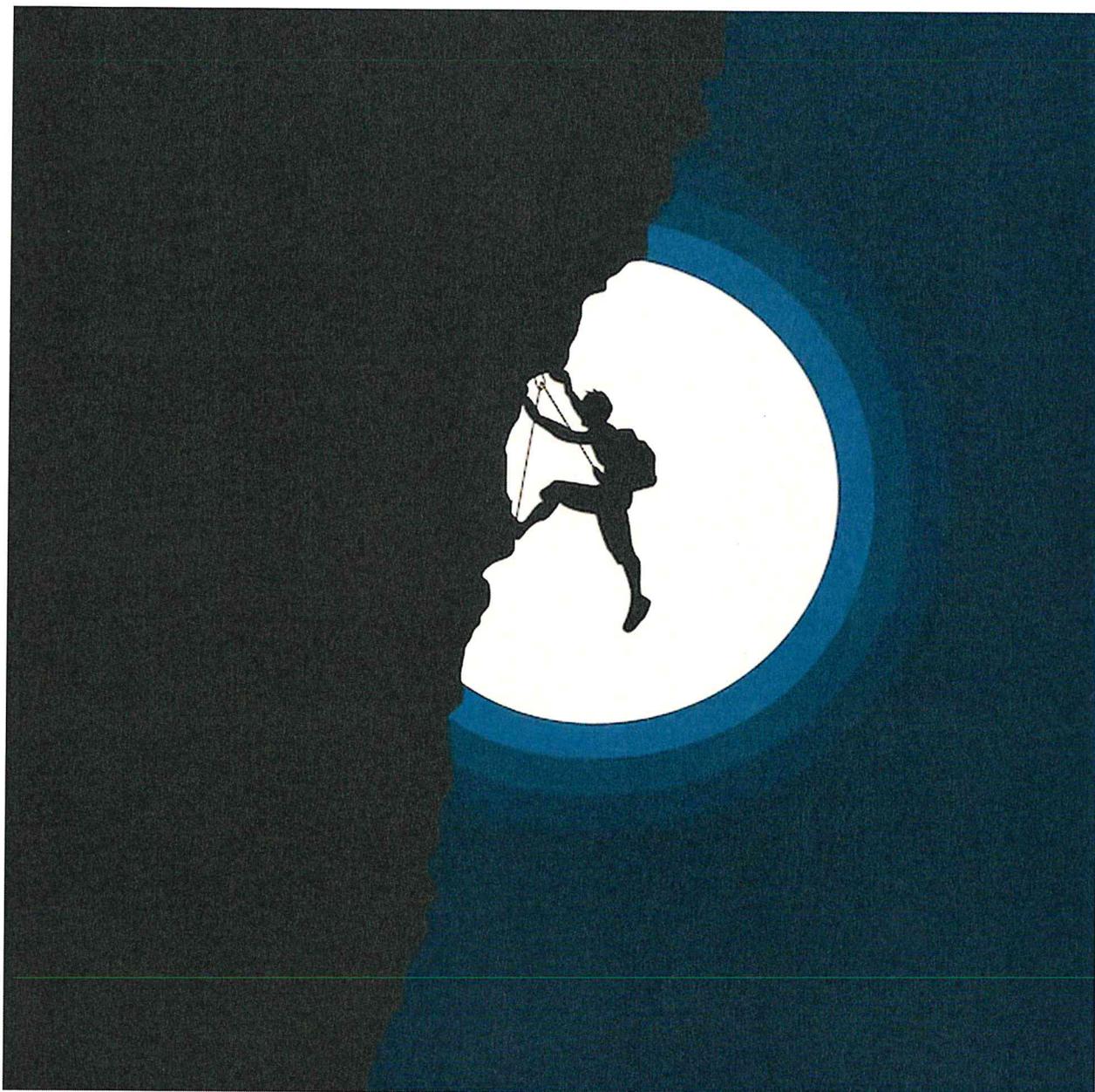


Relatório de Gestão
Exercício de 2022





Órgãos Sociais
Eleitos para o quadriénio 2019-2022

Mesa da Assembleia Geral

João Manuel Pereira de Lima de Freitas e Costa, *Presidente*
Tânia Cristina Marreiros Picanço da Silva, *Secretária*

Conselho de Administração

Álvaro Manuel Ricardo Nunes, *Presidente*

Tiago Vaz Pinto Cyrne de Castro, *Vice-Presidente*

Manuel Joaquim Guimarães Monteiro de Andrade, *Vogal Administrador Delegado*

Tiago de Santos Agudo Mattos Águas, *Vogal Administrador Delegado*

Tânia Cristina Marreiros Picanço da Silva, *Vogal Chief Legal Officer*

Jorge Filipe Alves Gaspar, *Vogal Risk Officer*

Joaquim Miguel Calado Cortes de Meirelles, *Vogal*

Maria Cármen Cunha de Oliveira Marmelada Rodrigues dos Santos, *Vogal*

Ricardo Nuno Moreira Coutinho de Almeida Arroja, *Vogal Presidente da Comissão de Auditoria*

Teresa Paula Aires Gonçalves Garcia, *Vogal da Comissão de Auditoria*

Maria Helena Henriques Duarte Caraça, *Vogal da Comissão de Auditoria*

Revisor Oficial de Contas

Moore Stephens & Associados, SROC, representada por Luís Pedro Caiano Pereira

Secretário da Sociedade

Francisco Abecasis Pinto da Silva

Compliance Officer

Ana Cristina Teixeira Lopes



Fundos sob gestão a 31 de Dezembro de 2022



Portuguese Prime Property Box
Gross Asset Value a 31.12.22: €10,9 milhões
Banco depositário: Banco Invest
Director Executivo: Tiago Mattos Águas



Gryphon Capital
Gross Asset Value a 31.12.22: €2,8 milhões
Banco depositário: Banco Invest
Director Executivo: Tiago Mattos Águas



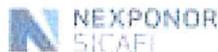
Sertorius
Gross Asset Value a 31.12.22: €45,3 milhões
Banco depositário: Banco Invest
Director Executivo: Tiago Mattos Águas



Coimbra Viva I
Gross Asset Value a 31.12.22: €5,1 milhões
Banco depositário: Banco Invest
Director Executivo: Manuel Monteiro de Andrade



Quinta da Ombria
Gross Asset Value a 31.12.22: €24,1 milhões
Banco depositário: Caixa Geral de Depósitos
Director Executivo: Cármen Rodrigues dos Santos



Nexponor SICAFI
Gross Asset Value a 31.12.22: €56,0 milhões
Banco depositário: Banco Invest
Director Executivo: Manuel Monteiro de Andrade



LCN PORTUGUESE FUND 1
Gross Asset Value a 31.12.22: €153,8 milhões
Banco depositário: Banco Invest
Director Executivo: Tiago Mattos Águas



LCN PORTUGUESE FUND 2
Gross Asset Value a 31.12.22: €59,0 milhões
Banco depositário: Banco Invest
Director Executivo: Tiago Mattos Águas



INVESURB
Gross Asset Value a 31.12.22: €7,5 milhões
Banco depositário: Banco Invest
Director Executivo: Manuel Monteiro de Andrade



Conjuntura

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

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

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

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

Actividade da Sociedade

Neste quarto e último exercício do mandato dos órgãos sociais em funções, a Sociedade operou pela primeira vez registada como gestora de Organismos de Investimento Alternativo não-Financeiros ("OIANF"). Nessa capacidade, obteve autorização da CMVM em 2 de Novembro para a colocação do seu primeiro OIANF, um fundo de investimento em arte contemporânea portuguesa denominado ArtBox cujo período de subscrição decorre à data da escrita.

