



Maquete de trabalho – *master plan* e AUDAC | Mofase – Arquitectura e Engenharia, Lda

---

# RELATÓRIO DE GESTÃO EXERCÍCIO DE 2020

NEXPONOR, SICAFI, S.A.

First FundBox SGOIC, SA

Lisboa | Av. Eng Duarte Pacheco T1, 15º sala 2

Porto | Largo Tomé Pires nº 27

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



## ENQUADRAMENTO DA ACTIVIDADE

O Banco de Portugal (“BdP”) estima, à data da escrita, uma queda de 8,1% do Produto Interno Bruto (“PIB”) em Portugal, de longe a maior desde 1961, ultrapassando com vigor a queda de 5,1% ocorrida em 1975, o primeiro ano completo depois da Revolução de 1974, reconhecido consensualmente como um ano de total disrupção do aparelho produtivo, e ultrapassando ainda a queda de 7,3% perspctivada pelo Banco Central Europeu (“BCE”) para a Zona Euro.

A agência de rating Moody’s incluiu, no seu Outlook para 2021, Portugal no top 3 (com Grécia e Itália) das economias mais atingidas pela recessão causada pela pandemia de COVID19, muito por força da reduzida dimensão, e consequente falta de capital, das empresas.

O desemprego, não obstante as políticas de apoio ao emprego implementadas, deverá ter-se fixado em 7,2% no final do ano. No entanto, estimativas da Católica Lisbon School of Business & Economics, baseadas no facto de sectores cuja atividade foi severamente limitada por razões de saúde pública (como restaurantes e bares, hospitalidade, viagens e transporte, serviços pessoais, e entretenimento e lazer) representar cerca de 20% quer do emprego no sector privado, apontam para 17 a 31% do emprego no aludido sector em risco iminente.

Do lado das Finanças Públicas, o impacto da pandemia fez suceder a um superavit histórico (e o primeiro da 3ª República) um novo déficit (estimado pelo FMI em 8,4% do PIB), ainda que bem inferior aos apresentados pela maioria das economias europeias, por força da periclitante situação da dívida pública, que deverá representar 137,2% do PIB, mais uma vez apenas atrás de Itália e Grécia.

Numa conjuntura marcadamente recessiva, não ocorreu inflação, e a balança corrente, que fechara o ano anterior marginalmente negativa, deverá ter atingido -3% do PIB, por força da redução drástica do turismo (figura à direita) e apesar do impacto positivo da queda dos preços do petróleo.

O crédito à habitação continuou a subir, apesar de uma redução do ritmo de crescimento, quer de transações, quer de preços, que havia marcado o ano anterior, mas o crédito a empresas caiu marcadamente (-15%), assim como o crédito ao consumo.



# ACTIVIDADE DO FUNDO

No decurso do exercício de 2020 a actividade da NEXPONOR, SICAFI, S.A. (Nexponor, ou Fundo) manteve-se centrada no diálogo com a Câmara Municipal de Matosinhos (CMM) sobre o PIP do 2º *master plan*, e sobre o plano de pormenor para a Área Urbana de Desenvolvimento a Consolidar (AUDAC) para os terrenos do Fundo exteriores ao perímetro do Parque de Exposições de Matosinhos, com vista à aprovação destes dois planos.

Tal como previsto no relatório de gestão relativo ao 1º semestre de 2020, o plano de pormenor para a AUDAC foi submetido formalmente à apreciação da CMM em 01 de Setembro de 2020. Da aprovação deste instrumento depende a informação do PIP do Hotel Super 8 e a confirmação da duplicação da área de construção do edifício de serviços.

Fruto das acções desenvolvidas por parte do gabinete de projectos contratado para a elaboração dos estudos da AUDAC, a Câmara Municipal de Matosinhos manifestou especial interesse em dialogar com o Fundo no sentido de englobar na mesma apreciação quer o 2º *master plan*, quer a AUDAC.

A Sociedade Gestora prontamente se disponibilizou para essa análise conjunta dos dois dossiers, convidando o mesmo gabinete de projecto contratado para a elaboração dos estudos da AUDAC para, em parceria com os técnicos municipais, ajustar o PIP do 2º *master plan* que tinha sido anteriormente apresentado.

Resultou deste ajustamento uma solução urbanística que amplia a área de construção acima do solo prevista no 2º *master plan* em cerca de 10% (cerca de 155.000 m<sup>2</sup>) e confirma a duplicação da área de construção para o edifício de serviços previsto na área da AUDAC para o terreno do Fundo.

Já após o final do presente exercício (15 de Janeiro de 2021) realizou-se uma reunião com a Sra. Presidente da Câmara Municipal de Matosinhos, diversos directores da área do urbanismo, técnicos do gabinete de projecto e a Sociedade Gestora, na qual as soluções apresentadas mereceram a aceitação por parte da Câmara (Presidência e técnicos) e a indicação expressa da Sra. Presidente para que fossem as mesmas prontamente apreciadas tecnicamente, tendo em vista a sua aprovação.

Em matéria de contencioso entre o Fundo e a Exponor – FIORTO – Feira Internacional do Porto, S.A. (Exponor, ou Inquilina) importa relevar os desenvolvimentos ocorridos no exercício de 2020, a saber:

- i) No Tribunal Judicial da Comarca do Porto, Juízo Central Cível da Póvoa do Varzim, corre termos um procedimento especial de injunção apresentado pela Exponor, desde 9 de Julho de 2018, peticionando a Inquilina a condenação da Nexponor na quantia de capital de € 216.129,59 acrescida de juros de mora à taxa legal com fundamento no (alegado) incumprimento de obrigações contratuais emergentes do contrato de arrendamento para fim não habitacional celebrado em 14 de Maio de 2013 entre as partes.

A Nexponor deduziu oposição e reconvenção, reclamando à requerente da injunção a quantia de € 189.724,04, acrescida de juros de mora à taxa legal.

Já foi realizada audiência prévia e um primeiro exame pericial às obras que a Requerente alega ter realizado no Parque Exponor, tendo, perante os resultados deste, a Exponor requerido a realização de um segundo exame, presentemente em curso.

- ii) Quanto à acção declarativa de condenação a correr termos no Tribunal Judicial da Comarca do Porto no âmbito da qual a Exponor alega a existência de deficiências num dos imóveis pertencentes ao activo da Nexponor, peticionando a condenação da mesma i) na realização das obras necessárias à dotação do referido imóvel de condições para a sua exploração; ii) numa redução proporcional da renda respectiva; iii) no pagamento do valor de € 383.119,17 de retroactivos dessa redução e iv) no pagamento de indemnização por danos patrimoniais e não patrimoniais, informa-se que foi requerido exame pericial sobre o objecto do processo, que está presentemente em curso.

A Sociedade Gestora acompanhou com cuidado o impacto da pandemia da COVID-19 na actividade do Fundo.

Esse impacto traduziu-se essencialmente na quebra do pagamento das rendas correspondentes ao período de 01 de Junho a 03 de Novembro, durante o qual não vigorou o estado de emergência.

Esta é uma situação que causa pressão na liquidez da Nexponor, não se antevendo, no entanto, qualquer situação de ruptura de tesouraria no curto prazo.

Tal como referido na Nota de “Eventos Subsequentes” do presente relatório, após o fecho do exercício foi executada uma das garantias prestadas pela Exponor para cobrança dos valores em dívida.

Não se registaram impactos relevantes na valorização dos activos do Fundo como consequência da referida pandemia, apesar da revisão em baixa (de 3,5%) do valor dos mesmos, em linha com a desvalorização de 2019 (de 3%).

---

# EVOLUÇÃO DO VALOR LIQUIDO GLOBAL DO FUNDO

VLGF dos últimos 3 exercícios

Exercício de 2018	Exercício de 2019	Exercício de 2020
€ 53.705.614	€ 52.481.308	€ 50.871.721

---

## INVESTIMENTOS E DESINVESTIMENTOS

### INVESTIMENTO

Não há investimentos a reportar no exercício;

### DESINVESTIMENTO

Não há desinvestimentos a reportar no exercício;

---

## COMENTÁRIOS AOS RESULTADOS

### CONTAS

O exercício de 2020 da Nexponor registou um resultado negativo de € 1.609.588 (resultado líquido negativo de € 1.224.306 em 2019) devido às reavaliações e à quebra de rendimentos dos activos imobiliários.

### RENTABILIDADE

A rentabilidade anualizada desde o lançamento da NEXPONOR, SICAFI, S.A. é de - 3,27%. O valor contabilístico por acção fixou-se em € 3,8762 (foi de € 3,9988 em 2019)

### CONCLUSÕES

As contas do exercício de 2020 da Nexponor reflectem o impacto da pandemia da COVID-19 na renda anual (-34%), bem como o ajustamento em baixa do valor dos activos imobiliários.

