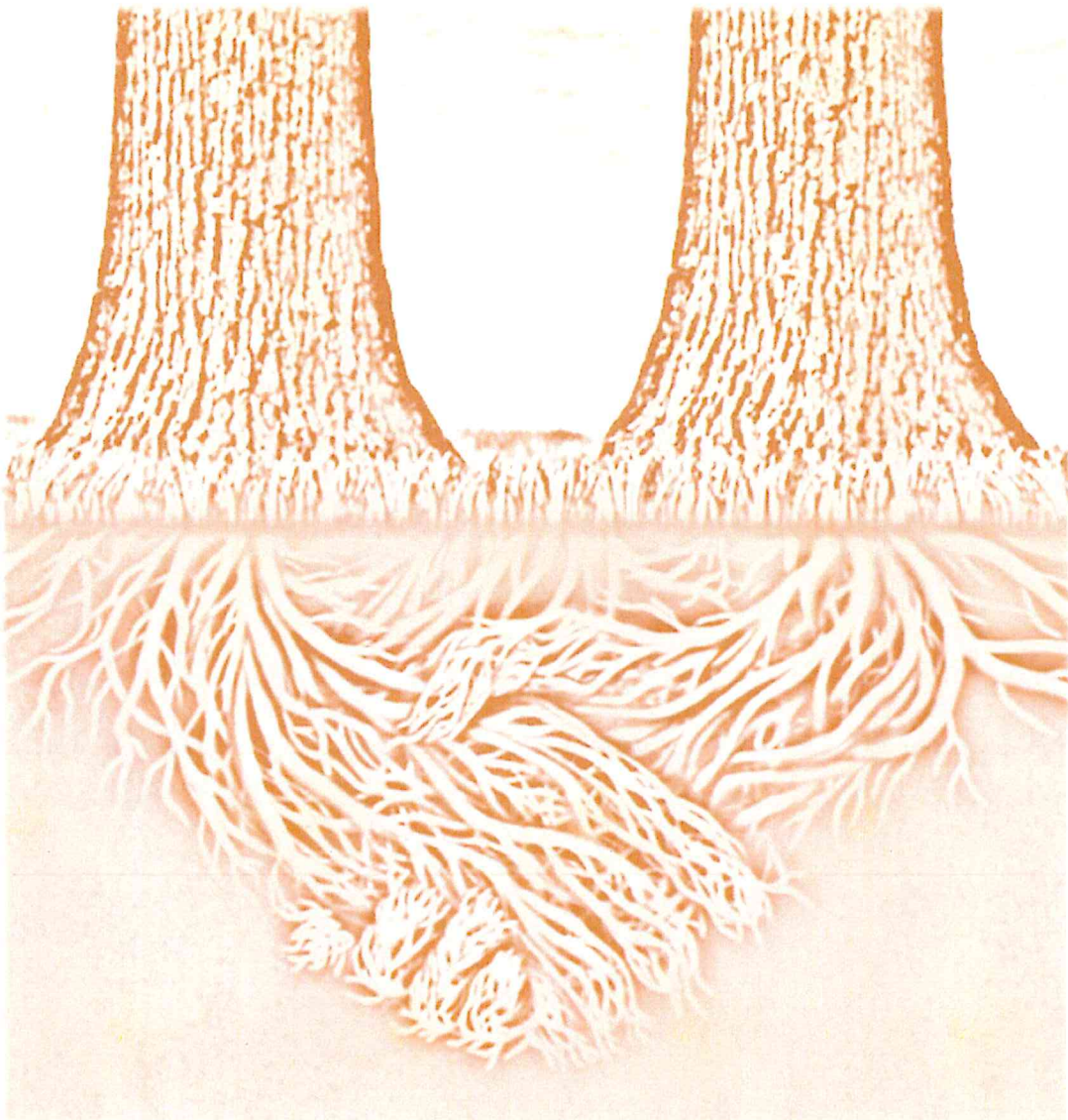


Relatório de Gestão
Exercício de 2021





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, *Secretário*

Conselho de Administração

Álvaro Manuel Ricardo Nunes, *Presidente*

Tiago Vaz Pinto Cyrne de Castro, *Vice-Presidente responsável Auditoria Interna*

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

Caiano Pereira, Ana Santos, Sousa Gois & Associados, SROC, Lda, 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 2021