Os activos sob gestão aumentaram 8,4%, para €364,5 milhões. O EBITDA continuou negativo, e 6,5% mais negativo do que no exercício anterior. Ainda assim, os níveis de EBITDA negativo na última metade do mandato, com activos sob gestão, foram significativamente inferiores aos da primeira metade, em que a Sociedade não geriu fundos (Figura 1). Nos quatro anos do mandato, o EBITDA da Sociedade foi negativo em cerca de €483 mil, deficit que foi coberto pelos Senhores Accionistas, numa manifestação de confiança que o Conselho de Administração regista com apreço.

Capitalização

A Sociedade realizou investimentos, líquidos de desinvestimentos, de cerca de €49 mil, e viu o seu capital aumentado em €114,4 mil por emissão de 114.000 novas acções. Subscreveram o aumento de capital accionistas representando cerca de 95% do capital, que ficou fixado em €920 mil.

Os fundos próprios a 31 de Dezembro de 2022 (nota 18 do Anexo) atingiam cerca de €429 mil, acima dos €190 mil mínimos impostos pelas regras de capitalização em vigor.



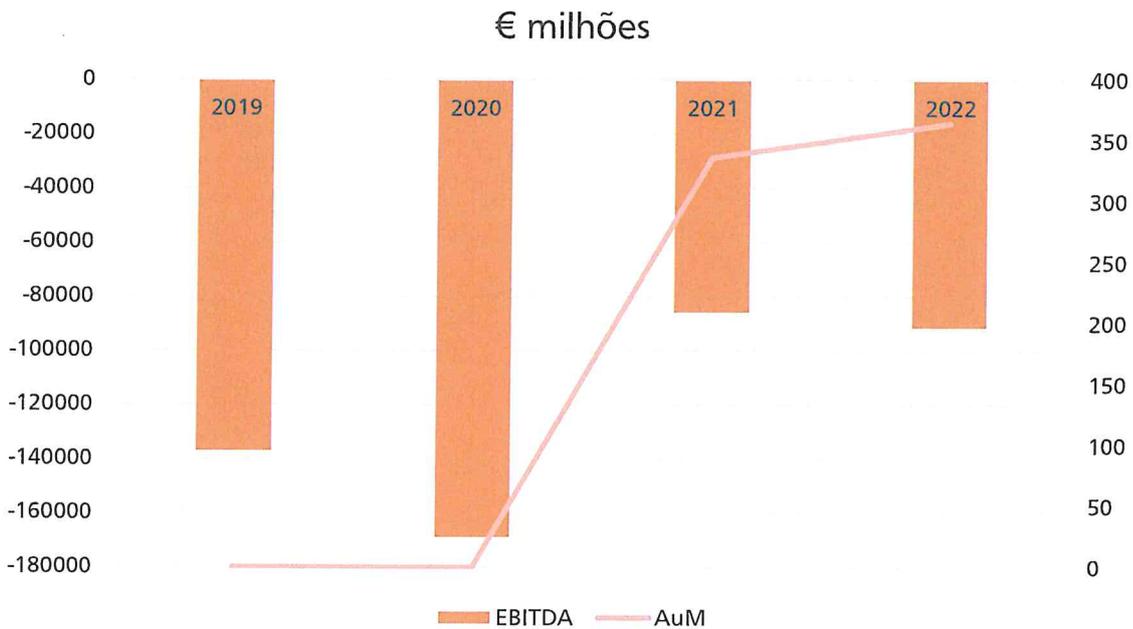


FIGURA 1 | AUM E EBITDA, 2019-22

O histórico de capitalização ao longo do quadriénio correspondente ao mandato dos órgãos sociais consta da Figura 2. O valor acumulado das entradas de capital atingiu €521,9 mil.

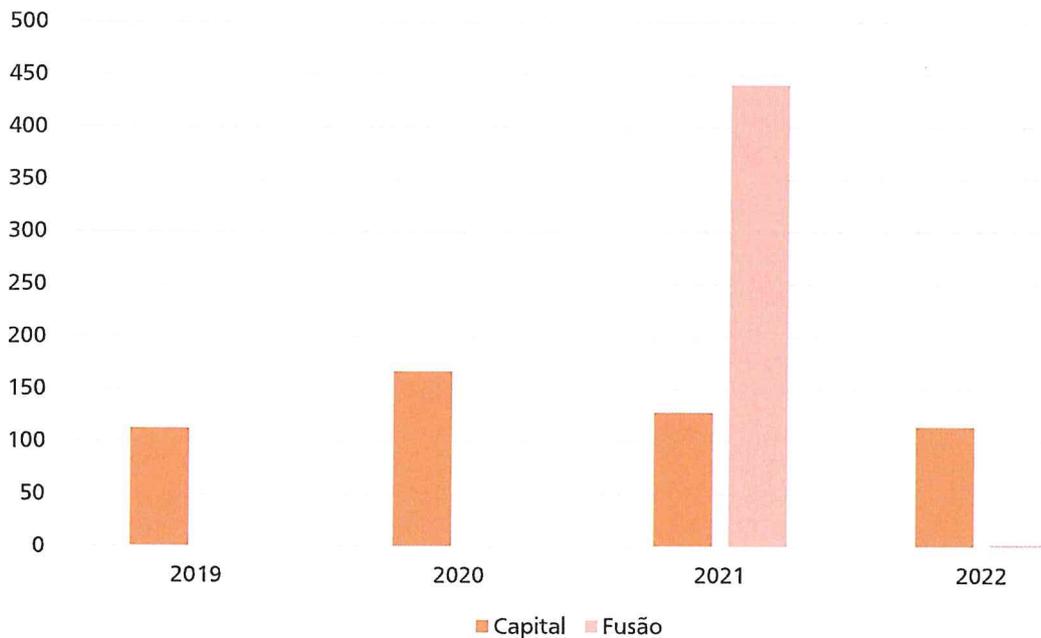


FIGURA 2 | ENTRADAS DE CAPITAL, 2019-22 E ENCAIXE DA FUSÃO, 2021

Exploração

As comissões cobradas fixaram-se marginalmente acima do milhão de euros, máximo do mandato, ainda que não comparável com os valores do ano transacto, em que a gestão de fundos se iniciou apenas após a incorporação da First FundBox SGOIC.



A Sociedade encerrou o exercício com um prejuízo de cerca de €166 mil (€132 mil em 2021), ligeiramente mais longe do *break-even* do que no exercício transacto.

Perspectivas para 2023

Em 2023 inicia-se um novo mandato dos órgãos sociais da Sociedade. O Conselho que cessa funções espera que, já no primeiro ano desse novo mandato, a Sociedade possa-se estrear-se na gestão de fundos de investimento alternativo, objectivo que, não tendo sido alcançado, foi perseguido denodadamente no mandato ora encerrado e que se crê meritório, e susceptível de trazer a exploração para lá do almejado "break-even".

Agradecimentos

O Conselho de Administração deseja apresentar os seus agradecimentos

-  Ao Senhor Revisor Oficial de Contas, pelo valioso e pronto acompanhamento dos negócios sociais;
-  Aos Bancos depositários dos Fundos sob gestão, pela confiança com que honram a Sociedade;
-  Ao quadro de pessoal da Sociedade, pelo empenho posto no exercício de funções.

Proposta de aplicação de resultados

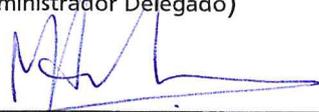
Propõe-se que os prejuízos do exercício, no valor de €166.405,59 (cento e sessenta e seis mil quatrocentos e cinco euros e cinquenta e nove cêntimos), sejam levados a Resultados Transitados.

