



## **NEXPONOR – SICAFI, S.A.**

### **RELATÓRIO DE GESTÃO DO 1º SEMESTRE DE 2017**

A Nexponor – Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo – SICAFI, S.A. prosseguiu no 1º semestre de 2017 no cumprimento dos objectivos traçados anteriormente.

Por isso a actividade neste 1º semestre de 2017 centrou-se no licenciamento do “*Master Plan*” e na conclusão do projecto de execução do futuro Centro de Conferências.

# NEXPONOR

## RELATÓRIO DE GESTÃO DO 1º SEMESTRE DE 2017

### ACTIVIDADE DO FUNDO

Durante o primeiro semestre do ano de 2017 a actividade da NEXPONOR – Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo – SICAFI, S.A., teve como principais focos:

- i. Os reajustamentos a realizar ao “Master Plan” para enquadramento nas condicionantes legais impostas pelo modelo da operação solicitado pela CMM – um emparcelamento/propriedade horizontal. Tais reajustamentos implicaram alguma demora no desenvolvimento da solução final do “*Master Plan*” a submeter à aprovação municipal, mas aportam em seu favor a possibilidade de aumentar o índice de utilização urbanística do solo, mais favorável à valorização dos activos da NEXPONOR do que aquele que se encontrava previsto na solução original. Mantem-se contudo inalterados os 4 pilares fundamentais do “*Master Plan*” – MICE (Pavilhões de Exposições e Centro de Conferências), Comércio, Escritórios e Hotel.
- ii. A continuação da elaboração do Projecto de Execução do Centro Conferências que se encontra em fase de conclusão;
- iii. O pedido de apoio ao Programa PORTUGAL 2020 que mereceu uma rectificação, tendo o novo dossier de candidatura dado entrada no início de Junho/2017, aguardando-se à data presente a emissão do parecer sobre o mesmo;

## MASTER PLAN

Projecto de execução  
do Centro de  
Conferências

- iv. A realização de uma sessão de apresentação de resultados relativos ao ano de 2016, dando satisfação à vontade expressa por alguns accionistas na última Assembleia Geral, sessão essa devidamente publicitada pelos canais formais.
- v. O prosseguimento na aplicação do plano de recuperação das instalações e equipamentos do Parque de Exposições, em paralelo com a sua manutenção corrente
- vi. A tomada de conhecimento oficial por parte da NEXPONOR de que a impugnação pauliana apresentada em Outubro de 2013 pela Openline Facility Services contra, entre outros, a NEXPONOR teve desenvolvimentos em Outubro de 2016 com a decisão arbitral de condenação da EXPONOR no âmbito do litígio com a Openline, embora só tenha sido carreada aos autos e notificada aos advogados da NEXPONOR em Junho de 2017. Adicionalmente, teve a NEXPONOR conhecimento, igualmente no mês de Junho, de que a Openline Facility Services e a Exponor celebraram acordo extrajudicial visando o pagamento, por esta última, da quantia determinada pelo tribunal arbitral, factor este que determinará, à partida, a extinção da acção de impugnação pauliana por inutilidade superveniente da lide. À data da escrita aguarda-se o resultado da decisão do Tribunal para a petição da extinção da acção de impugnação pauliana formulada pela Exponor.

## **Investimentos no Semestre**

Não há investimentos ou desinvestimentos a registar durante o presente exercício.

## **Alienações no Semestre**

Não se verificaram alienações no exercício.

## **Comentário aos Resultados do Semestre**

Os resultados líquidos do semestre são positivos e tem um valor de € 159.997 (cento e cinquenta e nove mil, novecentos e noventa e sete euros) que denotam um decréscimo residual quando comparado com o período findo em 30 de junho de 2016 cujos resultados foram de € 168.711 positivos, tendo esta diminuição sido influenciado em grande parte pelo aumento dos custos com fornecimentos e serviços externos no montante de € 17.948.

## **Agradecimentos**

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora apresenta os seus agradecimentos:

- Ao Banco Invest pela sua intervenção enquanto banco depositário;
- Ao Auditor do Fundo pelo zelo colocado no acompanhamento da actividade.

## **Perspectivas para o 2º Semestre de 2017**

A Sociedade Gestora espera poder vir a obter a aprovação do pedido de informação prévio do “*Master Plan*”, agora na sua versão emparcelamento/Propriedade Horizontal e, assim, poder submeter a aprovação o licenciamento de cada um dos projectos imobiliários individuais.

A Sociedade Gestora espera poder vir a obter os meios de financiamento necessários ao desenvolvimento das obras de remodelação do Centro de Conferências e a aprovação da sua candidatura ao programa Portugal 2020.