Portuguese Prime Property Box

Gross Asset Value a 31.12.21: €10,7 milhões

Banco depositário: Banco Invest

Director Executivo: Tiago Mattos Águas



Gryphon Capital

Gross Asset Value a 31.12.21: €2,0 milhões

Banco depositário: Banco Invest

Director Executivo: Tiago Mattos Águas



Sertorius

Gross Asset Value a 31.12.21: €52,0 milhões

Banco depositário: Banco Invest

Director Executivo: Tiago Mattos Águas



Coimbra Viva I

Gross Asset Value a 31.12.21: €5,6 milhões

Banco depositário: Banco Invest

Director Executivo: Manuel Monteiro de Andrade



Quinta da Ombria

Gross Asset Value a 31.12.21: €20,2 milhões

Banco depositário: Caixa Geral de Depósitos

Director Executivo: Cármen Rodrigues dos Santos



Nexponor SICAFI

Gross Asset Value a 31.12.21: €53,5 milhões

Banco depositário: Banco Invest

Director Executivo: Manuel Monteiro de Andrade



LCN PORTUGUESE FUND 1

Gross Asset Value a 31.12.21: €156,8 milhões

Banco depositário: Banco Invest

Director Executivo: Tiago Mattos Águas



LCN PORTUGUESE FUND 2

Gross Asset Value a 31.12.21: €58,3 milhões

Banco depositário: Banco Invest

Director Executivo: Tiago Mattos Águas



INVESURB

Gross Asset Value a 31.12.21: €7,1 milhões

Banco depositário: Banco Invest

Director Executivo: Manuel Monteiro de Andrade

1.
MA

Conjuntura

A economia nacional deverá registar um crescimento forte em 2021 (4,8%), segundo o Boletim Económico do Banco de Portugal (o “BdP”) de Dezembro, no entanto insuficiente para compensar a queda histórica de 2020 (-8,4%). A retoma dos níveis de actividade pré-pandemia está prevista para o próximo ano, ainda que o PIB deva ficar abaixo do que teria sido atingido caso a humanidade tivesse sido poupada ao convívio com o SARS-CoV-2 pelo menos até 2024.

A inflação deverá fixar-se em 0,9%, apesar das previsões de níveis bastante superiores para as economias mais fortes da União Europeia, na sequência do pronunciado aumento do preço das matérias primas e de disrupções sérias das cadeias de abastecimento, que tiveram mais impacto nas economias mais pujantes.

A taxa de desemprego reduziu-se para níveis inferiores aos pré-pandémicos, em consequência da recuperação da economia. A poupança reduziu-se, depois do pico de 2020, atribuível ao confinamento, e o consumo público cresceu face ao ano anterior.

Actividade da Sociedade

Neste terceiro exercício do mandato dos órgãos sociais em funções, a Sociedade viu autorizada, a 20 de Outubro, a operação de fusão por incorporação da First FundBox SGOIC, deliberada inicialmente a 29 de Maio de 2020, e posteriormente em 20 de Abril de 2021 dada a necessidade de actualização do projecto de fusão, e cuja concretização se iniciou a 6 de Dezembro, com o respectivo registo definitivo, e se concluiu a 30 de Dezembro com a recomposição dos órgãos sociais de forma compatível com o cabal cumprimento dos mandatos de gestão dos fundos oriundos da sociedade incorporada. Simultaneamente, foi também obtido o registo como gestora de Organismos de Investimento Alternativo não-Financeiros (“OIANF”).

Em termos operacionais, a Sociedade voltou a encerrar um exercício com activos sob gestão, no caso €366,2 milhões, algo que não sucedia desde 2015. Este desenvolvimento não foi suficiente para alterar a cor dos resultados, ainda que o EBITDA registado, negativo em €104 mil, compare favoravelmente com o do ano passado (€169 mil negativos).

Capitalização

A Sociedade realizou investimentos, na aquisição de material informático, de cerca de €4 mil, correspondendo o restante aumento do activo bruto (€269 mil) à transferência de imobilizado da First Fund Box SGOIC, e viu o seu capital aumentado por emissão de 586.600 acções a favor dos accionistas da sociedade incorporada First FundBox SGOIC e de 44.000 acções por conversão das prestações acessórias realizadas em 2020 e no decurso do exercício pela FundBox Holdings.

Os fundos próprios a 31 de Dezembro de 2021 (nota 18 do Anexo) atingiam cerca de €481 mil, confortavelmente acima dos €129,5 mil registados a 31 de Dezembro de 2020 e dos €125 mil mínimos impostos pelas regras de capitalização em vigor.



Exploração

A Sociedade encerrou o exercício com um prejuízo de cerca de €132 mil (€176 mil em 2020), mais perto do *break-even* do que em qualquer dos dois exercícios anteriores completados durante o mandato em curso.

Perspectivas para 2022

A Sociedade iniciou 2022, o ano derradeiro do mandato em curso, com os processos administrativos de fusão e de registo como gestora de OIAnF concluídos, bem capitalizada, com um Conselho de Administração reforçado e com três projectos de estruturação de OIAnF em estado alto de prontidão para se juntarem ao do "Box to Box" no processo de aprovação regulatória, um conjunto interessante de oportunidades que o Conselho de Administração se empenhará em potencializar num enquadramento que se antevê ameaçador.

Para melhor adequação dos valores dos capitais social e próprio, e atento o previsto nos artigos 35º e 171º do Código das Sociedades Comerciais, o Conselho de Administração colocará à consideração dos Senhores Accionistas propostas de utilização da totalidade das outras reservas e reserva legal para cobertura de prejuízos transitados e de redução do valor nominal das acções da Sociedade para €1,00, com a consequente fixação do capital social em €805,6 mil, por absorção do remanescente dos prejuízos transitados e de parte da reserva de fusão.

Agradecimentos

O Conselho de Administração deseja apresentar os seus agradecimentos

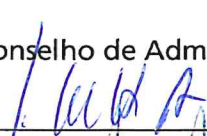
- Ao Senhor Revisor Oficial de Contas, pelo valioso e pronto acompanhamento dos negócios sociais;
- Aos Bancos depositários dos Fundos sob gestão, pela confiança com que honram a Sociedade;
- Ao quadro de pessoal da Sociedade, pela imunidade revelada à secundarização dos objectivos sociais.

Proposta de aplicação de resultados

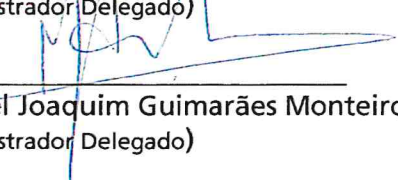
Propõe-se que os prejuízos do exercício, no valor de €131.661,73 (cento e trinta e um mil seiscientos e sessenta e um euros e setenta e três cêntimos), sejam levados a Resultados Transitados.