---

## PERSPECTIVAS PARA 2021

O quadro de grande incerteza sobre as medidas que venham a ser implementadas para combate à crise pandémica e a sua duração, não permite perspectivar quais os impactos futuros, directos ou indirectos, na actividade da NEXPONOR, SICAFI, S.A.

Todavia, a Sociedade Gestora tem vindo a implementar medidas de contingência que assegurem a minimização do risco derivado dos impactos da COVID-19 e garantir a continuidade das operações e a saúde financeira do Fundo.

Nestas circunstâncias a Sociedade Gestora continuará a acompanhar a gestão contractual dos dos activos do Fundo e a dedicar especial atenção à evolução dos processos de valorização dos mesmos pela via dos licenciamentos em curso e futuros, dos quais se destacam as aprovações dos processos do 2º *master plan*, da AUDAC, do Hotel Super 8 e a submissão a licenciamento do edifício de escritórios previsto na AUDAC;

---

## PROPOSTA DE APLICAÇÃO DE RESULTADOS

Propõe-se que o resultado líquido do exercício, no montante de € 1.609.588 negativos, seja levado a resultados transitados

---

# AGRADECIMENTOS E EVENTOS SUBSEQUENTES

O Conselho de Administração deseja apresentar os seus agradecimentos

- À Mazars & Associados, S.A., Revisora Oficial de Contas, pelo valioso e pronto acompanhamento dos negócios sociais;
- Ao Banco Invest, depositário, pela confiança com que honra a Sociedade;

Regista-se o Evento Subsequente ocorrido após o fecho de contas do exercício de 2020 que consiste em ter sido executada uma das garantias bancárias prestadas pela Exponor pelo montante de 424.272 euros por forma a regularizar as rendas em dívida relativas ao ano em apreço. O montante foi recebido no passado dia 11 de Fevereiro de 2021 após boa cobrança do cheque emitido pela entidade Norgarante Sociedade de Garantia Mútua (entidade que concedeu a garantia).

Lisboa, 01 de Março de 2021

Pelo Conselho de Administração da Sociedade Gestora

---

Joaquim Miguel Calado Cortes de Meirelles  
(Administrador Delegado)

---

Manuel Joaquim Guimarães Monteiro de Andrade  
(Administrador Delegado)

NEXPONOR - SOCIEDADE ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE CAPITAL FIXO - SICAFI, SA

BALANÇOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 31 DEZEMBRO DE 2019

(Montantes expressos em Euros)

ACTIVO	Notas	2020			2019		PASSIVO E CAPITAL DO FUNDO	Notas	2020	2019
		Activo bruto	Mais valias	menos valias	Activo líquido	Activo líquido				
<b>ACTIVOS IMOBILIÁRIOS</b>			16.431	(400.480)	8.764.257	9.058.436	<b>CAPITAL DO FUNDO</b>			
Terrenos	1 e 3	9.148.306		(15.239.350)	40.919.143	42.412.273	Unidades de participação	2	65.621.200	65.621.200
Construções	1 e 3	56.158.493					Variações patrimoniais	2		-
Total de activos imobiliários		<u>65.306.799</u>	<u>16.431</u>	<u>(15.639.830)</u>	<u>49.683.400</u>	<u>51.470.709</u>	Resultados transitados	2	(13.139.892)	(11.915.586)
							Resultado líquido do período	2	<u>(1.609.588)</u>	<u>(1.224.306)</u>
<b>DISPONIBILIDADES</b>							Total do Capital do Fundo		<u>50.871.721</u>	<u>52.481.308</u>
Caixa	7	242			242	253				
Depósitos à ordem	7	404.242			404.242	944.366				
Depósitos a prazo e com pré-aviso	7					-				
Total das disponibilidades		<u>404.484</u>			<u>404.484</u>	<u>944.619</u>	<b>CONTAS DE TERCEIROS</b>			
							Comissões e outros encargos a pagar	16	59.945	60.403
<b>CONTAS DE TERCEIROS</b>							Outras contas de credores	16	<u>194.511</u>	<u>193.762</u>
Outras contas de devedores	17	<u>447.886</u>			<u>447.886</u>	-	Total de valores a pagar		<u>254.456</u>	<u>254.166</u>
Total dos valores a receber		<u>447.886</u>			<u>447.886</u>	-				
							<b>ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS</b>			
<b>ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS</b>							ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS			
Acréscimos de proveitos	15	87.578			87.578	40.001	Acréscimos de custos	18	<u>897.804</u>	<u>845.464</u>
Despesas com custo diferido	15	14.569			14.569	14.147	Total de acréscimos e diferimentos passivos		<u>897.804</u>	<u>845.464</u>
Outros acréscimos e diferimentos	15	1.386.064			1.386.064	1.111.464	Total do Passivo e Capital do Fundo		<u>52.023.981</u>	<u>53.580.939</u>
Total de acréscimos e diferimentos activos		<u>1.488.211</u>			<u>1.488.211</u>	<u>1.165.611</u>				
Total do Activo		<u>67.647.380</u>	<u>16.431</u>	<u>(15.639.830)</u>	<u>52.023.981</u>	<u>53.580.939</u>				
Total do número de unidades de participação	2				13.124.240	13.124.240	Valor unitário da unidade de participação	2	3,8762	3,9988

O anexo faz parte integrante das demonstrações financeiras de 31 de Dezembro de 2020.

O Contabilista Certificado

Pelo Conselho de Administração

NEXPONOR - SOCIEDADE ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE CAPITAL FIXO - SICAFI, SA

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PARA O PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Montantes expressos em Euros)

	Notas	2020	2019		Notas	2020	2019
<b>CUSTOS E PERDAS CORRENTES</b>				<b>PROVEITOS E GANHOS CORRENTES</b>			
Comissões:				Juros e proveitos equiparados:			
Outras, de operações correntes	14	280.752	294.402	Outras, de operações correntes			-
Perdas em operações financeiras e activos imobiliários				Ganhos em operações financeiras e activos imobiliários			
Em activos imobiliários	21	1.789.097	1.713.997	Em activos imobiliários	21	1.788	106.035
Impostos e taxas:				Rendimentos de activos imobiliários	20	752.867	1.137.094
Impostos indirectos	12	167.562	178.195	Total de proveitos e ganhos correntes	(B)	754.655	1.243.129
Outros impostos	12	15.540	17.501				
Fornecimentos e serviços externos	19	299.466	357.140	<b>PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS</b>			
Total de custos e perdas correntes	(A)	2.552.415	2.561.236	Ganhos de exercícios anteriores		100.595	96.312
<b>CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS</b>				Outros ganhos eventuais		87.577	-
Perdas de exercícios anteriores		-	2.512	Total de proveitos e ganhos eventuais		188.173	96.312
Total de custos e perdas eventuais			2.512				
<b>RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se &gt;0)</b>	2		-	<b>RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se &lt;0)</b>	2	1.609.588	1.224.306
		<u>2.552.415</u>	<u>2.563.747</u>			<u>2.552.415</u>	<u>2.563.747</u>
Resultados na carteira de títulos e outros activos			-	Resultados eventuais		188.173	93.800
Resultados de activos imobiliários		(1.333.907)	(828.008)	Resultados antes de imposto sobre o rendimento		(1.609.588)	(1.224.306)
Resultados das operações extrapatrimoniais		-	-	Resultados líquidos do período		(1.609.588)	(1.224.306)
Resultados correntes (B) - (A)		(1.797.760)	(1.318.106)				

O anexo faz parte integrante das demonstrações financeiras de 31 de Dezembro de 2020