Lisboa, 17 de Agosto de 2017

A Administração

---

Manuel Joaquim Guimarães Monteiro de Andrade (Administrador Delegado)

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

BALANÇOS EM 30 DE JUNHO DE 2017 E 31 DEZEMBRO DE 2016

(Montantes expressos em Euros)

ACTIVO	Notas	30-06-2017			31-12-2016		PASSIVO E CAPITAL DO FUNDO	Notas	30-06-2017	31-12-2016
		Activo bruto	Mais valias	menos valias	Activo líquido	Activo líquido				
ACTIVOS IMOBILIÁRIOS							CAPITAL DO FUNDO			
Terrenos	1 e 3	9.148.306	344.560	(378.339)	9.114.527	9.114.527	Unidades de participação	2	65.621.200	65.621.200
Construções	1 e 3	56.158.493	-	(13.438.397)	42.720.096	42.720.096	Variações patrimoniais	2	-	-
Total de activos imobiliários		<u>65.306.799</u>	<u>344.560</u>	<u>(13.816.736)</u>	<u>51.834.623</u>	<u>51.834.623</u>	Resultados transitados	2	(13.594.662)	(13.562.798)
							Resultado líquido do período	2	159.997	(31.865)
DISPONIBILIDADES							Total do Capital do Fundo		<u>52.186.535</u>	<u>52.026.538</u>
Caixa	7	141	-	-	141	131				
Depósitos à ordem	7	54.747	-	-	54.747	61.988				
Depósitos a prazo e com pré-aviso	7	650.000	-	-	650.000	450.000				
Total das disponibilidades		<u>704.888</u>			<u>704.888</u>	<u>512.119</u>	CONTAS DE TERCEIROS			
							Comissões e outros encargos a pagar	16	57.623	56.711
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS							Outras contas de credores	16	200.876	205.629
Acréscimos de proveitos	15	4	-	-	4	3	Total de valores a pagar		<u>258.499</u>	<u>262.340</u>
Despesas com custo diferido	15	123.845	-	-	123.845	15.425	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS			
Outros acréscimos e diferimentos	15	390.621	-	-	390.621	343.648	Acréscimos de custos	18	608.946	416.940
Total de acréscimos e diferimentos activos		<u>514.469</u>			<u>514.469</u>	<u>359.076</u>	Total de acréscimos e diferimentos passivos		<u>608.946</u>	<u>416.940</u>
Total do Activo		<u>66.526.156</u>	<u>344.560</u>	<u>(13.816.736)</u>	<u>53.053.979</u>	<u>52.705.817</u>	Total do Passivo e Capital do Fundo		<u>53.053.979</u>	<u>52.705.817</u>
Total do número de unidades de participaç	2				13.124.240	13.124.240	Valor unitário da unidade de participação	2	3,9763	3,9642

O anexo faz parte integrante das demonstrações financeiras de 30 de Junho de 2017.

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

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PARA O PERÍODO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2017

(Montantes expressos em Euros)

	Notas	2017	2016		Notas	2017	2016
<b>CUSTOS E PERDAS CORRENTES</b>				<b>PROVEITOS E GANHOS CORRENTES</b>			
Comissões:				Juros e proveitos equiparados:			
Outras, de operações correntes	14	139.826	144.401	Outras, de operações correntes		138	22
Na carteira de títulos e participações		-	28	Ganhos em operações financeiras e activos imobiliários			
Impostos e taxas:				Da carteira de títulos e participações		-	36
Impostos indirectos	12	105.573	108.690	Em activos imobiliários		-	-
Fornecimentos e serviços externos	19	150.808	132.860	Rendimentos de activos imobiliários	20	556.066	554.632
Total de custos e perdas correntes	(A)	396.207	385.979	Outros proveitos e custos correntes		-	-
				Total de proveitos e ganhos correntes	(B)	556.204	554.690
				<b>PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS</b>			
				Ganhos de exercícios anteriores		-	-
				Total de proveitos e ganhos eventuais		-	-
<b>RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se &gt;0)</b>	2	159.997	168.711	<b>RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se &lt;0)</b>	2	-	-
		556.204	554.690			556.204	554.690
Resultados na carteira de títulos e outros activos		-	8	Resultados eventuais		-	-
Resultados das operações extrapatrimoniais		-	-	Resultados antes de imposto sobre o rendimento		159.997	168.711
Resultados correntes (B) - (A)		159.997	168.711	Resultados líquidos do período		159.997	168.711

O anexo faz parte integrante das demonstrações financeiras de 30 de Junho de 2017.

