

RELATÓRIO DE GESTÃO 1° SEMESTRE DE 2021

NEXPONOR, SICAFI, S.A.

First FundBox SGOIC, SA

Lisboa | Av. Eng Duarte Pacheco T1, 15° sala 2 Porto | Largo Tomé Pires n° 27 www.fundbox.pt

ACTIVIDADE DO FUNDO

1. Na valorização dos activos

O 1º Semestre de 2021 foi, em termos de actividade da NEXPONOR, SICAFI, S.A. (Nexponor, ou Fundo), vocacionado para o desenvolvimento em detalhe das soluções urbanísticas respeitantes à consolidação do *master plan* para todo o perímetro do Parque de Exposições de Matosinhos e à Área Urbana de Desenvolvimento a Consolidar (AUDAC) (na qual se incluem os 2 terrenos exteriores ao perímetro daquele Parque).

Todo o trabalho, que abrange uma área superior a 180.000 m², mereceu especial atenção e estudo por parte do Município de Matosinhos, tendo, do diálogo permanente com as chefias das áreas do Planeamento e do Urbanismo, resultado uma solução que foi formalmente apresentada à apreciação da Câmara já após a conclusão do 1º Semestre.

Das reuniões realizadas com a Sra. Presidente no decurso do semestre em apreço, regista-se o interesse do município na solução urbanística resultante do trabalho conjunto e profícuo, mas nem sempre tão célere quanto se desejaria.

Os ganhos de área de construção referenciados no Relatório de Gestão do ano de 2020 mantiveram-se inalterados.

Em paralelo com o trabalho ao nível urbanístico têm sido desenvolvidos os estudos para a construção do hotel Super 8.

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, tal como já vinha a ocorrer desde Abril de 2020 e que motivaram a execução de uma das garantias prestadas pela Exponor – FIP já no decurso do período em apreço.

Neste quadro verifica-se, naturalmente, impacto na liquidez do Fundo não se prevendo qualquer rotura de tesouraria até ao final do corrente ano.

A Sociedade Gestora acompanha com atenção as consequências das possíveis revisões em baixa dos valores das avaliações dos activos, ainda que à data das últimas avaliações (final de 2020) não se tenha verificado nestas uma influência clara da pandemia.

3. Em matéria de contencioso

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

contracto 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 pericial, também entretanto já realizado.

A audiência de julgamento está agendada para os dias 10 a 13 de Dezembro de 2021, não sendo de esperar que seja proferida sentença antes de 2022.

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 realizada a audiência prévia e um exame pericial.

A audiência de julgamento está agendada para 11 de Novembro de 2021, não sendo de esperar que seja proferida sentença antes de 2022.

iii) Corre termos, pelo Tribunal Judicial da Comarca do Porto, Juízo Central Cível da Póvoa do Varzim, Juiz 2, sob o n.º 6683/21.oT8PRT 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 contestação já foi apresentada, aguardando-se pelo agendamento da audiência prévia, que se estima que será realizada no segundo semestre de 2021.

EVOLUÇÃO DO VALOR LIQUIDO GLOBAL DO FUNDO

VLGF dos últimos 3 exercícios

Exercício de 2019	Exercício de 2020	1.° Semestre de 2021
€ 52.481.308	€ 50.871.721	€ 50.854.339

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 do 1º Semestre de 2021 da Nexponor registou um resultado negativo de € 17.382 (resultado líquido positivo de € 202.709 no semestre homólogo de 2020) devido essencialmente ao desreconhecimento das rendas dos activos imobiliários.

RENTABILIDADE

A rentabilidade anualizada desde o lançamento da NEXPONOR, SICAFI, S.A. é de - 3,08%. O valor contabilístico por acção fixou-se em € 3,8748 (foi de € 3,8762 no final de 2020)

CONCLUSÕES

As contas do primeiros semestre de 2021 da Nexponor reflectem o impacto da pandemia da COVID-19 nos rendimentos imobiliários.

PERSPECTIVAS PARA O 2.º SEMESTRE DE 2021

A manutenção de um quadro de 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 *master plan*, da AUDAC, do Hotel Super 8 e a submissão subsequente a licenciamento dos edifícios que se mostrem mais adequados ao mercado no momento.

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;

Lisboa, 26 de Agosto 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

BALANÇO EM 30 DE JUNHO DE 2021 E 31 DEZEMBRO DE 2020

(Montantes expressos em Euros)

			30-06-2021			31-12-2020				
		Activo	Mais	menos	Activo	Activo	•			
ACTIVO	Notas	bruto	valias	valias	líquido	líquido	PASSIVO E CAPITAL DO FUNDO	Notas	30-06-2021	31-12-2020
ACTIVOS IMOBILIÁRIOS							CAPITAL DO FUNDO			
Terrenos	1 e 3	9.148.306	16.431	(400.480)	8.764.257	8.764.257	Unidades de participação	2	65.621.200	65.621.200
Construções	1 e 3	56.158.493	-	(15.239.350)	40.919.143	40.919.143	Variações patrimoniais	2	-	-
Total de activos imobiliários		65.306.799	16.431	(15.639.830)	49.683.400	49.683.400	Resultados transitados	2	(14.749.479)	(13.139.892)
							Resultado líquido do período	2	(17.382)	(1.609.588)
DISPONIBILIDADES							Total do Capital do Fundo		50.854.339	50.871.721
Caixa	7	242			242	242	·			
Depósitos à ordem	7	489.181			489.181	404.242				
Depósitos a prazo e com pré-aviso	7	-			-	-				
Total das disponibilidades		489.423			489.423	404.484	•			
							CONTAS DE TERCEIROS			
CONTAS DE TERCEIROS							Comissões e outros encargos a pagar	16	55.888	59.945
Outras contas de devedores	17	200.072			200.072	447.886	Outras contas de credores	16	201.024	194.511
Total das disponibilidades		200.072			200.072	447.886	Total de valores a pagar		256.912	254.456
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS										
Acréscimos de proveitos	15	87.578			87.578	87.578	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS			
Despesas com custo diferido	15	84.060			84.060	14.569	Acréscimos de custos	18	815.293	897.804
Outros acréscimos e diferimentos	15	1.386.064			1.386.064	1.386.064	Receitas com proveito diferido	18	4.053	-
Total de acréscimos e diferimentos a	activos	1.557.702			1.557.702	1,488,211	Total de acréscimos e diferimentos passivos		819.346	897.804
Total do Activo		67.553.996	16.431	(15.639.830)	51.930.597	52.023.981	Total do Passivo e Capital do Fundo		51.930.597	52.023.981
Total do número de acções	2				13.124.240	13.124.240	Valor unitário da acção	2	3,8748	3,8762