O Contabilista Certificado

Pelo Conselho de Administração

NEXPONOR - SOCIEDADE ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE CAPITAL FIXO - SICAFI, SA

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA PARA O PERÍODO

FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020

(Montantes expressos em Euros)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b><u>OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS</u></b>		
Recebimentos:		
Alienação de activos imobiliários (Nota 1)		-
Rendimentos de activos imobiliários	344.342	1.137.094
Adiantamento por conta de venda de activos imobiliários	-	-
	<u>344.342</u>	<u>1.137.094</u>
Pagamentos:		
Aquisição de activos imobiliários (Nota 1)		-
Despesas correntes (FSE) em activos imobiliários	(128.054)	( 221.420)
Outros pagamentos de activos imobiliários	(283.518)	( 137.373)
	<u>(411.572)</u>	<u>( 358.793)</u>
<b>Fluxo das operações com activos imobiliários</b>	<u>(67.230)</u>	<u>778.302</u>
<b><u>OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE</u></b>		
Recebimentos:		
Cobranças de crédito vencido		
Juros de depósitos bancários	-	
Outros recebimentos correntes	-	
	<u>-</u>	<u>-</u>
Pagamentos:		
Comissão de gestão	(207.233)	( 208.196)
Comissão de depositário	(68.752)	( 69.945)
Despesas com crédito vencido		
Juros devedores de depósitos bancários		
Impostos e taxas	(59.825)	( 62.657)
Reembolso de empréstimos		
Pagamento de juros de empréstimos		-
Outros pagamentos correntes	(137.095)	( 127.924)
	<u>(472.905)</u>	<u>( 468.722)</u>
<b>Fluxo das operações de gestão corrente</b>	<u>(472.905)</u>	<u>(468.722)</u>
<b><u>OPERAÇÕES EVENTUAIS</u></b>		
Recebimentos:		
Ganhos extraordinários		
Pagamentos:		
Perdas extraordinárias		
<b>Fluxo das operações eventuais</b>	-	-
<b>Saldo dos fluxos de caixa do período</b>	(540.135)	309.579
<b>Disponibilidades no início do período</b>	<u>944.619</u>	<u>635.040</u>
<b>Disponibilidades no fim do período</b>	<u>404.484</u>	<u>944.619</u>

O anexo faz parte integrante das demonstrações financeiras de 31 de Dezembro de 2020.

O Contabilista Certificado

Pelo Conselho de Administração

## INTRODUÇÃO

A NEXPONOR é uma sociedade de investimento imobiliário de capital fixo (SICAFI), constituída por apelo à subscrição pública, heterogerida pela First Fund Box – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, SA e é considerada uma instituição de investimento coletivo dotada de personalidade jurídica, que assume a forma de sociedade anónima de capital fixo. A sua constituição foi autorizada pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) em 28 de Fevereiro de 2013, tendo esta autorização ficado condicionada ao envio de documentação, a qual foi remetida para a CMVM em 14 de Março de 2013, tendo o registo provisório da NEXPONOR sido apresentado em 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. A conversão do registo da NEXPONOR em definitivo foi efetuada em 2 de Maio de 2013 junto do mesmo cartório através da Ap. 1/20130502. A NEXPONOR iniciou a sua atividade no dia 9 de Maio de 2013, após despacho da CMVM, ao abrigo do n.º 3 e da alínea f) do n.º 1 do artigo 10.º do Estatuto da CMVM, onde foi aprovada a realização do registo da NEXPONOR como intermediário financeiro, mais concretamente, o exercício da atividade de gestão de instituição de investimento coletivo previsto na alínea c) do n.º 1 do artigo 289.º do Código dos Valores Mobiliários. A Nexponor foi constituída com uma duração inicial de 10 anos, prorrogável por períodos não superiores a 2 anos desde que para tanto seja obtida a autorização da CMVM e a deliberação favorável da assembleia de acionistas.

Conforme referido anteriormente, a NEXPONOR foi constituída por apelo à subscrição pública nos termos dos artigos 279.º e seguintes do Código das Sociedade Comerciais, tendo sido subscrito um capital total de €65.621.200 (sessenta e cinco milhões seiscientos e vinte e um mil duzentos euros), representado por 13.124.240 (treze milhões cento e vinte e quatro mil duzentas e quarenta) ações sem valor nominal. O capital social da NEXPONOR divide-se em ações nominativas, escriturais, sem valor nominal e cada acionista limita a sua responsabilidade ao valor das ações que subscreveu.

Em 3 de Junho de 2013, a NEXPONOR foi admitida à negociação no sistema de negociação multilateral gerido pela Euronext Lisbon, passando a partir desse dia a ser apenas possível a transação das ações da NEXPONOR nesse sistema de negociação.

A atividade da SICAFI está regulamentada pela Lei n.º 16/2015 de 24 de Fevereiro, republicada pelo Decreto-Lei 144/2019, de 23 de setembro, que estabelece o regime jurídico dos fundos de investimento imobiliário, e consiste em alcançar, numa perspetiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente de capital, através da constituição e gestão de uma carteira de valores predominantemente imobiliários.

O Banco Invest, SA assumiu as funções de depositário da NEXPONOR a 25 de Setembro de 2013, em substituição ao Banif – Banco de Investimento, SA e, nessa qualidade, tem a custódia da totalidade dos ativo mobiliários da NEXPONOR.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020

(Montantes expressos em Euros)

O presente Anexo obedece, em estrutura, ao disposto no Regulamento n.º 2/2005, pelo que as Notas 1 a 13 previstas que não constam neste anexo não têm aplicação por inexistência ou irrelevância de valores ou situações a reportar. A Nota introdutória e as notas posteriores à nota 13 são incluídas com outras informações relevantes para a compreensão das demonstrações financeiras em complemento às Notas 1 a 13.

**BASES DE APRESENTAÇÃO E PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS**

As demonstrações financeiras, compostas pelo balanço, demonstração dos resultados e demonstração dos fluxos monetários, foram elaboradas e estão apresentadas segundo o disposto no Regulamento da CMVM n.º 2/2005, de 14 de Abril, o qual estabelece o regime a que deve obedecer a contabilidade dos fundos de investimento imobiliário. As sociedades de investimento imobiliário, tais como a NEXPONOR, são equiparadas aos fundos de investimento imobiliário, no que diz respeito ao regime de contabilidade, pelo que é aplicado o regulamento da CMVM supra mencionado.

O Regulamento n.º 2/2005 impõe a divulgação de informação que permita desenvolver e comentar os valores incluídos nas demonstrações financeiras, e ainda quaisquer outras consideradas úteis para os participantes dos fundos de investimento, ou neste caso concreto, para os acionistas dado que a NEXPONOR é uma sociedade de investimento imobiliário.

As políticas contabilísticas mais significativas utilizadas na preparação das demonstrações financeiras foram as seguintes:

a) Especialização de exercícios

A NEXPONOR regista os seus proveitos e custos de acordo com o princípio contabilístico da especialização dos exercícios, sendo reconhecidos à medida que são gerados, independentemente da data do seu recebimento ou pagamento.

b) Comissão de gestão

A comissão de gestão representa um encargo da NEXPONOR, a título de serviços prestados pela sociedade gestora e divide-se em duas componentes. Uma componente fixa de 0,375% (zero vírgula trezentos e setenta e cinco por cento) ao ano (taxa nominal) calculada diariamente sobre o valor bruto global da NEXPONOR e liquidada quatro vezes por ano, com um valor mínimo anual de €100.000 (cem mil euros). Uma componente variável de 7,50% (sete vírgula cinquenta por cento) a ser aplicada, em cada ano, ao resultado líquido apurado que seja superior a uma rentabilidade de 10% (dez por cento). O valor agregado das duas componentes não pode exceder, em cada ano, 3% (três por cento) do valor bruto global da NEXPONOR.

(Montantes expressos em Euros)

c) Comissão de depositário

Esta comissão destina-se a fazer face às despesas incorridas pelo banco depositário no âmbito dos serviços prestados à NEXPONOR.

Segundo o Regulamento de Gestão, esta comissão é calculada diariamente, por aplicação de uma taxa anual de 0,125% (zero vírgula cento e vinte e cinco por cento) sobre o valor bruto global da NEXPONOR. A comissão é cobrada mensalmente e tem um valor mínimo de €15.000 (quinze mil euros).

d) Taxa de supervisão

Na sequência do Decreto-lei n.º 183/2003, de 19 de Agosto, que alterou o Estatuto da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), aprovado pelo Decreto-lei n.º 473/99, de 8 de Novembro, com a publicação da Portaria n.º 913-I/2003, de 30 de Agosto, emitida pela CMVM, e posteriormente aditada pela Portaria n.º 342-B/2016 os organismos de investimento alternativo passaram a estar sujeitos ao pagamento de uma taxa mensal de 0,0026% aplicada sobre o valor líquido global da NEXPONOR correspondente ao último dia útil do mês, não podendo a coleta ser inferior a €200 (duzentos euros) nem superior a €20.000 (vinte mil euros). Ainda, e a título de serviços de supervisão contínua da informação prestada por emitentes ao mercado, é devida à CMVM uma taxa trimestral de € 250 (duzentos e cinquenta euros).

e) Ativos imobiliários

Os imóveis adquiridos pelo Fundo são registados de acordo com os pagamentos efetuados acrescidos das despesas relativas a escrituras, registos e eventuais obras de melhoramento ou reconversão. De acordo com a legislação em vigor, os imóveis não são amortizados.

De acordo com o Lei n.º 16/2015 de 24 de fevereiro, republicada pelo Decreto-Lei 144/2019 de 23 de setembro, as aquisições de bens imóveis e as respetivas alienações devem ser precedidas de pareceres de, pelo menos, dois peritos independentes, sujeitos a registo individual junto da CMVM.

