



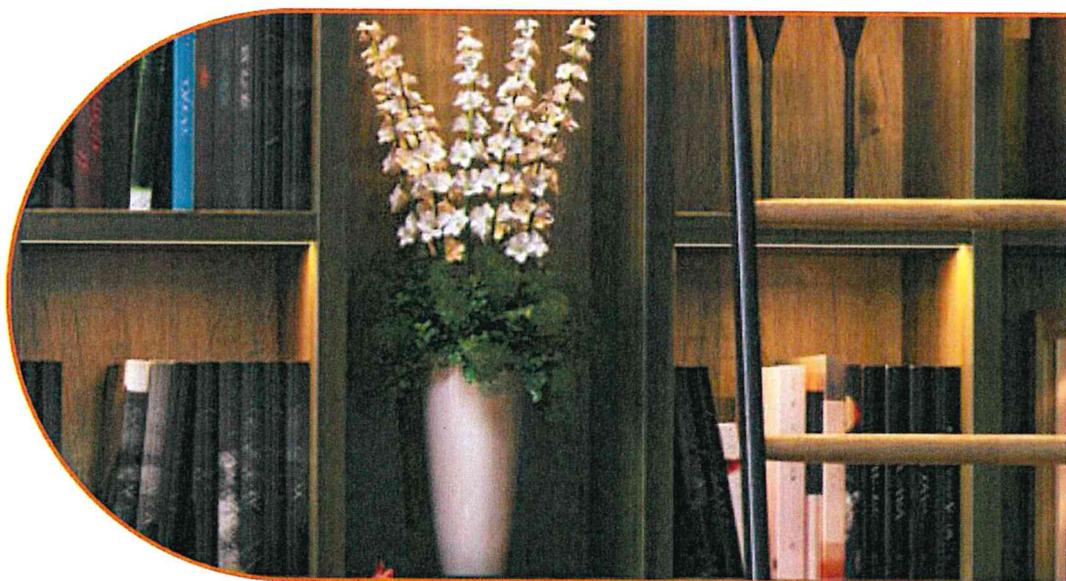
FundBox

RELATÓRIO E CONTAS

NEXPONOR – SOCIEDADE DE INVESTIMENTO
COLETIVO IMOBILIÁRIO FECHADO, S.A. – EM
LIQUIDAÇÃO

EXERCÍCIO DE 2023 | FUNDBOX SGOIC SA

RELATÓRIO DE GESTÃO



[Handwritten signature]

The background of the page is a photograph of a modern library or study. It features a dark wood bookshelf filled with books, a beige leather armchair with a blue cushion, and a black adjustable desk lamp. A vase of white flowers sits on a table in front of the chair. The lighting is warm and focused on the reading area.

SUMÁRIO EXECUTIVO

Em Maio de 2023, a Nexponor entrou em liquidação na sequência da decisão de não prorrogação do fundo tomada pelos Senhores Accionistas na Assembleia Geral realizada a 28 de Outubro de 2022. Desta forma, o exercício de 2023 ficou marcado pelo início das diligências da Entidade Gestora no que ao processo de venda dos activos imobiliários diz respeito.

A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to be the name of the author or reviewer of the report.

CONJUNTURA

DESACELERAÇÃO

Segundo a estimativa rápida divulgada pelo Instituto Nacional de Estatística (o "INE") no final de Janeiro, a economia portuguesa cresceu 2,3% em 2023, marginalmente acima da previsão governamental e em baixa significativa se comparada com o crescimento de 6,8% em 2022. Tomando uma perspectiva mais longa (figura 1), voltou-se aos níveis de crescimento típicos dos anos anteriores à pandemia e posteriores à Grande Recessão.

DESEMPREGO ESTÁVEL

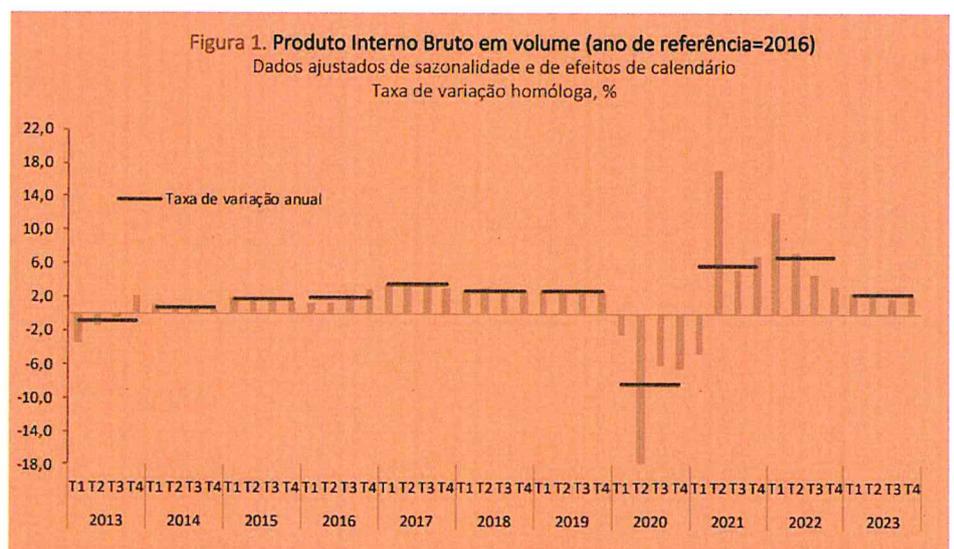
Apesar da desaceleração do crescimento, que incluiu um trimestre – o 3º – de contracção, o desemprego manteve-se estável, com o ano a fechar com uma taxa de desemprego de 6,5%.

