imóvel	Valor Contabilístico (A)	Média dos Valores das Avaliações (B)	Diferença (B) - (A)
Exponor artigo 8320 (5911)	8.220.604	8.220.604	-
Exponor artigo 8318 (5909)	4.953.258	4.953.258	-
Exponor artigo 8134 (5906)	4.475.346	4.475.346	-
Exponor artigo 8323 (5912)	3.141.681	3.141.681	-
Exponor artigo 8316 (5908)	2.255.112	2.255.112	-
Exponor artigo 4554 (3310)	1.310.500	1.310.500	-
Exponor artigo 4187 (3070)	399.000	399.000	-
<b>Total</b>	<b>24.755.501</b>	<b>24.755.501</b>	<b>-</b>

Os imóveis detidos pela Entidade são avaliados com uma periodicidade mínima de 12 meses, tendo sido avaliados em 2025 no mês de setembro.

## NOTA 2 – Unidades de Participação e Capital

O movimento ocorrido no capital da SIC entre 31 de dezembro de 2025 e 2024 foi o seguinte:

	31/12/2024	Outros	Resultados do Período	31/12/2025
Valor base	65.621.200	-	-	65.621.200
Resultados transitados	(10.619.523)	3.602.957	-	(7.016.566)
Resultados do período	3.602.957	(3.602.957)	(32.207.342)	(32.207.342)
<b>Total</b>	<b>58.604.634</b>	<b>-</b>	<b>(32.207.342)</b>	<b>26.397.292</b>
Nº de unidades participação	13.124.240			13.124.240
Valor unidade participação	4,4654			2,0113

A 31 de dezembro de 2025, o capital da Entidade era composto por 13.124.240 ações com o valor de 2,0113 euros cada, encontrando-se totalmente subscrito e realizado.

## NOTA 3 – Inventário de Ativos

A 31 de dezembro de 2025, a carteira da SIC decompõe-se da seguinte forma:

	Área (m2)	Data de aquisição	Valor de aquisição	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	31/12/2025		Valor do Imóvel	31/12/2024
						Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2		Valor do Imóvel
<b>1 - Imóveis situados em Portugal</b>									
1.1. Terrenos									
1.1.1. Urbanizados									
Exponor artigo 8323 (5912)	23.810	14/05/2013	7.438.926	10/09/2025	3.009.000	10/09/2025	3.274.361	3.141.681	7.455.359
Exponor artigo 4187 (3070)	2.274	14/05/2013	747.968	10/09/2025	388.000	10/09/2025	410.000	399.000	810.600
Exponor artigo 4554 (3310)	2.116	14/05/2013	961.412	10/09/2025	1.291.000	10/09/2025	1.330.000	1.310.500	1.241.900
1.4. Construções Acabadas									
1.4.1. Arrendadas									
Exponor artigo 8318 (5909)	37.540	14/05/2013	17.465.821	10/09/2025	4.744.000	10/09/2025	5.162.516	4.953.258	11.754.481
Exponor artigo 8320 (5911)	62.305	14/05/2013	19.912.857	10/09/2025	7.873.000	10/09/2025	8.568.208	8.220.604	19.508.869
Exponor artigo 8134 (5906)	33.920	14/05/2013	10.390.605	10/09/2025	4.286.000	10/09/2025	4.664.692	4.475.346	10.620.991
Exponor artigo 8316 (5908)	17.090	14/05/2013	8.389.209	10/09/2025	2.160.000	10/09/2025	2.350.224	2.255.112	5.351.201
<b>Total</b>	<b>179.056</b>		<b>65.306.798</b>		<b>23.751.000</b>		<b>25.760.002</b>	<b>24.755.501</b>	<b>56.743.400</b>

## NOTA 6 – Critérios e Princípios de Valorização

A Entidade adota os princípios contabilísticos da continuidade, consistência, materialidade, especialização e prudência conforme definidos no Regulamento da CMVM n.º 2/2005.

### a) Especialização de exercícios

Os rendimentos e gastos são registados de acordo com o princípio da especialização de exercícios, pelo qual estes são reconhecidos à medida que são gerados, independentemente do momento em que são recebidos ou pagos. Os rendimentos e gastos cujo valor real não seja conhecido são estimados.