A periodicidade mínima de avaliação é de 12 meses. A valorização de cada um dos imóveis é definida pela Sociedade Gestora, no contexto do regulamento n.º 2/2015 da CMVM, republicado pelo regulamento n.º 3/2020 da CMVM, sendo reanalisada anualmente por comparação entre o seu valor contabilístico e o valor resultante das avaliações dos citados peritos independentes. O valor contabilístico a registar deverá corresponder à média aritmética simples das avaliações dos peritos independentes.

As mais ou menos-valias que resultam do ajustamento do custo dos imóveis ao seu valor reavaliado são reconhecidas nas rubricas “Ganhos e Perdas em Operações Financeiras e Valores Imobiliários – Em ativos imobiliários” da demonstração dos resultados, tendo como contrapartida as rubricas “Mais-valias” e “Menos-valias” do ativo.

(Montantes expressos em Euros)

As mais ou menos-valias geradas na alienação de imóveis são refletidas na demonstração dos resultados do exercício em que os mesmos são vendidos, sendo determinadas com base na diferença entre o valor de venda e o seu valor de balanço nessa data.

Os imóveis destinam-se, essencialmente a arrendamento. As rendas são reconhecidas como proveitos no exercício a que respeitam, sendo as recebidas antecipadamente registadas na rubrica “Receitas com proveito diferido” (Nota 20).

f) Despesas com imóveis

As despesas incorridas com imóveis, relativas a fornecimentos e serviços prestados por terceiros, são registadas em custos na rubrica de “fornecimentos e serviços externos”, líquidas das participações realizadas por alguns dos arrendatários, de acordo com o previsto no respetivo contrato de arrendamento, de forma a refletir o valor que é efetivamente suportado pela NEXPONOR.

g) Ações

O valor de cada ação é calculado dividindo o valor líquido global da NEXPONOR pelo número de ações em circulação. Ao valor líquido do património corresponde o somatório das rubricas do capital da NEXPONOR, ou seja, ações, variações patrimoniais, resultados transitados e distribuídos e o resultado líquido do período.

As “variações patrimoniais” resultam da diferença entre o valor de subscrição e o valor base das ações, no momento em que ocorre a subscrição.

h) Contas de terceiros

As dívidas de terceiros no ativo evidenciam o valor recuperável esperado, após deduzido o eventual ajustamento registado no passivo. Assim, para os arrendatários que detenham mais de 90 (noventa) dias de renda em mora, é registada uma provisão para crédito vencido na totalidade do valor em mora. As situações em contencioso, assim como as que não tendo atingido os 90 (noventa) dias de mora se revelem incobráveis, são provisionadas na totalidade. Estas provisões são registadas no passivo na rubrica de “ajustamentos de dívidas a receber”.

i) Regime fiscal

No que diz respeito ao regime fiscal, as sociedades de investimento imobiliário, tais como a NEXPONOR, são equiparadas aos fundos de investimento imobiliário conforme estipulado na Lei n.º 3-B/2010, de 28 de Abril (Orçamento de Estado para 2010) remetendo-se a sua aplicação para os artigos 22.º e 49.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF).

(Montantes expressos em Euros)

À NEXPONOR aplica-se o regime fiscal geral dos fundos de investimento imobiliário fechados de subscrição pública. O regime fiscal alterou a 1 de Julho de 2015. À semelhança do ano de 2014, até 30 de Junho de 2015, o regime fiscal em vigor era o seguinte:

- a) Os bens imóveis encontram-se sujeitos a uma taxa de 50% em sede de Imposto Municipal sobre Imóveis e Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis.
- b) Os rendimentos prediais obtidos (que não sejam relativos à habitação social sujeita a regimes legais de custos controlados) são tributados autonomamente à taxa de 25% (vinte e cinco por cento), referente a IRC, que incide sobre os rendimentos prediais líquidos dos encargos de conservação e manutenção efetivamente suportados devidamente documentados, bem como do imposto municipal sobre imóveis, sendo as aplicações financeiras tributadas a uma taxa de 28% com retenção na fonte, com exceção nas unidades de participação de fundos de tesouraria que são tributados a uma taxa de 28%.
- c) As mais-valias prediais (que não sejam relativos à habitação social sujeita a regimes legais de custos controlados) estão sujeitas a uma taxa de 25%, referente a IRC, que incide sobre metade do saldo positivo entre as mais e menos-valias, apuradas de acordo com o Código de IRC.
- d) As mais-valias prediais relativas à habitação social sujeita a regimes legais de custos controlados estão sujeitas a tributação, autonomamente, à taxa de 10% sobre a diferença positiva entre as mais-valias e as menos-valias obtidas em cada ano.
- e) As mais-valias que não sejam prediais, obtidas em território português ou fora dele, são tributadas autonomamente à taxa de 25% (vinte e cinco por cento) sobre a diferença positiva entre as mais-valias e as menos-valias obtidas em cada ano.

O Decreto-Lei n.º 7/2015, de 13 de Janeiro, procede à reforma do regime de tributação dos OIC, onde as principais alterações são a tributação dos participantes à saída em sede de IRS e IRC e o ativo global líquido dos OIC passam a ser alvo de tributação em sede do imposto selo. Este regime fiscal entrou em vigor a 1 de Julho de 2015.

1. Na esfera do Fundo:

- O Fundo é tributado em IRC, à taxa geral prevista no respetivo Código (atualmente fixada em 21%), estando isento de derrama municipal e estadual;
- O lucro tributável corresponderá ao resultado líquido do exercício apurado de acordo com as respetivas normas contabilísticas, estando, no entanto, isentos de rendimentos de capitais, prediais e mais-valias e devendo desconsiderar os gastos relativos a esses rendimentos, previstos no artigo 23.º-A, do Código do IRC, e comissões de gestão;

(Montantes expressos em Euros)

- Os prejuízos fiscais apurados são reportáveis por um período de 12 anos;
- Às fusões, cisões e subscrições em espécie realizadas entre OIC pode ser aplicado o regime da neutralidade fiscal;
- O Fundo está sujeito às taxas de tributação autónoma previstas no Código do IRC;
- Não haverá obrigação de retenção na fonte relativamente aos rendimentos obtidos pelo Fundo;
- O Fundo será tributado em Imposto do Selo sobre a média mensal do valor líquido global dos seus ativos à taxa de 0,0125% (por trimestre).

2. Na esfera do participante:

- Os investidores residentes que sejam pessoas singulares serão tributados em sede de IRS à taxa de 28%, através do mecanismo da retenção na fonte (salvo se optarem pelo englobamento);
- Os rendimentos pagos a investidores residentes que sejam pessoas coletivas estarão sujeitos a uma retenção na fonte de IRC provisória (por conta do imposto devido no final) à taxa de 25% (exceto se os beneficiários beneficiarem de dispensa de retenção na fonte);
- Os sujeitos passivos não residentes que obtenham rendimentos: (i) distribuídos por fundos e sociedades de investimento imobiliário ou operações de resgate de UPs destes fundos estão sujeitos a retenção na fonte à taxa de 10%; (ii) de fundos e sociedades de investimento mobiliário, incluindo mais-valias que resultem do respetivo resgate ou liquidação, estão isentos de IRS ou IRC;

Os rendimentos obtidos por sujeitos passivos residentes em paraísos fiscais, por entidades que sejam detidas direta ou indiretamente em mais de 25% por residentes.

j) Demonstração de fluxos monetários

Para efeitos da demonstração dos fluxos monetários, a rubrica de “disponibilidades” corresponde ao saldo de disponibilidades em balanço.

Os valores incluídos como recebimentos de rendas dos imóveis (“rendimentos de ativo imobiliários”) e parte significativa dos pagamentos incluídos em despesas correntes (despesas correntes (FSE) com ativo imobiliários) incluem o IVA aplicável às transações.

k) Remuneração variável

A 14 de Maio de 2013 a NEXPONOR celebrou um contrato de arrendamento, cujo objecto do contrato foi a cedência dos prédios do empreendimento Exponor sob os artigos n.ºs 8134, 8316, 8318 e 8320, para a exploração da atividade de promoção de feiras e exposições, assim como todos os serviços e atividades complementares à atividade de promoção de feiras e exposições. Pelo arrendamento dos imóveis suprarreferidos, a Arrendatária acordou com a

(Montantes expressos em Euros)

NEXPONOR o pagamento de uma renda com duas componentes, uma parte fixa e outra variável, sendo que o valor máximo da renda anual não poderá exceder 13,25% (treze vírgula vinte e cinco por cento) do capital investido pela NEXPONOR nos imóveis arrendados.