Lisboa, 8 de Março de 2021

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 2021

(Valores em Euros)

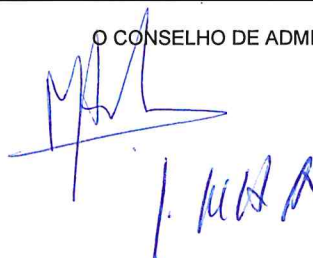
	Notas	31-dez-21		Valor líquido	31-dez-20
		Valor antes de provisões, imparidade e amortizações	Provisões, imparidade e amortizações		
		1	2		
Activo					
Caixa e disponibilidades em bancos centrais		535		535	13
Disponibilidades em outras instituições de crédito	3	315.451		315.451	141.643
Activos financeiros 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	309.617	252.819	56.798	13.987
Activos intangíveis	4	146.929	145.042	1.886	-
Investimentos em filiais, associadas e empreendimentos conjuntos				-	-
Activos por impostos correntes	13	8.261		8.261	4.313
Activos por impostos diferidos				-	-
Outros activos	7	304.270		304.270	908
Total de Activo		1.085.064	397.861	687.203	160.863

	Notas	31-dez-21	31-dez-20
Passivo			
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	12.005	1.618
Passivos por impostos diferidos			
Instrumentos representativos de capital			
Outros passivos subordinados			
Outros passivos	8	174.004	29.746
Total de Passivo		204.259	31.363
Capital			
Capital	9	4.028.000	875.000
Prémios de emissão	9		92.000
Outros instrumentos de capital			
Reservas de reavaliação			
Reservas por Impostos Diferidos			
Outras reservas e resultados transitados	9	(3.413.395)	(661.305)
Acções próprias			
Resultado do exercício	9	(131.662)	(176.195)
Dividendos antecipados			
Total de Capital		482.944	129.500
Total de Passivo e Capital		687.203	160.863

O CONTABILISTA CERTIFICADO

Tânia Lopes

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS
31 de Dezembro de 2021

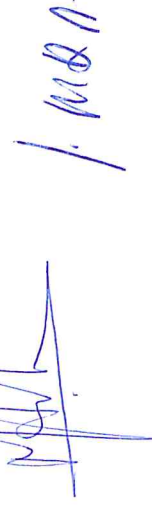
	dez-21	dez-20
Juros e rendimentos similares	(833)	(533)
Juros e encargos similares	(833)	(533)
Margem financeira		
Rendimentos de instrumentos de capital	686.495	-
Encargos de serviços e comissões	(1.618)	(853)
Resultados de activos e passivos avaliados ao justo valor através de resultados (líquido)		
Resultados de activos financeiros disponíveis para venda (líquido)		179
Resultados de reavaliação cambial (líquido)		
Resultados de alienação de outros activos		
Outros resultados de exploração		
Produto bancário	684.044	(1.206)
Custos com pessoal	(443.961)	(88.760)
Gastos gerais administrativos	(316.035)	(58.783)
Amortizações do exercício	(17.129)	(5.777)
Provisões líquidas de reposições e anulações	(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	67.340	
Outros Encargos e Gastos Operacionais	(77.165)	(20.051)
Resultado antes de impostos	(121.156)	(174.577)
Impostos	(10.506)	(1.618)
Correntes	(10.506)	(1.618)
Diferidos		
Resultado após impostos	(131.662)	(176.195)
Do qual: Resultado após impostos de operações descontinuadas		
Resultado líquido do exercício	(131.662)	(176.195)

Notas

O CONTABILISTA CERTIFICADO

Tânia Lopes

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO



DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA
31 de Dezembro de 2021
Método directo



(Valores em Euros)

RUBRICAS		31-dez-21		31-dez-20	
ACTIVIDADES OPERACIONAIS					
Juros, comissões e outros proveitos recebidos		512.524			
Juros, comissões e outros custos pagos		(1.525)		(1.179)	
Pagamento a Fornecedores		(276.971)		(51.963)	
Pagamento ao Pessoal		(268.693)		(51.750)	
Outros pagamentos e recebimentos		(92.967)		(21.146)	
Pagamento de impostos		(255.034)		(38.623)	
FLUXOS DAS ACTIVIDADES OPERACIONAIS (1)	=		(382.666)		(164.662)
ACTIVIDADES DE INVESTIMENTO					
Variações em aplicações sobre outras instituições de crédito					
Aquisições de Imobilizado		(11.659)		(5.299)	
Dividendos					
Alienações de imobilizado					
FLUXOS DAS ACTIVIDADES DE INVESTIMENTO (2)	=		(11.659)		(5.299)
ACTIVIDADES DE FINANCIAMENTO					
Disponibilidades transferidas no processo de fusão		440.656			
Capital Social				75.000	
Prestações Suplementares		128.000		92.000	
FLUXOS DAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMENTO (3)	=		568.656		167.000
Variação de caixa e seus equivalentes (4) = (1)+(2)+(3)	+		174.331		(2.961)
Efeito das diferenças de câmbio	+				
Caixa e seus equivalentes no início do período		141.656		144.617	
Caixa e seus equivalentes no fim do período			315.987		141.656

O CONTABILISTA CERTIFICADO

Tânia Lopes

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

DEMONSTRAÇÃO DE ALTERAÇÕES CAPITAL PRÓPRIO
31 de Dezembro de 2021

(Valores em Euros)