As diferenças entre os montantes recebidos e pagos e os correspondentes rendimentos e gastos são registadas nas rubricas "Acréscimos de proveitos" e "Despesas com custo diferido" no ativo e "Acréscimos de custos" e "Receitas com proveito diferido" no passivo.

b) Ativos imobiliários

Os imóveis detidos pela Entidade são valorizados pela média simples do valor por, pelo menos, dois peritos independentes nas avaliações efetuadas desde o momento em que passam a integrar o património da Entidade e com uma periodicidade mínima de 12 meses. Os imóveis não são depreciados.

Os ajustamentos que resultam das avaliações, correspondentes a mais e menos-valias não realizadas, são registadas nas rubricas de ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários e perdas em operações financeiras e ativos imobiliários, respetivamente, por contrapartida do valor do imóvel registado no ativo.

O custo de aquisição de um imóvel corresponde ao seu valor de compra, incluindo os custos de construção, conforme aplicado, acrescido das despesas relativas a escrituras, registos e eventuais obras de beneficiação ou reconversão.

As rendas provenientes do arrendamento dos imóveis são reconhecidas como proveitos no período a que respeitam, sendo as rendas recebidas antecipadamente apresentadas em "Receitas com proveito diferido".

c) Despesas com Ativos Imobiliários

As despesas incorridas com imóveis relativas a gastos com conservação, reparação, limpeza e outros serviços prestados por terceiros, incluindo os encargos com as avaliações dos imóveis, são registadas em "Fornecimentos e serviços externos".

d) Contas de terceiros

As rendas vencidas a regularizar e as dívidas a regularizar de outras contas de devedores são sujeitas a uma análise periódica de base comercial de forma a determinar as provisões necessárias à cobertura do risco de cobrabilidade, sendo o respetivo valor registado no passivo, na rubrica ajustamentos e provisões, por contrapartida de resultados.

As dívidas a pagar são apresentadas no balanço ao seu valor nominal, sendo a diferença entre o valor nominal e o custo amortizado, apresentada no ativo, na rubrica "Despesas com custo diferido".

e) Ações

O valor das ações da Nexponor é calculado mensalmente e determina-se pela divisão do valor líquido global da Entidade pelo número de ações em circulação. O valor líquido global da Entidade é apurado deduzindo ao montante correspondente ao valor total dos respetivos ativos, o valor total dos seus passivos, nos termos do disposto no artigo 2.º do RGA.

O valor das ações é calculado pela entidade gestora e reportado através do Sistema de Difusão de Informação da CMVM, até às 18 horas do 5º dia útil do mês seguinte.

f) Contratos de arrendamento com opção de compra pelo arrendatário

A Entidade não confere opção de compra aos arrendatários.

g) Comissões de gestão e de depósito

A Nexponor pagará à entidade gestora, a título de remuneração da atividade de gestão, uma comissão de gestão, nos termos previstos nos artigos 67.º e 139.º do RGA, as quais serão calculadas de acordo com o total do ativo da SIC no último dia de cada mês, do seguinte modo:

(i) No primeiro mês da atividade da Entidade Gestora, será cobrado um valor fixo de € 15.000,00 (quinze mil euros);

ii) No último mês de atividade da Entidade Gestora, será cobrado um valor fixo de € 25.000,00 (vinte e cinco mil euros);

iii) Adicionalmente aos valores anteriores, a partir do primeiro mês de atividade e até ao termo do processo de liquidação da SIC (o "Decurso da Liquidação"), a Entidade Gestora cobrará uma comissão de gestão mensal fixa no valor de €20.000,00 (vinte mil euros), com um limite máximo de €250.000,00 (duzentos e cinquenta mil euros), a qual será cobrada até ao quinto dia do mês seguinte relativamente ao período a que dizem respeito.

Desde dia 25 de setembro de 2013, pelo exercício da sua atividade, o Depositário, cobrará uma comissão anual de 0,125% (zero vírgula cento e vinte e cinco por cento), calculada diariamente sobre o valor bruto global da NEXPONOR antes de comissões e taxa de supervisão, e liquidada mensalmente, até ao décimo dia útil do mês seguinte a que respeita, tendo esta comissão um valor mínimo anual de €15.000 (quinze mil euros),

h) Taxa de supervisão da CMVM

A taxa de supervisão devida à CMVM constitui um encargo da Entidade após a sua constituição como SIC, sendo calculada por aplicação de uma taxa ao valor global do fundo no final de cada mês, e registada na rubrica "Comissões de operações correntes" na Demonstrações dos Resultados. Nos períodos apresentados, a taxa de supervisão da CMVM era de 0,00266%. Sempre que o montante calculado seja inferior a 200 euros ou superior a 20.000 euros, a taxa mensal devida corresponderá a um desses limites.

i) Disponibilidades

Os montantes incluídos na rubrica "Disponibilidades" correspondem aos valores dos meios líquidos de pagamento, imediata ou rapidamente mobilizáveis.