Lisboa, 27 de Fevereiro de 2022

Pelo Conselho de Administração,



Tiago de Santos Agudo Mattos Águas
(Administrador Delegado)



Manuel Joaquim Guimarães Monteiro de Andrade
(Administrador Delegado)

BALANÇO
31 de Dezembro de 2022

(Valores em Euros)

		31-dez-22			31-dez-21
		Valor antes de provisões, imparidade e amortizações	Provisões, imparidade e amortizações	Valor líquido	
		1	2	3 = 1 - 2	
Activo		Notas			
Caixa e disponibilidades em bancos centrais		512		512	535
Disponibilidades em outras instituições de crédito	3	235.632		235.632	315.451
Activos financeiros detidos para negociação				-	-
Outros activos financeiros ao justo valor através de resultados				-	-
Activos financeiros disponíveis para venda				-	-
Aplicações em instituições de crédito				-	-
Crédito a clientes				-	-
Investimentos detidos até à maturidade				-	-
Activos com acordo de recompra				-	-
Derivados de cobertura				-	-
Activos não correntes detidos para venda				-	-
Propriedades de investimento				-	-
Outros activos tangíveis	5	305.394	245.349	60.044	56.798
Activos intangíveis	4	149.823	148.275	1.548	1.886
Investimentos em filiais, associadas e empreendimentos conjuntos				-	-
Activos por impostos correntes	13	6.261		6.261	8.261
Activos por impostos diferidos				-	-
Outros activos	7	359.877		359.877	304.270
Total de Activo		1.057.499	393.624	663.875	687.203

		31-dez-22	31-dez-21
Passivo		Notas	
Recursos de bancos centrais			
Passivos financeiros detidos para negociação			
Outros passivos financeiros ao justo valor através de resultados			
Recursos de outras instituições de crédito			
Recursos de clientes e outros empréstimos			
Responsabilidades representadas por títulos			
Passivos financeiros associados a activos transferidos			
Derivados de cobertura			
Passivos não correntes detidos para venda			
Provisões	12		18.250
Passivos por impostos correntes	13	12.900	12.005
Passivos por impostos diferidos			
Instrumentos representativos de capital			
Outros passivos subordinados			
Outros passivos	8	220.037	174.004
Total de Passivo		232.937	204.259
Capital			
Capital	9	920.000	4.028.000
Prémios de emissão	9		
Outros instrumentos de capital			
Reservas de reavaliação			
Reservas por Impostos Diferidos			
Outras reservas e resultados transitados	9	(322.656)	(3.413.395)
Acções próprias			
Resultado do exercício	9	(166.406)	(131.662)
Dividendos antecipados			
Total de Capital		430.938	482.944
Total de Passivo e Capital		663.875	687.203

O CONTABILISTA CERTIFICADO



O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS
31 de Dezembro de 2022

des-22		des-21	
Juros e rendimentos similares			
Juros e encargos similares	(6.051)	(833)	
Margem financeira	(6.051)	(833)	
Rendimentos de instrumentos de capital			
Encargos de serviços e comissões	1.017.726	686.495	
Encargos com serviços e comissões	(2.034)	(1.618)	
Resultados de activos e passivos avaliados ao justo valor através de resultados (líquido)			
Resultados de activos financeiros disponíveis para venda (líquido)			
Resultados de reavaliação cambial (líquido)			
Resultados de alienação de outros activos			
Outros resultados de exploração			
Produto bancário	1.009.641	684.044	
Custos com pessoal	(635.040)	(443.961)	
Gastos gerais administrativos	(460.695)	(316.035)	
Amortizações do exercício	(80.391)	(17.129)	
Provisões líquidas de reposições e anulações	18.250	(18.250)	
Correcções de valor associadas ao crédito a clientes e valores a receber de outros devedores (líquidas de reposições e anulações)			
Imparidade de outros activos financeiros líquida de reversões e recuperações			
Imparidade de outros activos líquida de reversões e recuperações			
Outros Rendimentos e Ganhos Operacionais	17.000	67.340	
Outros Encargos e Gastos Operacionais	(22.271)	(77.165)	
Resultado antes de impostos	(153.506)	(121.156)	
Impostos	(12.900)	(10.506)	
Correntes	(12.900)	(10.506)	
Diferidos			
Resultado após impostos	(166.406)	(131.662)	
Do qual: Resultado após impostos de operações descontinuadas			
Resultado líquido do exercício	(166.406)	(131.662)	

Notas

10

10

14

11

12

12

12

12

13

O CONTABILISTA CERTIFICADO



Tânia Lopes

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO



P. M. B. A.

DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA
31 de Dezembro de 2022
Método directo

(Valores em Euros)

RUBRICAS		31-dez-22	31-dez-21	
ACTIVIDADES OPERACIONAIS				
Juros, comissões e outros proveitos recebidos		1.004.826		512.524
Juros, comissões e outros custos pagos		(1.735)		(1.525)
Pagamento a Fornecedores		(433.125)		(276.971)
Pagamento ao Pessoal		(355.172)		(268.693)
Outros pagamentos e recebimentos		(39.347)		(92.967)
Pagamento de impostos		(321.126)		(255.034)
FLUXOS DAS ACTIVIDADES OPERACIONAIS (1)		=	(145.680)	(382.666)
ACTIVIDADES DE INVESTIMENTO				
Variações em aplicações sobre outras instituições de crédito				
Aquisições de Imobilizado		(65.562)		(11.659)
Dividendos				
Alienações de imobilizado		17.000		
FLUXOS DAS ACTIVIDADES DE INVESTIMENTO (2)		=	(48.562)	(11.659)
ACTIVIDADES DE FINANCIAMENTO				
Disponibilidades transferidas no processo de fusão				440.656
Capital Social		114.400		
Prestações Suplementares				128.000
FLUXOS DAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMENTO (3)		=	114.400	568.656
Varição de caixa e seus equivalentes (4) = (1)+(2)+(3)	+		(79.842)	174.331
Efeito das diferenças de câmbio	+			
Caixa e seus equivalentes no início do período		315.987		141.656
Caixa e seus equivalentes no fim do período			236.144	315.987

O CONTABILISTA CERTIFICADO

Tânia Lopes

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO



Fund Box – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, S.A.

Demonstrações Financeiras

31 de Dezembro de 2022

Handwritten signature and initials in blue ink, located in the bottom right corner of the page. The signature appears to be 'MA' with a large flourish, and the initials 'L' and 'K' are written vertically to its right.

Fund Box – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, S.A.

Notas às Demonstrações Financeiras
31 de Dezembro de 2022

Valores Expressos em Euros (€)

POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS

NOTA 1) – BASES DE APRESENTAÇÃO

A Fund Box – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, S.A., doravante designada por “Fund Box – SGOIC” tem por objecto a gestão e administração, em representação dos participantes, de organismos de investimento colectivo, designadamente organismos de investimento colectivo em valores mobiliários, organismos de investimento colectivo imobiliário, sociedades de investimento coletivo e organismos de investimento coletivo em ativos não financeiros, a administração e gestão de carteiras por conta de outrem, a prestação de serviços de consultoria e assessoria em matéria de investimentos, a constituição, participação e/ou gestão de organismos de investimento colectivo e todas as demais actividades legalmente permitidas a este tipo de sociedade financeira.

A constituição da sociedade foi autorizada pelo Banco de Portugal a 5 de Abril de 2011, sendo que a sua constituição se realizou a 30 de Maio do referido ano.

A Fund Box – SGOIC. tem a sua sede na Avenida Engenheiro Duarte Pacheco, Torre 1 3º andar Sala 2 1070-101 Lisboa, o n.º de identificação de pessoa colectiva 509 875 955 e detém o capital social de novecentos e vinte mil euros.

Na sequência da autorização, pela CMVM, do procedimento de fusão que incorporou a First Fund Box – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, S.A., concluído através do registo comercial efectuado em 6 de Dezembro de 2021, a FundBox SGOIC encontra-se autorizada para a gestão de organismos de investimento colectivo mobiliários, organismos de investimento colectivo em activos não financeiros e organismos de investimento imobiliário.