Descrição	Capital Próprio atribuído aos detentores do capital da empresa-mãe										Interesses minoritários	Total do Capital Próprio		
	Capital Realizado	Acções (quotas) próprias	Outros instrumentos de capital próprio	Prémios de emissão	Reservas legais	Outras reservas	Resultados Transfidos	Ajustamentos em activos financeiros	Excedentes de revalorização	Outras variações do capital próprio			Resultado líquido do período	Total
ALTERAÇÕES NO PERÍODO														
1 POSIÇÃO NO INÍCIO DO PERÍODO 2020	800.000 €	0	0	0	0	0	(519.103)	0	0	0	(142.202)	138.695	0	138.695
Primeira adopção de novo referencial contabilístico - Anulação intangíveis														
Primeira adopção de novo referencial contabilístico - registo SWAP														
Alterações de políticas contabilísticas														
Diferenças de conversão de demonstrações financeiras														
Variação justo valor dos instrumentos financeiros														
Realização de excedente de revalorização de activos fixos tangíveis e intangíveis														
Excedentes de revalorização de activos fixos tangíveis e intangíveis e respectivas variações														
Ajustamentos por impostos diferidos														
Outras alterações reconhecidas no capital próprio														
2	0 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3														
4=2+3														
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (31-12-2020)														
Resultado Integral														
OPERAÇÕES COM DETENTORES DE CAPITAL NO PERÍODO														
Aplicação do RL	75.000						(142.202)							
Realizações de capital														
Realizações de prémios de emissão														
Distribuições														
Entradas para cobertura de perdas														
Outras operações														
5	75.000	0	92.000	0	0	0	(142.202)	0	0	0	0	142.202	0	167.000
6=1+2+3+5	875.000	0	92.000	0	0	0	(661.305)	0	0	0	0	(176.195)	0	129.500
ALTERAÇÕES NO PERÍODO														
1 POSIÇÃO NO INÍCIO DO PERÍODO 2021	875.000	0	92.000	0	0	0	(661.305)	0	0	0	0	(176.195)	0	129.500
Primeira adopção de novo referencial contabilístico - Anulação intangíveis														
Primeira adopção de novo referencial contabilístico - registo SWAP														
Alterações de políticas contabilísticas														
Diferenças de conversão de demonstrações financeiras														
Variação justo valor dos instrumentos financeiros														
Realização de excedente de revalorização de activos fixos tangíveis e intangíveis														
Excedentes de revalorização de activos fixos tangíveis e intangíveis e respectivas variações														
Ajustamentos por impostos diferidos														
Outras alterações reconhecidas no capital próprio														
2	0 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3														
4=2+3														
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (31-12-2021)														
Resultado Integral														
OPERAÇÕES COM DETENTORES DE CAPITAL NO PERÍODO														
Aplicação do RL														
Realizações de capital														
Realizações de prémios de emissão														
Distribuições														
Entradas para cobertura de perdas														
Prestações accórias														
Aumento Capital														
Fusão por Incorporação														
5	220.000		128.000				(651.111)	(2.186.807)						
	2.933.000		(220.000)				(651.111)	(2.352.802)						
6=1+2+3+5	3.153.000	0	(92.000)	0	0	0	(241.824)	(651.111)	0	0	0	(176.195)	0	485.105
ALTERAÇÕES NO PERÍODO														
1 POSIÇÃO NO INÍCIO DO PERÍODO 2021	4.028.000	0	0	0	0	0	(241.824)	(651.111)	0	0	0	(131.662)	0	482.844
Primeira adopção de novo referencial contabilístico - Anulação intangíveis														
Primeira adopção de novo referencial contabilístico - registo SWAP														
Alterações de políticas contabilísticas														
Diferenças de conversão de demonstrações financeiras														
Variação justo valor dos instrumentos financeiros														
Realização de excedente de revalorização de activos fixos tangíveis e intangíveis														
Excedentes de revalorização de activos fixos tangíveis e intangíveis e respectivas variações														
Ajustamentos por impostos diferidos														
Outras alterações reconhecidas no capital próprio														
2	0 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3														
4=2+3														
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (31-12-2021)														
Resultado Integral														
OPERAÇÕES COM DETENTORES DE CAPITAL NO PERÍODO														
Aplicação do RL														
Realizações de capital														
Realizações de prémios de emissão														
Distribuições														
Entradas para cobertura de perdas														
Prestações accórias														
Aumento Capital														
Fusão por Incorporação														
5	176.195													
6=1+2+3+5	176.195	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	176.195

O CONTABILISTA CERTIFICADO

Tânia Lopes

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

M. A. P. A.

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

Demonstrações Financeiras

31 de Dezembro de 2021

1.
M. A. de

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

Notas às Demonstrações Financeiras
31 de Dezembro de 2021

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 15º andar Sala 2 1070-101 Lisboa, o n.º de identificação de pessoa colectiva 509 875 955 e detém o capital social de quatro milhões e vinte e oito 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 2021 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 08 de Março de 2022, 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.

