

# Relatório e Contas 2022

NEXPONOR – Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo - SICAFI, S.A.



# Relatório de Gestão

# Conjuntura

A economia portuguesa cresceu 6,7% em 2022, de acordo com a primeira estimativa do Instituto Nacional de Estatística (INE), assim tornando o ano transacto no de mais elevado crescimento desde 1987. Cumulando com o crescimento de 5,5% em 2021, a pandémica queda histórica de 8,3% em 2020 foi recuperada em 2022.

O crescimento de 2022 baseou-se, de novo, na procura interna, verificando-se uma aceleração do consumo privado e um abrandamento do investimento. A procura externa contribuiu positivamente para o crescimento, ao contrário do sucedido em 2021.

Apesar do expressivo crescimento registado, e da recuperação dos efeitos da crisce pandémica, a atividade desacelerou ao longo de 2022. Os efeitos inflacionistas decorrentes da ruptura das cadeias de abastecimento causada pelos confinamentos foram majorados pelo impacto da intensificação e alargamento geográfico da guerra no Donbass. O Banco Central Europeu, que no início do ano parecia convicto de que a subida da inflação seria reversível em prazo curto, acabou por subir as taxas de juro para moderar as pressões sobre os preços, assim arrefecendo a economia europeia.

O aumento dos preços em 2022 foi o mais elevado dos últimos 30 anos, atingindo 9,6% *yoy* em Dezembro. A subida dos preços internacionais de bens energéticos e alimentares empurrou os restantes preços para cima, e a recuperação do turismo traduziu-se no encarecimento de alguns serviços.

# Actividade do Fundo

A actividade da NEXPONOR, SICAFI, S.A. no ano de 2022 está indelevelmente marcada pela decisão tomada pelos Senhores Accionistas na Assembleia Geral realizada a 28 de Outubro de 2022 quanto à proposta de prorrogação do fundo por um período adicional de 18 meses. A maioria dos accionistas votou pela não prorrogação proposta, mesmo depois desta ter sido reduzida para Dezembro de 2023, o que levará a Nexponor à entrada em liquidação com efeitos a 02 de Maio de 2023.

Independentemente da decisão tomada, a Sociedade Gestora continuou a pugnar pelo prosseguimento dos processos de licenciamento do *master plan* e da AUDAC (Área Urbanística de Desenvolvimento a Consolidar) junto dos departamentos competentes da Câmara Municipal de Matosinhos e entidades exteriores de consulta obrigatória, com vista à valorização dos activos do SICAFI.

No caso da AUDAC (Área Urbanística de Desenvolvimento a Consolidar), não foi possível obter da autarquia a proposta de avaliação de benefícios e encargos inerente à operação urbanística (equivalente a uma Unidade de Execução). Essa proposta foi recebida à data da escrita.

No caso do *master plan*, e após a apresentação da revisão do estudo de tráfego tal como solicitado, o mesmo foi objecto de um pedido extenso de informação adicional que obrigou à elaboração de estudos complementares mesmo em vias fora da envolvente dos activos da NEXPONOR, estudos estes que à data da escrita se encontram entregues na CMM e na I.P., S.A. (Infraestruturas de Portugal, S.A.) e em apreciação.

A gestão corrente dos activos de arrendamento decorreu com normalidade.

A carteira de activos imobiliários manteve a sua tendência de valorização, atingindo um valor de 53.688.550 €, cerca de 3,7% acima do valor registado em 2021).

Em matéria de contencioso recorda-se que:

• Corre termos, pelo Tribunal Judicial da Comarca do Porto, Juízo Central Cível da Póvoa do Varzim, Juiz 5, sob o n.º 74185/18.3YIPRT, uma injunção proposta em 26 de Junho de 2018, pela Exponor - FIPorto - Feira Internacional do Porto, S.A., contra a Nexponor, peticionado a condenação desta no pagamento do valor de € 216.129,59, acrescido de juros de mora à taxa legal, invocando montantes alegadamente pagos pela primeira, com obras realizadas no parque Exponor, arrendado a esta pela Nexponor.

A NEXPONOR deduziu oposição e reconvenção, reclamando à requerente da injunção, por esta última via, o valor de € 189.724,04, acrescido de juros de mora à taxa legal.

A audiência de julgamento está em curso, tendo sido realizada parte das sessões e ainda não tendo sido concluída.

A instância foi suspensa no final de Junho de 2022, por decisão conjunta das partes, para negociação de um acordo, assim se mantendo desde então.