As demonstrações financeiras da sociedade relativas ao exercício de 2022 encontram-se preparadas de acordo com o referencial contabilístico de reporte aplicável, as Normas Internacionais de Contabilidade (IFRS – International Financial Reporting Standards e IAS – International Accounting Standards) tal como adoptadas na União Europeia (NIC), conforme disposto no Aviso 5/2015 do Banco de Portugal.

NOTA 2) – PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS

As principais políticas contabilísticas aplicadas na preparação das demonstrações financeiras apresentam-se como segue:

2.1 Bases de mensuração usadas na preparação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com o princípio do custo histórico.

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as IFRS requer que o Conselho de Administração formule julgamentos, estimativas e pressupostos que afectam a aplicação das políticas contabilísticas e o valor dos activos, passivos, rendimentos e gastos. As estimativas e pressupostos associados são baseados na experiência histórica e noutros factores considerados razoáveis de acordo com as circunstâncias e formam a base para os julgamentos sobre os valores dos activos e passivos cuja valorização não é evidente através de outras fontes. Os resultados reais podem diferir das estimativas. As questões que requerem um maior grau de julgamento ou complexidade, ou para as quais os pressupostos e estimativas são considerados significativos, são apresentados na Nota 2.3 - Principais estimativas e julgamentos utilizados na elaboração das demonstrações financeiras.

2.2 Outras políticas contabilísticas relevantes

a) Impostos sobre o rendimento do período

O imposto sobre o rendimento do período é calculado com base no resultado tributável da Empresa e considera a tributação diferida.

O imposto corrente sobre o rendimento é calculado com base no resultado tributável (o qual difere do resultado contabilísticos) da Empresa, de acordo com as regras fiscais aprovadas à data de balanço no local da sede da Empresa.

b) Caixa e equivalentes de caixa

A caixa e seus equivalentes englobam o dinheiro em caixa e em depósitos à ordem e investimentos financeiros a curto prazo, altamente líquidos que sejam prontamente convertíveis para quantias conhecidas de dinheiro e que estejam sujeitos a um risco insignificante de alterações de valor.

c) Provisões

São reconhecidas provisões quando:

- A Empresa tem uma obrigação presente, legal ou construtiva como resultado de um acontecimento passado;
- É provável que um exfluxo de recursos que incorporem benefícios económicos será necessário para liquidar a obrigação; e,
- É possível efectuar uma estimativa fiável do valor dessa obrigação.

Numa base anual, as provisões são sujeitas a uma revisão, de acordo com a estimativa das respectivas responsabilidades futuras. A actualização financeira da provisão, com referência ao final de cada período, é reconhecida como um gasto financeiro.

d) Reconhecimento de gastos e rendimentos

Os gastos e rendimentos são registados no período a que se referem independentemente do seu pagamento ou recebimento, de acordo com o regime de acréscimo. As diferenças

entre os montantes recebidos e pagos e as correspondentes receitas e despesas são registadas nas rubricas de Outros activos ou passivos conforme sejam valores a receber ou a pagar.

e) Instrumentos financeiros

A Empresa reconhece um activo financeiro, um passivo financeiro ou um instrumento de capital próprio apenas quando se torna uma parte das disposições contratuais do instrumento.

Um instrumento financeiro é classificado como um passivo financeiro quando existe uma obrigação contratual por parte do emissor de liquidar capital e/ou juros, mediante a entrega de dinheiro ou de outro activo financeiro, independentemente da sua forma legal.

Os custos iniciais não incluem os custos de transacção dos activos ou passivos financeiros mensurados ao justo valor com contrapartida em resultados.

A Empresa mensura os seus activos e passivos financeiros em cada data de relato ao custo ou custo amortizado menos qualquer perda por imparidade ou ao justo valor com as alterações de justo valor a ser reconhecidas na demonstração de resultados.

A Empresa mensura os instrumentos financeiros ao custo ou custo amortizado menos perda por imparidade quando satisfazem as seguintes condições:

- Seja à vista ou tenha uma maturidade definida;
- Os retornos para o seu detentor sejam (i) de montante fixo, (ii) de taxa de juro fixa durante a vida do instrumento ou de taxa variável que seja um indexante típico de mercado para operações de financiamento (como por exemplo a Euribor) ou que inclua um spread sobre esse mesmo indexante;
- Não contenha nenhuma cláusula contratual que possa resultar para o seu detentor em perda do valor nominal e do juro acumulado (excluindo-se os casos típicos de risco de crédito)

f) Imparidade

À data de cada relato, e sempre que seja identificado um evento ou alteração nas circunstâncias que indiquem que o montante pelo qual o activo se encontra registado possa não ser recuperável, é efectuada uma avaliação de imparidade dos activos.

Sempre que o montante pelo qual o activo se encontra registado é superior à sua quantia recuperável, é reconhecida uma perda por imparidade, registada na demonstração dos resultados nas rubricas "Imparidade de investimentos depreciáveis/amortizáveis (perdas/reversões)", na rubrica "Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)" ou na rubrica "Imparidades em inventários (perdas/reversões)".

A quantia recuperável é a mais alta entre o preço de venda líquido e o valor de uso, no caso de activos depreciáveis e de inventários e o valor que se estima receber efectivamente no caso das dívidas a receber de clientes e outros devedores. O preço de venda líquido é o montante que se obteria com a alienação do activo, numa transacção entre entidades independentes e conhecedoras, deduzido dos custos directamente atribuíveis à alienação. O valor de uso é o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados que são esperados que surjam do uso continuado do activo e da sua alienação no final da sua vida útil ou dos valores recebidos de terceiros. A quantia recuperável é estimada para cada activo, individualmente

ou, no caso de não ser possível, para a unidade geradora de fluxos de caixa à qual o activo pertence.

A reversão de perdas por imparidade reconhecidas em exercícios anteriores é registada quando se conclui que as perdas por imparidade reconhecidas anteriormente já não existem ou diminuíram. A reversão das perdas por imparidade é reconhecida na demonstração dos resultados na rubrica supra referida. A reversão da perda por imparidade é efectuada até ao limite da quantia que estaria reconhecida (líquida de amortização ou depreciação) caso a perda por imparidade não se tivesse registado em exercícios anteriores.

g) Instrumentos de capital

A Empresa reconhece instrumentos de capital próprio no capital próprio quando emite tais instrumentos e os subscritores fiquem obrigados a pagar dinheiro ou entregar qualquer outro recurso em troca dos referidos instrumentos de capital próprio.

Quando os instrumentos de capital próprio forem emitidos antes dos recursos serem proporcionados a Empresa apresenta a quantia a receber como dedução ao capital próprio.

Quando os recursos ou dinheiro forem recebidos antes da emissão de acções e a Empresa não poder ser obrigada a devolver tais recursos ou dinheiro, a Empresa reconhece um aumento de capital próprio até ao limite da quantia recebida.

Na data de aprovação das contas por parte do Órgão de Gestão, este não tem conhecimento de qualquer obrigação de entregar dinheiro ou qualquer outro activo, por contrapartida destes instrumentos de capital nos próximos 12 meses.

h) Locações operacionais

Em 2019 e com a entrada em vigor da IFRS 16, a Sociedade passou a reconhecer os ativos e passivos por locação operacional no seu balanço para os contratos de locação operacional celebrados após 01 de Janeiro de 2019. O valor dos ativos e passivos por locação operacional na data do reconhecimento inicial dos contratos corresponde ao valor dos pagamentos futuros no âmbito de cada contrato atualizados para a data de reconhecimento pelo método do juro efetivo, utilizando-se uma taxa de juro equivalente aquela a que a sociedade se financiaria para aquisição de tal ativo.