INFLAÇÃO CONTIDA

Partindo de um registo de dois dígitos, de todo excepcional no século, a inflação desceu progressivamente, fixando-se em apenas 1,8% no final do ano, já abaixo do alvo do Banco Central Europeu (o "BCE").

EXCEDENTE ORÇAMENTAL

As contas públicas fecharam com um excedente de 0,8%, o maior do século, após um *deficit* de 0,3% em 2022. O efeito cumulativo do excedente orçamental e da inflação permitiram encerrar o ano com a dívida pública abaixo de 100% do Produto Interno Bruto (o "PIB"), um feito extraordinário, uma vez que valor semelhante apenas se tinha registado em 2010 (100,2 %).





REALIZAÇÕES EM 2023

- Acompanhamento dos processos de licenciamento do master plan e da AUDAC
- Procura de soluções para a alienação dos activos imobiliários da Nexponor, tendo celebrado CPCV para os futuros lotes associados ao espaço do Centro de Exposições da Exponor



OBJECTIVOS PARA 2024

- Concretização da venda da carteira de activos imobiliários
- Conclusão do processo de liquidação da NEXPONOR



RENTABILIDADE DO CAPITAL INVESTIDO

- Aumento de 0,95% no valor da unidade de participação

ACTIVIDADE DO FUNDO

INTRODUÇÃO

A actividade da NEXPONOR – Sociedade de Investimento Coletivo Imobiliário Fechado, S.A. – Em Liquidação durante o exercício de 2023 é caracterizada pela sua entrada em liquidação, com início em 02 de Maio de 2023, na sequência da decisão de não prorrogação do fundo tomada pelos Senhores Accionistas na Assembleia Geral realizada a 28 de Outubro de 2022.

Independentemente da decisão tomada, e apesar da entrada em liquidação da Nexponor implicar que o papel da Sociedade Gestora passe a ser de liquidatária, continuou esta última 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 da NEXPONOR.

COMERCIALIZAÇÃO

Simultaneamente, ao acompanhamento dos processos de licenciamento do master plan e da AUDAC, a Sociedade Gestora diligenciou no sentido de procurar soluções para a alienação dos activos imobiliários que compõem a carteira da Nexponor, tendo inclusivamente celebrado em Maio de 2023 um contrato de promessa de compra e venda ("CPCV") com a AEP – Associação Empresarial de Portugal (accionista da Exponor, actual arrendatária dos activos imobiliários da Nexponor) para a venda dos futuros lotes, que resultarão do processo de loteamento que corre na Câmara Municipal de Matosinhos, e que coincidirão com os espaços dedicados ao Centro de Exposições da Exponor. O referido CPCV estabeleceu para os futuros lotes associados ao espaço do Centro de Exposições da Exponor o valor global de venda de 26.219.284 euros, tendo a Nexponor já recebido o montante de 1.000.000 euros a título de sinal.

EVOLUÇÃO DO VALOR LÍQUIDO GLOBAL DO FUNDO

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

Exercício de 2021	Exercício de 2022	Exercício de 2023
€ 52.124.645	€ 54.482.960	€ 55.001.677

EVOLUÇÃO DE INDICADORES DO FUNDO

No quadro infra encontram-se alguns dados relevantes por referência aos exercícios de 2023 e 2022:

(Montantes expressos em Euros)

	2023	2022
Rendimentos do Investimento	1.175.046	1.042.898
Outros Rendimentos	180.215	186.610
Custos de Gestão	210.610	199.326
Custos de Depósito	70.204	66.442
Outros Encargos, Taxas e Impostos	521.429	507.340
Lucro Líquido	518.716	2.358.315
Mais-Valias ou Menos-Valias de Investimentos	(34.303)	1.901.915

RESULTADOS DO EXERCÍCIO

PROVEITOS E CUSTOS

Em 2023, decorrente das reavaliações imobiliárias, a NEXPONOR registou perdas em activos imobiliários de € 34 mil que comparam com ganhos de cerca de € 1,9 milhões em 2022, o que ajuda a explicar o decréscimo de €1,8 milhões no resultado líquido do exercício, apesar de positivo em cerca de € 500 mil.

Os Rendimentos dos Activos Imobiliários, que provêm das rendas referentes aos contratos de arrendamento em vigor, fixaram-se em cerca de € 1,2 milhões, denotado um acréscimo de 1,2% face a 2022. Os ganhos relativos a exercícios anteriores, no montante de € 163 mil, dizem respeito à anulação de custo com o IMI relativo a períodos anteriores.

A estrutura de custos da NEXPONOR (custos com comissões e fornecimentos e serviços externos) manteve-se ao mesmo nível do verificado no exercício de 2022, na casa dos € 600 mil.

RENTABILIDADE

O Fundo registou resultados positivos de cerca de € 519 mil. Correspondentemente, o valor da unidade de participação apreciou 0,95%.

A rentabilidade anualizada, desde o lançamento do Fundo é negativa em 1,64%.



PROPOSTA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Propõe-se que o lucro do exercício, no valor de € 518.716,21, seja levado a Resultados Transitados.



PERSPECTIVAS PARA 2024

Em 2024, a Entidade Gestora continuará a diligenciar no sentido de realizar os activos da NEXPONOR e concluir com sucesso o processo de liquidação da Sociedade.