A parte fixa da renda global é cobrada mensalmente, com base na área global locável ocupada pela Arrendatária, conforme estipulado no contrato de arrendamento celebrado entre as partes.

Adicionalmente à parte fixa da renda global, caso a percentagem dos proveitos gerados anualmente pela Arrendatária, conforme previsto no anexo VII do contrato de arrendamento, exceda o valor a liquidar a título da renda fixa, será ainda devida a diferença entre o valor da parte fixa e aquela percentagem dos proveitos apurados. Entende-se por proveito toda e qualquer transação com impacto positivo nos resultados operacionais da Arrendatária no âmbito da atividade de promoção das feiras e exposições. A componente variável é paga anualmente à NEXPONOR, até ao dia 30 de Abril do ano seguinte ao fecho das contas de cada exercício, mas sendo apenas devida para o primeiro exercício completo coincidente com o ano civil.

(Montantes expressos em Euros)

**1. ATIVOS IMOBILIÁRIOS**

Em 31 de Dezembro de 2020, o saldo desta rubrica é composto por ativo imobiliários com as seguintes características:

Imóvel	31-12-2020				
	Valor contabilístico bruto	Mais e menos valias potenciais	Valor contabilístico líquido	Média das Avaliações	Diferença
<b>Terrenos</b>					
Terreno Exponor artigo 8323	7.438.926	16.431	7.455.357	7.455.357	-
Terreno Exponor artigo 4187	747.968	(145.968)	602.000	602.000	-
Terreno Exponor artigo 4554	961.412	(254.512)	706.900	706.900	-
	<u>9.148.306</u>	<u>(384.049)</u>	<u>8.764.257</u>	<u>8.764.257</u>	<u>-</u>
<b>Construções</b>					
Prédio Urbano Exponor artigo 8318	17.465.821	(7.329.862)	10.135.959	10.135.959	-
Prédio Urbano Exponor artigo 8320	19.912.857	(2.902.590)	17.010.267	17.010.267	-
Prédio Urbano Exponor artigo 8314	10.390.605	(1.232.061)	9.158.544	9.158.544	-
Prédio Urbano Exponor artigo 8316	8.389.209	(3.774.836)	4.614.373	4.614.372	-
	<u>56.158.493</u>	<u>(15.239.350)</u>	<u>40.919.143</u>	<u>40.919.143</u>	<u>-</u>
	<u>65.306.799</u>	<u>(15.623.399)</u>	<u>49.683.400</u>	<u>49.683.400</u>	<u>-</u>

Na sequência das avaliações realizadas, foram registadas no período de 2020 menos-valias líquidas potenciais no montante de €1.787.309 (2019: menos-valias líquidas de €1.607.962). Todos os imóveis encontram-se contabilizados à média aritmética simples das avaliações efectuadas pelos dois peritos avaliadores, avaliações estas que estão reportadas a 23 de Dezembro de 2020. As avaliações imobiliárias têm por base pressupostos cuja influência da conjuntura económica e financeira e capacidade do mercado em transacionar a oferta disponível são determinantes. Deste modo, não obstante, a Sociedade Gestora ter cumprido com o previsto no número 2 do artigo 94.º e artigo 144.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, a concretização do valor de avaliação determinado pelos peritos independentes está dependente da verificação dos pressupostos utilizados nas respetivas avaliações e a evolução das condições macroeconómicas e do mercado imobiliário, bem como do enquadramento pandémico que vivemos, poderão traduzir-se na alteração destes mesmos pressupostos, e conseqüentemente, ter impacto na recuperabilidade do valor de avaliação dos imóveis.

(Montantes expressos em Euros)

2. ACCÕES E CAPITAL DA SICAFI

O património da NEXPONOR é representado por ações iguais com um valor base de €5 (cinco euros) cada. A movimentação no capital da NEXPONOR no decurso do exercício de 2020 foi a abaixo descrita:

A 31 de Dezembro de 2020 a NEXPONOR apresenta um resultado líquido negativo de €1.609,588 (2019: resultado líquido negativo de €1.224.306).

	31-12-2020						Saldo em 31-12-2020
	Saldo em 31-12-2019	Subscrições	Resgates	Distribuição de rendimentos	Aplicação do resultado de 2019	Resultado líquido do exercício	
Unidades de participação	65.621.200	-	-	-	-	-	65.621.200
Variações patrimoniais	-	-	-	-	-	-	-
Resultados transitados	(11.915.586)	-	-	-	(1.224.306)	-	(13.139.892)
Resultados distribuídos	-	-	-	-	-	-	-
Resultado líquido do exercício	(1.224.306)	-	-	-	1.224.306	(1.609.588)	(1.609.588)
	<u>52.481.308</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1.609.588)</u>	<u>50.871.721</u>
Número de unidades de participação	<u>13.124.240</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>13.124.240</u>
Valor da unidade de participação	<u>3,9988</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,8762</u>

(Montantes expressos em Euros)

3. INVENTÁRIO DAS APLICAÇÕES EM ATIVO IMOBILIÁRIOS

Imóvel / Terreno	Área (m²)	Data de aquisição	Valor de aquisição	Data da 1ª avaliação	31-12-2020		Valor da 2ª avaliação	Valor do Imóvel	Localização
					Valor da 1ª avaliação	Data da 2ª avaliação			
<u>1. Imóveis situados em Portugal</u>									
<u>1.1 Terrenos</u>									
<u>1.1.1 Urbanizados</u>									
Exponor artigo 8323	27.612	14-05-2013	7.438.926	23-12-2020	7.446.958	23-12-2020	7.463.757	7.455.357	Matosinhos
Exponor artigo 4187	2.710	14-05-2013	747.968	23-12-2020	588.000	23-12-2020	616.000	602.000	Matosinhos
Exponor artigo 4554	3.410	14-05-2013	961.412	23-12-2020	705.800	23-12-2020	708.000	706.900	Matosinhos
<b>Total</b>			<u>9.148.306</u>		<u>8.740.758</u>		<u>8.787.757</u>	<u>8.764.257</u>	
<u>1.4 Construções</u>									
<u>1.4.1 Arrendadas</u>									
Exponor artigo 8318	37.540	14-05-2013	17.465.821	23-12-2020	10.124.540	23-12-2020	10.147.379	10.135.959	Matosinhos
Exponor artigo 8320	63.000	14-05-2013	19.912.857	23-12-2020	16.991.103	23-12-2020	17.029.431	17.010.267	Matosinhos
Exponor artigo 8314	33.920	14-05-2013	10.390.605	23-12-2020	9.148.226	23-12-2020	9.168.862	9.158.544	Matosinhos
Exponor artigo 8316	17.090	14-05-2013	8.389.209	23-12-2020	4.609.174	23-12-2020	4.619.571	4.614.373	Matosinhos
<b>Total</b>			<u>56.158.493</u>		<u>40.873.042</u>		<u>40.965.243</u>	<u>40.919.143</u>	
<b>Total</b>			<u>65.306.799</u>		<u>49.613.800</u>		<u>49.753.000</u>	<u>49.683.400</u>	

De ressaltar que os ativos imobiliários foram avaliados no final de 2020, já em plena Pandemia do COVID-19. Apesar da desvalorização da carteira imobiliária da Nexponor verificada em 2020, não se observou uma clara influência do enquadramento pandémico que vivemos nos valores atribuídos pelos dois avaliadores, sendo que a desvalorização percentual de 3,5% em 2020 está em linha com a desvalorização verificada em 2019 (3%).

(Montantes expressos em Euros)

Liquidez	31-12-2020								
	Quantid.	Moeda	Preço de aquisição	Preço	Data de Avaliação	Valor de Avaliação	Método de Avaliação	Juros Decorridos	Valor Global
<b>7.1.1 Numerário</b>									
Caixa		EUR							242
<b>7.1.2 Depósitos à ordem</b>									
DO Banco Bison Bank 0.00%		EUR						-	194
DO Banco Invest 0.00%		EUR						-	404.048
<b>Total</b>								-	<u>404.484</u>
Outros valores a regularizar	31-12-2020								
Quantid.	Moeda	Preço de aquisição		Data de Avaliação	Valor de Avaliação	Método de Avaliação	Juros Decorridos	Valor Global	
<b>9.1.2. Outros ativos</b>									
Valores Ativo		EUR							1.936.097
<b>9.2.2. Outros passivos</b>									
Valores Passivos		EUR							(1.152.260)
<b>Total</b>									<u>783.837</u>
<u>Valor Líquido Global do Fundo</u>									50.871.721

(Montantes expressos em Euros)

**6. CRITÉRIOS E PRÍNCÍPIOS DE VALORIZAÇÃO**

Os critérios e princípios de valorização estão descritos na nota introdutória.