O anexo faz parte integrante das demonstrações financeiras de 30 de Junho 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 30 DE JUNHO DE 2021 E 2020

(Montantes expressos em Euros)

	Notas	30-06-2021	30-06-2020		Notas	30-06-2021	30-06-2020
CUSTOS E PERDAS CORRENTES Comissões:				PROVEITOS E GANHOS CORRENTES Juros e proveitos equiparados:			
Outras, de operações correntes Impostos e taxas:	14	134.190	139.856	Outras, de operações correntes Em activos imobiliários		-	-
Impostos indirectos	12	77.347	82.775	Rendimentos de activos imobiliários	20	576.838	598.707
Outros impostos	12	7.493	8.048	Total de proveitos e ganhos correntes	(B)	576.838	598.707
Fornecimentos e serviços externos	19	175.020	165.320				
Total de custos e perdas correntes	(A)	394.050	395.998				
				PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS				Ganhos de exercícios anteriores	22	192.623	-
Perdas de exercícios anteriores	21	13.614	-	Outros ganhos eventuais			
Outras perdas eventuais	21	379.180		Total de proveitos e ganhos eventuais		192.623	-
Total de custos e perdas eventuais		392.794	-				
				RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se <0)	2	17.382	
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se >0)	2		202.709			786.843	598.707
		786.843	598.707				
Resultados na carteira de títulos e outros activos		-	-	Resultados eventuais		(200.171)	-
Resultados em Activos Imobiliários		401.819	433.387	Resultados antes de imposto sobre o rendimento		(17.382)	202.709
Resultados das operações extrapatrimoniais		(200.171)	-	Resultados líquidos do período		(17.382)	202.709
Resultados correntes (B) - (A)		182.789	202.709				

O anexo faz parte integrante das demonstrações financeiras de 30 de Junho de 2021.

O Contabilista Certificado

Pelo Conselho de Administração

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

<u>DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS MONETÁRIOS PARA O PERÍODO</u>

FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2021 E 2020

(Montantes expressos em Euros)