AGRADECIMENTOS

A Sociedade Gestora manifesta os seus agradecimentos

- À Mazars&Associados, Sociedade Revisora Oficial de Contas, pelo zelo colocado no acompanhamento da actividade;
- Ao Banco Invest, depositário da NEXPONOR, pela confiança com que honra a Sociedade;

Lisboa, 06 de Março de 2024

Pelo Conselho de Administração da Sociedade Gestora



Tiago Mattos Aguas
Vogal e Administrador Delegado



Tânia Marreiros Silva
Vogal e *Chief Legal Officer*

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS



Handwritten signature in blue ink.

BALANÇOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(Montantes expressos em Euros)

ACTIVO	Notas	2023		2022		PASSIVO E CAPITAL DO FUNDO	Notas	2023	2022
		Activo bruto	Mais valias	menos valias	Activo líquido				
ACTIVOS IMOBILIÁRIOS									
Terrenos	1 e 3	9.148.306	634.200	(234.855)	9.547.651	9.574.491	2	65.621.200	65.621.200
Construções	1 e 3	56.158.493	-	(12.051.896)	44.106.597	44.114.059	2	-	-
Total de activos imobiliários		65.306.799	634.200	(12.286.751)	53.654.248	53.688.550	2	(11.138.240)	(13.496.555)
DISPONIBILIDADES									
Caixa	7	162			162	213	2	55.001.677	54.482.960
Depósitos à ordem	7	2.588.153			2.588.153	1.127.150			
Depósitos a prazo e com pré-aviso	7						8 e 11	422.588	422.588
Total das disponibilidades		2.588.315			2.588.315	1.127.363		422.588	422.588
CONTAS DE TERCEIROS									
Devedores por rendas vencidas	8 e 17	422.588			422.588	422.588	16	64.851	71.484
Outras contas de devedores	17						16	242.000	305.959
Total das disponibilidades		422.588			422.588	422.588		1.000.000	-
CONTAS DE TERCEIROS									
Comissões e outros encargos a pa							16	64.851	71.484
Outras contas de credores							16	242.000	305.959
Adiantamentos por venda de imóveis								1.000.000	-
Total de valores a pagar								1.306.851	377.443
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS									
Acréscimos de proveitos	15	87.578			87.578	87.578			
Despesas com custo diferido	15	16.009			16.009	15.540	18	752.783	761.685
Outros acréscimos e diferimentos	15	715.161			715.161	703.058	18		
Total de acréscimos e diferimentos activos		818.748			818.748	806.176		752.783	761.685
Total do Activo		69.136.450	634.200	(12.286.751)	57.483.898	56.044.677		57.483.898	56.044.677
Total do número de acções	2				13.124.240	13.124.240	2	4.1908	4.1513

O anexo faz parte integrante das demonstrações financeiras de 31 de Dezembro de 2023

O Contabilista Certificado

Tânia Lopes

Pelo Conselho de Administração

J. Alberto Lourenço

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PARA O PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022

(Montantes expressos em Euros)

	Notas	31-12-2023	31-12-2022	Notas	31-12-2023	31-12-2022
CUSTOS E PERDAS CORRENTES						
Comissões:						
Outras, de operações correntes	14	299.156	283.163		17.474	-
Perdas em operações financeiras e activos imobiliários:						
Em activos imobiliários	23	34.303	-		25	-
Impostos e taxas:						
Impostos indirectos	12	190.796	145.820		-	1.901.915
Outros impostos	12	13.597	14.987		1.175.046	1.161.070
Provisões do exercício:					(B)	3.062.985
Ajustamentos de dívidas a receber	11	-	118.172			
Fornecimentos e serviços externos	19	298.647	328.744			
Outros custos e perdas correntes	24	-	394			
Total de custos e perdas correntes	(A)	836.499	891.281			
CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS						
Perdas de exercícios anteriores	21					
Outras perdas eventuais	21	47	-		162.742	186.610
Total de custos e perdas eventuais		47	-		162.742	186.610
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se >0)	2	518.716	2.358.315	2	-	-
		1.355.262	3.249.596		1.355.262	3.249.596
Resultados na carteira de títulos						
Resultados de activos imobiliários		842.097	2.734.241		162.695	186.610
Resultados correntes (B) - (A)		356.021	2.171.705		518.716	2.358.315
					518.716	2.358.315

O anexo faz parte integrante das demonstrações financeiras de 31 de Dezembro de 2023

O Contabilista Certificado

Tânia Lopes

Pelo Conselho de Administração

J. António Taveira

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS MONETÁRIOS PARA O PERÍODO

FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023

(Montantes expressos em Euros)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS</u>		
Recebimentos:		
Alienação de activos imobiliários (Nota 1)		
Rendimentos de activos imobiliários	1.175.046	1.052.898
Rendimentos de activos imobiliários (via execução de garantias)		
<hr/>		
Pagamentos:		
Despesas correntes (FSE) em activos imobiliários	(132.552)	(68.079)
Adiantamento por conta de compra de imóveis	1.000.000	-
Outros pagamentos de activos imobiliários	-	(3.075)
	<u>867.449</u>	<u>(71.154)</u>
Fluxo das operações com activos imobiliários	<u>2.042.495</u>	<u>981.743</u>
<u>OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE</u>		
Recebimentos:		
Juros de depósitos bancários	17.474	-
	<u>17.474</u>	<u>-</u>
Pagamentos:		
Comissão de gestão	(215.899)	(204.734)
Comissão de depositário	(72.707)	(68.808)
Impostos e taxas	(57.578)	(59.582)
Reembolso de empréstimos		
Pagamento de juros de empréstimos		
Outros pagamentos correntes	(252.833)	(143.639)
	<u>(599.017)</u>	<u>(476.763)</u>
Fluxo das operações de gestão corrente	<u>(581.543)</u>	<u>(476.763)</u>
Saldo dos fluxos de caixa do período	<u>1.460.951</u>	<u>504.980</u>
Disponibilidades no início do período	<u>1.127.363</u>	<u>622.383</u>
Disponibilidades no fim do período	<u>2.588.315</u>	<u>1.127.363</u>

O anexo faz parte integrante das demonstrações financeiras de 31 de Dezembro de 2023

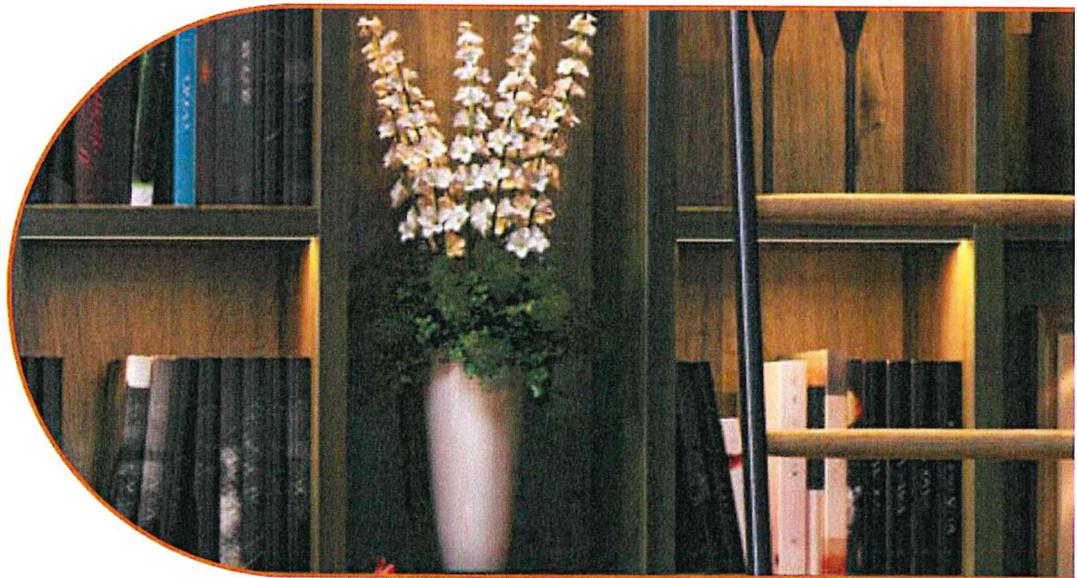
O Contabilista Certificado

Tânia Lopes

Pelo Conselho de Administração

J. António Monteiro

ANEXO



[Handwritten signature]

(Montantes expressos em Euros)

INTRODUÇÃO

A NEXPONOR constituiu-se como sociedade de investimento imobiliário de capital fixo (SICAFI), por subscrição pública, de modo heterogerido 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 de investimento coletivo. A sua constituição foi autorizada pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) em 28 de Fevereiro de 2013, tendo esta autorização ficado condicionada ao envio de documentação, a qual foi remetida para a CMVM em 14 de Março de 2013, tendo o registo provisório da NEXPONOR sido apresentado em 14 de Março de 2013 no Cartório Notarial de Competência Especializada de Matosinhos através da Ap. 3/20130314, ficando tal registo sujeito à conversão em definitivo. A conversão do registo da NEXPONOR em definitivo foi efetuada em 2 de Maio de 2013 junto do mesmo cartório através da Ap. 1/20130502. A NEXPONOR iniciou a sua atividade no dia 9 de Maio de 2013, após despacho da CMVM, ao abrigo do n.º 3 e da alínea f) do n.º 1 do artigo 10.º do Estatuto da CMVM, onde foi aprovada a realização do registo da NEXPONOR como intermediário financeiro, mais concretamente, o exercício da atividade de gestão de instituição de investimento coletivo previsto na alínea c) do n.º 1 do artigo 289.º do Código dos Valores Mobiliários. A Nexponor foi constituída com uma duração inicial de 10 anos, prorrogável por períodos não superiores a 2 anos desde que para tanto seja obtida a autorização da CMVM e a deliberação favorável da assembleia de acionistas.

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

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

Dada a decisão de não aprovação da prorrogação da NEXPONOR em sede de Assembleia de Participantes, entrou a mesma em liquidação em 02 de Maio de 2023. A atividade do Fundo está regulamentada pelo Decreto-Lei nº27/2023, de 28 de abril, que aprova o regime da gestão de ativos (RGA) 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.

Com a entrada em vigor do RGA em 28 de maio de 2023, foi revogado o Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, que havia sido aprovado pela Lei n.º 16/2015 de 24 de Fevereiro de 2015.

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.

(Montantes expressos em Euros)

BASES DE APRESENTAÇÃO E PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS

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.

As demonstrações financeiras, compostas pelo Balanço, Demonstração dos Resultados e Demonstração dos Fluxos Monetários, foram elaboradas e estão apresentadas segundo as normas estabelecidas pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), as quais estabelecem o regime a que deve obedecer a contabilidade dos Fundos de Investimento Imobiliário.

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

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

a) Especialização de exercícios

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

b) Comissão de gestão

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

c) Comissão de depositário

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

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

(Montantes expressos em Euros)

d) Taxa de supervisão

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

e) Ativos imobiliários

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

De acordo com o RGA, 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 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) Despesas com imóveis

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

(Montantes expressos em Euros)

g) Ações

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

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

h) Contas de terceiros

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

i) Regime fiscal

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

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

1. Na esfera do Fundo:

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

(Montantes expressos em Euros)

2023, bem como aos prejuízos fiscais apurados em períodos de tributação anteriores a 1 de janeiro de 2023, cujo período de dedução ainda se encontra 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;
- ades de investimento mobiliário, incluindo mais-valias que resultem do respetivo resgate ou liquidação, estão isentos de IRS ou IRC;

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

j) Demonstração de fluxos monetários

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

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

k) Remuneração variável

A 14 de Maio de 2013 a NEXPONOR celebrou um contrato de arrendamento, cujo objecto do contrato foi a cedência dos prédios do empreendimento Exponor sob os artigos n.ºs 8134, 8316, 8318 e 8320, para a exploração da atividade de promoção de feiras e exposições, assim como todos os serviços e atividades complementares à atividade de promoção de feiras e exposições. Pelo arrendamento dos imóveis suprarreferidos, a Arrendatária acordou com a NEXPONOR o pagamento de uma renda com duas componentes, uma parte fixa e outra variável, sendo que o valor máximo

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023

(Montantes expressos em Euros)

da renda anual não poderá exceder 13,25% (treze vírgula vinte e cinco por cento) do capital investido pela NEXPONOR nos imóveis arrendados.

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

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

1. ATIVOS IMOBILIÁRIOS

Em 31 de Dezembro de 2023, o saldo desta rubrica é composto por ativos imobiliários com as seguintes características:

Imóvel	31-12-2023				
	Valor contabilístico bruto	Mais e menos valias potenciais	Valor contabilístico líquido	Média das Avaliações	Diferença
Terreno Exponor 8323	7.438.926	634.200	8.073.126	8.073.126	-
Terreno Exponor 4187	747.968	(59.218)	688.750	688.750	-
Terreno Exponor 4554	961.412	(175.637)	785.775	785.775	-
	<u>9.148.306</u>	<u>399.344</u>	<u>9.547.651</u>	<u>9.547.651</u>	<u>-</u>
Prédio Urbano Exponor 8318	17.465.821	(6.489.973)	10.975.849	10.975.849	-
Prédio Urbano Exponor 8320	19.912.857	(1.696.282)	18.216.576	18.216.576	-
Prédio Urbano Exponor 8314	10.390.605	(473.163)	9.917.442	9.917.442	-
Prédio Urbano Exponor 8316	8.389.209	(3.392.479)	4.996.730	4.996.730	-
	<u>56.158.493</u>	<u>(12.051.896)</u>	<u>44.106.597</u>	<u>44.106.597</u>	<u>-</u>
	<u>65.306.799</u>	<u>(11.652.551)</u>	<u>53.654.248</u>	<u>53.654.248</u>	<u>-</u>

No exercício de 2023 foram registadas menos-valias líquidas potenciais no montante de €34.303 (2022: mais-valias líquidas de €1.901.915). 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 2023. 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, 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 conseqüentemente, ter impacto na recuperabilidade do valor de avaliação dos imóveis.

(Montantes expressos em Euros)

2. ACCÕES E CAPITAL

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 2023 foi a abaixo descrita:

	31-12-2023						
	Saldo em 31-12-2022	Subscrições	Resgates	Distribuição de rendimentos	Aplicação do resultado de 2022	Resultado líquido do exercício	Saldo em 31-12-2022
Unidades de participação	65.621.200	-	-	-	-	-	65.621.200
Variações patrimoniais	-	-	-	-	-	-	-
Resultados transitados	(13.496.555)	-	-	-	2.358.315	-	(11.138.240)
Resultados distribuídos	-	-	-	-	-	-	-
Resultado líquido do exercício	2.358.315	-	-	-	(2.358.315)	518.716	518.716
	<u>54.482.960</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>518.716</u>	<u>55.001.677</u>
Número de unidades de participação	<u>13.124.240</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>13.124.240</u>
Valor da unidade de participação	<u>4,1513</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,1908</u>

A 31 de Dezembro de 2023 a NEXPONOR apresenta um resultado líquido positivo de € 518.716 (2022: resultado líquido positivo de € 2.358.315).

(Montantes expressos em Euros)

3. INVENTÁRIO DAS APLICAÇÕES EM ATIVO IMOBILIÁRIOS

Imóvel/ Terreno	Área (m ²)	Data de Aquisição	Valor de Aquisição	Data da Avaliação	31-12-2023			Localização
					Valor de Avaliação	Valor de Avaliação	Valor do Imóvel	
Urbanizados								
Terreno Exponor 8323	27.612	14-05-2013	7.438.926	22-12-2023	7.802.830	8.343.421	8.073.126	Matosinhos
Terreno Exponor 4187	(i) 2.710	14-05-2013	747.968	22-12-2023	700.000	677.500	688.750	Matosinhos
Terreno Exponor 4554	(i) 3.410	14-05-2013	961.412	22-12-2023	804.300	767.250	785.775	Matosinhos
Total			<u>9.148.306</u>		<u>9.307.130</u>	<u>9.788.171</u>	<u>9.547.651</u>	
Arrendadas								
Prédio Urbano Exponor 8318	37.540	14-05-2013	17.465.821	22-12-2023	10.608.368	11.343.330	10.975.849	Matosinhos
Prédio Urbano Exponor 8320	63.000	14-05-2013	19.912.857	22-12-2023	17.606.669	18.826.482	18.216.576	Matosinhos
Prédio Urbano Exponor 8314	33.920	14-05-2013	10.390.605	22-12-2023	9.585.398	10.249.487	9.917.442	Matosinhos
Prédio Urbano Exponor 8316	17.090	14-05-2013	8.389.209	22-12-2023	4.829.435	5.164.025	4.996.730	Matosinhos
Total			<u>56.158.493</u>		<u>42.629.870</u>	<u>45.583.324</u>	<u>44.106.597</u>	
Total			<u>65.306.799</u>		<u>51.937.000</u>	<u>55.371.495</u>	<u>53.654.248</u>	

