RELATÓRIO DE GESTÃO EXERCÍCIO DE 2021

NEXPONOR SICAFI

NEXPONOR SICAFI, S.A.
EXERCÍCIO DE 2021
FUNDBOX SGOIC SA

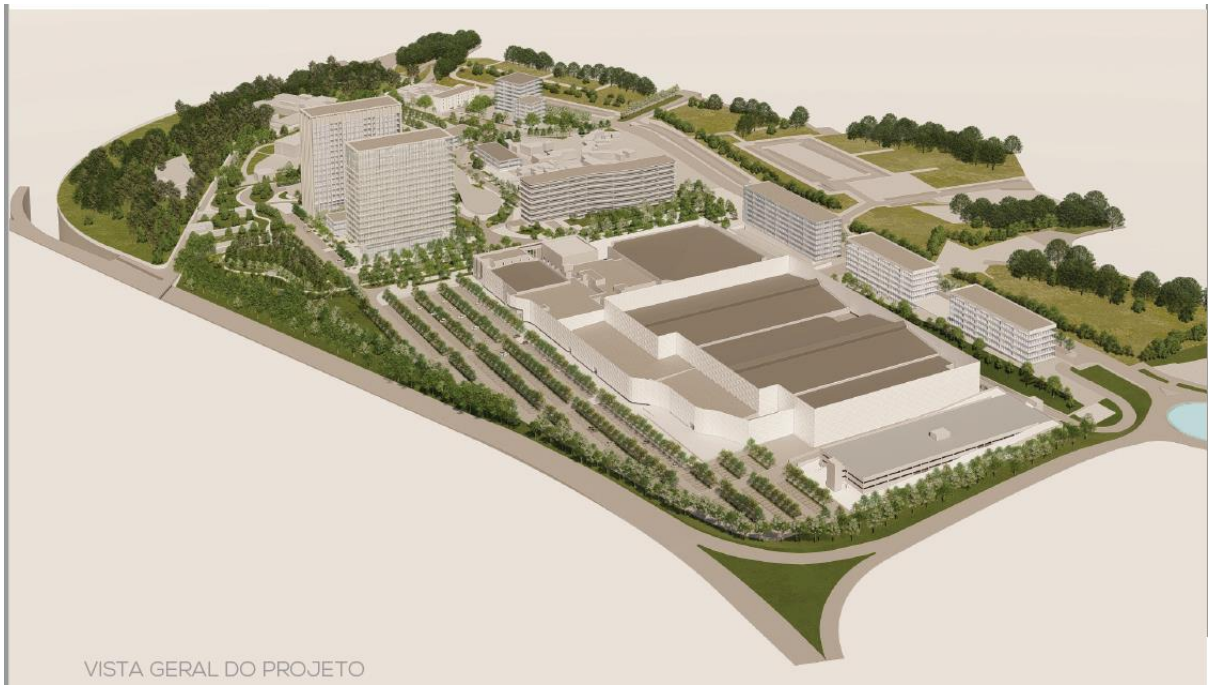
CONJUNTURA

A economia nacional deverá registar um crescimento forte em 2021 (4,8%), segundo o Boletim Económico do Banco de Portugal (o "BdP") de Dezembro, no entanto insuficiente para compensar a queda histórica de 2020 (-8,4%). A retoma dos níveis de actividade pré-pandemia está prevista para o próximo ano, ainda que o PIB deva ficar abaixo do que teria sido atingido caso a humanidade tivesse sido poupada ao convívio com o SARS-CoV-2 pelo menos até 2024.

A inflação deverá fixar-se em 0,9%, apesar das previsões de níveis bastante superiores para as economias mais fortes da União Europeia, na sequência do pronunciado aumento do preço das matérias primas e de disrupções sérias das cadeias de abastecimento, que tiveram mais impacto nas economias mais pujantes.

A taxa de desemprego reduziu-se para níveis inferiores aos pré-pandémicos, em consequência da recuperação da economia. A poupança reduziu-se, depois do pico de 2020, atribuível ao confinamento, e o consumo público cresceu face ao ano anterior.

Os ventos fortes da inflação que assolam a Europa não chegaram a Portugal



ACTIVIDADE DO FUNDO

1. Valorização dos Activos

Tal como evidenciado no relatório do 1º Semestre de 2021 sobre a actividade da NEXPONOR, SICAFI, S.A. (Nexponor, ou Fundo), a FundBox, SGOIC, S.A. (FundBox) continuou a desenvolver as soluções urbanísticas do *master plan* para todo o perímetro do Parque de Exposições de Matosinhos e da Área Urbana de Desenvolvimento a Consolidar (AUDAC) (na qual se incluem os 2 terrenos exteriores ao perímetro daquele Parque).

Em resultado desse esforço de diálogo intenso com a Autarquia de Matosinhos foram apresentados formalmente, em 19 de Agosto de 2021 e 2 de Dezembro de 2021, os dois pedidos de informação prévia (PIP) respeitantes ao *master plan* e à AUDAC.

O PIP do *master plan* foi aditado com uma proposta de ampliação dos Pavilhões 1 a 4 actualmente existentes visando compensar a área do Pavilhão 6 a demolir, bem como com uma nova proposta de entrada do parque de exposições, adjacente à projectada ampliação dos Pavilhões e fronteira à Av. Dr. António Macedo.

À data da escrita a FundBox aguarda a aprovação dos dois Pedidos de Informação Prévia.

2. Efeitos da pandemia na gestão dos activos

A pandemia da COVID 19 suscitou quebras no pagamento das rendas da Exponor – FIPorto que não foram pagas em todo o 1º semestre de 2021 e prolongando-se até ao mês de Agosto inclusive do ano em apreço, motivando a execução do remanescente de uma das garantias prestadas pela Exponor – FIP.
A quebra de receitas das rendas ocorrida em 2021 derivada da anulação de rendas foi de € 379.180.