• Corre termos, pelo Tribunal Judicial da Comarca do Porto, Juízo Central Cível da Póvoa do Varzim, Juiz 6, sob o n.º 317/19.0T8PVZ, uma acção declarativa de condenação proposta em 13 de Fevereiro de 2019, pela Exponor - FlPorto - Feira Internacional do Porto, S.A. contra a Nexponor, alegando deficiências de um edifício do Parque Exponor e peticionando a condenação da Nexponor: (i) na realização das obras necessárias à dotação do edifício de condições para a sua exploração; (ii) numa redução proporcional da renda respectiva; (iii) no pagamento do valor € 383.119,17 de retroactivos da redução; (iv) e de € 38.695,06 e € 50.000,00 a título de danos, respectivamente, patrimoniais e não patrimoniais.

A audiência de julgamento está em curso, tendo sido realizada parte das sessões e ainda não tendo sido concluída.

A instância foi suspensa no final de Junho de 2022, por decisão conjunta das partes, para negociação de um acordo, assim se mantendo desde então.

• Corre termos, pelo 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 abri de 2021, pela Exponor - FIPorto - Feira Internacional do Porto, S.A. contra a Nexponor, alegando falta de fundamentação para o accionamento, pela Nexponor, de uma das garantias bancarias prestadas no quadro da acção descrita em b), por ela feito por falta de pagamento de rendas devidas pela Exponor conforme previsto no respectivo contracto de arrendamento e ponto 2 da nossa carta anterior, bem como peticionando a condenação da Nexponor no pagamento do respectivo valor, € 424.271,92, acrescido de juros de mora.

A instância foi suspensa no final de Junho de 2022, por decisão conjunta das partes, para negociação de um acordo, assim se mantendo desde então.



# Valor Líquido Global do Fundo dos últimos 3 exercícios

Exercício de 2020	Exercício de 2021	Exercício de 2022
€ 50.871.721	€ 52.124.645	€ 54.482.960

# Comentário aos Resultados

Os resultados foram de novo positivos, e crescentes, num montante de 2.358.315 €, 88% acima dos verificados em 2021 (1.252.925 €) devido em grande parte à valorização dos activos imobiliários (cerca de 1.902.000 €).

O valor contabilístico da acção fixou-se em 4,15 € (3,97 € em 2021).

# Proposta de Distribuição de Resultados

Propõe-se que o lucro do exercício, no valor de € 2.358.315,02, seja levado a Resultados Transitados.

# Agradecimentos

A Sociedade Gestora manifesta os seus agradecimentos

- À Mazars&Associados, Auditora da Nexponor, pelo zelo colocado no acompanhamento da actividade;
- Ao Banco Invest, Depositário da Nexponor, pela confiança depositada;

Lisboa, 27 de Fevereiro de 2023

Pelo Conselho de Administração da Sociedade Gestora

\_\_\_\_\_

Tiago de Santos Agudo Mattos Águas

ADMINISTRADOR DELEGADO

Manuel Joaquim Guimarães Monteiro de Andrade ADMINISTRADOR DELEGADO

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

#### BALANÇOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021

(Montantes expressos em Euros)

	_		2022			2021				
		Activo	Mais	menos	Activo	Activo				
ACTIVO	Notas	bruto	valias	valias	líquido	líquido	PASSIVO E CAPITAL DO FUNDO	Notas	2022	2021
ACTIVOS IMOBILIÁRIOS							CAPITAL DO FUNDO			
Terrenos	1 e 3	9.148.306	635.565	(209.380)	9.574.491	9.104.495	Unidades de participação	2	65.621.200	65.621.200
Construções	1 e 3	56.158.493	_	(12.044.434)	44.114.059	42.682.139	Variações patrimoniais	2	_	-
Total de activos imobiliários	-	65.306.799	635.565	(12.253.814)	53.688.550	51.786.635	Resultados transitados	2	(13.496.555)	(14.749.479)
	-						Resultado líquido do período	2	2.358.315	1.252.925
DISPONIBILIDADES							Total do Capital do Fundo		54.482.960	52.124.645
Caixa	7	213			213	212	•			
Depósitos à ordem	7	1.127.150			1.127.150	622.171	AJUSTAMENTOS E PROVISÕES			
Depósitos a prazo e com pré-aviso	7					-	Ajustamentos de dívidas a receber	8 e 11	422.588	304.416
Total das disponibilidades	-	1.127.363			1.127.363	622.383	Total de Provisões acumuladas		422.588	304.416
CONTAS DE TERCEIROS							CONTAS DE TERCEIROS			
Devedores por rendas vencidas	8 e 17	422.588			422.588	304.416	Comissões e outros encargos a pagar	16	71.484	58.375
Outras contas de devedores	17	-			-	10.000	Outras contas de credores	16	305.959	181.410
Total das disponibilidades	-	422.588			422.588	314.416	Total de valores a pagar		377.443	239.785
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS										
Acréscimos de proveitos	15	87.578			87.578	87.578	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS			
Despesas com custo diferido	15	15.540			15.540	15.089	Acréscimos de custos	18	761.685	816.721
Outros acréscimos e diferimentos	15	703.058			703.058	659.466	Receitas com proveito diferido	18	-	-
Total de acréscimos e diferimentos a	ctivos -	806.176			806.176	762.133	Total de acréscimos e diferimentos passivos		761.685	816.721
Total do Activo	-	67.662.926	635.565	(12.253.814)	56.044.677	53.485.567	Total do Passivo e Capital do Fundo		56.044.677	53.485.567
Total do número de acções	2				13.124.240	13.124.240	Valor unitário da acção	2	4,1513	3,9716