Companiests		30-06-2021	30-06-2020
Recebimentos: Subscrição de unidades de participação Pagamentos: Resgates/reembolsos de unidades de participação Pagamentos: Resgates/reembolsos de unidades de participação Pagamento de rendimentos aos participantes Flixo das operações sobre as unidades de fundo	OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO		
Pagamentos: Respates/reembolsos de unidades de participação Pagamento de rendimentos aos participantes Fluxo das operações sobre as unidades do fundo	Recebimentos:		
Resgales/reembolsos de unidades de participação Pagamento de rendimentos aos participantes Fluxo das operações sobre as unidades do fundo Competações Competaçõe			
Pituxo das operações sobre as unidades do fundo			
OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS Recebimentos: Alienação de activos imobiliários (Nota 1) Rendimentos de activos imobiliários - 311.381 Rendimentos de activos imobiliários (via execução de garantias) 435.912 - Adiantamentos por conta da venda de activos imobiliários 435.912 311.381 Pagamentos: 435.912 311.381 Pagamentos: 435.912 311.381 Aquisição de activos imobiliários (Nota 1) Grandes reparações em activos imobiliários (29.131) (72.876) Comissões de activos imobiliários (29.131) (72.876) (37.876) (36.610) (33.518) (37.741) (106.393) (37.741) (106.393) (37.741) (106.393) (37.741) (106.393) (38.88) (38.88) (38.88) (38.88) (38.88) (38.88) (38.88) (38.88) (38.88) (38.442) (38.88) (38.442) (39.986) (39.986) (39.986) (39.986) (39.986) (39.986) (39.986) (39.986) (39.986) (39.986) (39.986) (39.886) (39.986) (39.986) <t< td=""><td></td><td></td><td></td></t<>			
Recebimentos: Alienação de activos imobiliários (Nota 1) Rendimentos de activos imobiliários (via execução de garantias) 435.912			<u>-</u> _
Rendimentos de activos imobiliários (via execução de garantias) 435.912 - Adiantamentos por conta da venda de activos imobiliários 435.912 - Outros recebimentos de activos imobiliários 435.912 311.381 Pagamentos: 435.912 311.381 Pagamentos: 435.912 311.381 Pagamentos: - - Aquisição de activos imobiliários (Nota 1) - - Comissões de activos imobiliários (29.131) (72.876) Adiantamento por conta de compra de imóveis (8.610) (33.518) Outros pagamentos de activos imobiliários (8.610) (33.518) Fluxo das operações com activos imobiliários (8.610) (33.518) Fluxo das operações com activos imobiliários (8.610) (33.518) Outros pagamentos de activos imobiliários (8.610) (33.518) Perações DE GESTÃO CORRENTE Recebimentos: - - Juros de depósitos bancários - - - Comissão de gestão (100.301) (104.205) - Comissão de depositário (30.903)			
Rendimentos de activos imobiliários (vía execução de garantias) 435.912 - Adiantamentos por conta da venda de activos imobiliários 435.912 311.381 Pagamentos: 435.912 311.381 Pagamentos: Aquisição de activos imobiliários (Nota 1) Comissões de activos imobiliários Comissões de activos imobiliários (29.131) (72.876) Adiantamento por conta de compra de imóveis (8.610) (33.518) Outros pagamentos de activos imobiliários (8.610) (33.518) Fluxo das operações com activos imobiliários (8.610) (33.518) OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE (8.610) (33.93) Recebimentos: Juros de depósitos bancários - - Outros recebimentos correntes - - - Pagamentos: Comissão de gestão (100.301) (104.205) Comissão de depositário (32.989) (34.442) Despesas com crédito vencido Juros devedores de depósitos bancários (30.903) (30.936) Impostos e taxas (30.903) (30.936) (62.251) Reembolso de empréstimos <	Alienação de activos imobiliários (Nota 1)		
Adiantamentos por conta da venda de activos imobiliários Outros recebimentos de activos imobiliários Pagamentos: Aquisição de activos imobiliários (Nota 1) Grandes reparações em activos imobiliários Comissões de activos imobiliários Despesas correntes (FSE) em activos imobiliários Outros pagamento por conta de compra de imóveis Outros pagamentos de activos imobiliários Fluxo das operações com activos imobiliários Outros pagamentos de activos imobiliários Outros pagamentos de activos imobiliários OUTROS pagamentos de activos imobiliários OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE Recebimentos: Juros de depósitos bancários Outros recebimentos correntes Pagamentos: Comissão de gestão Comissão de depositário Juros devedores de depósitos bancários Impostos e taxas Reembolso de empréstimos Outros pagamentos correntes Recebiolso de empréstimos Outros pagamentos correntes Fluxo das operações de gestão corrente Reembolso de empréstimos Outros pagamentos correntes Reembolso de empréstimos Outros pagamentos correntes Recebimentos Reembolso de empréstimos Outros pagamentos correntes Recebimentos de depósidos bancários Reembolso de empréstimos Outros pagamentos correntes Recebimentos de depósidos bancários Reembolso de empréstimos Outros pagamentos correntes Recebimentos de depósidos bancários Reembolso de empréstimos Outros pagamentos correntes Recebimentos de depósidos bancários Remembolso de empréstimos Outros pagamentos correntes Recebimentos de depósidos bancários Remembolso de empréstimos Rememb	Rendimentos de activos imobiliários	-	311.381
Outros recebimentos de activos imobiliários 435.912 311.381 Pagamentos: 435.912 311.381 Aquisição de activos imobiliários (Nota 1) Comissões de activos imobiliários (29.131) (72.876) Comissões de activos imobiliários (29.131) (72.876) Adiantamento por conta de compra de imóveis (31.7741) (106.393) Outros pagamentos de activos imobiliários (8.610) (33.518) Fluxo das operações com activos imobiliários (8.610) (33.518) Fluxo das operações com activos imobiliários 398.171 204.988 OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE Toma de depósitos bancários - - Juros de depósitos bancários - - - Outros recebimentos correntes - - - Comissão de gestão (100.301) (104.205) Comissão de depositário (32.989) (34.442) Despesas com crédito vencido 30.903 (30.936) Impostos e taxas (30.903) (30.936) Reembolso de empréstimos (149.039) (62.251) Outros pagamentos	Rendimentos de activos imobiliários (via execução de garantias)	435.912	-
Pagamentos: 435.912 311.381 Aquisição de activos imobiliários (Nota 1) (Parandes reparações em activos imobiliários (29.131) (72.876) Comissões de activos imobiliários (29.131) (72.876) Adiantamento por conta de compra de imóveis (31.741) (106.393) Fluxo das operações com activos imobiliários (8.610) (33.518) Fluxo das operações com activos imobiliários (8.610) (33.518) OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE Recebimentos: Juros de depósitos bancários - - Outros recebimentos correntes - - Comissão de gestão (100.301) (104.205) Comissão de depositário (32.989) (34.442) Despesas com crédito vencido - - Juros devedores de depósitos bancários (30.903) (30.936) Reembolso de empréstimos (149.039) (62.251) Cutros pagamentos correntes (149.039) (62.251) Fluxo das operações de gestão corrente (313.232) (231.814) Fluxo das operações de gestão corrente	Adiantamentos por conta da venda de activos imobiliários		
Pagamentos: Aquisição de activos imobiliários (Nota 1) Grandes reparações em activos imobiliários Comissões de activos imobiliários (29.131) (72.876) Despesas correntes (FSE) em activos imobiliários (29.131) (72.876) Adiantamento por conta de compra de imóveis (31.741) (106.393) Outros pagamentos de activos imobiliários 398.171 (106.393) Fluxo das operações com activos imobiliários 398.171 (204.988) OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE *** Recebimentos: Juros de depósitos bancários	Outros recebimentos de activos imobiliários		
Aquisição de activos imobiliários (Nota 1) Grandes reparações em activos imobiliários (29.131) (72.876) Comissões de activos imobiliários (29.131) (72.876) Despesas correntes (FSE) em activos imobiliários (8.610) (33.518) Outros pagamentos de activos imobiliários (8.610) (33.518) Fluxo das operações com activos imobiliários 398.171 204.988 OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE Recebimentos: Juros de depósitos bancários - - Outros recebimentos correntes - - Pagamentos: Comissão de gestão (100.301) (104.205) Comissão de depositário (32.989) (34.442) Despesas com crédito vencido - - Juros devedores de depósitos bancários (30.903) (30.906) Reembolso de empréstimos (149.039) (62.251) Outros pagamentos correntes (149.039) (62.251) Fluxo das operações de gestão corrente (313.232) (231.814) Fluxo das operações de gestão corrente (313.232) (231.814) <td>Pagamentos:</td> <td>435.912</td> <td>311.381</td>	Pagamentos:	435.912	311.381