Os ganhos e perdas em Disponibilidades são registados diariamente, na Demonstração dos Resultados, por contrapartida de "Acréscimos de proveitos" e "Despesas com custo diferido", no ativo, e "Acréscimos de custos" e "Receitas com proveito diferido", no passivo.

j) Imposto sobre o rendimento

A partir da sua constituição como SIC, a Entidade está sujeita ao regime fiscal dos Organismos de Investimento Coletivo conforme o Decreto-Lei n.º 7/2015, de 13 de janeiro. No âmbito desse regime, foi adotado o sistema de tributação "à saída", ocorrendo a tributação dos rendimentos auferidos pelos investidores em sede de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC) à taxa geral de 20%, estando isentos de derrama municipal e estadual.

Até à data de conversão em SIC, a Nexponor encontrava-se sujeita ao regime geral de IRC.

O imposto sobre o rendimento é calculado com base nos resultados tributáveis da Entidade de acordo com as regras fiscais em vigor. Os resultados tributáveis podem diferir dos resultados contabilísticos, uma vez que

podem excluir diversos gastos e rendimentos que apenas sejam dedutíveis ou tributáveis em exercícios futuros, bem como gastos e rendimentos que nunca serão dedutíveis ou tributáveis.

Conforme as regras de movimentação das contas do Regulamento 02/2005, os saldos de imposto potencial (imposto diferido), cujo valor devido e a receber ou a pagar ao Estado apenas sejam conhecidos em momento ulterior, são apresentados no Balanço em "Acréscimos de rendimentos" ou "Acréscimos de custos".

#### k) Outros impostos

A partir da data de constituição da Entidade como SIC, incide imposto do selo sobre o valor líquido global do fundo à taxa de 0,0125%, conforme a Verba 29.2 "Outros organismos de investimento coletivo" da Tabela Geral do Imposto do Selo (TGIS), a ser liquidado trimestralmente no final do mês seguinte ao trimestre.

As comissões de gestão e de depósito estão sujeitas a imposto do selo à taxa de 4%, conforme a Verba 17.3.4 da TGIS.

Os bens adquiridos pela entidade encontram-se sujeitos ao pagamento do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) e do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), assim como ao Adicional ao IMI, às taxas legais em vigor.

## NOTA 7 - Discriminação da Liquidez do Fundo

A 31 de dezembro de 2025, as disponibilidades do fundo estavam totalmente concentradas em caixa e nas contas de depósitos à ordem.

Rubricas	Saldo inicial	Aumentos	Reduções	Saldo Final
Numerário	244			413
Depósitos à ordem	171.135			1.849.252
Depósitos a prazo e com pré-aviso	1.200.000	-	1.200.000	-
<b>Total</b>	<b>1.371.378</b>			<b>1.849.665</b>

## NOTA 8 - Dívidas de Cobrança Duvidosa

A 31 de dezembro de 2025 não existem dívidas de cobrança duvidosa.

## Nota 9 - Comparabilidade com o exercício anterior

As políticas contabilísticas seguidas em 2025, são idênticas às adotadas em 2024, pelo que existe comparabilidade nas rubricas de balanço e demonstração de resultados.

## Nota 10 - Dívidas a terceiros cobertas por garantias reais

A 31 de dezembro de 2025 não existem dívidas a terceiros cobertas por garantias reais prestadas pela SIC.

## NOTA 11 – Provisões do exercício

A 31 de dezembro de 2025 não existem provisões constituídas.

## NOTA 12 – Impostos

A 31 de dezembro de 2025 não existem impostos retidos na fonte em relação aos rendimentos obtidos e contabilizados na SIC.

## NOTA 13 – Responsabilidade com e de terceiros

A 31 de dezembro de 2025 não existem responsabilidades com e de terceiros registadas na SIC.