**7. DISCRIMINAÇÃO DA LIQUIDEZ DA SICAFI**

Contas	31-12-2020			Saldo em 31-12-2020
	Saldo em 31-12-2019	Aumentos	Reduções	
Numerário	253			242
Depósitos à ordem	944 366			404.242
<b>Total</b>	<b>944 619</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>404.484</b>

  

Contas	31-12-2019			Saldo em 31-12-2019
	Saldo em 31-12-2018	Aumentos	Reduções	
Numerário	178			253
Depósitos à ordem	634 861			944 366
<b>Total</b>	<b>635 040</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>944 619</b>

**9. COMPARABILIDADE COM O EXERCÍCIO ANTERIOR**

Existe comparabilidade das contas a 31 de Dezembro de 2020 com 31 de Dezembro de 2019.

**10. GARANTIAS**

A cláusula 15 do contrato de arrendamento celebrado entre a NEXPONOR e a Exponor – FI Porto – Feira Internacional do Porto, Unipessoal, Lda, prevê que a arrendatária entregue à senhoria a título de garantia a quantia de €612.000. A Nexponor propôs em 14 de Janeiro de 2019 ação de condenação contra a Exponor – FI Porto – Feira Internacional do Porto S.A. à qual foi atribuído o número 72/19.4T8PVZ, peticionando a condenação desta no cumprimento da obrigação, prevista no contrato de arrendamento celebrado entre ambas de constituição de uma caução correspondente ao valor de um ano da renda respetiva, no montante de € 612.000,00. A Ré ofereceu em cumprimento duas garantias bancárias e peticionou a inutilidade superveniente da lide em consequência, o que não foi aceite pela Nexponor na medida em que as garantias apresentadas não reúnem as condições suficientes para o efeito.

Foi realizada tentativa de conciliação, da qual resultou que as partes tentarão chegar a um acordo quanto ao teor das garantias, nomeadamente mediante a apresentação, pela Ré, de alterações aos textos por si anteriormente apresentados, o que se aguarda.

A audiência prévia que se encontrava agendada para o dia 7 de Maio foi desmarcada, tendo o Tribunal proferido sentença, determinando a extinção do processo por inutilidade superveniente da lide em virtude de o teor do texto das garantias ter sido alterado e as mesmas prestadas.

(Montantes expressos em Euros)

**12. IMPOSTOS**

A 31 de Dezembro de 2020 e 2019, a rubrica de impostos tem a seguinte decomposição:

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Outros Impostos:		
Imposto Selo	36.817	37 590
Imposto Municipal s/ Imóveis	130.745	140 605
Outros impostos	<u>15.540</u>	<u>17 501</u>
	183.102	195 696
<b>Total de Impostos suportados</b>	<u><u>183.102</u></u>	<u><u>195 696</u></u>

Com a entrada em vigor do novo regime fiscal a partir de 1 de Julho de 2015 os organismos de investimento coletivo, nos quais a NEXPONOR se insere, ficaram isentos do pagamento de IRC Predial e passaram apenas a pagar trimestralmente Imposto do Selo sobre o Valor Líquido Global do Fundo. Adicionalmente, e com referência ao início do exercício de 2019, os organismos de investimento coletivo passaram também a suportar imposto do selo sobre as comissões de gestão e comissões de depósito liquidadas. Na rubrica de “Outros impostos” encontram-se registados os custos com segurança social dos membros do Conselho de Administração da Nexponor.

**13. DISCRIMINAÇÃO DAS RESPONSABILIDADES COM E DE TERCEIROS**

Não existem responsabilidade com e de terceiros

**14. COMISSÕES**

A rubrica de gastos com comissões relativa aos anos de 2020 e 2019, decompõem-se da seguinte forma:

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Comissões		
Comissão de gestão	197.735	202 569
Comissão de depósito	65.912	67 516
Taxa de supervisão	16.394	16 770
Outras comissões	<u>711</u>	<u>7 547</u>
<b>Total</b>	<u><u>280.752</u></u>	<u><u>294 402</u></u>

(Montantes expressos em Euros)

15. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ATIVO

O detalhe dos acréscimos e diferimentos ativos segue-se como apresentados no quadro abaixo:

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Acréscimos de proveitos		
Juros de depósitos a prazo	1	1
De devedores	<u>87.577</u>	<u>40.000</u>
	<u>87.578</u>	<u>40.001</u>
Despesas com custo diferido		
Seguros antecipados	14.569	14.147
Outras despesas com custo diferido	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>14.569</u>	<u>14.147</u>
Outros acréscimos e diferimentos		
Projetos Arquitetura Aprovação	1.412.872	1.138.272
Outros	<u>(26.808)</u>	<u>(26.808)</u>
	<u>1.386.064</u>	<u>1.111.464</u>
<b>Total</b>	<u><u>1.488.211</u></u>	<u><u>1.165.611</u></u>

O saldo registado a 31 de Dezembro de 2019 na rubrica de “Acréscimo de proveitos de devedores” dizia respeito ao reconhecimento das rendas devidas pelo devedor “MEO” ao abrigo de contrato de cedência de espaço firmado em 20 de Novembro de 2011 entre o próprio e a “Associação dos Parques de Exposição do Norte – Exponor” (anterior proprietária dos ativos imobiliários detidos pelo Fundo e a atual arrendatária dos mesmos). Já em 2017, foi celebrado um aditamento ao referido contrato por forma a substituir a “Exponor” pela “Nexponor” e regularizar as rendas anuais (10.000 euros anual) não cobradas compreendidas entre os anos de 2014 e 2017, que perfazem o montante total de 40.000 euros. Em Março de 2020, foram faturadas as rendas respeitantes ao período compreendido entre 2014 e 2020, no montante total de € 65.200, tendo o acréscimo de proveito sido regularizado. O saldo registado nesta rubrica a 31 de Dezembro de 2020 diz respeito na íntegra ao reconhecimento da penalização associada ao não pagamento pelo inquilino das rendas em dívida à data de 31 de Dezembro de 2020 e correspondente a 20% do valor em dívida.

A rubrica de “Outros acréscimos e diferimentos” diz respeito, essencialmente, a custos relacionados com o projeto de arquitetura. Esta rubrica tem vindo a registar aumentos justificados pelas alterações ao *master plan* verificadas essencialmente no decorrer dos últimos três exercícios. Estes valores serão capitalizados com o arranque da obra.

(Montantes expressos em Euros)

**16. CONTAS DE TERCEIROS – PASSIVO**

As “Comissões e outros encargos a pagar” refletem as comissões de gestão, de depositário e de supervisão a pagar à sociedade gestora, ao banco depositário e à CMVM, respetivamente, a serem liquidadas no decorrer do mês de Janeiro de 2021.

A rubrica de “Outras contas de credores” engloba os valores de Fornecimentos e Serviços Externos.

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Comissões e outros encargos a pagar		
Sociedade Gestora	51.506	53.094
Banco Depositário	5.742	5.945
Entidades avaliadores de imóveis	-	-
Autoridades de Supervisão	<u>2.698</u>	<u>1.364</u>
	<u>59.945</u>	<u>60.403</u>
Outras contas de credores		
Imposto sobre o rendimento	117	152
Outros credores	<u>194.394</u>	<u>193.610</u>
	<u>194.511</u>	<u>193.762</u>
<b>Total</b>	<u><u>254.456</u></u>	<u><u>254.166</u></u>

**17. CONTAS DE TERCEIROS – ATIVO**

<u>Contas / Entidades</u>	<u>31-12-2020</u>		
	Devedores p/ rendas vencidas	Outros devedores	Soma
EXPONOR FIporto	-	437.886	437.886
MEO	-	10.000	10.000
<b>Total</b>	<u>-</u>	<u>447.886</u>	<u>447.886</u>

O saldo registado na rubrica de outros devedores diz respeito, na sua grande maioria, às rendas da Exponor FIporto que se encontram em dívida no montante de € 437.886 e que correspondem essencialmente ao período de 01 de Junho a 03 de Novembro, durante o qual não vigorou o estado de emergência no enquadramento pandémico que vivemos. Já em 2021 foi executada uma das garantias bancárias prestadas pelo inquilino Exponor FIporto pelo montante de 424.272 euros por forma a regularizar as rendas em dívida do mesmo, tendo o montante sido recebido no passado dia 11 de Fevereiro de 2021 (ver Nota 24). O saldo remanescente de € 10.000 respeita a valores de cedência de espaço à MEO, cuja liquidação ainda não ocorreu.