Grandes reparações em activos imobiliários (29.131) (72.876) Despesas correntes (FSE) em activos imobiliários (29.131) (72.876) Adiantamento por conta de compra de imóveis (8.610) (33.518) Outros pagamentos de activos imobiliários (8.610) (33.518) Fluxo das operações com activos imobiliários 398.171 204.988 OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE Recebimentos: - - Juros de depósitos bancários - - Outros recebimentos correntes - - Comissão de gestão (100.301) (104.205) Comissão de depositário (32.989) (34.442) Despesas com crédito vencido 39.939 (30.936) Juros devedores de depósitos bancários (30.903) (30.936) Reembolso de empréstimos (149.039) (62.251) Outros pagamentos correntes (149.039) (62.251) Fluxo das operações de gestão corrente (313.232) (231.814) Fluxo das operações de gestão corrente (34.82) (26.826)	-		
Despesas correntes (FSE) em activos imobiliários (29.131) (72.876) Adiantamento por conta de compra de imóveis (8.610) (33.518) Outros pagamentos de activos imobiliários (8.610) (33.518) Fluxo das operações com activos imobiliários 398.171 204.988 OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE Recebimentos: - - Juros de depósitos bancários - - Outros recebimentos correntes - - Pagamentos: Comissão de gestão (100.301) (104.205) Comissão de depositário (32.989) (34.442) Despesas com crédito vencido 32.989 (34.442) Despesas com crédito vencido 30.903 (30.936) Impostos e taxas (30.903) (30.936) Reembolso de empréstimos (149.039) (62.251) Outros pagamentos correntes (149.039) (62.251) Fluxo das operações de gestão corrente (313.232) (231.814) Saldo dos fluxos de caixa do período 84.939 (26.826)			
Adiantamento por conta de compra de imóveis (8.610) (33.518) Outros pagamentos de activos imobiliários (37.741) (106.393) Fluxo das operações com activos imobiliários 398.171 204.988 OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE Recebimentos: - - Juros de depósitos bancários - - Outros recebimentos correntes - - Pagamentos: - - Comissão de gestão (100.301) (104.205) Comissão de depositário (32.989) (34.442) Despesas com crédito vencido - - Juros devedores de depósitos bancários (30.903) (30.936) Reembolso de empréstimos (30.903) (30.936) Outros pagamentos correntes (149.039) (62.251) Fluxo das operações de gestão corrente (313.232) (231.814) Saldo dos fluxos de caixa do período 84.939 (26.826)	Comissões de activos imobiliários		
Outros pagamentos de activos imobiliários (8.610) (33.518) Fluxo das operações com activos imobiliários 398.171 204.988 OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE Recebimentos: - - Juros de depósitos bancários - - Outros recebimentos correntes - - Pagamentos: - - Comissão de gestão (100.301) (104.205) Comissão de depositário (32.989) (34.442) Despesas com crédito vencido - - Juros devedores de depósitos bancários - - Impostos e taxas (30.903) (30.936) Reembolso de empréstimos (149.039) (62.251) Outros pagamentos correntes (149.039) (62.251) Fluxo das operações de gestão corrente (313.232) (231.814) Saldo dos fluxos de caixa do período 84.939 (26.826)	Despesas correntes (FSE) em activos imobiliários	(29.131)	(72.876)
Canal	Adiantamento por conta de compra de imóveis		
Fluxo das operações com activos imobiliários 398.171 204.988 OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE Recebimentos: Juros de depósitos bancários - - Outros recebimentos correntes - - Pagamentos: - - Comissão de gestão (100.301) (104.205) Comissão de depositário (32.989) (34.442) Despessas com crédito vencido - - Juros devedores de depósitos bancários (30.903) (30.936) Reembolso de empréstimos (149.039) (62.251) Outros pagamentos correntes (149.039) (62.251) Fluxo das operações de gestão corrente (313.232) (231.814) Fluxo das fluxos de caixa do período 84.939 (26.826)	Outros pagamentos de activos imobiliários	(8.610)	(33.518)
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE Recebimentos: Juros de depósitos bancários -		(37.741)	(106.393)
Recebimentos: Juros de depósitos bancários - - - Outros recebimentos correntes - - - - Pagamentos: - <td< td=""><td>Fluxo das operações com activos imobiliários</td><td>398.171</td><td>204.988</td></td<>	Fluxo das operações com activos imobiliários	398.171	204.988
Recebimentos: Juros de depósitos bancários -	OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE		
Juros de depósitos bancários - - Outros recebimentos correntes - - Pagamentos: - - Comissão de gestão (100.301) (104.205) Comissão de depositário (32.989) (34.442) Despesas com crédito vencido - - Juros devedores de depósitos bancários - - Impostos e taxas (30.903) (30.936) Reembolso de empréstimos (149.039) (62.251) Outros pagamentos correntes (149.039) (62.251) Fluxo das operações de gestão corrente (313.232) (231.814) Saldo dos fluxos de caixa do período 84.939 (26.826)			
Outros recebimentos correntes -		_	_
Pagamentos:	·	_	_
Comissão de gestão (100.301) (104.205) Comissão de depositário (32.989) (34.442) Despesas com crédito vencido (30.903) (30.903) Juros devedores de depósitos bancários (30.903) (30.936) Reembolso de empréstimos (149.039) (62.251) Outros pagamentos correntes (313.232) (231.814) Fluxo das operações de gestão corrente (313.232) (231.814) Saldo dos fluxos de caixa do período 84.939 (26.826)			
Comissão de gestão (100.301) (104.205) Comissão de depositário (32.989) (34.442) Despesas com crédito vencido (30.903) (30.903) Juros devedores de depósitos bancários (30.903) (30.936) Reembolso de empréstimos (149.039) (62.251) Outros pagamentos correntes (313.232) (231.814) Fluxo das operações de gestão corrente (313.232) (231.814) Saldo dos fluxos de caixa do período 84.939 (26.826)			
Comissão de depositário (32.989) (34.442) Despesas com crédito vencido Juros devedores de depósitos bancários Impostos e taxas (30.903) (30.936) Reembolso de empréstimos (149.039) (62.251) Outros pagamentos correntes (313.232) (231.814) Fluxo das operações de gestão corrente (313.232) (231.814) Saldo dos fluxos de caixa do período 84.939 (26.826)	Pagamentos:		
Despesas com crédito vencido Juros devedores de depósitos bancários Impostos e taxas (30.903) (30.936) Reembolso de empréstimos (149.039) (62.251) Outros pagamentos correntes (313.232) (231.814) Fluxo das operações de gestão corrente (313.232) (231.814) Saldo dos fluxos de caixa do período 84.939 (26.826)	Comissão de gestão	(100.301)	(104.205)
Juros devedores de depósitos bancários (30.903) (30.936) Impostos e taxas (30.903) (30.936) Reembolso de empréstimos (149.039) (62.251) Outros pagamentos correntes (313.232) (231.814) Fluxo das operações de gestão corrente (313.232) (231.814) Saldo dos fluxos de caixa do período 84.939 (26.826)	Comissão de depositário	(32.989)	(34.442)
Impostos e taxas (30.903) (30.936) Reembolso de empréstimos (149.039) (62.251) Outros pagamentos correntes (313.232) (231.814) Fluxo das operações de gestão corrente (313.232) (231.814) Saldo dos fluxos de caixa do período 84.939 (26.826)	Despesas com crédito vencido		
Reembolso de empréstimos (149.039) (62.251) Outros pagamentos correntes (313.232) (231.814) Fluxo das operações de gestão corrente (313.232) (231.814) Saldo dos fluxos de caixa do período 84.939 (26.826)	Juros devedores de depósitos bancários		
Outros pagamentos correntes (149.039) (62.251) (313.232) (231.814) Fluxo das operações de gestão corrente (313.232) (231.814) Saldo dos fluxos de caixa do período 84.939 (26.826)	Impostos e taxas	(30.903)	(30.936)
(313.232) (231.814) Fluxo das operações de gestão corrente (313.232) (231.814) Saldo dos fluxos de caixa do período 84.939 (26.826)	Reembolso de empréstimos		
Fluxo das operações de gestão corrente (313.232) (231.814) Saldo dos fluxos de caixa do período 84.939 (26.826)	Outros pagamentos correntes		(62.251)
Saldo dos fluxos de caixa do período 84.939 (26.826)			(231.814)
	Fluxo das operações de gestão corrente	(313.232)	(231.814)
Disponibilidades no início do período 404.484 944.619	Saldo dos fluxos de caixa do período	84.939	(26.826)
	Disponibilidades no início do período	404.484	944.619
Disponibilidades no fim do período 489.423 917.792	Disponibilidades no fim do período	489.423	917.792