O anexo faz parte integrante das demonstrações financeiras de 31 de Dezembro de 2022

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 2022 E 2021

(Montantes expressos em Euros)

	Notas	31-12-2022	31-12-2021		Notas	31-12-2022	31-12-2021
CUSTOS E PERDAS CORRENTES				PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
Comissões:				Juros e proveitos equiparados:			
Outras, de operações correntes	14	283.163	270.841	Outras, de operações correntes		-	-
Perdas em operações financeiras e activos imobiliários:							
Em activos imobiliários	23	-	-	Ganhos em operações financeiras e activos imobiliários			
Impostos e taxas:				Em activos imobiliários	23	1.901.915	2.103.235
Impostos indirectos	12	145.820	155.843	Rendimentos de activos imobiliários	20	1.161.070	1.154.707
Outros impostos	12	14.987	14.987	Total de proveitos e ganhos correntes	(B)	3.062.985	3.257.942
Provisões do exercício:							
Ajustamentos de dívidas a receber	11	118.172	304.416				
Fornecimentos e serviços externos	19	328.744	297.911				
Outros custos e perdas correntes	24	394	758.085				
Total de custos e perdas correntes	(A)	891.281	1.802.083				
CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS				PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
Perdas de exercícios anteriores	21	-	13.614	Ganhos de exercícios anteriores	22	186.610	192.623
Outras perdas eventuais	21	-	381.943	Outros ganhos eventuais	22	-	-
Total de custos e perdas eventuais		-	395.557	Total de proveitos e ganhos eventuais		186.610	192.623
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se >0)	2	2.358.315	1.252.925	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se <0)	2	-	-
• • •		3.249.596	3.450.565	, ,		3.249.596	3.450.565
Resultados na carteira de títulos		_	_	Resultados eventuais		186.610	(202.935)
Resultados de activos imobiliários		2.734.241	2.960.031	Resultados antes de imposto sobre o rendimento		2.358.315	1.252.925
Resultados correntes (B) - (A)		2.171.705	1.455.859	Resultados líquidos do período		2.358.315	1.252.925
				and the second s			

O anexo faz parte integrante das demonstrações financeiras de 31 de Dezembro de 2022

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 2022

(Montantes expressos em Euros)

	2022	2021
OPERACÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS		
Recebimentos:		
Alienação de activos imobiliários (Nota 1)		
Rendimentos de activos imobiliários	1.052.898	384.344
Rendimentos de activos imobiliários (via execução de garantias)	-	511.040
, , ,	1.052.898	895.384
Pagamentos:		
Despesas correntes (FSE) em activos imobiliários	(68.079)	(87.986)
Outros pagamentos de activos imobiliários	(3.075)	(40.098)
	(71.154)	(128.084)
Fluxo das operações com activos imobiliários	981.743	767.300
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE		
Recebimentos:		
Outros recebimentos correntes		<u>-</u>
Pagamentos:	(204.724)	(100 100)
Comissão de gestão	(204.734)	(199.180)
Comissão de depositário	(68.808)	(65.975)
Impostos e taxas Reembolso de empréstimos	(59.582)	(59.027)
Pagamento de juros de empréstimos		
Outros pagamentos correntes	(143.639)	(225.220)
Outros pagamentos correntes	(476.763)	(549.401)
Fluxo das operações de gestão corrente	(476.763)	(549.401)
Taxo aas opsia joss ao gostao con ento	(1701700)	(5.51.61)
Saldo dos fluxos de caixa do período	504.980	217.899
balao aos itaxos ao santa ao policao	3011300	2171033
Disponibilidades no início do período	622.383	404.484
r		
Disponibilidades no fim do período	1.127.363	622.383
·		

O anexo faz parte integrante das demonstrações financeiras de 31 de Dezembro de 2022.

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 2022

(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 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.

Dada a decisão de não aprovação da prorrogação da NEXPONOR em sede de Assembleia de Participantes, irá a mesma entrar em liquidação a partir de 02 de Maio de 2023. 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.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(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 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) <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.