Apesar do impacto que esta situação acarreta na liquidez do Fundo, não se verificou qualquer rotura de tesouraria no ano de 2021.

As avaliações realizadas aos activos em final do exercício em apreço não revelam consequências da pandemia na valoração dos mesmos, registando-se inclusive uma ligeira variação em alta de 4,23%.

3. Em matéria de Contencioso

No que se refere ao procedimento especial de injunção de que a Nexponor foi notificada em 9 de julho de 2018 peticionando o pagamento da quantia de capital e juros de € 216.129,59 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, informa-se que a audiência de julgamento, agendada para os dias 10 e 13 de Dezembro de 2021, foi adiada, prevendo-se a sua realização em 25 de Março de 2022. A audiência prévia já foi realizada e também dois exames periciais ao objecto da acção.
Recorda-se a este respeito que, tal como já mencionado nos exercícios anteriores, 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.

Quanto ao processo com o n.º 317/19.0T8PVZ, a correr termos no Tribunal Judicial da Comarca do Porto no âmbito do 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, salienta-se que foi realizada a audiência prévia e também um exame pericial ao objecto da acção. A primeira sessão da audiência de julgamento realizou-se no dia 11 de Janeiro de 2022, estimando-se que a audiência esteja concluída durante o primeiro semestre de 2022.

Recorda-se igualmente que corre termos também no Tribunal Judicial da Comarca do Porto, Juízo Central Cível da Póvoa do Varzim, Juiz 2, sob o n.º 6683/21.0T8PRT uma acção declarativa de condenação proposta em 26 de abril de 2021, pela Exponor – FIPorto – Feira Internacional do Porto, S.A. contra a Nexponor,i) alegando o accionamento indevido pela Nexponor da garantia autónoma prestada pela Nogarante – Sociedade de Garantia Mútua, S.A., no valor de € 424.271,92 por falta de pagamento de rendas devidas pela Exponor, conforme previsto no contrato de arrendamento celebrado entre as partes e ii) peticionando a condenação da Nexponor no pagamento do respectivo valor, acrescido de juros de mora.

A Nexponor deduziu pedido reconvencional, no valor de € 87.577,18, correspondente à penalização pelo atraso no pagamento das rendas, cujo valor não foi incluído no acionamento de garantias em causa, porque o objeto destas, à luz do contrato de arrendamento, não compreende a penalização referida.
É expectável que o segundo acionamento de uma das garantias, em junho de 2021 conforme ponto dois infra, venha a dar azo a uma ampliação do pedido da Exponor e, correspetivamente, a uma ampliação do pedido reconvencional visando os valores detalhados infra.
A audiência prévia foi agendada para o dia 10 de fevereiro de 2022, sendo de estimar que a audiência de julgamento se realize e conclua entre o primeiro e o segundo semestres de 2022.

COMENTÁRIO AOS RESULTADOS

O exercício de 2021 da Nexponor registou um resultado positivo de € 1.252.925 (resultado líquido negativo de € 1.609.588 em 2020) muito devido à valorização dos activos imobiliários.

A rentabilidade anualizada desde o lançamento da NEXPONOR, SICAFI, S.A. é de – 2,63% e o valor contabilístico por acção fixou-se em € 3,9716 (foi de € 3,8762 em 2020)

As contas do exercício de 2021 da Nexponor reflectem quer o impacto negativo da pandemia da COVID-19 na renda anual (-33%), bem como o impacto positivo da retoma pós-pandemia, sobretudo no segundo semestre de 2021, na valorização dos activos imobiliários (4,23%).

O valor liquido global do fundo nos últimos 3 exercícios foi de:

Exercício de 2019	Exercício de 2020	Exercício de 2021
€ 52.481.308	€ 50.871.721	€ 52.124.645

PROPOSTA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Propõe-se que o resultado líquido do exercício, no montante de € 1.252.924,52 (positivos), seja levado a resultados transitados.

NEXPONOR
SICAFI

AGRADECIMENTOS

A Sociedade Gestora manifesta 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;

Lisboa, 08 de Março de 2022,

Pelo Conselho de Administração da Sociedade Gestora

_____
Tiago de Santos Agudo Mattos Águas
ADMINISTRADOR DELEGADO

_____
Manuel Joaquim Guimarães Monteiro de Andrade
ADMINISTRADOR DELEGADO

NEXPONOR
SICAFI

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

BALANÇOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 31 DE DEZEMBRO DE 2020

(Montantes expressos em Euros)

ACTIVO	Notas	2021 Activo bruto	2021 Mais valias	2021 menos valias	2021 Activo líquido	2020 Activo líquido
ACTIVOS IMOBILIÁRIOS						
Terrenos	1 e 3	9.148.306	337.644	(381.455)	9.104.495	8.764.257
Construções	1 e 3	56.158.493	-	(13.476.354)	42.682.139	40.919.143
Total de activos imobiliários		65.306.799	337.644	(13.857.809)	51.786.635	49.683.400
DISPONIBILIDADES						
Caixa	7	212			212	242
Depósitos à ordem	7	622.171			622.171	404.242
Depósitos a prazo e com pré-aviso	7	-			-	-
Total das disponibilidades		622.383			622.383	404.484
CONTAS DE TERCEIROS						
Devedores por rendas vencidas	8 e 17	304.416			304.416	-
Outras contas de devedores	17	10.000			10.000	447.886
Total das disponibilidades		314.416			314.416	447.886
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS						
Acréscimos de proveitos	15	87.578			87.578	87.578
Despesas com custo diferido	15	15.089			15.089	14.569
Outros acréscimos e diferimentos	15	659.466			659.466	1.386.064
Total de acréscimos e diferimentos activos		762.133			762.133	1.488.211
Total do Activo		67.005.731	337.644	(13.857.809)	53.485.567	52.023.981
Total do número de acções	2				13.124.240	13.124.240