O anexo faz parte integrante das demonstrações financeiras de 30 de Junho de 2021.

NEXPONOR – Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo – SICAFI, SA ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 30 DE JUNHO DE 2021

(Montantes expressos em Euros)

<u>INTRODUÇÃO</u>

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 Colectivo, SA e é considerada uma instituição de investimento colectivo 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 efectuada em 2 de maio de 2013 junto do mesmo cartório através da Ap. 1/20130502. A NEXPONOR iniciou a sua actividade 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 actividade de gestão de instituição de investimento colectivo 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 accionistas.

Conforme referido anteriormente, a NEXPONOR foi constituída por apelo à subscrição pública nos termos dos artigos 279.° 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) acções sem valor nominal. O capital social da NEXPONOR divide-se em acções nominativas, escriturais, sem valor nominal e cada accionista limita a sua responsabilidade ao valor das acções 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 transacção das acções 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 n.º 144/2019, de 23 de setembro, e alterada pela Lei n.º 50/2020 de 25 de agosto, que estabelece o regime jurídico dos fundos de investimento imobiliário, e consiste em alcançar, numa perspectiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente de capital, através da constituição e gestão de uma carteira de valores predominantemente imobiliários.

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 30 DE JUNHO DE 2021

(Montantes expressos em Euros)

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 activos 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 supramencionado.

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 accionistas 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) <u>Especialização de exercícios</u>

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.

NEXPONOR – Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo – SICAFI, SA ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 30 DE JUNHO DE 2021

(Montantes expressos em Euros)

b) <u>Comissão de gestão</u>

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) <u>Taxa de supervisão</u>

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 913-1/2003, 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 colecta 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).

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 30 DE JUNHO DE 2021

(Montantes expressos em 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, republicada pelo Decreto-Lei 144/2019 de 23 de setembro, e alterada pela Lei n.º 50/2020 de 25 de agosto, 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° 2/2015 da CMVM, republicado pelo regulamento n° 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.

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) <u>Despesas com imóveis</u>

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 reflectir o valor que é efectivamente suportado pela NEXPONOR.

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 30 DE JUNHO DE 2021

(Montantes expressos em Euros)

g) <u>Ações</u>

O valor de cada acção é calculado dividindo o valor líquido global da NEXPONOR pelo número de acções em circulação. Ao valor líquido do património corresponde o somatório das rubricas do capital da NEXPONOR, ou seja, acções, 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 acções, no momento em que ocorre a subscrição.

h) Contas de terceiros

As dívidas de terceiros no activo 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. 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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 30 DE JUNHO DE 2021

(Montantes expressos em Euros)

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;
- 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;

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 30 DE JUNHO DE 2021

(Montantes expressos em Euros)

• 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) <u>Demonstração de fluxos monetários</u>

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 activos imobiliários") e parte significativa dos pagamentos incluídos em despesas correntes (despesas correntes (FSE) com activos imobiliários) incluem o IVA aplicável às transacções.

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 actividade de promoção de feiras e exposições, assim como todos os serviços e actividades complementares à actividade 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.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 30 DE JUNHO DE 2021

(Montantes expressos em Euros)

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 transacção com impacto positivo nos resultados operacionais da Arrendatária no âmbito da actividade 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.

ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

Em 30 de junho de 2021, o saldo desta rubrica é composto por activos imobiliários com as seguintes características:

	30-06-2021						
<u>Imóvel</u>	Valor contabilístico bruto	Mais e menos valias potenciais	Valor contabilístico líquido	Média das Avaliações	Diferença		
Terreno Exponor 8323	7.438.926	16.431	7.455.357	7.455.357	_		
Terreno Exponor 4187	747.968	(145.968)	602.000	602.000	-		
Terreno Exponor 4554	961.412	(254.512)	706.900	706.900			
	9.148.306	(384.049)	8.764.257	8.764.257			
PrédioUrbano Exponor 8318	17.465.821	(7.329.862)	10.135.959	10.135.959	-		
PrédioUrbano Exponor 8320	19.912.857	(2.902.590)	17.010.267	17.010.267	-		
PrédioUrbano Exponor 8314	10.390.605	(1.232.061)	9.158.544	9.158.544	-		
PrédioUrbano Exponor 8316	8.389.209	(3.774.836)	4.614.373	4.614.373			
	56.158.493	(15.239.350)	40.919.143	40.919.143			
	65.306.799	(15.623.399)	49.683.400	49.683.400			

NEXPONOR – Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo – SICAFI, SA ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 30 DE JUNHO DE 2021

(Montantes expressos em Euros)

Na sequência das avaliações realizadas, foram registadas no período de 2020 menos-valias líquidas potenciais no montante de €1.787.309. 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 consequentemente, ter impacto na recuperabilidade do valor de avaliação dos imóveis.

2. ACCÕES E CAPITAL DA SICAFI

O património da NEXPONOR é representado por acções iguais com um valor base de €5 (cinco euros) cada. A movimentação no capital da NEXPONOR no decurso do primeiro semestre de 2021 foi a abaixo descrita:

A 30 de junho de 2021 a NEXPONOR apresenta um resultado líquido negativo de €17.382.

			30-06-2021			
Saldo em 31-12-2020	Subscrições	Resgates	Distribuição de rendimentos	Aplicação do resultado de 2020	Resultado líquido do exercício	Saldo em 30-06-2021
65.621.200	-	-	-	-	-	65.621.200
-	=	-	=	-	=	-
(0)				(, (, , , , , , , , , , , , , , , , , ,		(
(13.139.892)	-	-	-	(1.609.588)	-	(14.749.479)
_	_	_	_	_	_	_
(1.609.588)	-	-	-	1.609.588	(17.382)	(17.382)
50.871.721					(17.382)	50.854.339
13.124.240						13.124.240
3,8762						3,8748
	31-12-2020 65.621.200 - (13.139.892) - (1.609.588) 50.871.721	31-12-2020 Subscrições 65.621.200 - (13.139.892) - (1.609.588) - 50.871.721 - 13.124.240	31-12-2020 Subscrições Resgates 65.621.200 - - (13.139.892) - - (1.609.588) - - 50.871.721 - - 13.124.240 - -	Saldo em 31-12-2020 Subscrições Resgates Distribuição de rendimentos 65.621.200 - - - (13.139.892) - - - (1.609.588) - - - 50.871.721 - - - 13.124.240 - - -	Saldo em 31-12-2020 Subscrições Resgates Distribuição de rendimentos Aplicação do resultado de 2020 65.621.200 - - - - - (13.139.892) - - - (1.609.588) - - - - - - (1.609.588) - - - 1.609.588 50.871.721 - - - - - 13.124.240 - <td>Saldo em 31-12-2020 Subscrições Resgates Distribuição de rendimentos Aplicação do resultado do resultado de exercício 65.621.200 -</td>	Saldo em 31-12-2020 Subscrições Resgates Distribuição de rendimentos Aplicação do resultado do resultado de exercício 65.621.200 -

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 30 DE JUNHO DE 2021

(Montantes expressos em Euros)

3. <u>INVENTÁRIO DAS APLICAÇÕES EM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS</u>

					30-06-20	21			
	Área	Data de	Valor de	Data da	Valor da	Data da	Valor da	Valor do	
Imóvel / Terreno	(m²)	aquisição	aquisição	1ª avaliação	1ª avaliação	2ª avaliação	2ª avaliação	Imóvel	Localização
4 Imávois situados om Bortugal									
 1. Imóveis situados em Portugal 1.1 Terrenos 									
1.1.1 Urbanizados									
	C		0						N 4 a t a a i a la a a
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
Total			9.148.306		8.740.758		8.787.757	8.764.257	
1.4 Construções									
1.4.1 Arrendadas									
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	4.614.372	Matosinhos
Total			56.158.493		40.873.042		40.965.243	40.919.143	
Total			65.306.799		49.613.800		49.753.000	49.683.400	

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 30 DE JUNHO DE 2021

(Montantes expressos em Euros)

,					30-0	6-2021			
Liquidez	Quantid.	Moeda	Preço de aquisição	Preço	Data de Avaliação	Valor de Avaliação	Método de Avaliação	Juros Decorridos	Valor Global
CCo1 Numerário									
Caixa		EUR							242
CCo2 Depósitos à ordem									
DO Bison Bank o.oo%		EUR						-	269
DO Banco Invest o.oo%		EUR						-	488.912
Total								-	489.423
					30-0	6-2021			
			Preço de	Preço	Data de	Valor de	Método de	Juros	Valor
Outros valores a regularizar	Quantid.	Moeda	aquisição	-	Avaliação	Avaliação	Avaliação	Decorridos	Global
CC12 Valores Ativos a Regularizar									
Rendas em dívida		EUR							200.072
CC13 Valores Ativos a Regularizar									
Outros		EUR							1.557.702
CC18 Valores Passivos a Regularizar									
Rendas adiantadas									(4.053)
CC19 Valores Passivos a Regularizar									
Outros		EUR							(1.072.205)
Total									681.516
Valor Liquido Global do Fundo									50.854.339

NEXPONOR – Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo – SICAFI, SA ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 30 DE JUNHO DE 2021 (Montantes expressos em Euros)

6. CRITÉRIOS E PRÍNCIPIOS DE VALORIZAÇÃO

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

7. DISCRIMINAÇÃO DA LIQUIDEZ DA SICAFI

	30-06-2021						
	Saldo em			Saldo em			
Contas	31-12-2020	Aumentos	Reduções	30-06-2021			
Numerário	242			242			
Depósitos à ordem	404.242			489.181			
Total	404.484			489.423			
	31-12-2020						
	Saldo em			Saldo em 31-			
Contas	30-06-2020	Aumentos	Reduções	12-2020			
Numerário	276			242			
Depósitos à ordem	917.516			404.242			
Total	917.792			404.484			

9. COMPARABILIDADE COM O EXERCÍCIO ANTERIOR

Existe comparabilidade das contas de Balanço a 30 de junho de 2021 com 31 de dezembro de 2020 e para as contas da demonstração de resultados, do primeiro semestre de 2021 com o primeiro semestre de 2020.

10. GARANTIAS

Em virtude do reiterado incumprimento pela Exponor – FI Porto – Feira Internacional do Porto, S.A. do pagamento das rendas referentes aos meses de Abril a Outubro de 2020, no valor total de € 424.271,92, ao abrigo do contrato de arrendamento, a Nexponor não considerando aplicável qualquer suspensão no pagamento das mesmas ao abrigo da legislação produzida no âmbito do estado de emergência, accionou a garantia autónoma prestada pela Nogarante – Sociedade de Garantia Mútua, S.A., no valor de € 424.271,92.

12. IMPOSTOS

Durante o primeiro semestre dos exercícios de 2021 e 2020, a rubrica de impostos tem a seguinte decomposição:

	30-06-2021	30-06-2020
Outros Impostos:		
Imposto Selo	17.737	18.402
Imposto Municipal s/ Imóveis	59.610	64.374
Outros impostos	7.493	8.048
	84.840	90.823
Total de Impostos suportados	84.840	90.823

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 30 DE JUNHO DE 2021

(Montantes expressos em Euros)

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 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. <u>COMISSÕES</u>

A rubrica de gastos com comissões relativa ao primeiro semestre de 2021 e primeiro semestre de 2020, decompõem-se da seguinte forma:

	30-06-2021	30-06-2020
Comissões Comissão de de gestão Comissão de depósito Taxa de supervisão Outras comissões	94.188 31.396 8.193 412	98.397 32.799 8.206 453
	134.190	139.856

15. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ACTIVOS

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

	30-06-2021	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	15.092	14.569
Outras despesas com custo		
diferido	68.969	
	84.060	14.569
Outros acréscimos e diferimentos		
Projectos Arquitectura Aprovação	1.412.872	1.412.872
Outros	(26.808)	(26.808)
	1.386.064	1.386.064
Total	1.557.702	1.488.211

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 30 DE JUNHO DE 2021

(Montantes expressos em Euros)

O saldo registado a 30 de Junho de 2021 e 31 de Dezembro de 2020 na rubrica de "Acréscimo de proveitos de devedores" diz respeito na íntegra ao reconhecimento da penalização associada ao não pagamento pelo inquilino das rendas que se encontravam em dívida à data de 31 de Dezembro de 2020 e correspondente a 20% do valor em dívida a essa data.

As outras despesas com custo diferido são referentes a custos com fornecedores, entre os quais se incluem auditoria e o Imposto Municipal de Imóveis para 2021, que são levados a custo apenas no período futuro a que os custos respeitam, nomeadamente durante o segundo semestre de 2021.

A rubrica de "Outros acréscimos e diferimentos" diz respeito, essencialmente, a custos relacionados com o projecto de arquitectura. Esta rubrica não registou qualquer variação face ao final do exercício de 2020. Estes valores serão capitalizados com o arranque da obra.

16. <u>CONTAS DE TERCEIROS – PASSIVO</u>

As "Comissões e outros encargos a pagar" reflectem as comissões de gestão, de depositário e de supervisão a pagar à sociedade gestora, ao banco depositário e à CMVM, respectivamente, a serem liquidadas no decorrer do mês de julho de 2021.

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

	30-06-2021	31-12-2020
Comissões e outros encargos a pagar		
Sociedade Gestora	49.161	51.506
Banco Depositário	5.405	5.742
Entidades avaliadores de imóveis	-	-
Autoridades de Supervisão	1.322	2.698
	55.888	59.945
Outras contas de credores		
Imposto sobre o rendimentos	115	117
Outros credores	200.909	194.394
	201.024	194.511
Total	256.912	254.456

17. CONTAS DE TERCEIROS – ACTIVO

O saldo registado na rubrica de outros devedores é detalhado no quadro infra:

	30-06-2021	31-12-2020
EXPONOR FIPORTO	190.072	437.886
MEO	10.000	10.000
Total	200.072	447.886

NEXPONOR – Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo – SICAFI, SA ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 30 DE JUNHO DE 2021 (Montantes expressos em Euros)

O saldo que se encontrava em dívida em 31 de Dezembro de 2020 respeitante ao inquilino Exponor FIPorto, foi recebido por via da execução de garantia prestada por este ao abrigo do contrato de arrendamento, sendo que o saldo em dívida a 30 de Junho de 2021 no montante de € 190.072 respeita às rendas em dívida dos meses de Maio e Junho de 2021, uma vez que as rendas respeitantes ao período de 01 de Janeiro a 30 de Abril de 2021, durante o qual vigorou o estado de emergência, não foram consideradas devidas e, como tal, desreconhecidas. O saldo remanescente (€ 10.000) respeita a valores de cedência de espaço à MEO, cuja liquidação ainda não ocorreu.

18. <u>ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS</u>

Em 30 de Junho de 2021 e 31 de Dezembro de 2020, estas rubricas têm a seguinte composição:

	30-06-2021	31-12-2020
Passivos por impostos diferidos		
Imposto de selo	6.357	6.525
IMI	751.759	824.174
	758.116	830.699
Outros custos a pagar		
Auditoria	16.605	8.303
Interbolsa	1.200	1.200
Montepio	36.900	36.900
Siemens	-	6.519
Messara	2.472	2.472
lqene	-	3.102
PVW	-	3.998
X-YIELD		4.613
	57.177	67.105
Total acréscimo custos	815.293	897.804
Total acresenilo castos	015.295	097.004
Receitas com proveitos diferidos		
Meo	4.053	_
Total proveitos diferidos	4.053	

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 primeiro semestre de 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.

NEXPONOR – Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo – SICAFI, SA ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 30 DE JUNHO DE 2021

(Montantes expressos em Euros)

19. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

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 não utilização do edificado propriedade da Nexponor.

Na subrubrica "Outros" inclui essencialmente os fees cobrados pela Interbolsa pelos seus serviços (€ 15.000).

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.