#### 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.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(Montantes expressos em Euros)

#### c) Comissão de depositário

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

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

#### d) <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-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.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022

#### (Montantes expressos em Euros)

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

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

## f) <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 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.

(Montantes expressos em Euros)

#### 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;
- De acordo com a legislação que entrou em vigor em 2023, deixou de estar previsto limite temporal para a dedução dos prejuízos fiscais, bem como o limite anual da referida dedução passou dos 70% para os 65%. Esta alteração aplica-se à dedução de prejuízos aos lucros tributáveis dos períodos de tributação que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2023, bem como aos prejuízos fiscais apurados em períodos de tributação anteriores a 1 de janeiro de 2023, cujo período de dedução ainda se encontre em curso;
- 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) <u>Demonstração de fluxos monetários</u>

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022

#### (Montantes expressos em Euros)

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. <u>ATIVOS IMOBILIÁRIOS</u>

Em 31 de Dezembro de 2022, o saldo desta rubrica é composto por ativos imobiliários com as seguintes características:

	31-12-2022						
Imóvel	Valor Contabilístico Bruto	Mais e Menos Valias Potenciais	Valor Contabilístico Líquido	Média das Avaliações	Diferença		
<u>Terrenos</u>							
Terreno Exponor 8323	7.438.926	635.565	8.074.491	8.074.491	-		
Terreno Exponor 4187	747.968	(53.418)	694.550	694.550	-		
Terreno Exponor 4554	961.412	(155.962)	805.450	805.450			
	9.148.306	426.185	9.574.491	9.574.491			
<u>Construções</u>							
PrédioUrbano Exponor 8318	17.465.821	(6.488.116)	10.977.706	10.977.705	-		
PrédioUrbano Exponor 8320	19.912.857	(1.693.200)	18.219.657	18.219.657	-		
PrédioUrbano Exponor 8314	10.390.605	(471.485)	9.919.120	9.919.120	-		
PrédioUrbano Exponor 8316	8.389.209	(3.391.633)	4.997.576	4.997.576			
	56.158.493	(12.044.434)	44.114.059	44.114.059			
	65.306.799	(11.618.249)	53.688.550	53.688.550	_		

NEXPONOR – Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo – SICAFI, SA ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(Montantes expressos em Euros)

No exercício de 2022 foram registadas mais-valias líquidas potenciais no montante de €1.901.915 (2021: mais-valias líquidas de €2.103.235). 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 2022. 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. ACCÕES E CAPITAL DA SICAFI

O património da NEXPONOR é representado por ações iguais com um valor base de €5 (cinco euros) cada. A movimentação no capital da NEXPONOR no decurso do exercício de 2022 foi a abaixo descrita:

				31-12-2022			
	Saldo em 31- 12-2021	Subscrições	Resgates	Distribuição de Rendimentos	Aplicação do Resultado de 2021	Resultado Líquido do Exercício	Saldo em 31- 12-2022
Unidades de Participação	65.621.200	-	-	-	-	-	65.621.200
Variações Patrimoniais	-	-	-	-	-	-	-
Resultados Transitados	(14.749.479)	-	-	-	1.252.925	-	(13.496.554)
Resultados Distribuídos Resultado Líquido do	-	-	-	-	-	-	-
Exercício	1.252.925	-	-	-	(1.252.925)	2.358.315	2.358.315
	52.124.645					2.358.315	54.482.960
Número de Unidades de Participação	13.124.240						13.124.240
Valor da Unidade de Participação	3,9716						4,1513

A 31 de Dezembro de 2022 a NEXPONOR apresenta um resultado líquido positivo de €2.358.315 (2021: resultado líquido positivo de €1.252.925).

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(Montantes expressos em Euros)