Em Portugal, as Autoridades Fiscais têm a atribuição de rever o cálculo da matéria colectável efectuado pela Empresa, durante um período de quatro, cinco ou seis anos (quatro anos para prejuízos gerados nos períodos de 2010 e 2011 e cinco anos para prejuízos gerados a partir do exercício de 2011), no caso de haver prejuízos fiscais reportáveis. Desta forma, é possível que ocorram correcções à matéria colectável, resultantes principalmente de diferenças na interpretação da legislação fiscal. No entanto, é convicção da Empresa, de que não haverá correcções 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 e que produziu efeitos contabilísticos reportados a partir de 1 de Maio passado, e sendo a Fundbox SOIC, SA a sociedade incorporante, os valores apresentados no balanço em 31 de Dezembro de 2021 e a demonstrações dos resultados e dos fluxos de caixa do período findo naquela data, não são comparáveis com o exercício anterior.

Assim, o balanço em 31 de Dezembro de 2021 da Fundbox, SGOIC, SA reflete a incorporação em 30 de Abril de 2021 dos seguintes ativos e passivos que integravam o património da First Fundbox naquela data:

Rubrica	30-04-2021
Caixa e Depósitos Bancários	440.656
Activos Fixos Tangíveis e Activos Intangíveis	56.356
Outros Activos	155.187
Total Activo	652.199
Passivos por Imposto Sobre Rendimento	12.601
Outros Passivos	215.492
Total Passivos	228.093
Fundos Próprios	424.105
Fundos Próprios e Passivos	652.199

Aos capitais próprios incorporados foi deduzido o ganho de € 67.000 associado ao desreconhecimento do valor nominal das ações próprias da First Fundbox SGOIC extintas no âmbito do processo de fusão e reconhecidas na demonstração de resultados do período em rubrica de Outros Ganhos pelo que o efeito da fusão nos capitais próprios da sociedade, tal como apresentado na nota 9 foi de € 357.105.

Por outro lado, a demonstração de resultados da sociedade do ano findo em 31 de Dezembro de 2021 inclui os rendimentos gerados e gastos incorridos com a atividade de gestão de fundos imobiliários entre 01 de Maio e 31 de Dezembro passados. Tal atividade foi desenvolvida pela First Fundbox até 30 de Abril passado e a partir de tal data passou a ser desenvolvida pela sociedade (entre 01 de Maio e 6 de Dezembro passado – data de registo definitivo da fusão - tais atividades foram ainda desempenhadas pela First Fundbox, SA mas por conta e em nome da sociedade). Tais rendimentos e gastos foram os seguintes:

Rubrica da Demonstração de Resultados	Resultado gerado entre 01/05/2021 e 05/12/2021
Rendimentos de Comissões Recebidas	559.883
Outros Rendimentos	340
Gastos Gerais Administrativos	268.594
Gastos com Pessoal	321.125
Outros Gastos	86.149
Tributação Autónoma	5.034
Resultado gerado	120.679

NOTA 3) – DISPONIBILIDADES EM INSTITUIÇÕES DE CRÉDITO

	31-dez-21	31-dez-20
Disponibilidades em outras Instituições de Crédito		
Depósitos à Ordem	315.451	141.643
Depósitos a Prazo	-	-
Total	315.451	141.643

A 31 de Dezembro de 2021 a Sociedade apenas detinha depósitos à ordem.

NOTA 4) – ACTIVOS INTANGÍVEIS

	31-dez-20	Aumentos	31-dez-21
Activo			
Programas Informáticos	44.926	99.926	144.852
Marcas	-	2.077	2.077
Total	44.926	102.003	146.929
Amortizações			
Programas Informáticos	44.926	98.040	142.966
Marcas	-	2.077	2.077
Total	44.926	100.116	145.042
Saldo Líquido	-		1.886

NOTA 5) – ACTIVOS TANGÍVEIS

	31-dez-20	Aumentos	Reduções	31-dez-21
Activo				
Mobiliário e Material		133.071		133.071
Máquinas e Ferramentas		10.066		10.066
Equipamento Informático	5.714	41.435		47.149
Instalações Interiores	9.789	16.282		26.071
Material de Transporte	21.894	46.241		68.136
Equipamento de Segurança		1.000		1.000
Outros activos Tangíveis		24.125		24.125
Total	37.397	272.220	-	309.618
Amortizações				
Mobiliário e Material		131.240		131.240
Máquinas e Ferramentas		8.955		8.955
Equipamento Informático	5.410	38.521		43.931
Instalações Interiores	9.789	16.283		26.072
Material de Transporte	8.211	33.411		41.622
Equipamento de Segurança		1.000		1.000
Total	23.410	229.409	-	252.819
Saldo Líquido	13.987			56.798

Os activos fixos tangíveis incluem ativos por locação operacional com o valor bruto de € 68.136, objeto de depreciação ano de 2021 no valor de € 13.180 sendo o seu valor líquido em 31 de Dezembro de 2021 de € 26.514.

NOTA 6) – CUSTOS DIFERIDOS

	<u>31-dez-21</u>	<u>31-dez-20</u>
Custos Diferidos		
Seguros	8.992	365
Rendas	4.552	-
Outros	4.089	-
Total	<u>17.634</u>	<u>365</u>

NOTA 7) – OUTROS ACTIVOS

	<u>31-dez-21</u>	<u>31-dez-20</u>
Rendimentos a Receber		
Juros de Aplicações		
Comissões de Gestão	281.640	
Devedores Diversos		
	<u>281.640</u>	<u>-</u>
Outros Activos		
Fundo Compensação	4.997	543
Despesas c/ Encargo Diferido	17.634	365
	<u>22.630</u>	<u>908</u>
Total	<u>304.270</u>	<u>908</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 referem-se a seguros e prestações de serviços.