Os ativos por locação operacional encontram-se registados em Ativos Fixos Tangíveis e são objeto de depreciação económica pelo método das quotas constantes de acordo com a sua vida útil.

Nos termos das isenções previstas na IFRS 16 na adoção pela primeira vez da mesma os contratos de locação operacional celebrados em exercícios anteriores são registados em gastos operacionais nos termos da IAS 17.

i) Acontecimentos após a data de balanço

As demonstrações financeiras apresentadas reflectem os eventos subsequentes ocorridos até 27 de Fevereiro de 2023, data em que foram aprovadas pelo Órgão de Gestão conforme referido na Nota 2.1.

Os eventos ocorridos após a data do balanço sobre condições que existiam à data do balanço, são considerados na preparação das demonstrações financeiras.

Os acontecimentos materiais após a data do balanço que não dão lugar a ajustamentos são divulgados na Nota 21.

2.3 Principais estimativas e julgamentos

As IFRS requerem que sejam efectuadas estimativas e julgamentos no âmbito da tomada de decisão sobre alguns tratamentos contabilísticos com impactos nos valores reportados no total do activo, passivo, capital próprio, gastos e rendimentos. Os efeitos reais podem diferir das estimativas e julgamentos efectuados, nomeadamente no que se refere ao efeito dos gastos e rendimentos reais.

As principais estimativas e julgamentos utilizados na aplicação dos princípios contabilísticos são discutidos nesta nota com o objectivo de melhorar o entendimento de como a sua aplicação afecta os resultados reportados pela Empresa e a sua divulgação. Uma descrição detalhada das principais políticas contabilísticas utilizadas pela Empresa é apresentada na Nota 2.2 do Anexo.

Considerando que em muitas situações existem alternativas ao tratamento contabilístico adoptado pela Empresa, os resultados reportados poderiam ser diferentes caso um tratamento diferente tivesse sido escolhido. O Conselho de Administração considera que as escolhas efectuadas são apropriadas e que as demonstrações financeiras apresentam de forma adequada a posição financeira da Empresa e o resultado das suas operações em todos os aspectos materialmente relevantes. Os resultados das alternativas analisadas de seguida são apresentados apenas para assistir o leitor no entendimento das demonstrações financeiras e não têm intenção de sugerir que outras alternativas são mais apropriadas.

Provisões

A quantia reconhecida como uma provisão é a melhor estimativa do dispêndio exigido para liquidar a obrigação presente à data do balanço.

Justo valor dos instrumentos financeiros

O justo valor é baseado em cotações de mercado, quando disponíveis, e na ausência de cotação é determinado com base na utilização de preços de transacções recentes, semelhantes e realizadas em condições de mercado ou com base em metodologias de avaliação, suportadas em técnicas de fluxos de caixa futuros, descontados considerando as condições de mercado, o valor temporal, a curva de rentabilidade e factores de volatilidade. Estas metodologias podem requerer a utilização de pressupostos ou julgamentos na estimativa do justo valor.

Consequentemente, a utilização de diferentes metodologias ou de diferentes pressupostos ou julgamentos na aplicação de determinado modelo, poderia originar resultados financeiros diferentes daqueles reportados.

Impostos sobre os lucros

Existem diversas transacções e cálculos para os quais a determinação do valor final do imposto a pagar é incerto durante o ciclo normal dos negócios. Outras interpretações e estimativas poderiam resultar num nível diferente dos impostos sobre os lucros, correntes e diferidos, reconhecidos no período.

De acordo com a legislação em vigor, as declarações fiscais estão sujeitas a revisão e correção por parte das autoridades fiscais durante um período de quatro anos (cinco anos para a Segurança Social), exceto quanto tenha havido prejuízos fiscais, ou esteja em curso inspeções, reclamações ou impugnações, casos estes em que, dependendo das circunstâncias, os prazos são alargados ou suspensos. Assim, as declarações fiscais da empresa dos anos de 2017 a 2022 ainda poderão estar sujeitas a revisão. No entanto, é convicção da Empresa, de que não haverá correções significativas aos impostos sobre os lucros registados nas demonstrações financeiras.

2.4 – Comparabilidade das Demonstrações Financeiras

Dada a operação de fusão, por incorporação da First Fundbox, registada no dia 6 de Dezembro de 2021 e que produziu efeitos contabilísticos reportados a partir de 1 de Maio de 2021, e sendo a Fundbox SGOIC, SA a sociedade incorporante, os valores apresentados no balanço em 31 de Dezembro de 2022 e a demonstrações dos resultados e dos fluxos de caixa do período findo naquela data, não são comparáveis com o exercício anterior.

Salienta-se, contudo, que o exercício homólogo reflete apenas 8 meses da atividade de gestão de fundos de investimento imobiliários, até então exercida pela First Fundbox SGOIC, SA, objeto de fusão por absorção com a entidade que produziu efeitos contabilísticos reportados ao início de Maio 2021, afetando a comparabilidade das demonstrações de resultados apresentadas.

Numa base comparável anual (considerando o agregado da Fundbox SGOIC e da First Fundbox SGOIC em 2021) os principais indicadores económicos são os seguintes:

	31-dez-22	31-dez-21
Rendimentos de Serviços e Comissões	1.017.726	994.680
Gastos com Pessoal	635.040	637.613
Gastos Gerais e Administrativos	460.695	450.981
Resultado Líquido	(166.406)	(155.688)

NOTA 3) – DISPONIBILIDADES EM INSTITUIÇÕES DE CRÉDITO

	31-dez-22	31-dez-21
Disponibilidades em outras Instituições de Crédito		
Depósitos à Ordem	235.632	315.451
Depósitos a Prazo	-	-
Total	235.632	315.451

A 31 de Dezembro de 2022 a Sociedade apenas detinha depósitos à ordem, encontrando-se os respetivos montantes totalmente disponíveis para uso, excetuando o montante de 27.196 euros respeitante aos valores retidos ao abrigo do art.º 43º nº 8 do Regime Geral de Organismos de Investimento Coletivo no momento de liquidação do fundo 4 Fund, em 2017, e ainda não utilizados para efeitos de cobertura de responsabilidades imputáveis ao mesmo.

NOTA 4) – ACTIVOS INTANGÍVEIS

	31-dez-21	Aumentos	31-dez-22
Activo			
Programas Informáticos	144.852	2.894	147.747
Outros activos intangíveis	2.077	-	2.077
Total	146.929	2.894	149.823
Amortizações			
Programas Informáticos	143.205	3.185	146.390
Outros activos intangíveis	1.838	48	1.885
Total	145.042	3.233	148.275
Saldo Líquido	1.886		1.548

NOTA 5) – ACTIVOS TANGÍVEIS

	31-dez-21	Aumentos	Reduções	31-dez-22
Activo				
Imóveis	-	63.031	-	63.031
Mobiliário e Material	133.071	-	42.409	90.662
Máquinas e Ferramentas	10.066	-	5.925	4.141
Equipamento Informático	47.149	2.770	9.884	40.034
Instalações Interiores	26.071	-	26.071	-
Material de Transporte	68.136	15.265	-	83.400
Equipamento de Segurança	1.000	-	1.000	-
Outros activos Tangíveis	24.125	-	-	24.125
Total	309.617	81.066	85.289	305.394
Amortizações				
Imóveis	-	54.027	-	54.027
Mobiliário e Material	131.240	294	42.333	89.200
Máquinas e Ferramentas	8.955	-	5.701	3.254
Equipamento Informático	43.931	2.870	9.450	37.351
Instalações Interiores	26.072	2.339	28.411	-
Material de Transporte	41.622	19.896	-	61.517
Equipamento de Segurança	1.000	-	1.000	-
Total	252.819	79.425	86.895	245.349
Saldo Líquido	56.798			60.044

Os activos fixos tangíveis incluem ativos por locação operacional de viaturas com o valor bruto de € 83.400, objeto de depreciação ano de 2022 no valor de € 19.896 sendo o seu valor líquido em 31 de Dezembro de 2022 de € 21.883, bem como um contrato de arrendamento de instalações com valor bruto de € 63.031, objeto de depreciação no ano de 2022 no valor de € 53.334 e valor líquido a 31 de Dezembro de 2022 de € 9.667.