# 3. <u>INVENTÁRIO DAS APLICAÇÕES EM ATIVO IMOBILIÁRIOS</u>

					31-12-2022				
Imóvel / Terreno	Área (m²)	Data de Aquisição	Valor de Aquisição	Data da Avaliação	Valor de Avaliação	Data da Avaliação	Valor de Avaliação	Valor do Imóvel	Localização
<u>Imóveis situados em Estados da União E</u>	<u>uropeia</u>								
<u>Terrenos</u>									
CC01 <u>Urbanizados</u>									
Terreno Exponor 8323	27.612	14-05-2013	7.438.926	22-12-2022	7.945.681	22-12-2022	8.203.302	8.074.491	Matosinhos
Terreno Exponor 4187 (i)	2.710	14-05-2013	747.968	22-12-2022	685.000	22-12-2022	704.100	694.550	Matosinhos
Terreno Exponor 4554 (i)	3.410	14-05-2013	961.412	22-12-2022	760.900	22-12-2022	850.000	805.450	Matosinhos
Total			9.148.306		9.391.581		9.757.402	9.574.491	
Construções Acabadas									
CC05 Arrendadas									
PrédioUrbano Exponor 8318	37.540	14-05-2013	17.465.821	22-12-2022	10.802.581	22-12-2022	11.152.830	10.977.706	Matosinhos
PrédioUrbano Exponor 8320	63.000	14-05-2013	19.912.857	22-12-2022	17.929.004	22-12-2022	18.510.311	18.219.657	Matosinhos
PrédioUrbano Exponor 8314	33.920	14-05-2013	10.390.605	22-12-2022	9.760.883	22-12-2022	10.077.357	9.919.120	Matosinhos
PrédioUrbano Exponor 8316	17.090	14-05-2013	8.389.209	22-12-2022	4.917.851	22-12-2022	5.077.301	4.997.576	Matosinhos
Total			56.158.493		43.410.319		44.817.798	44.114.059	
Total			65.306.799		52.801.900		54.575.200	53.688.550	

No exercício de 2022, manteve-se a tendência de valorização da carteira imobiliária da Nexponor, tendo correspondido a mesma a um impacto positivo de €1.901.915 (cerca de 3,7%), denotando uma ligeira desaceleração face a 2021 (valorização de 4,2%, correspondente a mais-valias potenciais de €2.103.235).

# ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(Montantes expressos em Euros)

					31-12-2	022			
Liquidez	Quantid.	Moeda	Preço de	Preço	Data de Avaliação	Valor de	Método de	Juros Decorridos	Valor Global
CC01 Numerário	Quantiu.	Moeda	Aquisição		Availação	Avaliação	Avaliação	Decorridos	Global
Caixa		EUR							21
CC02 Depósitos à ordem									
DO Bison Bank 0.00%		EUR						-	11
DO Banco Invest 0.00%		EUR						-	1.127.03
Total									1.127.36
					30-06-2	2022			
							Método		
			Preço de		Data de	Valor de	de	Juros	Valor
Outros valores a regularizar	Quantid.	Moeda	Aquisição		Avaliação	Avaliação	Avaliação	Decorridos	Global
Valores Ativos a Regularizar									
CC12 Rendas em dívida		EUR							422.58
CC13 Outros		EUR							806.17
Valores Passivos a Regularizar									
CC19 Outros		EUR							(1.561.717
Total									(332.953
V 1 V 1 5 1 1 1 5 1									F4 400 04
Valor Líguido Global do Fundo									54.482.9

NEXPONOR – Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo – SICAFI, SA ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 (Montantes expressos em Euros)

# 6. CRITÉRIOS E PRÍNCIPIOS DE VALORIZAÇÃO

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

#### 7. <u>DISCRIMINAÇÃO DA LIQUIDEZ DA SICAFI</u>

		31-1	2-2022	
Contas	Saldo em 31-12-2021	Aumentos	Reduções	Saldo em 31-12-2022
Numerário	212			213
Depósitos à Ordem	622.171			1.127.150
Total	622.383			1.127.363
		31-1	2-2021	
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

#### 8. ENTIDADES COM DÍVIDAS DE COBRANÇA DUVIDOSA

	2022		2021	
Contas / Entidades	Devedores p/ rendas vencidas	Contas / Entidades	Devedores p/ rendas vencidas	Diferença
Exponor Fiporto	422.588	Exponor Fiporto	304.416	118.172
Total	422.588	Total	304.416	118.172

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 de 2021 (renda mensal parcial) e Agosto de 2021 relativamente às quais não foi possível efetuar a sua cobrança, adicionadas da totalidade da renda de Janeiro de 2022 e da renda parcial de Fevereiro de 2022 (ver Nota 11).

#### 9. COMPARABILIDADE COM O EXERCÍCIO ANTERIOR

Existe comparabilidade das contas a 31 de Dezembro de 2022 com 31 de Dezembro de 2021.

## 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 em 2021, 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.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(Montantes expressos em Euros)

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. <u>DESDOBRAMENTO DAS CONTAS DE AJUSTAMENTOS DE DÍVIDAS A RECEBER</u>

		202	22	
	Saldo em			Saldo em
Contas	31-12-2021	Aumentos	Reduções	31-12-2022
Ajustamentos para Crédito				
Vencido	304.416	118.172	-	422.588
Provisões para Encargos	-	-	-	-
Total	304.416	118.172		422.588
		202	21	
	Saldo em			Saldo em
Contas	31-12-2020	Aumentos	Reduções	31-12-2021
Ajustamentos para Crédito				
Vencido	-	304.416	-	304.416
Provisões para Encargos				
Total	_	304.416		304.416

Durante o ano de 2022 registou-se um aumento das provisões para rendas vencidas no montante de €118.172 (2021: €304.416).