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA PARA O PERÍODOFINDO EM 30 DE JUNHO DE 2017

(Montantes expressos em Euros)

	<u>30-06-2017</u>	<u>30-06-2016</u>
<b><u>OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO</u></b>		
Recebimentos:		
Subscrição de unidades de participação		
Pagamentos:		
Resgates/reembolsos de unidades de participação		
Pagamento de rendimentos aos participantes		
<b>Fluxo das operações sobre as unidades do fundo</b>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b><u>OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS</u></b>		
Recebimentos:		
Alienação de activos imobiliários (Nota 1)		-
Rendimentos de activos imobiliários	556.066	554.632
Adiantamentos por conta da venda de activos imobiliários		
Outros recebimentos de activos imobiliários		
	<u>556.066</u>	<u>554.632</u>
Pagamentos:		
Aquisição de activos imobiliários (Nota 1)		
Grandes reparações em activos imobiliários		
Comissões de activos imobiliários		
Despesas correntes (FSE) em activos imobiliários		(121.004)
Adiantamento por conta de compra de imóveis		
Outros pagamentos de activos imobiliários	(60.456)	(39.431)
	<u>(152.120)</u>	<u>(160.435)</u>
<b>Fluxo das operações com activos imobiliários</b>	<u>403.946</u>	<u>394.197</u>
<b><u>OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS</u></b>		
Recebimentos:		
Subscrição de unidades de participação	-	-
Pagamentos:		
Resgates/reembolsos de unidades de participação	-	70.000
Pagamento de rendimentos aos participantes	-	37
<b>Fluxo das operações da carteira de títulos</b>	<u>0</u>	<u>70.037</u>
<b><u>OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE</u></b>		
Recebimentos:		
Cobranças de crédito vencido		
Juros de depósitos bancários	137	15
Pagamentos:		
Comissão de gestão	(98.452)	(96.992)
Comissão de depositário	(32.834)	(32.698)
Despesas com crédito vencido		
Juros devedores de depósitos bancários		
Impostos e taxas	(18.731)	(22.808)
Reembolso de empréstimos		
Outros pagamentos correntes	(61.297)	(27.750)
	<u>(211.314)</u>	<u>(180.248)</u>
<b>Fluxo das operações de gestão corrente</b>	<u>(211.177)</u>	<u>(180.233)</u>
<b>Saldo dos fluxos de caixa do período</b>	<u>192.769</u>	<u>284.001</u>
<b>Disponibilidades no início do período</b>	<u>512.119</u>	<u>112.638</u>
<b>Disponibilidades no fim do período</b>	<u>704.888</u>	<u>396.639</u>

O anexo faz parte integrante das demonstrações financeiras de 30 de Junho de 2017.

## INTRODUÇÃO

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

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

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

A actividade da SICAFI está regulamentada pela Lei n.º 16/2015 de 24 de Fevereiro, que estabelece o regime jurídico dos fundos de investimento imobiliário, e consiste em alcançar, numa perspectiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente de capital, através da constituição e gestão de uma carteira de valores predominantemente imobiliários.

O Banco Invest, SA assumiu as funções de depositário da NEXPONOR a 25 de Setembro de 2013, em substituição ao Banif – Banco de Investimento, SA e, nessa qualidade, tem a custódia da totalidade dos activos mobiliários da NEXPONOR.



ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 30 DE JUNHO DE 2017  
(Montantes expressos em Euros)

O presente Anexo obedece, em estrutura, ao disposto no Regulamento n.º 2/2005, pelo que as Notas 1 a 13 previstas que não constam neste anexo não têm aplicação por inexistência ou irrelevância de valores ou situações a reportar. A Nota introdutória e as notas posteriores à nota 13 são incluídas com outras informações relevantes para a compreensão das demonstrações financeiras em complemento às Notas 1 a 13.

**BASES DE APRESENTAÇÃO E PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS**

As demonstrações financeiras, compostas pelo balanço, demonstração dos resultados e demonstração dos fluxos monetários, foram elaboradas e estão apresentadas segundo o disposto no Regulamento da CMVM n.º 2/2005, de 14 de Abril, o qual estabelece o regime a que deve obedecer a contabilidade dos fundos de investimento imobiliário. As sociedades de investimento imobiliário, tais como a NEXPONOR, são equiparadas aos fundos de investimento imobiliário, no que diz respeito ao regime de contabilidade, pelo que é aplicado o regulamento da CMVM supra mencionado.

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

A NEXPONOR iniciou actividade a 9 de Maio de 2013, no entanto apesar dos seus valores serem comparáveis, deverá ter-se em conta que 2014 foi o primeiro exercício completo de actividade.

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

a) