

RELATÓRIO DE GESTÃO

1.º SEMESTRE DE 2022



NEXPONOR SICAFI, S.A.
1.º SEMESTRE DE 2022
FUNDBOX SGOIC SA



ACTIVIDADE DO FUNDO

1. Valorização dos Activos

Tendo presente a informação constante do Relatório de Gestão de 2021, o 1º Semestre de 2022 permitiu consolidar, em diálogo com a Câmara Municipal de Matosinhos (CMM), as soluções urbanísticas do *master plan* para todo o perímetro do Parque de Exposições de Matosinhos e da Área Urbana de Desenvolvimento a Consolidar (AUDAC) (na qual se incluem os 2 terrenos exteriores ao perímetro daquele Parque).

Em Maio de 2022 o executivo municipal, em reunião ordinária, **aprovou** a delimitação da AUDAC, tendo sido submetidos os projectos de especialidades, conforme requerido pela CMM.

Quanto ao *master plan*, a CMM requereu em Maio de 2022 esclarecimentos de pormenor que foram prontamente prestados e solicitou a apresentação de uma revisão do estudo de tráfego anteriormente aprovado, documento que já se encontra entregue à data da escrita.

A FundBox, SGOIC, S.A. (FundBox) tem fundadas expectativas da aprovação dos dois processos urbanísticos no decurso do 2º Semestre de 2022.

2. Efeitos da pandemia na gestão dos activos

Ao contrário do verificado no exercício de 2021, a pandemia da COVID 19 não suscitou quebras no pagamento das rendas da Exponor – FI Porto durante o semestre em apreço.

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

3. Em matéria de Contencioso

No que se refere ao procedimento especial de injunção de que a Nexponor foi notificada em 9 de julho de 2018 peticionando o pagamento da quantia de capital e juros de € 216.129,59 com fundamento no (alegado) incumprimento de obrigações contratuais emergentes do contrato de arrendamento para fim não habitacional celebrado em 14 de maio de 2013 entre as partes, informa-se que a audiência de julgamento, agendada para os dias 10 e 13 de Dezembro de 2021, foi adiada, prevendo-se a sua realização em 25 de Março de 2022. A audiência prévia já foi realizada e também dois exames periciais ao objecto da acção.

Recorda-se a este respeito que, tal como já mencionado nos exercícios anteriores, a Nexponor deduziu oposição e reconvenção, reclamando à requerente da injunção a quantia de € 189.724,04, acrescida de juros de mora à taxa legal.

Quanto ao processo com o n.º 317/19.0T8PVZ, a correr termos no Tribunal Judicial da Comarca do Porto no âmbito do qual a Exponor – FI PORTO – Feira Internacional do Porto, S.A. alega a existência de deficiências num dos imóveis pertencentes ao ativo da Nexponor, peticionando a condenação da mesma i) na realização das obras necessárias à dotação do referido imóvel de condições para a sua exploração; ii) numa redução proporcional da renda respetiva; iii) no pagamento do valor de € 383.119,17 de retroativos dessa redução e iv) no pagamento de indemnização por danos patrimoniais e não patrimoniais, salienta-se que foi realizada a audiência prévia e também um exame pericial ao objecto da acção. A primeira sessão da audiência de julgamento realizou-se no dia 11 de Janeiro de 2022, estimando-se que a audiência esteja concluída durante o primeiro semestre de 2022.

Recorda-se igualmente que corre termos também no Tribunal Judicial da Comarca do Porto, Juízo Central Cível da Póvoa do

Varzim, Juiz 2, sob o n.º 6683/21.0T8PRT uma acção declarativa de condenação proposta em 26 de abril de 2021, pela Exponor – FI Porto – 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 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.

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 reconvenicional visando os valores detalhados infra.

Na sequência dos desenvolvimentos relatados supra, informa-se que as partes envolvidas nos referidos litígios judiciais requereram junto das respectivas instâncias, a suspensão provisória dos processos judiciais, atendendo a que as partes se encontram presentemente a negociar os termos de um acordo que ponha fim aos litígios em questão.

A suspensão dos processos judiciais será reavaliada após o fim das férias judiciais.



COMENTÁRIO AOS RESULTADOS



O exercício do 1º Semestre de 2022 da Nexponor registou um resultado positivo de € 277.257 (resultado líquido negativo de € 17.382 no semestre homólogo de 2021), resultante dos rendimentos dos activos imobiliários.

A rentabilidade anualizada desde o lançamento da NEXPONOR, SICAFI, S.A. é de – 2,43% e o valor contabilístico por acção fixou-se em € 3,9928 (foi de € 3,8748 no 1º semestre de 2021)

As contas do exercício do 1º semestre de 2022 da Nexponor reflectem o impacto positivo da retoma pós-pandemia.

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

Exercício de 2020	Exercício de 2021	1.º Semestre de 2022
€ 50.871.721	€ 52.124.645	€ 52.124.645



PERSPECTIVAS PARA O 2º SEMESTRE DE 2022

Acompanhamento da gestão contractual dos activos da Nexponor.

Obtenção da aprovação municipal para os processos da AUDAC e do *master plan*.





AGRADECIMENTOS

A Sociedade Gestora manifesta os seus agradecimentos

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

Lisboa, 29 de Agosto de 2022,

Pelo Conselho de Administração da
Sociedade Gestora

Tiago de Santos Agudo Mattos Águas
ADMINISTRADOR DELEGADO

Manuel Joaquim Guimarães Monteiro de
Andrade
ADMINISTRADOR DELEGADO



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

BALANÇOS EM 30 DE JUNHO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021

(Montantes expressos em Euros)

ACTIVO	Notas	2022			2021		PASSIVO E CAPITAL DO FUNDO	Notas	2022	2021
		Activo bruto	Mais valias	menos valias	Activo líquido	Activo líquido				
ACTIVOS IMOBILIÁRIOS							CAPITAL DO FUNDO			
Terrenos	1 e 3	9.148.306	337.644	(381.455)	9.104.495	9.104.495	Unidades de participação	2	65.621.200	65.621.200
Construções	1 e 3	56.158.493	-	(13.476.354)	42.682.139	42.682.139	Resultados transitados	2	(13.496.555)	(14.749.479)
Total de activos imobiliários		<u>65.306.799</u>	<u>337.644</u>	<u>(13.857.809)</u>	<u>51.786.635</u>	<u>51.786.635</u>	Resultado líquido do período	2	<u>277.257</u>	<u>1.252.925</u>
							Total do Capital do Fundo		<u>52.401.902</u>	<u>52.124.645</u>
DISPONIBILIDADES							AJUSTAMENTOS E PROVISÕES			
Caixa	7	80			80	212	Ajustamentos de dívidas a receber	8 e 11	304.416	304.416
Depósitos à ordem	7	834.200			834.200	622.171	Total de Provisões acumuladas		<u>304.416</u>	<u>304.416</u>
Depósitos a prazo e com pré-aviso	7	-			-	-				
Total das disponibilidades		<u>834.280</u>			<u>834.280</u>	<u>622.383</u>				
CONTAS DE TERCEIROS							CONTAS DE TERCEIROS			
Devedores por rendas vencidas	8 e 17	304.416			304.416	304.416	Comissões e outros encargos a pagar	16	64.443	58.375
Outras contas de devedores	17	118.172			118.172	10.000	Outras contas de credores	16	<u>203.815</u>	<u>181.410</u>
Total dos valores a receber		<u>422.588</u>			<u>422.588</u>	<u>314.416</u>	Total de valores a pagar		<u>268.258</u>	<u>239.785</u>
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS							ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS			
Acréscimos de proveitos	15	87.578			87.578	87.578	Acréscimos de custos	18	940.711	816.721
Despesas com custo diferido	15	85.202			85.202	15.089	Receitas com proveito diferido	18	<u>4.053</u>	<u>-</u>
Outros acréscimos e diferimentos	15	703.058			703.058	659.466	Total de acréscimos e diferimentos passivos		<u>944.764</u>	<u>816.721</u>
Total de acréscimos e diferimentos activos		<u>875.837</u>			<u>875.837</u>	<u>762.133</u>	Total do Passivo e Capital do Fundo		<u>53.919.340</u>	<u>53.485.567</u>
Total do Activo		<u>67.439.505</u>	<u>337.644</u>	<u>(13.857.809)</u>	<u>53.919.340</u>	<u>53.485.567</u>				
Total do número de acções	2				13.124.240	13.124.240	Valor contabilístico por acção	2	3,9928	3,9716

O anexo faz parte integrante das demonstrações financeiras de 30 de Junho 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 DE 6 MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2022 E 30 DE JUNHO DE 2021

(Montantes expressos em Euros)

	Notas	30-06-2022	30-06-2021		Notas	30-06-2022	30-06-2021
CUSTOS E PERDAS CORRENTES				PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
Comissões:				Juros e proveitos equiparados:			
De operações correntes		-	-	Outras, de operações correntes		-	-
Outras, de operações correntes	14	140.003	134.190				
Perdas em operações financeiras e activos imobiliários:				Ganhos em operações financeiras e activos imobiliários			
Em activos imobiliários		-	-	Em activos imobiliários		-	-
Impostos e taxas:				Reversões de ajustamentos e de provisões			
Impostos indirectos	12	78.536	77.347	Rendimentos de activos imobiliários	20	580.749	576.838
Outros impostos	12	7.493	7.493	Total de proveitos e ganhos correntes	(B)	580.749	576.838
Fornecimentos e serviços externos	19	77.460	175.020				
Outros custos e perdas correntes		-	-				
Total de custos e perdas correntes	(A)	303.492	394.050				
CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS				PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
Perdas de exercícios anteriores	21	-	13.614	Ganhos de exercícios anteriores	22	-	192.623
Outras perdas eventuais	21	-	379.180	Total de proveitos e ganhos eventuais	1	-	192.623
Total de custos e perdas eventuais		-	392.794				
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se >0)	2	<u>277.257</u>	<u>-</u>	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se <0)	2	<u>-</u>	<u>17.382</u>
		<u>580.749</u>	<u>786.843</u>			<u>580.749</u>	<u>786.843</u>
Resultados na carteira de títulos		-	-	Resultados eventuais		-	(200.171)
Resultados de activos imobiliários		503.288	401.819	Resultados antes de imposto sobre o rendimento		277.257	(17.382)
Resultados correntes (B) - (A)		277.257	182.789	Resultados líquidos do período		277.257	(17.382)

O anexo faz parte integrante das demonstrações financeiras de 30 de Junho 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 DE 6 MESES

FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2022 E 30 DE JUNHO DE 2021

(Montantes expressos em Euros)

	<u>30-06-2022</u>	<u>30-06-2021</u>
<u>OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO</u>		
Recebimentos:		
Subscrição de unidades de participação		
Pagamentos:		
Resgates/reembolsos de unidades de participação		
Pagamento de rendimentos aos participantes		
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo	<u>-</u>	<u>-</u>
<u>OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS</u>		
Recebimentos:		
Alienação de activos imobiliários (Nota 1)		
Rendimentos de activos imobiliários	476.630	-
Rendimentos de activos imobiliários (via execução de garantias)	-	435.912
Adiantamentos por conta da venda de activos imobiliários		
Outros recebimentos de activos imobiliários		
	<u>476.630</u>	<u>435.912</u>
Pagamentos:		
Aquisição de activos imobiliários (Nota 1)		
Grandes reparações em activos imobiliários		
Comissões de activos imobiliários		
Despesas correntes (FSE) em activos imobiliários	(16.128)	(29.131)
Adiantamento por conta de compra de imóveis		
Outros pagamentos de activos imobiliários	-	(8.610)
	<u>(16.128)</u>	<u>(37.741)</u>
Fluxo das operações com activos imobiliários	<u>460.502</u>	<u>398.171</u>
<u>OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE</u>		
Recebimentos:		
Juros de depósitos bancários	-	-
Outros recebimentos correntes	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
Pagamentos:		
Comissão de gestão	(100.919)	(100.301)
Comissão de depositário	(28.312)	(32.989)
Despesas com crédito vencido		
Juros devedores de depósitos bancários		
Impostos e taxas	(59.799)	(30.903)
Reembolso de empréstimos		
Outros pagamentos correntes	(59.574)	(149.039)
	<u>(248.605)</u>	<u>(313.232)</u>
Fluxo das operações de gestão corrente	<u>(248.605)</u>	<u>(313.232)</u>
Saldo dos fluxos de caixa do período	<u>211.897</u>	<u>84.939</u>
Disponibilidades no início do período	<u>622.383</u>	<u>404.484</u>
Disponibilidades no fim do período	<u>834.280</u>	<u>489.423</u>

O anexo faz parte integrante das demonstrações financeiras de 30 de Junho de 2022

INTRODUÇÃO

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

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

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

A atividade da SICAFI está regulamentada pela Lei n.º 16/2015 de 24 de Fevereiro, alterado pelos Decretos-Leis n.os 124/2015, de 7 de julho, e 77/2017, de 30 de junho, pela Lei n.º 104/2017, de 30 de agosto, pelo Decreto-Lei n.º 56/2018, de 9 de julho, pela Lei n.º 35/2018, de 20 de julho, pelo Decreto-Lei n.º 144/2019, de 23 de setembro, pelas Leis n.os 25/2020, de 7 de julho, 50/2020, de 25 de agosto, e 72/2021, de 16 de agosto, pelo Decreto-Lei n.º 109-F/2021 de 9 de dezembro e pela Lei n.º 99-A/2021, de 31 de dezembro, que estabelece o regime jurídico dos fundos de investimento imobiliário, e consiste em alcançar, numa perspetiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente de capital, através da constituição e gestão de uma carteira de valores predominantemente imobiliários.

O Banco Invest, SA assumiu as funções de depositário da NEXPONOR a 25 de Setembro de 2013, em substituição ao Banif – Banco de Investimento, SA.

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

(Montantes expressos em Euros)

a NEXPONOR, são equiparadas aos fundos de investimento imobiliário, no que diz respeito ao regime de contabilidade, pelo que é aplicado o regulamento da CMVM supra mencionado.

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

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

a) Especialização de exercícios

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

b) Comissão de gestão

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

(Montantes expressos em Euros)

c) Comissão de depositário

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

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

d) Taxa de supervisão

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

e) Ativos imobiliários

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

De acordo com o Lei n.º 16/2015 de 24 de fevereiro, 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

(Montantes expressos em Euros)

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 n.º 2/2015 da CMVM, republicado pelo Regulamento CMVM n.º 3/2020 e alterado pelo Regulamento CMVM n.º 6/2020, sendo reanalisada anualmente por comparação entre o seu valor contabilístico e o valor resultante das avaliações dos citados peritos independentes. O valor contabilístico a registar deverá corresponder à média aritmética simples das avaliações dos peritos independentes.

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

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

Os imóveis destinam-se, essencialmente a arrendamento. As rendas são reconhecidas como proveitos no exercício a que respeitam, sendo as recebidas antecipadamente registadas na rubrica “Receitas com proveito diferido” (Nota 18).

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

(Montantes expressos em Euros)

por alguns dos arrendatários, de acordo com o previsto no respetivo contrato de arrendamento, de forma a refletir o valor que é efetivamente suportado pela NEXPONOR.

g) Ações

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

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

h) Contas de terceiros

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

i) Regime fiscal

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

(Montantes expressos em Euros)

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

1. Na esfera do Fundo:

- O Fundo é tributado em IRC, à taxa geral prevista no respetivo Código (atualmente fixada em 21%), estando isento de derrama municipal e estadual;
- O lucro tributável corresponderá ao resultado líquido do exercício apurado de acordo com as respetivas normas contabilísticas, estando, no entanto, isentos de rendimentos de capitais, prediais e mais-valias e devendo desconsiderar os gastos relativos a esses rendimentos, previstos no artigo 23.º-A, do Código do IRC, e comissões de gestão;
- Os prejuízos fiscais apurados são reportáveis por um período de 12 anos;
- Às fusões, cisões e subscrições em espécie realizadas entre OIC pode ser aplicado o regime da neutralidade fiscal;
- O Fundo está sujeito às taxas de tributação autónoma previstas no Código do IRC;
- Não haverá obrigação de retenção na fonte relativamente aos rendimentos obtidos pelo Fundo;
- O Fundo será tributado em Imposto do Selo sobre a média mensal do valor líquido global dos seus ativos à taxa de 0,0125% (por trimestre).

2. Na esfera do participante:

(Montantes expressos em Euros)

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

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

j) Demonstração de fluxos monetários

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

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

k) Remuneração variável

A 14 de Maio de 2013 a NEXPONOR celebrou um contrato de arrendamento, cujo objecto do contrato foi a cedência dos prédios do empreendimento Exponor sob os artigos n.ºs 8134, 8316, 8318 e 8320, para a exploração da

(Montantes expressos em Euros)

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.

(Montantes expressos em Euros)

1. ATIVOS IMOBILIÁRIOS

Em 30 de Junho de 2022, o saldo desta rubrica é composto por ativos imobiliários com as seguintes características:

Imóvel	30-06-2022				
	Valor contabilístico bruto	Mais e menos valias potenciais	Valor contabilístico líquido	Média das Avaliações	Diferença
Terrenos					
Terreno Exponor 8323	7.438.926	337.644	7.776.570	7.776.570	-
Terreno Exponor 4187	747.968	(129.593)	618.375	618.375	-
Terreno Exponor 4554	961.412	(251.862)	709.550	709.550	-
	<u>9.148.306</u>	<u>(43.811)</u>	<u>9.104.495</u>	<u>9.104.495</u>	<u>-</u>
Construções					
Prédio Urbano Exponor 8318	17.465.821	(6.893.155)	10.572.666	10.572.666	-
Prédio Urbano Exponor 8320	19.912.857	(2.169.705)	17.743.153	17.743.153	-
Prédio Urbano Exponor 8314	10.390.605	(837.467)	9.553.139	9.553.139	-
Prédio Urbano Exponor 8316	8.389.209	(3.576.027)	4.813.182	4.813.182	-
	<u>56.158.493</u>	<u>(13.476.354)</u>	<u>42.682.139</u>	<u>42.682.139</u>	<u>-</u>
	<u>65.306.799</u>	<u>(13.520.164)</u>	<u>51.786.635</u>	<u>51.786.635</u>	<u>-</u>

Na sequência das avaliações realizadas, foram registadas no exercício de 2021 mais-valias líquidas potenciais no montante 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 2021. As avaliações imobiliárias têm por base pressupostos cuja influência da conjuntura económica e financeira e capacidade do mercado em transacionar a oferta disponível são determinantes. Deste modo, não obstante, a Sociedade Gestora ter cumprido com o previsto no número 2 do artigo 94.º e artigo 144.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, a verificação do valor de avaliação determinado pelos peritos independentes está dependente da concretização dos pressupostos utilizados nas respetivas avaliações e a evolução das condições macroeconómicas e do mercado imobiliário, poderão traduzir-se na alteração desses mesmos pressupostos, e consequentemente, ter impacto na recuperabilidade do valor de avaliação dos imóveis.

(Montantes expressos em Euros)

2. ACCÕES E CAPITAL DA SICAFI

O património da NEXPONOR é representado por ações iguais com um valor base de €5 (cinco euros) cada. A movimentação no capital da NEXPONOR no decurso do exercício do 2º semestre de 2022 foi a abaixo descrita:

A 30 de Junho de 2022 a NEXPONOR apresenta um resultado líquido positivo de €277.257 (Jun-21: resultado líquido negativo de €17.382).

	30-06-2022						
	Saldo em 31-12-2021	Subscrições	Resgates	Distribuição de rendimentos	Aplicação do resultado de 2021	Resultado líquido do exercício	Saldo em 30-06-2022
Unidades de participação	65.621.200	-	-	-	-	-	65.621.200
Variações patrimoniais	-	-	-	-	-	-	-
Resultados transitados	(14.749.479)	-	-	-	1.252.925	-	(13.496.555)
Resultados distribuídos	-	-	-	-	-	-	-
Resultado líquido do exercício	<u>1.252.925</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1.252.925)</u>	<u>277.257</u>	<u>277.257</u>
	<u>52.124.645</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>277.257</u>	<u>52.401.902</u>
 Número de ações	 <u>13.124.240</u>	 <u></u>	 <u></u>				 <u>13.124.240</u>
 Valor contabilístico das ações	 <u>3.9716</u>	 <u></u>	 <u></u>				 <u>3.9928</u>

(Montantes expressos em Euros)

3. INVENTÁRIO DAS APLICAÇÕES EM ATIVO IMOBILIÁRIOS

	30-06-2022								
Imóvel / Terreno	Área (m²)	Data de aquisição	Valor de aquisição	Data da 1ª avaliação	Valor da 1ª avaliação	Data da 2ª avaliação	Valor da 2ª avaliação	Valor do Imóvel	Localização
Imóveis situados em Estados da União Europeia									
Terrenos									
CCo1	Urbanizados								
Exponor artigo 8323	27.612	14-05-2013	7.438.926	22-12-2021	7.483.021	22-12-2021	8.070.119	7.776.570	Matosinhos
Exponor artigo 4187	2.710	14-05-2013	747.968	22-12-2021	609.750	22-12-2021	627.000	618.375	Matosinhos
Exponor artigo 4554	3.410	14-05-2013	961.412	22-12-2021	703.000	22-12-2021	716.100	709.550	Matosinhos
Total			9.148.306		8.795.771		9.413.219	9.104.495	
Construções Acabadas									
CCo5	Arrendadas								
Exponor artigo 8318	37.540	14-05-2013	17.465.821	22-12-2021	10.173.570	22-12-2021	10.971.762	10.572.666	Matosinhos
Exponor artigo 8320	63.000	14-05-2013	19.912.857	22-12-2021	17.073.386	22-12-2021	18.412.919	17.743.153	Matosinhos
Exponor artigo 8314	33.920	14-05-2013	10.390.605	22-12-2021	9.192.528	22-12-2021	9.913.749	9.553.139	Matosinhos
Exponor artigo 8316	17.090	14-05-2013	8.389.209	22-12-2021	4.631.495	22-12-2021	4.994.870	4.813.182	Matosinhos
Total			56.158.493		41.070.979		44.293.300	42.682.139	
Total			65.306.799		49.866.750		53.706.519	51.786.635	

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 30 DE JUNHO DE 2022

(Montantes expressos em Euros)

30-06-2022										
Liquidez		Quantid.	Moeda	Preço de aquisição	Preço	Data de Avaliação	Valor de Avaliação	Método de Avaliação	Juros Decorridos	Valor Global
CCo1	Numerário									
	Caixa		EUR							80
CCo2	Depósitos à ordem									
	DO Bison Bank 0.00%		EUR						-	138
	DO Banco Invest 0.00%		EUR						-	834.062
Total									-	834.280
30-06-2021										
Outros valores a regularizar		Quantid.	Moeda	Preço de aquisição		Data de Avaliação	Valor de Avaliação	Método de Avaliação	Juros Decorridos	Valor Global
Valores Ativos a Regularizar										
CC12	Rendas em dívida		EUR							422.588
CC13	Outros		EUR							875.837
Valores Passivos a Regularizar										
	Passivos a regularizar - Rendas adiantadas		EUR							(4.053)
CC19	Outros		EUR							(1.513.385)
Total										(219.012)
Valor Líquido Global do Fundo										52.401.902

6. CRITÉRIOS E PRÍNCÍPIOS DE VALORIZAÇÃO

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

7. DISCRIMINAÇÃO DA LIQUIDEZ DA SICAFI

Contas	30-06-2022			Saldo em 30-06-2022
	Saldo em 31-12-2021	Aumentos	Reduções	
Numerário	212			80
Depósitos à ordem	622.171			834.200
Total	622.383	-	-	834.280

Contas	31-12-2021			Saldo em 31-12-2021
	Saldo em 30-06-2021	Aumentos	Reduções	
Numerário	242			212
Depósitos à ordem	489.181			622.171
Total	489.423	-	-	622.383

8. ENTIDADES COM DÍVIDAS DE COBRANÇA DUVIDOSA

Contas / Entidades	2022
	Devedores p/ rendas vencidas
Exponor Fiporto	304.416
Total	304.416

O valor provisionado a 30 de Junho de 2022 corresponde à totalidade das dívidas do inquilino Exponor Fiporto consideradas de cobrança duvidosa e respeitam às rendas do período compreendido entre os meses de Maio (renda mensal parcial) e Agosto de 2021 relativamente às quais não foi possível efetuar a sua cobrança (ver Nota 11).

9. COMPARABILIDADE COM O EXERCÍCIO ANTERIOR

Existe comparabilidade das contas de Balanço a 30 de Junho de 2022 com 31 de Dezembro de 2021 e para as contas da demonstração de resultados, do primeiro semestre de 2022 com o primeiro semestre 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 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	2022			Saldo em 30-06-2022
	Saldo em 31-12-2021	Aumentos	Reduções	
Ajustamentos para crédito vencido	304.416	-	-	304.416
Provisões para encargos	-	-	-	-
Total	304.416	-	-	304.416

O valor provisionado à data de 30 de Junho de 2022 corresponde às dívidas de rendas consideradas de cobrança duvidosa, e respeitam na totalidade ao inquilino Exponor Fiporto. Adicionalmente, ver Nota 8.

(Montantes expressos em Euros)

12. IMPOSTOS

Durante o primeiro semestre dos exercícios de 2022 e 2021, a rubrica de impostos tem a seguinte decomposição:

	30-06-2022	30-06-2021
Outros Impostos:		
Imposto Selo	18.332	17.737
Imposto Municipal s/ Imóveis	60.204	59.610
Outros impostos	7.493	7.493
	<u>86.029</u>	<u>84.840</u>
Total de impostos suportados	<u><u>86.029</u></u>	<u><u>84.840</u></u>

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 2022 e 2021, decompõem-se da seguinte forma:

	30-06-2022	30-06-2021
Comissões		
Comissão de de gestão	98.521	94.188
Comissão de depósito	32.840	31.396
Taxa de supervisão	8.157	8.193
Outras comissões	485	412
	<u>140.003</u>	<u>134.190</u>

(Montantes expressos em Euros)

15. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ATIVO

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

	30-06-2022	31-12-2021
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	15.629	15.089
Outras despesas com custo diferido	69.573	-
	<u>85.202</u>	<u>15.089</u>
Outros acréscimos e diferimentos		
Projectos Arquitectura Aprovação	729.866	686.275
Outros	(26.808)	(26.808)
	<u>703.058</u>	<u>659.466</u>
Total	<u><u>875.837</u></u>	<u><u>762.133</u></u>

O saldo registado a 30 de Junho 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.

As outras despesas com custo diferido são referentes a custos com fornecedores, entre os quais se incluem auditoria e o Imposto Municipal de Imóveis para 2022, que são levados a custo apenas no período futuro a que os custos respeitam, nomeadamente durante o segundo semestre de 2022.

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.

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 Julho de 2022.

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

	30-06-2022	31-12-2021
Comissões e outros encargos a pagar		
Sociedade Gestora	51.567	50.025
Banco Depositário	5.671	5.667
Entidades avaliadores de imóveis	5.843	-
Autoridades de Supervisão	1.363	2.683
	<u>64.443</u>	<u>58.375</u>
Outras contas de credores		
Imposto sobre o rendimento	96	115
Outros credores	203.719	181.295
	<u>203.815</u>	<u>181.410</u>
Total	<u>268.258</u>	<u>239.785</u>

17. CONTAS DE TERCEIROS – ATIVO

	30-06-2022		
Contas / Entidades	Devedores p/ rendas vencidas	Outros devedores	Soma
EXPONOR FI PORTO	304.416	118.172	422.588
Total	<u>304.416</u>	<u>118.172</u>	<u>422.588</u>

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

(Montantes expressos em Euros)

18. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS

Em 30 de Junho de 2022 e 31 de Dezembro de 2021, estas rubricas têm a seguinte composição:

	30-06-2022	31-12-2021
Passivos por impostos diferidos		
Imposto de selo	6.550	6.425
IMI	873.165	751.759
	<u>879.715</u>	<u>758.185</u>
Outros custos a pagar		
Montepio	36.900	36.900
Auditoria	16.605	8.303
X-Yield	-	3.075
Prime Yield	-	2.768
Messara	2.472	2.472
Rogério Alves	1.538	1.538
ArClasse	1.421	1.421
Interbolsa	1.200	1.200
AEHS	861	861
Rendas adiantadas	4.053	-
	<u>65.049</u>	<u>58.536</u>
Total acréscimo custos	<u><u>944.764</u></u>	<u><u>816.721</u></u>

O saldo de acréscimos e diferimentos passivos é maioritariamente composto pelo saldo de €873.165 respeitante ao acréscimo de custos com o Imposto Municipal sobre Imóveis dos exercícios de 2017 a 2022 aplicável aos ativos imobiliários que compõem a carteira da Nexponor, não obstante os mesmos nunca terem sido cobrados pela Autoridade Tributária. Durante os exercícios de 2019, 2020 e 2021, foi revertido o montante total de €385.245 correspondente ao IMI dos exercícios de 2014, 2015 e 2016, cujos prazos para cobrança da AT caducaram.

19. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

	2022	2021
Fornecimentos e serviços externos		
Seguro	15.262	14.820
Conservação	28.113	20.127
Vigilância e Segurança	-	431
Auditoria	8.234	8.234
Avaliação dos activos imobiliários	-	-
Honorários	20.130	100.433
Outros	5.722	30.976
Total	<u><u>77.460</u></u>	<u><u>175.020</u></u>

(Montantes expressos em Euros)

Na subrubrica “Conservação” estão compreendidos os custos relativos aos contratos de manutenção do edificado propriedade da Nexponor.

Decréscimo nos custos com honorários justificado pelos fees dos consultores fiscais cobrados em 2021 no âmbito do trabalho de poupança fiscal associada ao IMI, no montante de cerca de € 71 mil.

20. RENDIMENTOS DE ATIVO IMOBILIÁRIOS

No período de 6 meses findo em 30 de Junho de 2022 e 2021, esta rubrica corresponde às rendas provenientes do contrato de arrendamento com a Exponor FIPorto anteriormente referido, bem como do contrato de cedência de espaço celebrado com a MEO.

21. CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS

Em 2021, na subrubrica “Perdas imputáveis a exercícios anteriores” encontrava-se registada a correção ao lançamento efetuado em 2020 relativo ao valor da renda variável do exercício de 2018. No que respeita aos outros custos, a quase totalidade do saldo (€ 379.180) nesse mesmo exercício correspondia ao desconhecimento 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.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Custos e Perdas Eventuais		
Perdas imputáveis a exercícios ant.	-	(13.614)
Outros custos e perdas eventuais	-	(379.180)
Total	-	(392.794)

(Montantes expressos em Euros)

22. PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS

	2022	2021
Proveitos e Ganhos Eventuais		
Ganhos imputáveis a exerc. anterior	-	192.623
Total	-	192.623

O saldo registado em 2021 na rubrica de ganhos imputáveis a exercícios anteriores, correspondia à anulação do IMI relativo ao exercício de 2016.

23. OUTRAS INFORMAÇÕES

No que se refere ao procedimento especial de injunção de que a Nexponor foi notificada em 9 de julho de 2018 peticionando o pagamento da quantia de capital e juros de € 216.129,59 com fundamento no (alegado) incumprimento de obrigações contratuais emergentes do contrato de arrendamento para fim não habitacional celebrado em 14 de maio de 2013 entre as partes, informa-se que a audiência de julgamento, agendada para os dias 10 e 13 de Dezembro de 2021, foi adiada, prevendo-se a sua realização em 25 de Março de 2022. A audiência prévia já foi realizada e também dois exames periciais ao objecto da acção.

Recorda-se a este respeito que, tal como já mencionado nos exercícios anteriores, a Nexponor deduziu oposição e reconvenção, reclamando à requerente da injunção a quantia de € 189.724,04, acrescida de juros de mora à taxa legal.

Quanto ao processo com o n.º 317/19.0T8PVZ, a correr termos no Tribunal Judicial da Comarca do Porto no âmbito do qual a Exponor – FI PORTO – 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

(Montantes expressos em Euros)

audiência de julgamento realizou-se no dia 11 de Janeiro de 2022, estimando-se que a audiência esteja concluída durante o primeiro semestre de 2022.

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

A Nexponor deduziu pedido 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.

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 reconvenicional visando os valores detalhados infra.

Na sequência dos desenvolvimentos relatados supra, informa-se que as partes envolvidas nos referidos litígios judiciais requereram junto das respectivas instâncias, a suspensão provisória dos processos judiciais, atendendo a que as partes se encontram presentemente a negociar os termos de um acordo que ponha fim aos litígios em questão.

A suspensão dos processos judiciais será reavaliada após o fim das férias judiciais.

24. 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 pagas pela Fund Box – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. aos seus colaboradores no âmbito da gestão da Nexponor, é como segue:

Remunerações	30-jun-22
Remunerações Fixas	55.218
Remunerações Variáveis	0
Total	55.218

O valor acima apurado baseou-se no peso do ativo líquido do fundo (15%) no ativo líquido da totalidade dos fundos geridos pela sociedade gestora aplicado ao total de remunerações pagas aos colaboradores dessa sociedade durante o primeiro semestre de 2022 (371.530 euros).

De referir que o montante referido supra de 371.530 euros inclui o montante de 95.133 euros pagos a entidade terceira pela prestação de serviços de backoffice subcontratados.

O número de colaboradores afetos à gestão do fundo ao longo do semestre de 2022 em apreço foi de 24 pessoas. Durante o semestre não foram pagas quaisquer comissões de desempenho à sociedade gestora do fundo.

25. EVENTOS SUBSEQUENTES

Após a data de balanço não ocorreram acontecimentos que dessem lugar a ajustamentos ou divulgações nas demonstrações financeiras do Fundo.

O Contabilista Certificado

Pelo Conselho de Administração

Relatório de Auditoria

Relato sobre a auditoria das demonstrações financeiras

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do Nexponor – Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo – SICAFI, S.A. (“OIC”), sob gestão da Fund Box – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. («Entidade Gestora») que compreendem o balanço em 30 de junho de 2022 (que evidencia um total de 53 919 340 euros e um total de capital do fundo de 52 401 902 euros, incluindo um resultado líquido de 277 257 euros), a Demonstração dos resultados e a Demonstração dos fluxos monetários relativas ao período de 6 meses findo naquela data, e o anexo às demonstrações financeiras que inclui um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira Nexponor – Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo – SICAFI, S.A., gerido pela Fund Box – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. em 30 de junho de 2022 e o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao período de 6 meses findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os Organismos de Investimento Imobiliário.

Bases para a opinião

A nossa auditoria foi efetuada de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria (ISA) e demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas. As nossas responsabilidades nos termos dessas normas estão descritas na secção “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras” abaixo. Somos independentes do OIC nos termos da lei e cumprimos os demais requisitos éticos nos termos do código de ética da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas.

Estamos convictos de que a prova de auditoria que obtivemos é suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião.

Matérias relevantes de auditoria

As matérias relevantes de auditoria são as que, no nosso julgamento profissional, tiveram maior importância na auditoria das demonstrações financeiras do 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 30 de junho 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” do anexo às demonstrações financeiras, os ativos imobiliários foram contabilizados inicialmente pelo montante de pagamentos efetuados no momento da sua aquisição, valor que foi posteriormente atualizado de acordo com as avaliações realizadas por peritos independentes - de acordo com o previsto no Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo e no Regulamento CMVM nº 2/2015 de 12 de junho - com recurso a métodos de avaliação, que envolvem julgamento (ao nível dos pressupostos considerados e metodologias utilizadas). Desta forma, esta matéria foi considerada uma matéria relevante de auditoria face à materialidade dos valores envolvidos e ao grau de julgamento subjacente ao método de avaliação adotado, nomeadamente por se tratar de um imóvel de uso específico em que a capacidade do mercado em transacionar a oferta disponível para este tipo de ativos imobiliários são determinantes, razão pela qual poderão resultar variações nos montantes registados nas demonstrações financeiras. A Nota 3 do anexo às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2022 apresenta informação relativamente ao valor determinado, em 22 de dezembro de 2021, pelos peritos avaliadores dos imóveis em carteira, os quais cumprem o disposto na legislação vigente. A recuperabilidade do valor pelo qual os ativos imobiliários se encontram registados nas demonstrações financeiras está dependente da concretização futura dos pressupostos de avaliação utilizados na determinação desse valor.	Por forma a darmos resposta aos riscos identificados, entre os procedimentos de auditoria realizados destacamos os seguintes: • Verificação do registo dos peritos avaliadores junto da CMVM; • Verificação sobre o correto registo contabilístico decorrente das avaliações de imóveis face aos montantes apresentados nas avaliações obtidas; • Avaliação sobre o cumprimento da legislação relativamente às regras e periodicidade das avaliações definidas no Art.º 144 e das regras de pluralidade e rotatividade dos peritos avaliadores de imóveis definidas no Art.º 145, ambos Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo; • Avaliação sobre o cumprimento dos métodos de valorização utilizados face ao disposto no Regulamento CMVM nº 2/2015 de 12 de junho; • Análise dos relatórios de avaliação elaborados por peritos avaliadores independentes contratados pela Entidade Gestora, desafiando os pressupostos significativos e aferindo sobre a sua razoabilidade tendo por base as condições de mercado; • Avaliação sobre a adequação das divulgações considerando o referencial contabilístico aplicável.

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

O órgão de gestão da Entidade Gestora é responsável pela:

- preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa do OIC com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os Organismos de Investimento Imobiliário;
- elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis;
- criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material devido a fraude ou erro;
- adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- avaliação da capacidade do OIC de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

- concluímos sobre a apropriação do uso, pelo Órgão de Gestão da Entidade Gestora, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade do OIC para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que a Entidade Gestora descontinue as atividades do OIC;
- avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada; e
- comunicamos com os encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização da Entidade Gestora do OIC, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificado durante a auditoria.

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

Relato sobre outros requisitos legais e regulamentares

Sobre o relatório de gestão

Em nossa opinião, o relatório de gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor e a informação nele constante é coerente com as demonstrações financeiras auditadas, não tendo sido identificadas incorreções materiais.

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

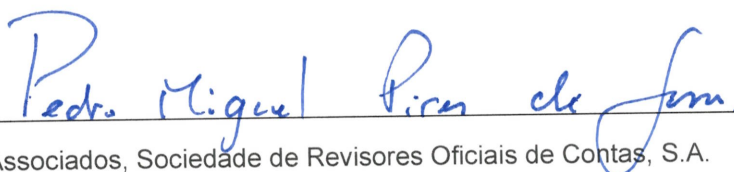
Nos termos do n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, aprovado pela Lei n.º 16/2015 de 24 de fevereiro, devemos sobre o seguinte:

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

- O controlo das operações realizadas fora do mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral;
- O controlo dos movimentos de subscrição e de resgate das unidades de participação;
- O cumprimento dos deveres de registo relativos aos ativos não financeiros, quando aplicável.

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 30 de agosto de 2022



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)