## NOTA 14 – Comissões e outros encargos a pagar

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o detalhe das Comissões e outros encargos a pagar:

Rubricas	31/12/2025	31/12/2024
Outras comissões		
De operações correntes		
Sociedade Gestora	20.800	-
Banco Depositário	5.807	6.261
Autoridades de supervisão	1.425	2.966
Entidades avaliadores de imóveis	-	3.690
<b>Total</b>	<b>28.032</b>	<b>12.917</b>

## NOTA 15 – Contas de Terceiros – Outros devedores

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o detalhe dos Outros devedores era como segue:

Rubricas	31/12/2025	31/12/2024
Adiantamento a fornecedores	36.447	-
<b>Total</b>	<b>36.447</b>	<b>-</b>

## NOTA 15 - Contas de Terceiros - Outros credores

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o detalhe dos Outros credores era como segue:

Rubricas	31/12/2025	31/12/2024
Estado e outros entes públicos		
IRC - Imposto retido	-	32
Credores por fornecimentos serviços externos	18.196	30.559
<b>Total</b>	<b>18.196</b>	<b>30.591</b>

## NOTA 16 - Acréscimos e Diferimentos Ativos

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o detalhe dos acréscimos e diferimentos ativos registados pela Entidade era como segue:

	31/12/2025	31/12/2024
<b>ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ATIVOS</b>		
<b>Acréscimos de proveitos</b>		
De depósitos a prazo e com pré aviso	-	1.434
	-	<b>1.434</b>
<b>Despesas com custo diferido</b>		
Seguros antecipados	16.983	16.398
Diarização Despesas Fornecedores Diversos	64	-
	<b>17.047</b>	<b>16.398</b>
<b>Outros Acréscimos e diferimentos</b>		
Projectos Arquitectura	-	741.969
Outros	-	(26.808)
	-	<b>715.161</b>
<b>Total</b>	<b>17.047</b>	<b>732.993</b>

No âmbito dos estudos realizados para a apresentação de um Pedido de Informação Prévia junto da Câmara Municipal de Matosinhos, que visava a aprovação de uma alteração à estrutura do Parque Exponor, com expansão do mesmo e afetação de novos usos às áreas envolventes, os custos incorridos pela SIC foram inicialmente capitalizados e registados na rubrica "Outros Acréscimos e diferimentos - Projectos Arquitectura".

Subsequentemente, face à decisão de não prosseguir com a promoção do projeto, o acréscimo no valor de 741.969 euros foi revertido, com o consequente reconhecimento do respetivo custo no ano 2025.

## NOTA 17 - Acréscimos e Diferimentos Passivos

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o detalhe dos acréscimos e diferimentos passivos registados pela Entidade era como segue:

	31/12/2025	31/12/2024
<b>ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS</b>		
<b>Acréscimos de custos</b>		
IMI	(159.385)	(150.098)
Auditoria	(11.439)	(18.819)
Imposto de Selo (Fundo)	(9.416)	(7.059)
Outros	(2.695)	(23.653)
	<b>(182.935)</b>	<b>(199.629)</b>
<b>Outros Acréscimos e diferimentos</b>		
Outros	(26.808)	-
	<b>(26.808)</b>	<b>-</b>
<b>Receitas com proveito diferido</b>		
Rendas adiantadas	(5.397)	-
	<b>(5.397)</b>	<b>-</b>
<b>Total</b>	<b>(215.140)</b>	<b>(199.629)</b>

## NOTA 18 - Resultados em operações financeiras e ativos imobiliários

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o detalhe dos resultados em operações financeiras e ativos imobiliários registados pela Entidade era como segue:

Rubricas	31/12/2025	31/12/2024
Ganhos em Op. Financeiras e Ativos Imobiliários		
Ativos Imobiliários	-	3.089.153
Perdas em Op. Financeiras e Ativos Imobiliários		
Ativos Imobiliários	(31.987.900)	-
<b>Total</b>	<b>(31.987.900)</b>	<b>3.089.153</b>

A perda 32.056.500 euros acima identificada na rubrica "Perdas em Op. Financeiras e Ativos Imobiliários - Ativos Imobiliários" resulta da desvalorização do ativo oriunda da avaliação imobiliária ocorrida no ano 2025.