NOTA 6) – CUSTOS DIFERIDOS

	<u>31-dez-22</u>	<u>31-dez-21</u>
Custos diferidos		
Seguros	7.242	8.992
Rendas	5.878	4.552
Outros	4.294	4.089
Total	<u>17.414</u>	<u>17.634</u>

NOTA 7) – OUTROS ACTIVOS

	<u>31-dez-22</u>	<u>31-dez-21</u>
Rendimentos a receber		
Comissão de Gestão	335.259	281.640
Fundo Compensação		
Total	<u>335.259</u>	<u>281.640</u>
Outros Activos		
Fundo Compensação	4.774	4.997
Despesas c/ Encargo Diferido		17.634
	17.414	
Outros	2.430	-
Total	<u>24.618</u>	<u>22.630</u>
Total	<u>359.877</u>	<u>304.270</u>

O saldo apresentado referente à comissão de gestão é regularizado trimestralmente, conforme descrito no prospecto completo e no IFI (Informações Fundamentais destinadas aos Investidores) dos Fundos, sendo o respectivo pagamento efectuado no mês seguinte ao fim de cada trimestre.

Os Custos Diferidos encontram-se detalhados na nota 6.

NOTA 8) – OUTROS PASSIVOS

	<u>31-dez-22</u>	<u>31-dez-21</u>
Credores		
Estado	27.823	14.480
Fornecedores	21.346	9.097
Outros credores	76.419	88.514
Encargos a pagar	88.449	61.914
Outros valores a Regularizar	6.000	-
Total	<u>220.037</u>	<u>174.004</u>

Na rubrica do Estado encontram-se reflectidas as contribuições a pagar à Segurança Social e retenções na fonte relativas às remunerações de Dezembro, que irão ser liquidadas no decorrer do mês de Janeiro de 2023.

O valor referente ao saldo de fornecedores diz respeito essencialmente a honorários de Advogados, auditoria e a cedência da marca Fundbox pela accionista MEAF, Lda.

A rubrica de Outros Credores inclui passivos por locação operacional no valor de €19.627, €12.918 referente a Imposto de Selo a liquidar em Janeiro de 2023 e o montante de €27.196 referente a valores retidos na liquidação de um Fundo de Investimento sob gestão da sociedade (os mesmos serão devolvidos aos participantes do Fundo extinto no momento da extinção do prazo de garantia).

Os encargos a pagar dizem respeito aos custos com o subsídio de férias/mês de férias a liquidar em 2023 e respetivos encargos com a segurança social.

NOTA 9) – CAPITAL SUBSCRITO E RESERVAS

Em 31 de Dezembro de 2022, o capital da Fund Box – SGOIC é detido pelas seguintes entidades:

	Número de Acções	Valor Nominal	Percentagem
FundBox Holdings SA	81.800	81.800	8,89%
Banco Efisa, SA	13.855	13.855	1,51%
Isabel Maria Marques Ucha	5.494	5.494	0,60%
Six C	5.031	5.031	0,55%
João Manuel Pereira de Lima de Freitas e Costa	4.657	4.657	0,51%
East Line Ltd	4.561	4.561	0,50%
Alvaro Manuel Ricardo Nunes	4.221	4.221	0,46%
Joaquim Miguel Calado Cortes de Meirelles	3.313	3.313	0,36%
Rui Manuel Meireles dos Anjos Alpalhão	3.060	3.060	0,33%
Manuel Monteiro de Andrade	2.341	2.341	0,25%
MEAF	791.667	791.667	86,05%
	920.000	920.000	100%

	Total da Situação Líquida	Capital	Outros Instrumentos Capitais Próprios	Reservas e Resultados Transitados	Ações Próprias	Resultado Líquido do Exercício
Saldo 31 de Dezembro de 2021	482.944	4.028.000	-	(3.413.395)	-	(131.662)
Realização de Capital	114.400	114.400				
Transferência Result. Transitados	-			(131.662)		131.662
Transferência para Reservas	-					
Reservas por Impostos Diferidos	-					
Aquisição de Acções Próprias	-					
Alienação de Acções Próprias	-					
Outras Operações	-	(3.222.400)		3.222.400		
Resultado Líquido do Exercício	(166.406)					(166.406)
Saldo 30 de Junho de 2022	430.938	920.000	-	(322.656)	-	(166.406)

O montante negativo de € 131.662 do Resultado Líquido do Exercício de 2021 foi totalmente transferido para resultados transitados.

Por decisão tomada em Assembleia Geral, procedeu-se a cobertura de prejuízos transitados de anos anteriores por utilização de reservas, conforme abaixo:

	<u>31-dez-22</u>
Reserva Legal	241.824
Reserva Livre	80.732
Reserva Especial Estab. Dividendos	102.963
Reserva Indisponível Complementar	<u>127.701</u>
Total	<u>553.219</u>

Na mesma AG, foi determinada a redução de capital por via da diminuição do Valor nominal das ações (de 5€ / ação para 1€ /ação), utilizando-se igualmente o montante para a cobertura de prejuízos transitados e reserva de fusão.

	<u>31-dez-22</u>
Redução de Capital	<u>(3.222.400)</u>
Cobertura de Prejuízos	<u>2.602.549</u>
Cobertura de Reserva de Fusão	<u>619.851</u>

Em Dezembro de 2022 foi efectuado um aumento de capital no montante de € 114.400 através da subscrição de 114.400 novas ações com valor nominal de €1 cada.

NOTA 10) – RESULTADOS DE SERVIÇOS E COMISSÕES

Os rendimentos e encargos de serviços e comissões apresentam-se da seguinte forma:

	<u>31-dez-22</u>	<u>31-dez-21</u>
Rendimentos de Serviços e Comissões		
Comissões de Gestão	1.017.726	686.495
Total	<u>1.017.726</u>	<u>686.495</u>
Encargos com Serviços e Comissões		
Por Serviços Bancários	2.034	1.618
Total	<u>2.034</u>	<u>1.618</u>
Saldo Líquido	<u>1.015.692</u>	<u>684.876</u>

NOTA 11) – GASTOS GERAIS ADMINISTRATIVOS

O valor desta rubrica é composto por:

	<u>31-dez-22</u>	<u>31-dez-21</u>
Gastos Gerais Administrativos		
Água, Energia, Combustíveis	8.992	6.298
Rendas e Alugueres	74.152	48.827
Comunicações	19.890	11.129
Deslocações, Estadas, Despesas Representação	15.014	11.034
Seguros	1.626	1.716
Serviços Especializados	122.957	64.125
Outros Serviços	218.064	172.906
Total	<u>460.695</u>	<u>316.035</u>

Na rubrica de outros custos encontra-se reconhecido o valor de 184.068 referente ao contrato de prestação de serviços celebrado entre a sociedade e a FundBox SAVI, SA.

NOTA 12) – OUTROS RESULTADOS

	<u>31-dez-22</u>	<u>31-dez-21</u>
Proveitos		
Outros Rendimentos e Ganhos Operacionais	17.000	67.340
Provisões líquidas de reposições e anulações	18.250	-
Total	<u>35.250</u>	<u>67.340</u>
Custos		
Amortizações do Exercício	80.391	17.129
Provisões líquidas de reposições e anulações	-	18.250
Outros Encargos e Gastos Operacionais	22.271	77.165
Total	<u>102.662</u>	<u>112.544</u>
Saldo Líquido	<u>(67.412)</u>	<u>(45.204)</u>

Em 2021 na rubrica de Outros Rendimentos e Ganhos encontra-se reconhecido o ganho associado ao desreconhecimento do valor nominal, de € 67.000, das acções próprias da First Fund Box SGOIC extintas no âmbito do processo de fusão.