No exercício de 2023, inverteu-se a tendência de valorização da carteira imobiliária da Nexponor, tendo correspondido a mesma a um impacto negativo de €34.303, enquanto que no exercício de 2022 o impacto das avaliações imobiliárias foi positivo em €1.901.915.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023

(Montantes expressos em Euros)

		31-12-2023					30-06-2022				
<u>Numerário</u>	<u>Liquidez</u>	<u>Quantid.</u>	<u>Moeda</u>	<u>Preço de aquisição</u>	<u>Preço</u>	<u>Data de Avaliação</u>	<u>Valor de Avaliação</u>	<u>Método de Avaliação</u>	<u>Juros Decorridos</u>	<u>Valor Global</u>	
	Caixa		EUR							162	
	<u>Depósitos à ordem</u>		EUR						-	2.588.153	
	DO Banco Invest 0.00%								-	2.588.315	
	Total										
	<u>Outros valores a regularizar</u>										
	<u>Valores Ativos a Regularizar</u>										
	<u>Rendas em dívida</u>		EUR							422.588	
	<u>Outros</u>		EUR							818.748	
	<u>Valores Passivos a Regularizar</u>										
	<u>Passivos a regularizar - Rendas adiantadas</u>		EUR							-	
	<u>Passivos a regularizar - Outros</u>		EUR							(1.482.222)	
	<u>Passivos a regularizar - Prédio Urbano Exponor 8320</u>		EUR							(549.839)	
	<u>Passivos a regularizar - Prédio Urbano Exponor 8314</u>		EUR							(299.343)	
	<u>Passivos a regularizar - Prédio Urbano Exponor 8316</u>		EUR							(150.819)	
	Total									(1.240.886)	
	<u>Valor Líquido Global do Fundo</u>									55.001.677	

(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

Contas	31-12-2023			Saldo em 31-12-2023
	Saldo em 31-12-2022	Aumentos	Reduções	
Numerário	213			162
Depósitos à ordem	1.127.150			2.588.153
Total	1.127.363	-	-	2.588.315

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

8. ENTIDADES COM DÍVIDAS DE COBRANÇA DUVIDOSA

Contas / Entidades	2023	Contas / Entidades	2022	Diferença
	Devedores p/ rendas vencidas		Devedores p/ rendas vencidas	
Exponor Fiporto	422.588	Exponor Fiporto	422.588	-
Total	422.588	Total	422.588	-

O valor provisionado a 31 de Dezembro de 2023 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 2023 com 31 de Dezembro de 2022.

(Montantes expressos em Euros)

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.

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

11. DESDOBRAMENTO DAS CONTAS DE AJUSTAMENTOS DE DÍVIDAS A RECEBER

Contas	2023			Saldo em 31-12-2023
	Saldo em 31-12-2022	Aumentos	Reduções	
Ajustamentos para crédito vencido	422.588	-	-	422.588
Provisões para encargos	-	-	-	-
Total	422.588	-	-	422.588

Contas	2022			Saldo em 31-12-2022
	Saldo em 31-12-2020	Aumentos	Reduções	
Ajustamentos para crédito vencido	304.416	118.172	-	422.588
Provisões para encargos	-	-	-	-
Total	304.416	118.172	-	422.588

Durante o exercício de 2023 inexistiram movimentos nas provisões para rendas vencidas, pelo que o saldo da rubrica de €422.588 se manteve inalterado.

O valor provisionado à data de 31 de Dezembro de 2023 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 2023 e 2022, a rubrica de impostos tem a seguinte decomposição:

	31-12-2023	31-12-2022
Outros Impostos:		
Imposto Selo	38.611	36.929
Imposto Municipal s/ Imóveis	152.186	108.891
Outros impostos	13.597	14.987
	<u>204.393</u>	<u>160.807</u>
Total de Impostos suportados	<u>204.393</u>	<u>160.807</u>

(Montantes expressos em Euros)

Na rubrica de Imposto Selo encontra-se reconhecido o custo deste imposto sobre o Valor Líquido Global do Fundo, bem como o imposto do selo sobre as comissões de gestão e comissões de depósito liquidadas. Na rubrica de “Outros impostos” encontram-se registados os custos com segurança social dos membros do Conselho de Administração da Nexponor.

13. DISCRIMINAÇÃO DAS RESPONSABILIDADES COM E DE TERCEIROS

Não existem responsabilidade com e de terceiros.

14. COMISSÕES

A rubrica de gastos com comissões relativa aos anos de 2023 e 2022, decompõem-se da seguinte forma:

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
Comissões		
Comissão de de gestão	210.610	199.326
Comissão de depósito	70.204	66.442
Taxa de supervisão	17.352	16.410
Outras comissões	991	985
	<u>299.156</u>	<u>283.163</u>

15. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ATIVO

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

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
Acréscimos de proveitos		
Juros de depósitos a prazo	1	1
De devedores	87.577	87.577
	<u>87.578</u>	<u>87.578</u>
Despesas com custo diferido		
Seguros antecipados	16.009	15.540
Outras despesas com custo diferido	-	-
	<u>16.009</u>	<u>15.540</u>
Outros acréscimos e diferimentos		
Projectos Arquitectura Aprovação	741.969	729.866
Outros	(26.808)	(26.808)
	<u>715.161</u>	<u>703.058</u>
Total	<u><u>818.748</u></u>	<u><u>806.176</u></u>

O saldo registado a 31 de Dezembro de 2023 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.

(Montantes expressos em Euros)

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*, da qual resultou o reconhecimento como custo de cerca de € 758.085. Nos exercícios de 2022 e 2023 foi efetuada reavaliação do tema, tendo-se concluído pela razoabilidade do saldo em balanço.

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 2024.

A rubrica de “Outras contas de credores” engloba os valores de Fornecimentos e Serviços Externos. Nos “Adiantamentos por venda de imóveis” encontra-se contabilizado o montante de € 1.000.000 recebido a título de sinal ao abrigo do contrato de promessa de compra e venda (“CPCV”) celebrado em Maio de 2023 com a AEP – Associação Empresarial de Portugal (accionista da Exponor, actual arrendatária dos activos imobiliários da Nexponor) para a venda dos futuros lotes, que resultarão do processo de loteamento que corre na Câmara Municipal de Matosinhos, e que coincidirão com os espaços dedicados ao Centro de Exposições da Exponor. O referido CPCV estabeleceu para os futuros lotes associados ao espaço do Centro de Exposições da Exponor o valor global de venda de 26.219.284 euros, tendo a Nexponor já recebido o montante de 1.000.000 euros a título de sinal.

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
Comissões e outros encargos a pagar		
Sociedade Gestora	55.725	52.589
Banco Depositário	6.264	5.959
Entidades avaliadores de imóveis	-	10.148
Autoridades de Supervisão	<u>2.862</u>	<u>2.788</u>
	<u>64.851</u>	<u>71.484</u>
Outras contas de credores		
Imposto sobre os rendimentos	-	96
Outros credores	242.000	305.863
Adiantamentos por venda de imóveis	<u>1.000.000</u>	-
	<u>1.242.000</u>	<u>305.959</u>
Total	<u><u>1.306.851</u></u>	<u><u>377.443</u></u>

(Montantes expressos em Euros)

17. CONTAS DE TERCEIROS – ATIVO

Contas / Entidades	31-12-2023		
	Devedores p/ rendas vencidas	Outros devedores	Soma
EXPONOR FIPORTO	422.588	-	422.588
Total	422.588	-	422.588

Contas / Entidades	31-12-2022		
	Devedores p/ rendas vencidas	Outros devedores	Soma
EXPONOR FIPORTO	422.588	-	422.588
Total	422.588	-	422.588

O saldo de € 422.588 registado na rubrica de devedores por rendas vencidas diz respeito às rendas da Exponor FIPorto que se encontram em dívida correspondentes 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 de parte da renda 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 total de 500.000 euros por forma a regularizar as rendas em dívida do mesmo (adicionalmente ver Nota 10).

18. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS

Em 31 de Dezembro de 2023 e de 2022, estas rubricas têm a seguinte composição:

	31-12-2023	31-12-2022
Passivos por impostos diferidos		
Imposto de selo	(6.875)	(6.667)
IMI	(663.484)	(674.040)
	<u>(670.359)</u>	<u>(680.707)</u>
Outros custos a pagar		
Montepio	(36.900)	(36.900)
Auditoria	(9.409)	(7.657)
Prime Yield	(2.768)	-
Messara	(2.472)	(2.472)
Rogério Alves	(13.838)	(23.063)
ArClasse	(1.421)	(1.421)
Interbolsa	(1.200)	(1.200)
AEHS	(861)	(861)
Siemens	(6.396)	(6.396)
Raposo Bernardo	(1.010)	(1.010)
PVW	(6.150)	-
	<u>(82.424)</u>	<u>(80.979)</u>
Total acréscimo custos	<u>(752.783)</u>	<u>(761.685)</u>

(Montantes expressos em Euros)

O saldo de acréscimos e diferimentos passivos é maioritariamente composto pelo saldo de €663.484 respeitante ao acréscimo de custos com o Imposto Municipal sobre Imóveis dos exercícios de 2019 a 2023 aplicável aos ativos imobiliários que compõem a carteira da Nexponor, não obstante os mesmos nunca terem sido cobrados pela Autoridade Tributária. Durante o quinquénio de 2019-2023, foi revertido o montante total de €745.447 correspondente ao IMI do período de 2014 a 2018, inclusive, e cujos prazos para cobrança da AT caducaram.

19. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Fornecimentos e serviços externos		
Seguro	32.083	31.153
Conservação	86.428	86.134
Auditoria	20.110	16.605
Avaliação dos activos imobiliários	8.918	7.380
Honorários	120.478	159.590
Outros	<u>30.631</u>	<u>27.883</u>
Total	<u><u>298.647</u></u>	<u><u>328.744</u></u>

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 € 24 mil).

Nos custos com honorários, destacam-se os *fees* dos consultores jurídicos e fiscais, entre avenças mensais e honorários no âmbito dos trabalhos sobre o processo de venda dos ativos imobiliários da Nexponor num total de cerca de € 77 mil e os custos com os órgãos sociais da Nexponor (cerca de € 40 mil).