NOTA 8) – OUTROS PASSIVOS

	<u>31-dez-21</u>	<u>31-dez-20</u>
Credores		
Estado	14.480	2.270
Fornecedores	9.097	1.347
Outros Credores	88.514	14.426
Encargos a Pagar	61.914	11.703
Total	<u>174.004</u>	<u>29.746</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 2022.

O valor referente ao saldo de fornecedores diz respeito essencialmente a honorários de Advogados e auditoria.

Os encargos a pagar dizem respeito aos custos com o subsídio de férias/mês de férias a liquidar em 2022 e respetivos encargos com a segurança social.

A rubrica de Outros Credores inclui passivos por locação operacional no valor de €27.874, €10.382 referente a Imposto de Selo a liquidar em 2022 e o montante de €41.818 referente a valores retidos na liquidação de dois Fundos de Investimento sob gestão da sociedade (os mesmos serão devolvidos aos participantes dos Fundos extintos no momento da extinção do prazo de garantia).

NOTA 9) – CAPITAL SUBSCRITO E RESERVAS

Em 31 de Dezembro de 2021, o capital da Fund Box – SGOIC é detido pelas seguintes entidades:

	Número de Acções	Valor Nominal	Percentagem
FundBox Holdings SA	71.086	355.431	8,82%
Banco Efisa, SA	13.855	69.276	1,72%
Isabel Ucha	5.494	27.468	0,68%
Six C	5.031	25.155	0,62%
João Freitas e Costa	4.657	23.285	0,58%
East Line Ltd	4.561	22.805	0,57%
Álvaro Nunes	4.221	21.108	0,52%
Joaquim Meirelles	3.313	16.565	0,41%
Rui Alpalhão	3.060	15.299	0,38%
Manuel Andrade	2.341	11.703	0,29%
MEAF	687.981	3.439.905	85,40%
	805.600	4.028.000	100%

	Total da Situação Líquida	Capital	Reservas e Resultados Transitados	Prémios de Emissão	Outros instrumentos de capital	Acções Próprias	Resultado Líquido do Exercício
Saldo em 31 de Dezembro de 2020	129.500	875.000	(661.305)		92.000		(176.195)
Realização Capital	128.000	220.000			(92.000)		
Transferência para Resultados Transitados	-		(176.195)				176.195
Transferência para Reservas	-						
Utilização de Reservas	-						
Reservas por Impostos Diferidos	-						
Aquisição de Acções Próprias	-						
Alienação de Acções Próprias	-						
Aquisição de Acções Ordinárias	-						
Prémios de emissão	-						
Fusão por Incorporação	357.105	2.933.000	(2.575.895)				
Resultado Líquido do Exercício	(131.662)						(131.662)
Saldo em 31 de Dezembro de 2021	482.944	4.028.000	(3.413.395)	-	-	-	(131.662)

O montante negativo de € 176.195 do Resultado Líquido do Exercício de 2020 foi totalmente transferido para resultados transitados.

Em Dezembro de 2021 foi registada a incorporação da sociedade First Fundbox SGOIC SA (sociedade incorporada) na FundBox SGOIC, SA (sociedade incorporante). No âmbito da fusão houve lugar ao aumento de capital de €2.933.000 correspondente à emissão

de 586.600 acções com o valor nominal de €5 cada e à incorporação de reservas e de resultados transitados, negativos no seu conjunto em €2.575.895. Também em Dezembro de 2021 foi efectuado um aumento de capital no montante de € 220.000 através da subscrição de 44.000 novas acções com valor nominal de € 5 cada, através da utilização de prestações suplementares constituídas em 2020 (92.000) e 2021 (128.000).

NOTA 10) – RESULTADOS DE SERVIÇOS E COMISSÕES

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

	<u>31-dez-21</u>	<u>31-dez-20</u>
Rendimentos de Serviços e Comissões		
Comissões de Gestão	686.495	-
Outras Comissões		-
Consultoria Imobiliária		-
	<u>686.495</u>	<u>-</u>
Encargos com Serviços e Comissões		
Por Serviços Bancários	1.618	853
CMVM		-
	<u>1.618</u>	<u>853</u>
Saldo Líquido	<u>684.876</u>	<u>(853)</u>

NOTA 11) – GASTOS GERAIS ADMINISTRATIVOS

O valor desta rubrica é composto por:

	<u>31-dez-21</u>	<u>31-dez-20</u>
Água, Energia, Combustíveis	6.298	957
Rendas e Alugueres	48.827	2.805
Comunicações	11.129	112
Deslocações, Estadas e Representação	11.034	1.140
Seguro	1.716	813
Conservação e Reparação	1.276	160
Serviços Especializados	64.125	47.852
Outros Custos	171.630	4.944
Total	<u>316.035</u>	<u>58.783</u>

Na rubrica de outros custos encontra-se reconhecido o valor de 158.918 referente ao contrato de prestação de serviços celebrado entre a sociedade e a FundBox SAVI, SA.

NOTA 12) – OUTROS RESULTADOS

	31-dez-21	31-dez-20
Proveitos		
Juros e Rendimentos Similares	-	-
Outros Rendimentos e Ganhos Operacionais	67.340	
	<u>67.340</u>	<u>-</u>
Custos		
Amortizações do Exercício	17.129	5.777
Provisões	18.250	
Outros Encargos e Gastos Operacionais	77.165	20.051
	<u>112.544</u>	<u>25.828</u>
Saldo Líquido	<u>(45.204)</u>	<u>(25.828)</u>

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.