Em 2021 a rubrica de Outros Encargos e gastos diz maioritariamente respeito ao pagamento de uma coima instaurada pelo CMVM à então First Fundbox SGOIC, SA no valor de € 75.000. Em 2022 a mesma rubrica apresentava o custo de uma coima instaurada pelo Banco de Portugal no valor de €20.000. Ainda referente a este processo em 2021 o valor de 18.250 encontrava-se na Rubrica de Provisões no seguimento da decisão proferida em Fevereiro de 2021, em 2022 a provisão foi revertida.

Vide nota 22.

NOTA 13) – IMPOSTOS

A Fund Box está sujeita a tributação em sede de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Colectivas (IRC) à taxa de 17% para matéria colectável até 15,000 euros e 21% para a matéria colectável acima dos 15,000 euros, tal como a correspondente derrama.

À data de 31 de Dezembro de 2022 o montante de imposto estimado de 12.900 euros dizem respeito a tributações autónomas.

À data de 31 de Dezembro de 2022 a rubrica de activos por impostos correntes refere-se aos pagamentos especiais por conta efectuados em anos anteriores pela Fundbox SGOIC SA. (2.313 euros) e pela First Fundbox SGOIC SA (3.948 euros).

NOTA 14) – GASTOS COM PESSOAL

	<u>31-dez-22</u>	<u>31-dez-21</u>
Remunerações Orgãos Sociais e Fiscalização		
Orgãos Sociais e Fiscalização	298.536	187.165
Subsídio de Férias	26.629	11.988
Férias	30.229	11.274
Subsídio de Natal	21.375	9.980
Encargos Sociais Obrigatórios	72.624	40.747
Total	449.393	261.153
Remunerações Empregados		
Remuneração Empregados	94.520	106.523
Subsídio de Férias	9.588	5.647
Férias	10.130	5.647
Subsídio de Natal	9.054	11.297
Subsidio Alimentação	9.092	9.690
Encargos Sociais Obrigatórios	29.282	30.685
Cedência Pessoal	5.539	-
Outros Encargos	18.442	13.320
Total	185.647	182.808
Total	635.040	443.961

Os gastos com Órgãos Sociais e Fiscalização dizem respeito aos honorários de 2022 do Revisor Oficial de Contas e às remunerações de nove membros dos Orgãos Sociais.

NOTA 15) – ENTIDADES RELACIONADAS

	31-dez-22			31-dez-21		
	Fundbox Holdings	Fundbox SAVI	MEAF	Fundbox Holdings	Fundbox SAVI	MEAF
Saldos de Balanço						
Credores Diversos	-	-	(8.444)	-	-	-
Encargos a Pagar	(9.690)	-	-	-	-	-
Total	(9.690)	-	-	-	-	-
Saldos da Demonstração de Resultados						
Fornecimentos e Serviços Externos	(59.944)	(184.068)	(8.444)	(5.831)	(158.918)	-
Outros Gastos	(5.159)	-	-	-	-	-
Outros Rendimentos e Receitas Operacionais	17.000	-	-	-	-	-
Total	(48.102)	(184.068)	(8.444)	(5.831)	(158.918)	-

NOTA 16) – LOCAÇÕES

A informação relativa aos contratos de locação operacional iniciados antes de 01 de Janeiro de 2019 e reconhecidos em gastos do período por aplicação da IAS 17 nos termos das isenções previstas na IFRS 16 relativas à adoção da mesma pela primeira vez (transição) foram os seguintes:

Outros Contratos	Valor Renda	Data de Início do Contrato	Data de Fim de Contrato	Valor Total do Contrato	Gastos Suportados entre Janeiro e Dezembro de 2022	Em 2023	De 2024 a 2028 (5 Anos)	Após 2028
Arrendamento Instalações - Porto	4.067	02-07-2015	01-07-2027	585.590	48.799	48.799	170.797	-
Outras Viaturas	353	26-02-2016	25-02-2023	42.093	6.295	1.021	-	-
Total				627.683	55.094	49.820	170.797	-

NOTA 17) – RISCOS FINANCEIROS

Da análise dos diferentes riscos financeiros possíveis, a empresa não se encontra exposta aos mesmos, conforme se descreve seguidamente:

Justo valor – tendo em consideração a natureza dos activos e passivos, é considerado razoável que o justo valor dos mesmos não difere do valor contabilístico dos mesmos.

Risco cambial – Todos os activos e passivos da FundBox SGOIC estão expressos em Euros. Pelo negócio estar concentrado apenas em Portugal, a Entidade Gestora opera sobretudo na moeda de origem – o Euro. Durante o período em análise, ocorreram pagamentos pontuais noutra moeda – dólar americano, sendo que o risco cambial diz respeito única e exclusivamente a estes pagamentos e à variação da taxa de câmbio verificada no horizonte temporal compreendido entre o gasto incorrido e o seu pagamento. Uma vez que este horizonte temporal é diminuto e não existem saldos de balanço, suscetíveis às variações

cambiais, que permaneçam em aberto durante um período de tempo alargado, considera-se que o risco de taxa de câmbio é diminuto.

Risco de liquidez e de taxa de juro – as aplicações financeiras efectuadas pela FundBox SGOIC são de curto prazo e de risco reduzido ou nulo, sendo as taxas de juro definidas no momento inicial da aplicação financeira. Deste modo, a sociedade entende não estar exposta ao risco de liquidez e de taxa de juro.

Risco de crédito – todas as operações efectuadas pela FundBox SGOIC são efectuadas com recurso a capitais próprios e nunca com recurso a capitais alheios, pelo que o risco de crédito é nulo face a capitais alheios.

NOTA 18) – GESTÃO DE CAPITAL

A FundBox SGOIC, SA encontra-se, desde 01 de Janeiro de 2020, sujeita à supervisão pela CMVM.

Em 31 de Dezembro de 2022, a sociedade apresenta capitais próprios de 430.938 €, inferiores à metade do seu capital social de 920.000 €, situação esta que configura a aplicação do disposto nos artigos 35º e 171º do Código das Sociedades Comerciais.

Em tal data, os Fundos Próprios calculados nos termos do Regulamento de Execução (UE) n.º 680/2014 da Comissão e Regulamento (UE) n.º 575/2013 do Parlamento Europeu e do Conselho, no montante de 429.390 euros, geram uma capacidade de gestão de Fundos até ao limite aproximado de 1.772 milhões de euros, quando actualmente os fundos sob gestão totalizam um valor líquido global aproximado de 213 milhões.

A 31 de Dezembro de 2022 verifica-se o cumprimento do requisito de fundos próprios definido no n.º 1 do artigo 97.º do Regulamento (EU) n.º 575/2013, que se cifra em 189.999 euros, correspondente a 25% dos gastos gerais fixos do ano de 2021, dado o mesmo ser superior ao limiar mínimo de 125.000 euros.

NOTA 19) – PROVEITOS POR MERCADOS GEOGRÁFICOS E LINHAS DE NEGÓCIO

Todos os proveitos registados pela sociedade tiveram origem no mercado nacional.