O valor provisionado à data de 31 de Dezembro de 2022 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 2022 e 2021, a rubrica de impostos tem a seguinte decomposição:

	31-12-2022	31-12-2021
Outros Impostos:		
Imposto Selo	36.929	35.635
Imposto Municipal s/ Imóveis	108.891	120.208
Outros impostos	14.987	14.987
	160.807	170.829
Total de Impostos suportados	160.807	170.829

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. <u>DISCRIMINAÇÃO DAS RESPONSABILIDADES COM E DE TERCEIROS</u>

Não existem responsabilidade com e de terceiros.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(Montantes expressos em Euros)

#### 14. COMISSÕES

A rubrica de gastos com comissões relativa aos anos de 2022 e 2021, decompõem-se da seguinte forma:

	31-12-2022	31-12-2021	
Comissões			
Comissão de Gestão	199.326	190.095	
Comissão de Depósito	66.442	63.365	
Taxa de Supervisão	16.410	16.692	
Outras Comissões	985	689	
	283.163	270.841	

# 15. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ATIVO

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

	31-12-2022	31-12-2021
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	15.540	15.089
Outras Despesas com Custo Diferido		
	15.540	15.089
Outros Acréscimos e Diferimentos		
Projectos Arquitectura Aprovação	729.866	686.275
Outros	(26.808)	(26.808)
	703.058	659.466
Total	806.176	762.133

O saldo registado a 31 de Dezembro de 2022 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). Em 2022, esta rubrica registou acréscimo de € 43.591 respeitantes a custos com projetos incorridos durante o exercício em apreço no âmbito do desenvolvimento do *master plan* atual.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(Montantes expressos em Euros)

#### 16. CONTAS DE TERCEIROS – PASSIVO

As "Comissões e outros encargos a pagar" refletem as comissões de gestão, de depositário e de supervisão a pagar à sociedade gestora, ao banco depositário e à CMVM, respetivamente, a serem liquidadas no decorrer do mês de Janeiro de 2023.

A rubrica de "Outras contas de credores" engloba os valores de Fornecimentos e Serviços Externos, sendo o aumento verificado no montante de €124.568, respeitante essencialmente a honorários dos consultores fiscais no âmbito do trabalho de poupança fiscal efectuado.

	31-12-2022	31-12-2021
Comissões e Outros Encargos a Pagar		
Sociedade Gestora	52.589	50.025
Banco Depositário	5.959	5.667
Entidades Avaliadores de imóveis	10.148	-
Autoridades de Supervisão	2.788	2.683
	71.484	58 375
Outras Contas de Credores		
Imposto sobre o Rendimentos	96	115
Outros Credores	305.863	181.295
	305.959	181.410
Total	377.443	239.785

#### 17. CONTAS DE TERCEIROS – ATIVO

31-12-2022		
Devedores p/ rendas vencidas	Outros devedores	Soma
422.588	-	422.588
422.588		422.588
31	-12-2021	
Devedores p/ rendas vencidas	Outros devedores	Soma
304.416	-	304.416
	10.000	10.000
304.416	10.000	314.416
	Devedores p/ rendas vencidas  422.588  422.588  31  Devedores p/ rendas vencidas 304.416	Devedores p/ rendas vencidas

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 € 422.588 e que correspondem essencialmente ao período compreendido entre Maio de 2021 (renda mensal parcial) e Agosto de 2021, adicionadas da totalidade da renda de Janeiro de 2022 e da renda parcial de Fevereiro de 2022. 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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(Montantes expressos em Euros)

total de 500.000 euros por forma a regularizar as rendas em dívida do mesmo (adicionalmente ver Nota 10).

Na rubrica de outros devedores, encontrava-se reconhecido o saldo de € 10.000 respeitante a valores de cedência de espaço à MEO, cuja liquidação ocorreu durante o exercício de 2022.

#### 18. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS

Em 31 de Dezembro de 2022 e de 2021, estas rubricas têm a seguinte composição:

	31-12-2022	31-12-2021
Passivos por Impostos Diferidos		
Imposto de Selo	(6.667)	(6.425)
IMI	(674.040)	(751.759)
	(680.707)	(758.185)
Outros custos a pagar		
Montepio	(36.900)	(36.900)
Auditoria	(7.657)	(8.303)
X-Yield	-	(3.075)
Prime Yield	-	(2.768)
Messara	(2.472)	(2.472)
Rogério Alves	(23.063)	(1.538)
ArClasse	(1.421)	(1.421)
Interbolsa	(1.200)	(1.200)
AEHS	(861)	(861)
Siemens	(6.396)	-
Auge	(1.010)	
	(80.979)	(58.536)
Total acréscimo custos	(761.685)	(816.721)