	30-06-2021	30-06-2020
Fornecimentos e serviços externos		
Seguro	14.820	14.383
Conservação	20.127	94.531
Vigilância e Segurança	431	-
Auditoria	8.234	8.257
Honorários	100.433	26.414
Outros	30.976	21.735
Total	175.020	165.320

20. RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

No exercício findo em 30 de junho 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.

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 ao valor de € 379.180 registado como outros custos, o mesmo 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	(379.180)	
Total	(392.794)	-

NEXPONOR – Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo – SICAFI, SA ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 30 DE JUNHO DE 2021 (Montantes expressos em Euros)

22. PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS

Na rubrica de ganhos imputáveis a exercícios anteriores, encontra-se reconhecida a anulação do IMI relativo ao exercício de 2016.

	2021	2020
Proveitos e Ganhos Eventuais		
Ganhos imputáveis a exerc. anterior	192.623	
Total	192.623	-

23. OUTRAS INFORMAÇÕES

Informa-se que a Nexponor foi notificada em 9 de julho de 2018 da apresentação, pela Exponor - FIPORTO – Feira Internacional do Porto S.A., de procedimento especial de injunção, peticionando a Requerente 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.

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, tendo o procedimento de injunção sido convolado em processo comum, a correr termos no Tribunal da Póvoa do Varzim.

Já foi realizada a audiência prévia e duas perícias.

A audiência de julgamento está agendada para 10 e 13 de Dezembro de 2021, não sendo de estimar que seja proferida sentença antes de 2022.

Recorda-se que corre termos no Tribunal Judicial da Comarca do Porto sob o n.º 317/19.oT8PVZ, ação declarativa de condenação proposta em 13 de Fevereiro de 2019 pela Exponor – FIPORTO – Feira Internacional do Porto, S.A. contra a Nexponor no âmbito da qual alega a Autora 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.

Foi apresentada contestação e com ela requerida a intervenção processual da AEP – Associação Empresarial de Portugal e da Associação Parques Exposição Norte – Exponor, a qual foi deferida pelo Tribunal.

Já foi realizada a audiência prévia e uma perícia.

A audiência de julgamento está agendada para 11 de Novembro de 2021, não sendo de esperar que seja proferida sentença antes de 2022.

NEXPONOR – Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo – SICAFI, SA ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 30 DE JUNHO DE 2021

(Montantes expressos em Euros)

Corre termos, pelo Tribunal Judicial da Comarca do Porto, Juízo Central Cível da Póvoa do Varzim, Juiz 2, sob o n.º 6683/21.oT8PRT 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 contestação já foi apresentada, aguardando-se pelo agendamento da audiência prévia, que se estima que será realizada no segundo semestre de 2021.

24. <u>REMUNERAÇÕES PAGAS PELA SOCIEDADE GESTORA</u>

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 do primeiro semestre de 2021 pagas pela First Fund Box – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, S.A. aos seus colaboradores no âmbito da gestão do Fundo Nexponor, é como segue:

Remunerações	30-jun-21
Remunerações Fixas	50.837
Remunerações Variáveis	o
Total	50.837

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 o primeiro semestre de 2021 (348.783 euros).

De referir que o montante de 348.783 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 2021 foi de 21 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.

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 30 DE JUNHO DE 2021

(Montantes expressos em Euros)

25. EVENTOS SUBSQUENTES

Após a data de balanço não ocorreram acontecimentos que dessem lugar a ajustamentos ou

divulgações nas demonstrações financeiras do Fundo.

26. EFEITOS DA PANDEMIA DO COVID-19

Durante o primeiro semestre de 2021, o impacto da pandemia traduziu-se na não cobrança das

rendas do inquilino Exponor FIPorto. 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 situação de rutura a curto prazo.

Outro aspeto que poderá ter impacto relevante nos resultados da Nexponor prende-se com a

possível revisão em baixa dos valores de mercado dos ativos que compõem a sua carteira, os

quais foram avaliados pela última vez no final de 2020. Apesar da revisão em baixa, no final

de2020, 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

19



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 30 de junho de 2021 (que evidencia um total de 51 930 597 euros e um total de capital do fundo de 50 854 339 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 17 382 euros), a demonstração dos resultados e a demonstração dos fluxos monetários relativas ao período de 6 meses 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 First Fund Box – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. em 30 de junho de 2021 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao período de 6 meses 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 período 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

Por forma a darmos resposta aos riscos identificados, entre os procedimentos de auditoria realizados destacamos os

Abordagem e resposta de auditoria

A carteira de imóveis, conforme discriminado na Nota 3 do anexo às demonstrações financeiras, representa, à data de 30 de junho de 2021, cerca de 96% do valor do ativo do OIC.

seguintes:

• Verificação do registo dos peritos

avaliadores junto da CMVM;

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 (republicada pelo Decreto-Lei 144/2019 de 23 de setembro e alterada pela Lei 50/2020, de 25 de agosto), e Regulamento CMVM nº 2/2015 de 12 de junho (republicado pelo Regulamento CMVM nº 3/2020), com recurso a métodos de avaliação, que envolvem um elevado nível de julgamento, envolvendo diferentes pressupostos e metodologias.

 Verificação sobre o correto registo contabilístico decorrente das avaliações de imóveis, face aos montantes apresentados pelos peritos avaliadores nos seus relatórios de avaliação;

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.

 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, (republicada pelo Decreto-Lei 144/2019 de 23 de setembro e alterada pela Lei 50/2020, de 25 de agosto);

A Nota 3 do anexo às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2021 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

- 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);
- 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.

imobiliários se encontram registados nas demonstrações financeiras encontra-se dependente da concretização futura dos pressupostos de avaliação utilizados na determinação desse valor.

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;

mazars

- 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 período 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 quias 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.

mazars

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, SA 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 com efeito material nas demonstrações financeiras. 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 distorção material nas demonstrações financeiras devido a 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 30 de agosto 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 OUC 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 e alterada pela Lei 50/2020 de 25 de agosto), 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;

mazars

- 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, 30 de agosto de 2021

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

Representada pero Dr. Fernando Jorge Marques Vieira (Revisor Oficial de Contas nº 564)