NOTA 20) – VALORES ADMINISTRADOS

Os valores administrados pela sociedade através dos Fundos de Investimento Imobiliário sob gestão são os seguintes:

<u>Fundo Portuguese Prime Property Box</u>	<u>31-12-2022</u>
Activo Líquido	10.965.141
Passivo	839.667
Capital do Fundo	10.125.474
Resultado	370.388
<u>UP's em Circulação</u>	<u>2.064.347</u>

Fundo GRYPHON	31-12-2022
Activo Líquido	2.748.589
Passivo	883.507
Capital do Fundo	1.865.082
Resultado	(77.064)
UP's em Circulação	70.610
Fundo Sertorius	31-12-2022
Activo Líquido	45.287.505
Passivo	31.083.898
Capital do Fundo	14.203.607
Resultado	3.006.639
UP's em Circulação	245.395
Fundo Coimbra Viva I	31-12-2022
Activo Líquido	5.073.300
Passivo	960.502
Capital do Fundo	4.112.799
Resultado	(193.987)
UP's em Circulação	593.110
Fundo Quinta da Ombria	31-12-2022
Activo Líquido	24.065.394
Passivo	1.284.623
Capital do Fundo	22.780.771
Resultado	1.234.505
UP's em Circulação	30.572
Fundo Nexponor	31-12-2022
Activo Líquido	56.044.677
Passivo	1.561.717
Capital do Fundo	54.482.960
Resultado	2.358.315
UP's em Circulação	13.124.240

<u>Fundo LCN1</u>	<u>31-12-2022</u>
Activo Líquido	153.794.507
Passivo	76.932.252
Capital do Fundo	76.862.255
Resultado	4.427.007
<u>UP's em Circulação</u>	<u>32.522.801</u>
<u>Fundo LCN2</u>	<u>31-12-2022</u>
Activo Líquido	59.010.147
Passivo	36.650.192
Capital do Fundo	22.359.955
Resultado	3.030.865
<u>UP's em Circulação</u>	<u>17.723.780</u>
<u>Fundo Invesurb</u>	<u>31-12-2022</u>
Activo Líquido	7.489.380
Passivo	1.492.538
Capital do Fundo	5.996.842
Resultado	(124.770)
<u>UP's em Circulação</u>	<u>7.547</u>

NOTA 21) – EVENTOS SUBSEQUENTES

Após a data de Balanço, não foram identificados eventos a reportar.

NOTA 22) – OUTRAS DIVULGAÇÕES

No que concerne ao processo n.º 100/21.3YUSTR (resultante da apensação dos processos de contra-ordenação 110/17/CO e 113/17/CO, instaurados pelo Banco de Portugal), informa-se que o Tribunal da Regulação, Supervisão e Concorrência concedeu provimento parcial ao recurso interposto pela Sociedade, tendo reduzido o montante da coima global a aplicar à Sociedade de €28.000,00 para € 20.000,00.

Não se conformando a Sociedade com a totalidade da sentença proferida pelo Tribunal, interpôs recurso da mesma para o Tribunal da Relação de Lisboa quanto à matéria da alegada omissão das alterações referentes a participações qualificadas.

A Sociedade foi notificada em 23 de Dezembro de 2022, do acórdão proferido pelo Tribunal da Relação de Lisboa, que manteve a coima única aplicada à Sociedade no montante de €

20.000.00. A FundBox, embora discorde do entendimento pugnado pelo tribunal, não interpôs recurso da decisão, tendo a mesma transitado em julgado.

Aguarda-se que o processo desça ao tribunal de primeira instância para que este emita o documento de liquidação da coima aplicada.

Referem-se também neste âmbito os desenvolvimentos processuais ocorridos no âmbito das acções judiciais propostas contra a First FundBox SGOIC, sociedade incorporada no âmbito do procedimento de fusão, que, por se encontrarem pendentes à data da mesma, se transferiram para a sociedade incorporante, a FundBox SGOIC.

A First Fund Box SGOIC, SA foi citada em 15 de Janeiro de 2018 da propositura de acção de condenação pela Zurich Insurance Plc – Sucursal em Portugal, Zurich Insurance Plc – Sucursal UK, Lusitânia Companhia de Seguros S.A. e Seguradoras Unidas S.A, que invocando a qualidade de sub-rogadas nos direitos de 4 (quatro) lojistas do Portimão Retail Park (activo imobiliário propriedade do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Portugal Retail Europark Fund, já liquidado, doravante "PREF"), pediram a condenação solidária da First Fund Box SGOIC, SA, entre outros, ao pagamento de uma indemnização correspondente às prestações indemnizatórias garantidas e pagas por cada uma das seguradoras aqui autoras às tomadoras dos respectivos contratos de seguro, cujo valor agregado de todos os pedidos (incluindo capital e juros vencidos), ascende 7.114.319,47 €, e à qual foi atribuído o número de processo 2921/17.2T8PTM, presentemente a correr termos no Tribunal Judicial da Comarca de Faro – Juízo Central Cível de Portimão – Juiz 2.

A audiência prévia teve início no dia 14 de Maio de 2021 e foi concluída no dia 26 do mesmo mês. Já em Janeiro de 2022 foi a Sociedade notificada das datas de realização da audiência de discussão e julgamento, que estiveram agendadas para os dias 22,23 e 24, 28 de Junho e 1, 11, 12, 13 e 14 de Julho e que foi adiada por inexistência de um espaço físico que permitisse juntar todos os intervenientes processuais respeitando as recomendações da DGS quanto à COVID-19.

Em Dezembro de 2022, foi a Sociedade notificada das novas datas para realização da audiência de julgamento, que terá início em Fevereiro e conclusão prevista em Julho de 2023.

Recorda-se também a propositura pela AIG EUROPE LIMITED – SUCURSAL EM PORTUGAL, de acção declarativa de condenação contra a First FundBox SGOIC, processo este ao qual foi atribuído o número 2311/18.0T8PTM, e que se encontra a correr termos no Tribunal Judicial da Comarca de Faro – Juízo Central Cível de Portimão – J2.

A Autora, invocando a qualidade de seguradora sub-rogada nos direitos do lojista Continente Hipermercados S.A. peticiona o pagamento da quantia de 13.033.750,62 €, paga pela AIG ao Continente por conta dos danos causados aquele lojista em resultado no incêndio que teve lugar nas instalações do Retail Park de Portimão, (propriedade do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Portugal Retail Europark Fund, liquidado).

A audiência prévia teve início em 13 de Setembro de 2021, tendo sido suspensa na sequência da apresentação de articulado superveniente pela Autora, tendo a continuação tido lugar no dia 17 de Janeiro de 2022.

A Sociedade apresentou requerimento pronunciando-se pela inadmissibilidade da apresentação do articulado superveniente, tendo requerido o respectivo desentranhamento

o referido articulado superveniente não foi admitido, tendo a audiência prévia continuado na data supra referida.

A audiência de julgamento realizou-se nos entre os dias dias 15 a 22 de Setembro de 2022, encontrando-se as alegações finais agendadas para o dia 23 de Março de 2023.

Cumpra ainda referir, tal como já mencionado nos exercícios anteriores, que a Fund Box SGOIC, SA é beneficiária de apólice de seguro emitida pela seguradora AVIVA Insurance Limited cujo capital ascende a aproximadamente 9.000.000 € destinada à cobertura, entre outros, do risco de indemnização a terceiros de perdas causadas por sinistros ocorridos no referido retail park no âmbito da gestão do fundo proprietário de tal imóvel.

Atenta a posição da Fund Box que se considera parte ilegítima em tais processos por não ser proprietária do referido imóvel na data do sinistro, e a existência de seguro titulado pela sociedade para cobertura de eventuais perdas para a sociedade resultante de tais processos melhor identificado supra, é entendimento do Conselho de Administração que eventuais perdas resultantes de tais processos, cuja ocorrência se considera improvável, não afetarão as contas da sociedade, pelo que não procedeu à constituição de qualquer provisão.

Contabilista Certificado

Jana Lopes

Conselho de Administração