## NOTA 19 - Fornecimentos e serviços externos

A 31 de dezembro de 2025 e 2024 os Fornecimentos e Serviços Externos apresentavam o seguinte detalhe:

Rubricas	31/12/2025	31/12/2024
Conservação	103.352	132.931
Honorários	68.039	59.062
Seguros	33.950	33.140
Auditoria	30.812	18.820
Avaliação dos Ativos Imobiliários	24.293	7.688
Outros	19.992	4.756
Comunicações	3.014	-
Contencioso e Notario	2.799	-
Publicidade e Propaganda	1.777	-
Vigilância e Segurança	719	4.613
Arquivo	27	-
Reparações	(154)	-
<b>Total</b>	<b>288.619</b>	<b>261.010</b>

## NOTA 20 - Rendimentos de Ativos Imobiliários

No período de 12 meses findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, esta rubrica corresponde às rendas provenientes do contrato de arrendamento com a Exponor FIPort, bem como do contrato de cedência de espaço celebrado com a MEO e a NOS.

## NOTA 21 - Comissões

A rubrica de outras comissões, decompõe-se da seguinte forma:

Rubricas	31/12/2025	31/12/2024
Outras comissões		
De operações correntes		
Comissão de gestão	175.000	71.025
Comissão de depósito	59.840	70.013
Taxa de supervisão	12.111	17.289
Outras comissões	500	558
<b>Total</b>	<b>247.451</b>	<b>158.885</b>

## NOTA 22 – Outros Impostos

A rubrica de outros impostos, decompõe-se da seguinte forma:

Rubricas	31/12/2025	31/12/2024
Impostos indiretos		
Imposto de selo	33.521	33.349
Outros impostos		
IMI	168.673	161.372
AIMI	20.112	-
Outros	6.017	12.120
<b>Total</b>	<b>228.322</b>	<b>206.841</b>

Na rubrica de Imposto Selo encontra-se reconhecido o custo deste imposto sobre o Valor Líquido Global do Fundo, bem como o imposto do selo sobre as comissões de gestão e comissões de depósito liquidadas.

Na rubrica de “Outros impostos” encontram-se registados os custos com impostos referentes aos membros do Conselho de Administração da SIC.

## NOTA 23 – Custos e Perdas Eventuais

A 31 de dezembro de 2025 e 2024 os Custos e Perdas Eventuais apresentavam o seguinte detalhe:

Rubricas	31/12/2025	31/12/2024
Perdas de exercícios anteriores	749.003	125.504
Outras perdas eventuais	4	350.736
Valores incobráveis	-	422.588
<b>Total</b>	<b>749.007</b>	<b>898.828</b>

Tal como mencionado na Nota 16, no âmbito dos estudos realizados para a apresentação de um Pedido de Informação Prévia junto da Câmara Municipal de Matosinhos, que visava a aprovação de uma alteração à estrutura do Parque Exponor, com expansão do mesmo e afetação de novos usos às áreas envolventes, os custos incorridos pela SIC foram inicialmente capitalizados e registados na rubrica “Outros Acréscimos e diferimentos - Projectos Arquitectura”.

Subsequentemente, face à decisão de não prosseguir com a promoção do projeto, o acréscimo no valor de 741.969 euros foi revertido, com o conseqüente reconhecimento do respetivo custo no ano 2025.

## NOTA 24 – Proveitos e Ganhos Eventuais

A 31 de dezembro de 2025 e 2024 os Proveitos e Ganhos Eventuais apresentavam o seguinte detalhe:

Rubricas	31/12/2025	31/12/2024
Ganhos de exercícios anteriores	180	356.803
<b>Total</b>	<b>180</b>	<b>356.803</b>

## NOTA 25 – Outros Custos e Perdas Correntes

A 31 de dezembro de 2025 os Outros Custos e Perdas Correntes apresentavam o saldo de 794 euros (31 de dezembro de 2024: 696 euros).

## NOTA 26 – Juros e Proveitos Equiparados

A 31 de dezembro de 2025 e 2024 os Juros e Proveitos Equiparados apresentavam o seguinte detalhe:

Rubricas	31/12/2025	31/12/2024
Juros e Proveitos Equiparados		
Outros, de operações correntes	18.361	25.809
<b>Total</b>	<b>18.361</b>	<b>25.809</b>

## NOTA 27 – Reversões de Ajustamentos e de Provisões

A 31 de dezembro de 2025 não existem Reversões de Ajustamentos e de Provisões contabilizados na SIC (31 de dezembro de 2024: 422.588 euros).