A rubrica de Outros Custos diz maioritariamente respeito ao pagamento de uma coima instaurada pelo CMVM a então First Fundbox SGOIC, SA no valor de € 75.000.

A Rubrica de Provisões diz respeito a duas provisões referentes a duas coimas instauradas pelo Banco de Portugal Cujas decisões foram proferidas em Fevereiro de 2021.

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 2021 do montante de imposto estimado de 10.506 euros que dizem respeito a tributações autónomas.

À data de 31 de Dezembro de 2021 a rubrica de activos por impostos correntes refere-se aos pagamentos especiais por conta efectuados em anos anteriores pela Fundbox SGOIC SA. (3.313 euros) e pela First Fundbox SGOIC SA (4.948 euros).

NOTA 14) – GASTOS COM PESSOAL

	31-dez-21	31-dez-20
Remunerações Órgãos Sociais e Fiscalização		
Órgãos Sociais e Fiscalização	187.165	31.634
Subsídio de Férias	11.988	2.429
Férias	11.274	2.429
Subsídio de Natal	9.980	2.429
Encargos Sociais Obrigatórios	40.747	8.075
	<u>261.153</u>	<u>46.995</u>
Remuneração Empregados		
Subsídio de Férias	106.523	25.300
Férias	5.647	2.300
Subsídio de Natal	5.647	2.300
Subsídio Alimentação	11.297	2.300
Encargos Sociais Obrigatórios	9.690	1.747
Outros Encargos	30.685	7.648
	13320	170
	<u>182.808</u>	<u>41.765</u>
	<u>443.961</u>	<u>88.760</u>

Os gastos com Órgãos Sociais e Fiscalização dizem respeito aos honorários de 2021 do Revisor Oficial de Contas e às remunerações de nove membros dos Órgãos Sociais seis dos quais apenas auferiram salário no mês em Dezembro de 2021, mês de nomeação.

NOTA 15) – ENTIDADES RELACIONADAS

	31-12-2021		31-12-2020	
	Fundbox Holdings	Fundbox SAVI	Fundbox Holdings	Fundbox SAVI
Saldos de Balanço				
Credores Diversos				
Encargos a Pagar			-	-
	-	-	-	-
Saldos da Demonstração de Resultados				
Fornecimentos e Serviços Externos	5.831	158.918	7.725	-
Outros Rendimentos e Receitas Operacionais				
Outros Ganhos			7.725	-
	<u>5.831</u>	<u>158.918</u>	<u>7.725</u>	<u>-</u>

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 em 2021	A suportar após 31/12/2021	Rendas a suportar entre 01/01/2022 e o final do contrato		
							Em 2022	De 2023 a 2026 (4 Anos)	Após 2026
Arrendamento Instalações - Lisboa	5.473	01-07-2018	28-02-2023	229.115	-	75.425	64.650	10.775	-
Arrendamento Instalações - Porto	4.067	02-07-2015	01-07-2027	585.590	48.799	268.396	48.799	195.197	24.400
Outras Viaturas	496	26-02-2016	25-02-2022	37.158	4.435	993	993	-	-
				851.863	53.234	344.814	114.442	205.972	24.400

Relativamente ao contrato de subarrendamento das instalações de Lisboa foi acordado, por adenda ao contrato de subarrendamento em vigor, que o pagamento de rendas das instalações não seria devido a partir de 1 de Maio de 2020 e até que se registasse a fusão com a Fundbox, SGOIC, SA, por incorporação da First Fundbox, SA naquela, e que por tal acto se extinguiu. Em 31 de Dezembro de 2021 e atendendo ao facto de que a fusão se encontrava concluída foi assinada uma adenda ao contrato repondo a cobrança da renda a partir de dia 1 de Janeiro de 2022 e até ao prazo de vigência do contrato, fevereiro de 2023. Foi também estabelecido o novo valor de renda no valor de €4.987.

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

Em 31 de Dezembro de 2021 a sociedade apresenta capitais próprios de 482.944 €, inferiores à metade do seu capital social de 4.028.000 €, situação descrita determina 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 481.057 euros, geram uma capacidade de gestão de Fundos até ao limite aproximado de 1.715 milhões de euros, quando actualmente os fundos sob gestão totalizam um valor líquido global aproximado de 207 milhões.

A 31 de Dezembro de 2021 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 125.000 euros, dado que o montante correspondente a 25% dos gastos gerais fixos do ano de 2020 é inferior ao limiar mínimo referido.

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:

Fundo Portuguese Prime Property Box	31-dez-21
Activo Líquido	10.714.834
Passivo	869.748
Capital do Fundo	9.845.086
Resultado	501.535
UP's em Circulação	2.064.347
Fundo GRYPHON	31-12-2021
Activo Líquido	1.969.570
Passivo	27.424
Capital do Fundo	1.942.146
Resultado	(57.975)
UP's em Circulação	70.610

Fundo Sertorius	31-12-2021
Activo Líquido	51.996.267
Passivo	38.549.308
Capital do Fundo	13.446.959
Resultado	1.780.354
UP's em Circulação	294.151
Fundo Coimbra Viva I	31-12-2021
Activo Líquido	5.562.247
Passivo	1.255.462
Capital do Fundo	4.306.785
Resultado	(293.621)
UP's em Circulação	593.110
Fundo Quinta da Ombria	31-12-2021
Activo Líquido	20.152.540
Passivo	656.274
Capital do Fundo	19.496.266
Resultado	2.185.640
UP's em Circulação	27.698
Fundo Nexponor	31-12-2021
Activo Líquido	53.485.567
Passivo	1.360.921
Capital do Fundo	52.124.646
Resultado	1.252.925
UP's em Circulação	13.124.240
Fundo LCN1	31-12-2021
Activo Líquido	156.818.590
Passivo	77.383.341
Capital do Fundo	79.435.249
Resultado	25.229.457
UP's em Circulação	32.522.801
Fundo LCN2	31-12-2021
Activo Líquido	58.250.771
Passivo	37.321.681
Capital do Fundo	20.929.090
Resultado	2.661.041
UP's em Circulação	17.723.780
Fundo Invesurb	31-12-2021
Activo Líquido	7.129.756
Passivo	1.008.145
Capital do Fundo	6.121.611
Resultado	(123.317)
UP's em Circulação	7.547

NOTA 21) – EVENTOS SUBSEQUENTES

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

NOTA 22) – OUTRAS DIVULGAÇÕES

No que concerne ao processo de contra-ordenação n.º 113/17/CO, instaurado pelo Banco de Portugal, foi a Sociedade notificada da decisão proferida em sede de processo sob a forma comum em Fevereiro de 2021, tendo o Banco de Portugal mantido a aplicação da coima única de € 15.000,00.

A Sociedade impugnou judicialmente a decisão junto do Tribunal da Regulação, Supervisão e Concorrência, encontrando-se a audiência de julgamento agendada para os dias 2 e 7 de Março de 2022.

Recorda-se que a Sociedade foi notificada em 11 de Fevereiro de 2020 da acusação proferida no âmbito, do referido processo - no âmbito do qual foi imputado à Sociedade, a prática:

- a título negligente, como autora, de duas contra-ordenações resultantes da promoção do registo definitivo da nomeação de administradores junto da Conservatória do Registo Comercial, em alegada violação do disposto nos números 1,2 e 8 do artigo 30.º-B do Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras;
- a título negligente, como autora, de duas contra-ordenações resultantes do exercício de funções por administradores em momento anterior ao da respectiva autorização pelo Banco de Portugal, em alegada violação do disposto nos números 1, 2 e 4 do artigo 30.º-B do Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras.

Pese embora discorde do entendimento pugnado pela referida Entidade de Supervisão quanto aos factos e, bem assim, quanto às normas jurídicas violadas, a Sociedade optou por não apresentar defesa nesta fase administrativa, aguardando-se a notificação da decisão proferida pelo Banco de Portugal, e tendo procedido, cautelarmente, à constituição de provisão por valor correspondente à totalidade da coima aplicada.

No que concerne ao processo de contra-ordenação n.º 110/17/CO, instaurado igualmente pelo Banco de Portugal, salienta-se que a Sociedade foi notificada igualmente em Fevereiro de 2021 da decisão proferida pelo Banco de Portugal, que veio confirmar a aplicação de uma coima única no montante de € 13.000,00.

A instauração do referido processo resulta do alegado incumprimento, a título negligente, do dever de registo junto do Banco de Portugal da identificação de accionistas detentores de participações qualificadas e das alterações verificadas a tal informação previsto nas alíneas g) e o) do artigo 66.º do n.º 1 do artigo 71.º do Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras e à alegada omissão,

igualmente a título negligente, da comunicação de alterações referentes a participações qualificadas, dever este previsto no número 1 do artigo 108.º do mesmo diploma).

A Sociedade mantém o entendimento de que os factos em apreço não são subsumíveis ao enquadramento sancionatório pugnado pelo Banco de Portugal pelo que, impugnou judicialmente a decisão junto do Tribunal da Regulação, Supervisão e Concorrência, encontrando-se a audiência de julgamento agendada para os dias 2 e 7 de Março de 2022. Cautelarmente, procedeu à constituição e provisão correspondente a 25% do valor da coima aplicada.

Referem-se também neste âmbito as 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 Fund Box 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, a realizar-se nos dias 22,23 e 24, 28 de Junho e nos dias 1, 11, 12, 13 e 14 de Julho, todo o dia.

Não existem desenvolvimentos processuais posteriores relativamente a este processo judicial.

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 encontra-se agendada para os dias 12 a 16, 19, 22, 26 3 27 de Setembro de 2021.

Cumpre 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 cerca de 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.

NOTA 23) – EFEITOS DA PANDEMIA DO COVID-19

Mantiveram-se no decorrer de parte de 2021 os impactos negativos da pandemia Covid-19 na atividade de parte dos fundos imobiliários geridos pela sociedade desde Maio passado, nomeadamente aqueles que têm por principal investimento imóveis de retalho onde os lojistas se viram obrigados a reduzir a sua atividade por força das normas de contingência, com o conseqüente impacto negativo ao nível das rendas cobradas e manutenção da revisão em baixa dos valores de avaliação dos activos.

De igual importância na actividade da Sociedade a redução do nível de liquidez dos fundos geridos decorrente da não cobrança atempada ou diferimento nos recebimentos destes últimos, de acordo com a legislação que vigorou no âmbito da pandemia, tendo a Sociedade acompanhado a tesouraria dos fundos por si geridos numa base diária, tentando antecipar eventuais dificuldades de tesouraria.

Apesar do referido anteriormente durante o ano de 2021 não foram observados impactos directos significativos nos resultados da Sociedade, e é convicção da Administração que o pressuposto de continuidade, com base no qual são preparadas as suas contas, não se encontra minimamente em causa.

Contabilista Certificado

Tânia Lopes

Conselho de Administração