(Montantes expressos em Euros)

**18. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS**

Em 31 de Dezembro de 2020 e de 2019, estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Passivos por impostos diferidos		
Imposto de selo	(6.525)	(6.686)
IMI	<u>(824.174)</u>	<u>(789.741)</u>
	<u>(830.699)</u>	<u>(796.427)</u>
Outros custos a pagar		
Auditoria	(8.303)	(14.760)
Interbolsa	(1.200)	-
AEHS	-	(3.974)
ArClasse	-	(1.399)
Prime Yield	-	(2.768)
Siemens	(6.519)	-
Rogério Alves	-	(1.538)
Messara	(2.472)	-
Iqene	(3.102)	-
Montepio	(36.900)	(18.450)
PVW	(3.998)	(6.150)
X-YIELD	(4.613)	-
	<u>(67.105)</u>	<u>(49.038)</u>
<b>Total acréscimo custos</b>	<u><u>(897.804)</u></u>	<u><u>(845.464)</u></u>

O saldo de acréscimos e diferimentos passivos é maioritariamente composto pelo saldo de €824.174 respeitante ao acréscimo de custos com o Imposto Municipal sobre Imóveis dos exercícios de 2016 a 2020 aplicável aos ativos imobiliários que compõem a carteira da Nexponor, não obstante os mesmos nunca terem sido cobrados pela Autoridade Tributária. Durante os exercícios de 2019 e 2020, foi revertido o montante total de €192.623 correspondente ao IMI dos exercícios de 2014 e 2015, cujos prazos para cobrança da AT caducaram.

**19. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Fornecimentos e serviços externos		
Seguro	29.367	30.116
Conservação	131.707	138.279
Auditoria	16.605	33.114
Avaliação dos activos imobiliários	8.610	8.918
Honorários	62.674	92.901
Outros	<u>50.502</u>	<u>53.813</u>
<b>Total</b>	<u><u>299.466</u></u>	<u><u>357.140</u></u>

Na subrubrica “Conservação” estão compreendidos os custos relativos aos contratos de manutenção.

Na rubrica “Honorários” encontram-se registados essencialmente os custos com os órgãos sociais da Nexponor (€43.088) e com os advogados (€19.586). O decréscimo é justificado essencialmente pelos gastos incorridos em 2019 com a avaliação estrutural da cobertura do pavilhão n.º 6 da Exponor.

(Montantes expressos em Euros)

Na subrubrica “Outros” estão incluídos os *fees* cobrados pela Interbolsa pelos seus serviços de manutenção de emissões das ações da Nexponor e a provisão do *annual listing fee* a ser cobrado pelo Montepio.

## 20. RENDIMENTOS DE ATIVO IMOBILIÁRIOS

No exercício findo em 31 de Dezembro de 2020, esta rubrica corresponde às rendas provenientes do contrato de arrendamento com a Exponor FI Porto anteriormente referido, bem como do contrato de cedência de espaço celebrado com a MEO. O decréscimo de € 384.227 é justificado essencialmente pela anulação das rendas do inquilino Exponor FI Porto por referência ao período de 2020 durante o qual vigorou o estado de emergência declarado como consequência do agravamento do estado da pandemia que nos assola.

## 21. GANHOS E PERDAS EM OPERAÇÕES FINANCEIRAS E ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

A 31 de Dezembro de 2020 e 2019 as rubricas de Ganhos ou de perdas em operações financeiras e ativos imobiliários resumem-se em:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Ganhos Op. Financeiras e Act. Imob.		
Em activos imobiliários	1.788	106.035
Perdas Op. Financeiras e Act. Imob.		
Em activos imobiliários	<u>(1.789.097)</u>	<u>(1.713.997)</u>
	<u>(1.787.309)</u>	<u>(1.607.962)</u>

Conforme referido na Nota 3, apesar da desvalorização da carteira imobiliária da Nexponor verificada em 2020, não se observou uma clara influência do enquadramento pandémico que vivemos nos valores atribuídos pelos dois avaliadores, sendo que a desvalorização em 2020 está em linha com a desvalorização verificada em 2019.

## 22. OUTRAS INFORMAÇÕES

Recorda-se que corre termos no Tribunal Judicial da Comarca do Porto, Juízo Central Cível da Póvoa do Varzim, juiz 5, sob o n.º 74185/18.3YIPRT procedimento especial de injunção apresentado pela Exponor – FI PORTO – Feira Internacional do Porto S.A., da qual a Sociedade foi notificada em 9 de Julho de 2018.

Peticiona a Requerente a condenação da Nexponor na quantia de capital de € 216.129,59 acrescida de juros de mora à taxa legal com fundamento no (alegado) incumprimento de

(Montantes expressos em Euros)

obrigações contratuais emergentes do contrato de arrendamento para fim não habitacional celebrado em 14 de Maio de 2013 entre as partes.

A Nexponor deduziu oposição e reconvenção, reclamando à requerente da injunção a quantia de € 189.724,04, acrescida de juros de mora à taxa legal.

Já foi realizada audiência prévia e um primeiro exame pericial às obras que a Requerente alega ter realizado no Parque Exponor, tendo, perante os resultados deste, a Exponor requerido a realização de um segundo exame, presentemente em curso.

No que se refere à ação declarativa de condenação a correr termos no Tribunal Judicial da Comarca do Porto sob o n.º 317/19.0T8PVZ, no âmbito da qual a Exponor – FIPORTO – Feira Internacional do Porto, S.A. alega a existência de deficiências num dos imóveis pertencentes ao ativo da Nexponor, peticionando a condenação da mesma i) na realização das obras necessárias à dotação do referido imóvel de condições para a sua exploração; ii) numa redução proporcional da renda respetiva; iii) no pagamento do valor de € 383.119,17 de retroativos dessa redução e iv) no pagamento de indemnização por danos patrimoniais e não patrimoniais, informa-se que foi requerido exame pericial sobre o objeto do processo, que está presentemente em curso.

### 23. REMUNERAÇÕES PAGAS PELA SOCIEDADE GESTORA

De acordo com o definido no n.º 2 do art. 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, O montante total de remunerações do primeiro semestre de 2020 pagas pela First Fund Box – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. aos seus colaboradores no âmbito da gestão do Fundo Nexponor, é como segue:

<b>Remunerações</b>	<b>2020</b>
Remunerações Fixas	100.051
Remunerações Variáveis	-
<b>Total</b>	<b>100.051</b>

O valor acima apurado baseou-se no peso do ativo líquido do fundo (15%) no ativo líquido da totalidade dos fundos geridos pela sociedade gestora aplicado ao total de remunerações pagas aos colaboradores dessa sociedade durante 2020 (683.110 euros).

De referir que o montante de 683.110 euros inclui montante pago a entidade terceira pela prestação de serviços dos colaboradores do Departamento de Operações que anteriormente eram colaboradores da First Fund Box SGOIC.

O número de colaboradores afetos à gestão do fundo ao longo do ano de 2020 foi de 23 pessoas. Não foram pagas quaisquer comissões de desempenho à sociedade gestora do fundo, não tendo esta última exercido atividades com impacto significativo no perfil de risco do fundo.

(Montantes expressos em Euros)

#### 24. EVENTOS SUBSEQUENTES

Após a data de balanço foi executada uma das garantias bancárias prestadas pelo inquilino Exponor FI Porto pelo montante de 424.272 euros por forma a regularizar as rendas em dívida do mesmo. O montante foi recebido no passado dia 11 de Fevereiro de 2021 após boa cobrança do cheque emitido pela entidade Norgarante Sociedade de Garantia Mútua (entidade que concedeu a garantia).

#### 25. EFEITOS DA PANDEMIA DO COVID-19

Durante o exercício de 2020, o impacto da pandemia traduziu-se essencialmente no não pagamento das rendas do inquilino Exponor FI Porto correspondentes essencialmente ao período de 01 de Junho a 03 de Novembro, durante o qual não vigorou o estado de emergência no enquadramento pandémico que vivemos. Esta situação causa naturalmente uma pressão na liquidez da Nexponor, que está a ser acompanhada de perto pela Sociedade Gestora, não se antevendo, no entanto, uma qualquer situação de ruptura de tesouraria no curto prazo. De referir ainda a cobrança dos valores em dívida através da execução de uma das garantias prestadas pelo inquilino, conforme referido na Nota 24.

Apesar da revisão em baixa dos valores das avaliações imobiliárias dos ativos que compõem a sua carteira, não foi possível observar uma clara influência do enquadramento pandémico existente, sendo também de difícil quantificação o potencial impacto futuro relativo a este tema.

É convicção da Sociedade Gestora que o pressuposto de continuidade, com base no qual são elaboradas as contas da Nexponor, não se encontra colocado em causa.