O saldo de acréscimos e diferimentos passivos é maioritariamente composto pelo saldo de €674.040 respeitante ao acréscimo de custos com o Imposto Municipal sobre Imóveis dos exercícios de 2018 a 2022 aplicável aos ativos imobiliários que compõem a carteira da Nexponor, não obstante os mesmos nunca terem sido cobrados pela Autoridade Tributária. Durante o quadriénio de 2019-2022, foi revertido o montante total de €571.856 correspondente ao IMI dos exercícios de 2014, 2015, 2016 e 2017, cujos prazos para cobrança da AT caducaram.

#### 19. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

	2022	2021
Fornecimentos e serviços externos		
Seguro	31.153	30.164
Conservação	86.134	77.781
Vigilância e Segurança	-	1.294
Auditoria	16.605	16.605
Avaliação dos Activos Imobiliários	7.380	5.843
Honorários	159.590	129.812
Outros	27.883	36.413
Total	328.744	297.911

NEXPONOR – Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo – SICAFI, SA ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(Montantes expressos em Euros)

Na subrubrica "Conservação" estão compreendidos os custos relativos aos contratos de manutenção. Na subrubrica "Outros" inclui essencialmente os *fees* cobrados pela Interbolsa e Euronext pelos seus serviços (cerca de 21.000 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 € 96 mil e os custos com os órgãos sociais da Nexponor (cerca de € 40 mil) e com os advogados (cerca de € 23 mil).

#### 20. RENDIMENTOS DE ATIVO IMOBILIÁRIOS

No exercício findo em 31 de Dezembro de 2022, 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" encontrava-se em 2021 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) reconhecida no fecho de 2021 correspondia 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.

	2022	2021
Custos e Perdas Eventuais		
Perdas imputáveis a exercícios ant.	-	13.614
Outros custos e perdas eventuais	<u> </u>	381.943
Total	_	395.557

#### 22. PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS

	2022	2021
Proveitos e Ganhos Eventuais		_
Ganhos Imputáveis a Exerc. Anterior.	186.610	192.623
Outros Proveitos e Ganhos Eventuais	<u>-</u>	<u>-</u>
Total	186.610	192.623

O saldo registado em 2022 na rubrica de ganhos imputáveis a exercícios anteriores, corresponde à anulação do IMI relativo ao exercício de 2017, enquanto que o saldo de 2021 respeita à anulação de IMI do exercício de 2016.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(Montantes expressos em Euros)

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

A 31 de Dezembro de 2022 e 2021 as rubricas de Ganhos ou de perdas em operações financeiras e ativos imobiliários resumem-se em:

	2022	2021
Ganhos Op. Financeiras e Act. Imob. Em Activos Imobiliários	1.901.915	2.103.235
	1.901.915	2.103.235

Conforme referido na Nota 3, em 2021 observou-se uma valorização da carteira imobiliária da Nexponor em € 1.901.915, mantendo a tendência de valorização verificada em 2021. 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

	2022	2021
Outros custos e perdas correntes		
Diversos custos e perdas correntes	394	758.085
Total	394	758.085

O saldo registado na rubrica de outros custos e perdas correntes em 2021 era respeitante 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.

A audiência de julgamento está em curso, tendo sido realizada parte das sessões e ainda não tendo sido concluída. A instância foi suspensa no final de Junho de 2022, por decisão conjunta das partes, para negociação de um acordo, assim se mantendo desde então.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(Montantes expressos em Euros)

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.

A audiência de julgamento está em curso, tendo sido realizada parte das sessões e ainda não tendo sido concluída. A instância foi suspensa no final de Junho de 2022, por decisão conjunta das partes, para negociação de um acordo, assim se mantendo desde então.

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 – FlPorto – 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 de julgamento está em curso, tendo sido realizada parte das sessões e ainda não tendo sido concluída. A instância foi suspensa no final de Junho de 2022, por decisão conjunta das partes, para negociação de um acordo, assim se mantendo desde então.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(Montantes expressos em Euros)

#### 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 2022 auferidas pelos colaboradores da Fund Box – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. no âmbito da gestão da Nexponor, é como segue:

	Remunerações Fixas	Remunerações Variáveis	Remuneração Total
Direcção de Topo e Colaboradores Equiparados	90.016	3.764	93.780
Responsáveis pela Assunção de Riscos e Funções de Controlo	9.538	0	9.538
Outros colaboradores	27.063	0	27.063
	126.617	3.764	130.380

O valor acima apurado baseou-se no peso do ativo líquido do fundo (26%) no ativo líquido da totalidade dos fundos geridos pela sociedade gestora aplicado ao total de remunerações auferidas pelos colaboradores dessa sociedade durante 2022 (509.217 euros).