PASSIVO E CAPITAL DO FUNDO	Notas	2021	2020
CAPITAL DO FUNDO			
Unidades de participação	2	65.621.200	65.621.200
Variações patrimoniais	2	-	-
Resultados transitados	2	(14.749.479)	(13.139.892)
Resultado líquido do período	2	1.252.925	(1.609.588)
Total do Capital do Fundo		52.124.645	50.871.721
AJUSTAMENTOS E PROVISÕES			
Ajustamentos de dívidas a receber	8 e 11	304.416	-
Total de Provisões acumuladas		304.416	-
CONTAS DE TERCEIROS			
Comissões e outros encargos a pagar	16	58.375	59.945
Outras contas de credores	16	181.410	194.511
Total de valores a pagar		239.785	254.456
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS			
Acréscimos de custos	18	816.721	897.804
Receitas com proveito diferido	18	-	-
Total de acréscimos e diferimentos passivos		816.721	897.804
Total do Passivo e Capital do Fundo		53.485.567	52.023.981
Valor unitário da acção	2	3,9716	3,8762

O anexo faz parte integrante das demonstrações financeiras de 31 de Dezembro de 2021

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 2021 E 2020

(Montantes expressos em Euros)

	Notas	31-12-2021	31-12-2020		Notas	31-12-2021	31-12-2020
CUSTOS E PERDAS CORRENTES				PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
Comissões:				Juros e proveitos equiparados:			
Outras, de operações correntes	14	270.841	280.752	Outras, de operações correntes		-	-
Perdas em operações financeiras e activos imobiliários:							
Em activos imobiliários	23	-	1.789.097	Ganhos em operações financeiras e activos imobiliários			
Impostos e taxas:				Em activos imobiliários	23	2.103.235	1.788
Impostos indirectos	12	155.843	167.562	Rendimentos de activos imobiliários	20	1.154.707	752.867
Outros impostos	12	14.987	15.540	Total de proveitos e ganhos correntes	(B)	3.257.942	754.655
Provisões do exercício:							
Ajustamentos de dívidas a receber	11	304.416	-				
Fornecimentos e serviços externos	19	297.911	299.466				
Outros custos e perdas correntes	24	758.085	-				
Total de custos e perdas correntes	(A)	1.802.083	2.552.415				
CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS				PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
Perdas de exercícios anteriores	21	13.614	-	Ganhos de exercícios anteriores	22	192.623	100.595
Outras perdas eventuais	21	381.943	-	Outros ganhos eventuais	22	-	87.577
Total de custos e perdas eventuais		395.557	-	Total de proveitos e ganhos eventuais		192.623	188.173
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se >0)	2	1.252.925	-	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se <0)	2	-	1.609.588
		3.450.565	2.552.415			3.450.565	2.552.415
Resultados na carteira de títulos		-	-	Resultados eventuais		(202.935)	188.173
Resultados de activos imobiliários		2.960.031	(1.333.907)	Resultados antes de imposto sobre o rendimento		1.252.925	(1.609.588)
Resultados correntes (B) - (A)		1.455.859	(1.797.760)	Resultados líquidos do período		1.252.925	(1.609.588)

O anexo faz parte integrante das demonstrações financeiras de 31 de Dezembro de 2021

O Contabilista Certificado

Pelo Conselho de Administração

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

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS MONETÁRIOS PARA O PERÍODO

FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021

(Montantes expressos em Euros)

	2021	2020
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO		
Recebimentos:		
Subscrição de unidades de participação		
Pagamentos:		
Resgates/reembolsos de unidades de participação		
Pagamento de rendimentos aos participantes		
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo	-	-
OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS		
Recebimentos:		
Alienação de activos imobiliários (Nota 1)		
Rendimentos de activos imobiliários	384.344	344.342
Rendimentos de activos imobiliários (via execução de garantias)	511.040	-
Adiantamentos por conta da venda de activos imobiliários		
Outros recebimentos de activos imobiliários		
	895.384	344.342
Pagamentos:		
Aquisição de activos imobiliários (Nota 1)		
Grandes reparações em activos imobiliários		
Comissões de activos imobiliários		
Despesas correntes (FSE) em activos imobiliários	(87.986)	(128.054)
Adiantamento por conta de compra de imóveis		
Outros pagamentos de activos imobiliários	(40.098)	(283.518)
	(128.084)	(411.572)
Fluxo das operações com activos imobiliários	767.300	(67.230)
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE		
Recebimentos:		
Juros de depósitos bancários	-	-
Outros recebimentos correntes	-	-
	-	-
Pagamentos:		
Comissão de gestão	(199.180)	(207.233)
Comissão de depositário	(65.975)	(68.752)
Despesas com crédito vencido		
Juros devedores de depósitos bancários		
Impostos e taxas	(59.027)	(59.825)
Reembolso de empréstimos		
Outros pagamentos correntes	(225.220)	(137.095)
	(549.401)	(472.905)
Fluxo das operações de gestão corrente	(549.401)	(472.905)
Saldo dos fluxos de caixa do período	217.899	(540.135)
Disponibilidades no início do período	404.484	944.619
Disponibilidades no fim do período	622.383	404.484

O anexo faz parte integrante das demonstrações financeiras de 31 de Dezembro de 2021.

O Contabilista Certificado

Pelo Conselho de Administração

NEXPONOR – Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo – SICAFI, SA

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021

(Montantes expressos em Euros)

INTRODUÇÃO

A NEXPONOR é uma sociedade de investimento imobiliário de capital fixo (SICAFI), constituída por apelo à subscrição pública, heterogerida pela 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 seiscentos 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, alterado pelos Decretos-Leis n.os 124/2015, de 7 de julho, e 77/2017, de 30 de junho, pela Lei n.º 104/2017, de 30 de agosto, pelo Decreto -Lei n.º 56/2018, de 9 de julho, pela Lei n.º 35/2018, de 20 de julho, pelo Decreto -Lei n.º 144/2019, de 23 de setembro, pelas Leis n.os 25/2020, de 7 de julho, 50/2020, de 25 de agosto, e 72/2021, de 16 de agosto, pelo Decreto-Lei n.º 109-F/2021 de 9 de dezembro e pela Lei n.º 99-A/2021, de 31 de dezembro, 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.

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.

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 nº 16/2015 de 24 de fevereiro, alterado pelos Decretos-Leis n.os 124/2015, de 7 de julho, e 77/2017, de 30 de junho, pela Lei n.º 104/2017, de 30 de agosto, pelo Decreto - Lei n.º 56/2018, de 9 de julho, pela Lei n.º 35/2018, de 20 de julho, pelo Decreto -Lei n.º 144/2019, de 23 de setembro, pelas Leis n.os 25/2020, de 7 de julho, 50/2020, de 25 de agosto, e 72/2021, de 16 de agosto, pelo Decreto-Lei n.º 109-F/2021 de 9 de dezembro e pela Lei n.º 99-A/2021, de 31 de dezembro, 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 nº 2/2015 da CMVM,

republicado pelo Regulamento CMVM nº 3/2020 e alterado pelo Regulamento CMVM nº 6/2020, 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.

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 comparticipações 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).

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. 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;
    - 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 ativos 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

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.

1. ATIVOS IMOBILIÁRIOS

Em 31 de Dezembro de 2021, o saldo desta rubrica é composto por ativos imobiliários com as seguintes características:

	31-12-2021				
Imóvel	Valor contabilístico bruto	Mais e menos valias potenciais	Valor contabilístico líquido	Média das Avaliações	Diferença
Terrenos					
Terreno Exponor artigo 8323	7.438.926	337.644	7.776.570	7.776.570	-
Terreno Exponor artigo 4187	747.968	(129.593)	618.375	618.375	-
Terreno Exponor artigo 4554	961.412	(251.862)	709.550	709.550	-
	9.148.306	(43.811)	9.104.495	9.104.495	-
Construções					
Prédio Urbano Exponor artigo 8318	17.465.821	(6.893.155)	10.572.666	10.572.666	-
Prédio Urbano Exponor artigo 8320	19.912.857	(2.169.705)	17.743.153	17.743.153	-
Prédio Urbano Exponor artigo 8314	10.390.605	(837.467)	9.553.139	9.553.139	-
Prédio Urbano Exponor artigo 8316	8.389.209	(3.576.027)	4.813.182	4.813.182	-
	56.158.493	(13.476.354)	42.682.139	42.682.139	-
	65.306.799	(13.520.164)	51.786.635	51.786.635	-

No exercício de 2021 foram registadas mais-valias líquidas potenciais no montante de €2.103.235 (2020: menos-valias líquidas de €1.787.309). Todos os imóveis encontram-se contabilizados à média aritmética simples das avaliações efetuadas por dois peritos avaliadores, avaliações estas que estão reportadas a 22 de Dezembro de 2021. 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 verificação do valor de avaliação determinado pelos peritos independentes está dependente da concretização dos pressupostos utilizados nas respetivas avaliações e a evolução das condições macroeconómicas e do mercado imobiliário, poderão traduzir-se na alteração desses mesmos pressupostos, e consequentemente, ter impacto na recuperabilidade do valor de avaliação dos imóveis.

2. ACÇÕES 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 2021 foi a abaixo descrita:

A 31 de Dezembro de 2021 a NEXPONOR apresenta um resultado líquido positivo de €1.252.925 (2020: resultado líquido negativo de €1.609.588).

	31-12-2021						
	Saldo em 31-12-2020	Subscrições	Resgates	Distribuição de rendimentos	Aplicação do resultado de 2019	Resultado líquido do exercício	Saldo em 31-12-2021
Unidades de participação	65.621.200	-	-	-	-	-	65.621.200
Variações patrimoniais	-	-	-	-	-	-	-
Resultados transitados	(13.139.892)	-	-	-	(1.609.588)	-	(14.749.479)
Resultados distribuídos	-	-	-	-	-	-	-
Resultado líquido do exercício	(1.609.588)	-	-	-	1.609.588	1.252.925	1.252.925
	50.871.721	-	-	-	-	1.252.925	52.124.645
Número de unidades de participação	13.124.240						13.124.240
Valor da unidade de participação	3,8762						3,9716

3. INVENTÁRIO DAS APLICAÇÕES EM ATIVO IMOBILIÁRIOS

	31-12-2021								
Imóvel / Terreno	Área (m²)	Data de aquisição	Valor de aquisição	Data da 1ª avaliação	Valor da 1ª avaliação	Data da 2ª avaliação	Valor da 2ª avaliação	Valor do Imóvel	Localização
Imóveis situados em Estados da União Europeia									
Terrenos									
CC01 Urbanizados									
Exponor artigo 8323	27.612	14-05-2013	7.438.926	22-12-2021	7.483.021	22-12-2021	8.070.119	7.776.570	Matosinhos
Exponor artigo 4187	2.710	14-05-2013	747.968	22-12-2021	609.750	22-12-2021	627.000	618.375	Matosinhos
Exponor artigo 4554	3.410	14-05-2013	961.412	22-12-2021	703.000	22-12-2021	716.100	709.550	Matosinhos
Total			9.148.306		8.795.771		9.413.219	9.104.495	
Construções Acabadas									
CC05 Arrendadas									
Exponor artigo 8318	37.540	14-05-2013	17.465.821	22-12-2021	10.173.570	22-12-2021	10.971.762	10.572.666	Matosinhos
Exponor artigo 8320	63.000	14-05-2013	19.912.857	22-12-2021	17.073.386	22-12-2021	18.412.919	17.743.153	Matosinhos
Exponor artigo 8314	33.920	14-05-2013	10.390.605	22-12-2021	9.192.528	22-12-2021	9.913.749	9.553.139	Matosinhos
Exponor artigo 8316	17.090	14-05-2013	8.389.209	22-12-2021	4.631.495	22-12-2021	4.994.870	4.813.182	Matosinhos
Total			56.158.493		41.070.979		44.293.300	42.682.139	
Total			65.306.799		49.866.750		53.706.519	51.786.635	

Contrariando a tendência de desvalorização verificada em 2020 e 2019 de 3,5% e 3,0%, respetivamente, em 2021 verificou-se uma valorização da carteira imobiliária da Nexponor de 4,2% (€2.103.235).

		31-12-2021								
Código	Liquidez	Quantid.	Moeda	Preço de aquisição	Preço	Data de Avaliação	Valor de Avaliação	Método de Avaliação	Juros Decorridos	Valor Global
CC01	Numerário									
	Caixa		EUR							212
CC02	Depósitos à ordem									
	DO Banco Bison Bank 0.00%		EUR						-	165
	DO Banco Invest 0.00%		EUR						-	622.006
	Total								-	622.383

		31-12-2021							
Código	Outros valores a regularizar	Quantid.	Moeda	Preço de aquisição		Data de Avaliação	Valor de Avaliação	Método de Avaliação	Juros Decorridos	Valor Global
	Valores Ativos a Regularizar									
CC12	Rendas em dívida									314.416
CC13	Outros		EUR							762.133
	Valores Passivos a Regularizar									
CC19	Outros		EUR							(1.360.921)
	Total									(284.372)
	Valor Líquido Global do Fundo									52.124.646

6. CRITÉRIOS E PRÍNCIPIOS DE VALORIZAÇÃO

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

7. DISCRIMINAÇÃO DA LIQUIDEZ DA SICAFI

	31-12-2021			
Contas	Saldo em 31-12-2020	Aumentos	Reduções	Saldo em 31-12-2021
Numerário	242			212
Depósitos à ordem	404.242			622.171
Total	404.484	-	-	622.383

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

8. ENTIDADES COM DÍVIDAS DE COBRANÇA DUVIDOSA

	2021		2020	
Contas / Entidades	Devedores p/ rendas vencidas	Contas / Entidades	Devedores p/ rendas vencidas	Diferença
Exponor Fiporto	304.416	Exponor Fiporto	-	304.416
Total	304.416	**Total**	-	304.416

O valor provisionado a 31 de Dezembro de 2021 corresponde à totalidade das dívidas do inquilino Exponor Fiporto consideradas de cobrança duvidosa e respeitam às rendas do período compreendido entre Maio (renda mensal parcial) e Agosto relativamente às quais não foi possível efetuar a sua cobrança (ver Nota 11).

9. COMPARABILIDADE COM O EXERCÍCIO ANTERIOR

Existe comparabilidade das contas a 31 de Dezembro de 2021 com 31 de Dezembro de 2020.

10. GARANTIAS

Não tendo a Nexponor considerando aplicável qualquer suspensão no pagamento das rendas ao abrigo da legislação produzida no âmbito do estado de emergência, e em virtude do reiterado incumprimento pela Exponor – FI Porto – Feira Internacional do Porto, S.A. do pagamento das mesmas, foi acionada a garantia autónoma prestada pela Norgarante – Sociedade de Garantia Mútua, S.A. pelo seu valor total de €500.000, ao abrigo do contrato de arrendamento.

O acionamento da referida garantia realizou-se em dois momentos diferentes, tendo o primeiro ocorrido em Fevereiro de 2021 com o acionamento parcial da garantia pelo montante de €424.271,92 referente a rendas em dívida respeitantes ao período compreendido entre Abril e Outubro de 2020 e o segundo acionamento pelo montante remanescente da garantia (€ 75.728,08) referente a dívida parcial da renda do mês de Maio de 2021.

11. DESDOBRAMENTO DAS CONTAS DE AJUSTAMENTOS DE DÍVIDAS A RECEBER

	2021			
Contas	Saldo em 31-12-2020	Aumentos	Reduções	Saldo em 31-12-2021
Ajustamentos para crédito vencido	-	304.416	-	304.416
Total	-	304.416	-	304.416

Durante o ano de 2021 registou-se um aumento das provisões para rendas vencidas no montante de €304.416 (em 2020 inexistiam provisões para rendas vencidas).
O valor provisionado à data de 31 de Dezembro de 2021 corresponde às dívidas de rendas consideradas de cobrança duvidosa, e respeitam na totalidade ao inquilino Exponor Fiporto. Adicionalmente, ver Nota 8.

12. IMPOSTOS

A 31 de Dezembro de 2021 e 2020, a rubrica de impostos tem a seguinte decomposição:

	31-12-2021	31-12-2020
Outros Impostos:		
Imposto Selo	35.635	36.817
Imposto Municipal s/ Imóveis	120.208	130.745
Outros impostos	14.987	15.540
	170.829	183.102
Total de Impostos suportados	170.829	183.102

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 rúbrica 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 2021 e 2020, decompõem-se da seguinte forma:

	31-12-2021	31-12-2020
Comissões		
Comissão de gestão	190.095	197.735
Comissão de depósito	63.365	65.912
Taxa de supervisão	16.692	16.394
Outras comissões	689	711
Total	270.841	280.752

15. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ATIVO

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

	31-12-2021	31-12-2020
Acréscimos de proveitos		
Juros de depósitos a prazo	1	1
De devedores	87.577	87.577
	87.578	87.578
Despesas com custo diferido		
Seguros antecipados	15.089	14.569
Outras despesas com custo diferido	-	-
	15.089	14.569
Outros acréscimos e diferimentos		
Projetos Arquitetura Aprovação	686.275	1.412.872
Outros	(26.808)	(26.808)
	659.466	1.386.064
Total	762.133	1.488.211

O saldo registado a 31 de Dezembro de 2021 na rubrica de "Acréscimo de proveitos de devedores" 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 nessa data.

A rubrica de "Outros acréscimos e diferimentos" diz respeito, essencialmente, a custos relacionados com o projeto de arquitetura que serão capitalizados com o arranque da obra. Durante o exercício de 2021 foi efetuada uma análise sobre a provável capitalização destes valores, tendo em conta quer a antiguidade dos mesmos, quer o aproveitamento/manutenção de projetos à luz da versão atual do *master plan*. Decorrente desta análise, concluiu-se sobre a não ou reduzida probabilidade de capitalização de cerca de € 758.085 (ver Nota 24). Este decréscimo foi compensado parcialmente em € 31.488 respeitantes a custos com projetos incorridos durante o ano de 2021 no âmbito do desenvolvimento do *master plan* em atual.

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 2022.

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

	31-12-2021	31-12-2020
Comissões e outros encargos a pagar		
Sociedade Gestora	50.025	51.506
Banco Depositário	5.667	5.742
Entidades avaliadores de imóveis	-	-
Autoridades de Supervisão	2.683	2.698
	58.375	59.945
Outras contas de credores		
Imposto sobre o rendimento	115	117
Outros credores	181.295	194.394
	181.410	194.511
Total	239.785	254.166

17. CONTAS DE TERCEIROS – ATIVO

	31-12-2021		
Contas / Entidades	Devedores p/ rendas vencidas	Outros devedores	Soma
EXPONOR FIPORTO	304.416	-	304.416
MEO	-	10.000	10.000
Total	304.416	10.000	314.416

O saldo registado na rubrica de devedores por rendas vencidas diz respeito na totalidade às rendas da Exponor FIPorto que se encontram em dívida no montante de € 304.416 e que correspondem essencialmente ao período compreendido entre Maio (renda mensal parcial) e Agosto de 2021. Durante o exercício de 2021 foi executada a garantia bancária autónoma prestada pela Norgarante ao abrigo do contrato de arrendamento celebrado com o inquilino Exponor FIPorto pelo seu montante total de 500.000 euros por forma a regularizar as rendas em dívida do mesmo (adicionalmente ver Nota 10).

Na rubrica de outros devedores, encontra-se reconhecido o saldo de € 10.000 respeitante a valores de cedência de espaço à MEO, cuja liquidação ocorreu já no exercício de 2022.

18. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS

Em 31 de Dezembro de 2021 e de 2020, estas rubricas têm a seguinte composição:

	31-12-2021	31-12-2020
Passivos por impostos diferidos		
Imposto de selo	(6.425)	(6.525)
IMI	(751.759)	(824.174)
	(758.185)	(830.699)
Outros custos a pagar		
Montepio	(36.900)	(36.900)
Auditoria	(8.303)	(8.303)
X-Yield	(3.075)	-
Prime Yield	(2.768)	-
Messara	(2.472)	(2.472)
Rogério Alves	(1.538)	-
ArClasse	(1.421)	-
Interbolsa	(1.200)	(1.200)
AEHS	(861)	-
Siemens	-	(6.519)
X-YIELD	-	(4.613)
PVW	-	(3.998)
Iqene	-	(3.102)
	(58.536)	(67.105)
Total acréscimo custos	(816.721)	(897.804)

O saldo de acréscimos e diferimentos passivos é maioritariamente composto pelo saldo de €751.759 respeitante ao acréscimo de custos com o Imposto Municipal sobre Imóveis dos exercícios de 2017 a 2021 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, 2020 e 2021, foi revertido o montante total de €385.245 correspondente ao IMI dos exercícios de 2014, 2015 e 2016, cujos prazos para cobrança da AT caducaram.

19. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

	2021	2020
Fornecimentos e serviços externos		
Seguro	30.164	29.367
Conservação	77.781	131.707
Vigilância e Segurança	1.294	-
Auditoria	16.605	16.605
Avaliação dos activos imobiliários	5.843	8.610
Honorários	129.812	62.674
Outros	36.413	50.502
Total	297.911	299.466

Na subrubrica "Conservação" estão compreendidos os custos relativos aos contratos de manutenção, que denotaram um decréscimo significativo por via da suspensão de grande parte dos mesmos dada a reduzida utilização do edificado propriedade da Nexponor.

Na subrubrica "Outros" inclui essencialmente os *fees* cobrados pela Interbolsa e Euronext pelos seus serviços (cerca de 21.000 euros) e taxas/custos com registos (cerca de 9.000 euros).

Nos custos com honorários, destacam-se os fees dos consultores fiscais cobrados no âmbito do trabalho de poupança fiscal associada ao IMI, no montante de cerca de € 71 mil e os custos com os órgãos sociais da Nexponor (cerca de € 40 mil) e com os advogados (cerca de € 18 mil).

20. RENDIMENTOS DE ATIVO IMOBILIÁRIOS

No exercício findo em 31 de Dezembro de 2021, esta rubrica corresponde às rendas provenientes do contrato de arrendamento com a Exponor FIPorto anteriormente referido, bem como do contrato de cedência de espaço celebrado com a MEO. Por forma à informação ser comparável, ter-se-á que analisar esta rubrica em conjunto com a rubrica de outros custos que consta da Nota 21, uma vez que o acréscimo de € 401.840 nos rendimentos imobiliários face ao período homólogo é compensado pelo montante de € 379.180 registado em outros custos. Este facto deve-se à alteração da forma de contabilização da anulação das rendas do inquilino Exponor FIPorto, que em 2020 foi contabilizada diretamente na rubrica de rendimentos imobiliários como uma dedução e em 2021 foi reconhecida como custo (ver Nota 21).

21. CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS

Na subrubrica "Perdas imputáveis a exercícios anteriores" encontra-se registada a correção ao lançamento efetuado em 2020 relativo ao valor da renda variável do exercício de 2018. No que respeita aos outros custos, a quase totalidade do saldo (€ 379.180) corresponde ao desreconhecimento das rendas do inquilino Exponor FIPorto do período de 01 de Janeiro de 2021 a 30 de Abril de 2021, durante o qual vigorou o Estado de Emergência.

	2021	2020
Custos e Perdas Eventuais		
Perdas imputáveis a exercícios ant.	(13.614)	-
Outros custos e perdas eventuais	(381.943)	-
Total	(395.557)	-

22. PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS

	2021	2020
Proveitos e Ganhos Eventuais		
Ganhos imputáveis a exerc. anterior	192.623	100.595
Outros proveitos e ganhos eventuais	-	87.577
Total	192.623	188.173

O saldo registado em 2021 na rubrica de ganhos imputáveis a exercícios anteriores, corresponde à anulação do IMI relativo ao exercício de 2016, enquanto que a quase totalidade do saldo de 2020 respeita à anulação de IMI do exercício de 2015. Em 2020, na rubrica de outros proveitos e

ganhos eventuais encontrava-se registado o acréscimo de proveito relativo ao reconhecimento da penalização associada ao não pagamento pelo inquilino das rendas em dívida à data de 31 de Dezembro de 2020.

23. GANHOS E PERDAS EM OPERAÇÕES FINANCEIRAS E ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

A 31 de Dezembro de 2021 e 2020 as rubricas de Ganhos ou de perdas em operações financeiras e ativos imobiliários resumem-se em:

	2021	2020
Ganhos Op. Financeiras e Act. Imob.		
Em activos imobiliários	2.103.235	1.788
Perdas Op. Financeiras e Act. Imob.		
Em activos imobiliários	-	(1.789.097)
	2.103.235	(1.787.309)

Conforme referido na Nota 3, em 2021 observou-se uma valorização da carteira imobiliária da Nexponor em € 2.103.235, invertendo a desvalorização verificada em 2020. De referir que a valorização dos ativos imobiliários é obtida através da média aritmética dos valores atribuídos por dois avaliadores independentes e registados na CMVM.

24. OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES

	2021	2020
Outros custos e perdas correntes		
Diversos custos e perdas correntes	(758.085)	-
Total	(758.085)	-

O saldo registado na rubrica de outros custos e perdas correntes em 2021 diz respeito exclusivamente ao reconhecimento como custo de montantes que se encontravam registados como outros diferimentos ativos, após análise efetuada à probabilidade de capitalização futura dos mesmos (adicionalmente, ver Nota 15).

25. OUTRAS INFORMAÇÕES

No que se refere ao procedimento especial de injunção de que a Nexponor foi notificada em 9 de julho de 2018 peticionando o pagamento da quantia de capital e juros de € 216.129,59 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, informa-se que a audiência de julgamento, agendada para os dias 10 e 13 de Dezembro de 2021,

foi adiada, prevendo-se a sua realização em 25 de Março de 2022. A audiência prévia já foi realizada e também dois exames periciais ao objecto da acção.

Recorda-se a este respeito que, tal como já mencionado nos exercícios anteriores, 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.

Quanto ao processo com o n.º 317/19.0T8PVZ, a correr termos no Tribunal Judicial da Comarca do Porto no âmbito do 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, salienta-se que foi realizada a audiência prévia e também um exame pericial ao objecto da acção. A primeira sessão da audiência de julgamento realizou-se no dia 11 de Janeiro de 2022, estimando-se que a audiência esteja concluída durante o primeiro semestre de 2022.

Recorda-se igualmente que corre termos também no Tribunal Judicial da Comarca do Porto, Juízo Central Cível da Póvoa do Varzim, Juiz 2, sob o n.º 6683/21.0T8PRT uma acção declarativa de condenação proposta em 26 de abril de 2021, pela Exponor – FIPorto – Feira Internacional do Porto, S.A. contra a Nexponor,i) alegando o accionamento indevido pela Nexponor da garantia autónoma prestada pela Nogarante – Sociedade de Garantia Mútua, S.A., no valor de € 424.271,92 por falta de pagamento de rendas devidas pela Exponor, conforme previsto no contrato de arrendamento celebrado entre as partes e ii) peticionando a condenação da Nexponor no pagamento do respectivo valor, acrescido de juros de mora.

A Nexponor deduziu pedido reconvencional, no valor de € 87.577,18, correspondente à penalização pelo atraso no pagamento das rendas, cujo valor não foi incluído no acionamento de garantias em causa, porque o objeto destas, à luz do contrato de arrendamento, não compreende a penalização referida.

É expectável que o segundo acionamento de uma das garantias, em junho de 2021 conforme ponto dois infra, venha a dar azo a uma ampliação do pedido da Exponor e, correspetivamente, a uma ampliação do pedido reconvencional visando os valores detalhados infra.

A audiência prévia foi agendada para o dia 10 de fevereiro de 2022, sendo de estimar que a audiência de julgamento se realize e conclua entre o primeiro e o segundo semestres de 2022.

26. REMUNERAÇÕES PAGAS PELA SOCIEDADE GESTORA

De acordo com o definido no nº 2 do art. 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, o montante total de remunerações de 2021 pagas pela Fund Box – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. aos seus colaboradores no âmbito da gestão da Nexponor, é como segue:

	Remunerações fixas	Remunerações variáveis	Remuneração total
Direcçao de topo e colaboradores equiparados	72.449	3.883	76.333
Responsáveis pela assunção de riscos e funções de controlo	5.805	0	5.805
Outros colaboradores	22.474	0	22.474
	100.729	**3.883**	**104.612**

O valor acima apurado baseou-se no peso do ativo líquido do fundo (24%) no ativo líquido da totalidade dos fundos geridos pela sociedade gestora aplicado ao total de remunerações pagas aos colaboradores dessa sociedade durante 2021 (442.527 euros).
De referir que, tendo em conta que ocorreu um processo de fusão por incorporação da First Fund Box SGOIC (anterior entidade gestora) na Fund Box SGOIC (atual entidade gestora), o montante de 442.527 euros inclui o montante total de 415.507 euros auferidos pelos colaboradores da então entidade gestora (First Fund Box), bem como 27.020 euros auferidos pelos mesmos colaboradores já na nova entidade gestora (Fund Box SGOIC) após conclusão da referida operação de fusão. Para além do montante global de remunerações, de referir que foram pagos 238.031 euros a entidade terceira pela prestação de serviços de *backoffice* subcontratados.
O número de colaboradores afetos à gestão do fundo ao longo do ano de 2021 foi de 24 pessoas. Durante o exercício de 2021, não foram pagas quaisquer comissões de desempenho à sociedade gestora do fundo.

27. EVENTOS SUBSQUENTES

Nada a referir.

28. EFEITOS DA PANDEMIA DO COVID-19

Durante o exercício de 2021, o impacto da pandemia traduziu-se essencialmente no não pagamento das rendas do inquilino Exponor FIPorto correspondentes essencialmente ao período de Maio (renda parcial mensal) a Agosto, 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, uma vez que os pagamentos das rendas subsequentes ao período supramencionado foram retomados. De referir ainda a cobrança de parte dos valores em dívida através da execução de garantias, conforme divulgado na Nota 10.

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

mazars

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 Fund Box – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. («Entidade Gestora») que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2021 (que evidencia um total de 53 485 567 euros e um total de capital do fundo de 52 124 645 euros, incluindo um resultado líquido de 1 252 925 euros), a Demonstração dos resultados e a Demonstração dos fluxos monetários relativas ao ano findo naquela data, e o Anexo às demonstrações financeiras que inclui um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira Nexponor – Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo – SICAFI, S.A., gerido pela Fund Box – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. em 31 de dezembro de 2021 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
A carteira de imóveis, conforme discriminado na Nota 3 do Anexo às demonstrações financeiras, representa, à data de 31 de dezembro de 2021, cerca de 97% do valor do ativo do OIC. Conforme referido na alínea e) da Nota "Bases de Apresentação e principais políticas contabilísticas" do Anexo às demonstrações financeiras, os imoveis foram contabilizados inicialmente pelo montante de pagamentos efetuados, valor que foi posteriormente atualizado de acordo com as avaliações realizadas por peritos independentes - de acordo com o previsto no Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo e no Regulamento CMVM nº 2/2015 de 12 de junho (republicado pelo Regulamento CMVM nº 3/2020 e alterado pelo Regulamento CMVM nº 6/2020) - com recurso a métodos de avaliação, que envolvem julgamento (ao nível dos pressupostos considerados e metodologias utilizadas). 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 disponivel para este tipo de ativos imobiliários são determinantes, razão pela qual poderão resultar variações nos montantes registados nas demonstrações financeiras. A Nota 3 do Anexo às demonstrações financeiras em 31 de dezembro 2021 apresenta informação relativamente ao valor determinado, em 22 de dezembro de 2021, 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. A avaliação dos ativos imobiliários não considera o potencial efeito que o evento (não ajustável) relacionado com a atual situação de conflito na	Por forma a darmos resposta aos riscos identificados, entre os procedimentos de auditoria realizados destacamos os seguintes: • Verificação do registo dos peritos avaliadores junto da CMVM; • Verificação sobre o correto registo contabilístico decorrente das avaliações de imóveis face aos montantes apresentados nas avaliações obtidas; • 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 Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo; • Avaliação sobre o cumprimento dos métodos de valorização utilizados face ao disposto no Regulamento CMVM nº 2/2015 de 12 de junho (republicado pelo Regulamento CMVM nº 3/2020 e alterado pelo Regulamento CMVM nº 6/2020); • Análise dos relatórios de avaliação elaborados por peritos avaliadores independentes contratados pela Entidade Gestora, desafiando os pressupostos significativos e aferindo sobe a sua razoabilidade tendo por base as condições de mercado; • Avaliação sobre a adequação das divulgações considerando o referencial contabilístico aplicável.

Europa (e consequentes sansões económicas impostas), poderá vir a ter no justo valor dos imóveis em carteira, os quais, na presente data, não são passíveis de estimativa com a fiabilidade necessária.

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 15 de março de 2022.
- 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, (alterado pelos Decretos-Leis n.os 124/2015, de 7 de julho, e 77/2017, de 30 de junho, pela Lei n.º 104/2017, de 30 de agosto, pelo Decreto -Lei n.º 56/2018, de 9 de julho, pela Lei n.º 35/2018, de 20 de julho, pelo Decreto -Lei n.º 144/2019, de 23 de setembro, pelas Leis n.os 25/2020, de 7 de julho, 50/2020, de 25 de agosto, e 72/2021, de 16 de agosto, pelo Decreto-Lei n.º 109-F/2021 de 9 de dezembro e pela Lei n.º 99-A/2021, de 31 de dezembro), 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, 15 de março de 2022

Mazars & Associados, Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, S.A.
Representada pelo Dr. Fernando Jorge Marques Vieira (Revisor Oficial de Contas nº 564 e registado na CMVM com nº 20160225)