20. RENDIMENTOS DE ATIVO IMOBILIÁRIOS

No exercício findo em 31 de Dezembro de 2023, esta rubrica corresponde às rendas provenientes do contrato de arrendamento com a Exponor FI Porto anteriormente referido, bem como do contrato de cedência de espaço celebrado com a MEO.

21. CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS

Em 31 de Dezembro de 2023 e de 2022, a subrubrica “Outros custos e perdas eventuais” tem a seguinte decomposição:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Custos e Perdas Eventuais		
Outros custos e perdas eventuais	<u>(47)</u>	-
Total	<u>(47)</u>	-

(Montantes expressos em Euros)

22. PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Proveitos e Ganhos Eventuais		
Ganhos imputáveis a exerc. anterior	162.742	186.610
Total	162.742	186.610

O saldo registado em 2023 na rubrica de ganhos imputáveis a exercícios anteriores, corresponde à anulação do IMI relativo ao exercício de 2018, enquanto que o saldo de 2022 respeita à anulação de IMI do exercício de 2017.

23. GANHOS E PERDAS EM OPERAÇÕES FINANCEIRAS E ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

A 31 de Dezembro de 2023 e 2022 as rubricas de Ganhos ou de perdas em operações financeiras e ativos imobiliários resumem-se em:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ganhos Op. Financeiras e Act. Imob.		
Em activos imobiliários	-	1.901.915
Perdas Op. Financeiras e Act. Imob.		
Em activos imobiliários	<u>(34.303)</u>	<u>-</u>
	<u>(34.303)</u>	<u>1.901.915</u>

Conforme referido na Nota 3, em 2023 inverteu-se a tendência de valorização da carteira imobiliária da Nexponor, uma vez que o impacto das reavaliações imobiliárias em 2023 foi negativo em € 34.303 em contraponto com o impacto positivo de € 1.901.915 no exercício de 2022. 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

Em 31 de Dezembro de 2023 e de 2022, a rubrica de “Outros custos e perdas correntes” tem a seguinte decomposição:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Outros custos e perdas correntes		
Diversos custos e perdas correntes	-	(394)
Total	-	(394)

(Montantes expressos em Euros)

25. JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS

O saldo registado nesta rubrica diz respeito aos juros de depósitos bancários pagos pelo banco depositário durante o exercício de 2023.

26. 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, até ao dia 15 de Abril de 2024.

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.

A audiência de julgamento está em curso, tendo sido realizada parte das sessões e ainda não tendo sido concluída. Ulteriormente, as partes requereram conjuntamente ao tribunal uma pronúncia sobre se a instância deveria ou não permanecer suspensa, cuja resposta foi sim, pelo que a resposta permaneceu suspensa até final do exercício de 2023.

Recorda-se igualmente que corre termos também no Tribunal Judicial da Comarca do Porto, Juízo Central Cível da Póvoa do Varzim, Juiz 2, sob o n.º 6683/21.0T8PRT uma acção declarativa de condenação proposta em 26 de abril de 2021, pela Exponor – FIPorto – Feira Internacional do Porto, S.A. contra a Nexponor, i) alegando o accionamento indevido pela Nexponor da garantia autónoma

(Montantes expressos em Euros)

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 reconvenicional, 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.

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

Ulteriormente, as partes requereram conjuntamente ao tribunal uma pronúncia deste sobre se a instância deveria permanecer suspensa ou não, cuja resposta foi sim.

Em Dezembro de 2023, o tribunal notificou as partes para informarem sobre o estado das negociações, tendo a Exponor respondido que estas ainda não tinham resultado num acordo e que por isso requeria o prosseguimento dos autos. Em consequência, o tribunal agendou a audiência de julgamento para 2 de Maio de 2024.

27. REMUNERAÇÕES PAGAS PELA SOCIEDADE GESTORA

De acordo com o estipulado secção VI - Conteúdo adicional do relatório e contas do Decreto-Lei 27/2023 de 28 de abril, o montante total de remunerações de 2023 pagas pela Fund Box – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, S.A. aos seus colaboradores no âmbito da gestão da Nexponor, é como segue:

	<u>Remunerações Fixas</u>	<u>Remunerações Variáveis</u>	<u>Remuneração Total</u>
Direcção de Topo e Colaboradores Equiparados	83.941	8.062	92.003
Responsáveis pela Assunção de Riscos e Funções de Controlo	10.267	1.911	12.177
Outros colaboradores	<u>21.314</u>	<u>0</u>	<u>21.314</u>
	115.522	9.973	125.494

O valor acima apurado baseou-se no peso do ativo líquido do fundo (25%) no ativo líquido da totalidade dos fundos geridos pela sociedade gestora aplicado ao total de remunerações pagas aos colaboradores dessa sociedade durante 2023 (495.056 euros).

Para além do montante global de remunerações, de referir que foram pagos 182.807 euros a entidade terceira pela prestação de serviços de backoffice subcontratados.

(Montantes expressos em Euros)

O número de colaboradores afetos à gestão do fundo ao longo do ano de 2023 foi de 25 pessoas. Durante o exercício de 2023, não foi pago qualquer montante a título de comissões de desempenho à sociedade gestora do fundo.

27. EVENTOS SUBSEQUENTES

Nada a referir.

O Contabilista Certificado

Tânia Lopes

Pelo Conselho de Administração

J. Alberto Gonçalves