O Contabilista Certificado

Pelo Conselho de Administração

## Relatório de Auditoria

### Relato sobre a auditoria das demonstrações financeiras

#### Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do Nexponor – Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo – SICAFI, S.A. (“OIC”), sob gestão da First Fund Box – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. («Entidade Gestora») que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2020 (que evidencia um total de 52 023 981 euros e um total de capital do fundo de 50 871 721 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 1 609 588 euros), a Demonstração dos resultados e a Demonstração dos fluxos monetários relativas ao ano findo naquela data, e o Anexo 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 Nexponor – Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo – SICAFI, S.A., gerido pela First Fund Box – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. em 31 de dezembro de 2020 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os Organismos de Investimento 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.

#### Matérias relevantes de auditoria

As matérias relevantes de auditoria são as que, no nosso julgamento profissional, tiveram maior importância na auditoria das demonstrações financeiras do ano corrente. Essas matérias foram consideradas no contexto da auditoria das demonstrações financeiras como um todo, e na formação da opinião, e não emitimos uma opinião separada sobre essas matérias.

## Valorização dos imóveis em carteira

Descrição da matéria relevante de auditoria	Abordagem e resposta de auditoria
<p>A carteira de imóveis, conforme discriminado na Nota 3 do Anexo às demonstrações financeiras, representa, à data de 31 de dezembro de 2020, cerca de 96% do valor do ativo do OIC.</p> <p>Conforme referido na alínea e) da Nota “Bases de Apresentação e principais políticas contabilísticas” do Anexo às Demonstrações financeiras, os terrenos e edifícios são contabilizados inicialmente ao custo de aquisição acrescido das despesas de compra, sendo esse valor posteriormente atualizado por avaliações efetuadas por peritos independentes registados na Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, de acordo com o previsto na Lei 16/2015 de 24 de fevereiro (república pelo Decreto-Lei 144/2019 de 23 de setembro), e Regulamento CMVM nº 2/2015 de 12 de junho (república pelo Regulamento CMVM nº 3/2020), com recurso a métodos de avaliação, que envolvem um elevado nível de julgamento, envolvendo diferentes pressupostos e metodologias.</p> <p>Desta forma, esta matéria foi considerada uma matéria relevante de auditoria face à materialidade dos valores envolvidos e ao grau de julgamento subjacente ao método de avaliação adotado, nomeadamente por se tratar de um imóvel de uso específico em que a capacidade do mercado em transacionar a oferta disponível para este tipo de ativos imobiliários são determinantes, razão pela qual poderão resultar variações nos montantes registados nas demonstrações financeiras.</p> <p>A Nota 3 do Anexo às demonstrações financeiras em 31 de dezembro 2020 apresenta informação relativamente ao valor determinado, em 23 de dezembro de 2020, pelos peritos avaliadores dos imóveis em carteira, os quais cumprem o disposto na legislação vigente. A recuperabilidade do valor pelo qual os ativos imobiliários se encontram registados nas demonstrações financeiras encontra-se dependente da concretização futura dos pressupostos de avaliação utilizados na determinação desse valor.</p>	<p>Por forma a darmos resposta aos riscos identificados, entre os procedimentos de auditoria realizados destacamos os seguintes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verificação do registo dos peritos avaliadores junto da CMVM;</li> <li>• Verificação sobre o correto registo contabilístico decorrente das avaliações de imóveis face aos montantes apresentados nas avaliações obtidas;</li> <li>• Avaliação sobre o cumprimento da legislação relativamente às regras e periodicidade das avaliações definidas no Art.º 144 e das regras de pluralidade e rotatividade dos peritos avaliadores de imóveis definidas no Art.º 145, ambos da Lei 16/2015 de 24 de fevereiro, (república pelo Decreto-Lei 144/2019 de 23 de setembro);</li> <li>• Avaliação sobre o cumprimento dos métodos de valorização utilizados face ao disposto no Regulamento CMVM nº 2/2015 de 12 de junho (república pelo Regulamento CMVM nº 3/2020);</li> <li>• Análise dos relatórios de avaliação elaborados por peritos avaliadores independentes contratados pela Entidade Gestora, desafiando os pressupostos significativos e aferindo sobre a sua razoabilidade tendo por base as condições de mercado;</li> <li>• Avaliação sobre a adequação das divulgações considerando o referencial contabilístico aplicável.</li> </ul>

## **Responsabilidades do órgão de gestão e do órgão de fiscalização pelas demonstrações financeiras**

O órgão de gestão da Entidade Gestora é responsável pela:

- preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa do OIC com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os Organismos 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 distorção material devido a fraude ou 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.

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

## **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

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

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

- identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Entidade Gestora do OIC;
- avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo Órgão de Gestão da Entidade Gestora;

- concluímos sobre a apropriação do uso, pelo Órgão de Gestão da Entidade Gestora, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade do OIC para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que a Entidade Gestora descontinue as atividades do OIC;
- avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;
- comunicamos com os encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização da Entidade Gestora do OIC, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificado durante a auditoria;
- das matérias que comunicamos aos encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização, determinamos as que foram as mais importantes na auditoria das demonstrações financeiras do ano corrente e que são as matérias relevantes de auditoria. Descrevemos essas matérias no nosso relatório, exceto quando a lei ou regulamento proibir a sua divulgação pública;
- declaramos ao órgão de fiscalização da Entidade Gestora do OIC que cumprimos os requisitos éticos relevantes relativos à independência e comunicamos-lhe todos os relacionamentos e outras matérias que possam ser percecionadas como ameaças à nossa independência e, quando aplicável, quais as medidas tomadas para eliminar as ameaças ou quais as salvaguardas aplicadas.

A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do Relatório de gestão com as demonstrações financeiras e a pronúncia sobre as matérias previstas no n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo.

## **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, não tendo sido identificadas incorreções materiais.

### **Sobre os elementos adicionais previstos no artigo 10º do Regulamento (UE) n.º 537/2014**

Dando cumprimento ao artigo 10.º do Regulamento (UE) n.º 537/2014 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 16 de abril de 2014, e para além das matérias relevantes de auditoria acima indicadas, relatamos ainda o seguinte:

- Fomos nomeados auditores do OIC pela primeira vez por Declaração de nomeação emitida pela Sociedade Gestora em 7 de novembro de 2019 para um mandato compreendido entre os anos de 2019 e 2021, nomeação que foi ratificada em Assembleia Geral da Nexponor – Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo – SICAFI, S.A. em 9 de julho de 2020.
- O órgão de gestão da Entidade gestora do OIC confirmou-nos que não tem conhecimento da ocorrência de qualquer fraude ou suspeita de fraude. No planeamento e execução da nossa auditoria de acordo com as ISA mantivemos o ceticismo profissional e concebemos procedimentos de auditoria para responder à possibilidade de distorção material das demonstrações financeiras devido a fraude. Em resultado do nosso trabalho não identificámos qualquer fraude ou indício de fraude.
- Confirmamos que a opinião de auditoria que emitimos é consistente com o relatório adicional que preparámos e entregámos ao Órgão de Fiscalização da Entidade Gestora do OIC em 3 de março de 2021.
- Declaramos que não prestámos quaisquer serviços proibidos nos termos do artigo 77.º, n.º 8, do Estatuto da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas e que mantivemos a nossa independência face ao OIC e respetiva Entidade Gestora, se aplicável durante a realização da auditoria.
- Informamos que, para além da auditoria, não prestámos ao OIC serviços permitidos por lei e regulamentos em vigor.

**Sobre as matérias previstas no n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo**

Nos termos do n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, aprovado pela Lei n.º 16/2015 de 24 de fevereiro, (republicada pelo Decreto-Lei 144/2019 de 23 de setembro), deve o Revisor Oficial de Contas devemos pronunciar-nos sobre o seguinte:

- O adequado cumprimento das políticas de investimentos e de distribuição dos resultados definidas no regulamento de gestão do Organismo de Investimento Coletivo;
- A adequada avaliação efetuada pela entidade responsável pela gestão dos ativos e passivos do Organismo de Investimento Coletivo, em especial no que respeita aos instrumentos financeiros transacionados fora de mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral e aos ativos imobiliários;
- O controlo das operações com as entidades referidas no n.º 1 do artigo 147.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;
- O cumprimento dos critérios de valorização definidos nos documentos constitutivos e o cumprimento do dever previsto no n.º 7 do art.º 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;
- O controlo das operações realizadas fora do mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral;

- O controlo dos movimentos de subscrição e de resgate das unidades de participação;
- O cumprimento dos deveres de registo relativos aos ativos não financeiros, quando aplicável.

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 3 de março de 2021



---

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

Representada pelo Dr. Fernando Jorge Marques Vieira (Revisor Oficial de Contas nº564)