## NOTA 28 – Outros Proveitos e Ganhos Correntes

A 31 de dezembro de 2025 os Outros Proveitos e Ganhos Correntes não apresentavam saldo (31 de dezembro de 2024: 164 euros).

## NOTA 29 - Divulgações exigidas por diplomas legais

O Conselho de Administração da Entidade Gestora informa que a SIC não apresenta dívidas ao Estado em situação de mora e que apresenta a sua situação regularizada junto da Segurança Social.

## NOTA 30 - Eventos subsequentes à data do balanço

Não são conhecidos à data quaisquer eventos subsequentes, com impacto significativo nas Demonstrações Financeiras após 31 de dezembro de 2025, com exceção da celebração, em 27 de março de 2026, de um contrato-promessa de compra e venda para a alienação da totalidade do ativo imobiliário da SIC, pelo valor de EUR 40.050.000.

Lisboa, 29 de maio de 2026.

---

O Contabilista Certificado

---

O Conselho de Administração da Entidade Gestora

## Relatório de Auditoria

### RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

#### Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas de Nexponor - Sociedade de Investimento Coletivo Imobiliário Fechado, S.A - Em liquidação (o "OIC"), gerida pela Insula Capital - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo S.A. (a "Entidade Gestora"), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2025 (que evidencia um total de 26.658.660 euros e um total de capital do OIC de 26.397.292 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 32.207.342 euros), a demonstração dos resultados, e a demonstração dos fluxos monetários relativas 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 Nexponor - Sociedade de Investimento Coletivo Imobiliário Fechado, S.A - Em liquidação em 31 de dezembro de 2025 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 fundos de investimento imobiliário.

#### 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.

#### Ênfase

Chamamos a atenção para a Nota 3 e Nota 18 do Anexo às demonstrações financeiras nas quais é descrito que, no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foi reconhecida uma perda significativa decorrente da desvalorização dos ativos imobiliários, no montante aproximado de 32 milhões de euros, resultante das avaliações realizadas por peritos independentes registados na Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, em conformidade com o quadro regulamentar aplicável. Adicionalmente, conforme descrito na Nota 30, após a data do balanço foi celebrado, em 27 de março de 2026, um contrato-promessa de compra e venda para a alienação da totalidade do ativo imobiliário por um valor superior ao valor contabilístico registado em 31 de dezembro de 2025. Os ativos imobiliários encontram-se mensurados pela média das duas últimas avaliações preparadas por peritos independentes pelo montante de 24,7 milhões de euros, conforme política descrita na Nota 3 do Anexo às demonstrações financeiras. A nossa opinião não é modificada em relação a esta matéria.

#### Outras matérias

Chamamos a atenção para o facto dos valores relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, que são apresentados nas demonstrações financeiras apenas para efeitos comparativos, não foram por nós objeto de revisão legal. O respetivo Relatório de Auditoria, emitido por outra Sociedade de Revisores Oficiais de Contas com data de 26 de março de 2025, não contém reservas e contém uma ênfase. A nossa opinião não é modificada em relação a esta matéria.

## **Responsabilidades do órgão de gestão da Entidade Gestora 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 monetários do OIC de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário;
- ▶ elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis;
- ▶ criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorções materiais devido a fraude ou a erro;
- ▶ 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 a erro, e emitir um relatório onde conste a nossa opinião. Segurança razoável é um nível elevado de segurança, mas não é uma garantia de que uma auditoria executada de acordo com as ISA detetará sempre uma distorção material quando exista. As distorções podem ter origem em fraude ou erro e são consideradas materiais se, isoladas ou conjuntamente, se possa razoavelmente esperar que influenciem decisões económicas dos utilizadores tomadas com base nessas demonstrações financeiras.

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

- ▶ identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- ▶ obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Entidade gestora;
- ▶ avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão da Entidade gestora;
- ▶ concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão da Entidade gestora, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade do OIC para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório;
- ▶ avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e os acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada; e
- ▶ comunicamos com os encarregados da governação da Entidade Gestora, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificada durante a auditoria.

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

## **RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES**

### **Sobre o relatório de gestão**

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

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

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

Sobre a matéria indicada não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 29 de maio de 2026

Ernst & Young Audit & Associados - SROC, S.A.  
Sociedade de Revisores Oficiais de Contas  
Representada por:

Luís Miguel Gonçalves Rosado - ROC nº 1607  
Registado na CMVM com o nº 20161217