Para além do montante global de remunerações, de referir que foram pagos 184.068 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 2022 foi de 25 pessoas. Durante o exercício de 2022, não foi pago qualquer montante a título de comissões de desempenho à sociedade gestora do fundo.

# 27. EVENTOS SUBSQUENTES

Nada a referir.

O Contabilista Certificado

Pelo Conselho de Administração



# Relatório de Auditoria

#### Relato sobre a auditoria das demonstrações financeiras

#### Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do Nexponor – Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo – SICAFI, S.A. (o "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 2022 (que evidencia um total de 56 044 677 euros e um total de capital do OIC de 54 482 960 euros, incluindo um resultado líquido de 2 358 315 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 do 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 2022 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.

#### Ênfase

Conforme mencionado no capítulo "Atividade do Fundo" do Relatório de Gestão e no capítulo "Introdução" do Anexo às demonstrações financeiras, em 28 de outubro de 2022 a Assembleia Geral de acionistas deliberou sobre a não prorrogação do prazo de vigência do OIC, pelo que o mesmo entrará em liquidação a partir de 2 de maio de 2023. A nossa opinião não é modificada em relação a esta matéria.

#### 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 ativos imobiliários em carteira

Descrição da matéria relevante de auditoria

Abordagem e resposta de auditoria

A carteira de ativos imobiliários, conforme discriminado na Nota 3 do Anexo às demonstrações financeiras, representa, à data de 31 de dezembro de 2022, cerca de 96% do valor do ativo do OIC.

Conforme referido na alínea e) da Nota "Bases de Apresentação e principais políticas contabilísticas" apresentada no Anexo às demonstrações financeiras, os ativos imobiliários foram contabilizados inicialmente pelo seu custo de aquisição, valor que foi posteriormente atualizado de acordo com as avaliações realizadas por peritos independentes — conforme previsto no Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo e no Regulamento CMVM nº 2/2015 de 12 de junho - com recurso a métodos de avaliação, que envolvem julgamento sobretudo 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, considerando tratar-se de ativos imobiliários de uso específico em que a capacidade do mercado em transacionar a oferta disponível é determinante, podendo originar variações nos montantes registados nas demonstrações financeiras.

A Nota 3 do Anexo às demonstrações financeiras apresenta informação relativamente ao valor determinado pelos peritos avaliadores dos ativos imobiliários 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: (i) da concretização futura dos pressupostos de avaliação utilizados 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 ativos imobiliários 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 ativos imobiliários definidos 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;
- 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; e
- Avaliação sobre a adequação das divulgações considerando o referencial contabilístico aplicável.

determinação desse valor nomeadamente quanto à aprovação dos processos de licenciamento do *master plan* e da Área Urbanística de Desenvolvimento a Consolidar (AUDC) junto da Câmara Municipal de Matosinhos e (ii) da eventual necessidade de alienação dos ativos imobiliários num curto prazo, considerando a entrada de liquidação do OIC em maio de 2023.

# 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 de acordo 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 a erro;
- adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- avaliação da capacidade do OIC de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

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 do OIC;
- concluímos sobre a apropriação do uso, pelo Órgão de Gestão da Entidade Gestora do OIC, 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 o OIC descontinue as suas atividades;
- 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 da Entidade Gestora do OIC, incluindo o órgão de fiscalização da Entidade Gestora, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno 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; e
- declaramos ao órgão de fiscalização que cumprimos os requisitos éticos relevantes relativos à independência e comunicamos 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

Dando cumprimento ao artigo 451.º, n.º 3, al. e) do Código das Sociedades Comerciais, somos de parecer que, o relatório de gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor e a informação nele constante é concordante com as demonstrações financeiras auditadas e, tendo em conta o conhecimento e a apreciação sobre o OIC, não identificámos 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. Em 28 de outubro de 2022 fomos reconduzidos para novo mandato compreendido entre os anos de 2022 a 2024 através da deliberação de Assembleia Geral do OIC.
- 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 opini\u00e3o de auditoria que emitimos \u00e9 consistente com o relat\u00f3rio adicional que prepar\u00e1mos e entreg\u00e1mos ao \u00f3rg\u00e3o de Fiscaliza\u00e7\u00e3o da Entidade Gestora do OIC em 24 de abril de 2023.
- 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, na sua redação atual, 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 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; e
- O cumprimento dos deveres de registo relativos aos ativos não financeiros, quando aplicável.

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 24 de abril de 2023

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

Representada por Pedro Miguel Pires de Jesus (Revisor Oficial de Contas nº 1930 e registado na CMVM com nº 20190019)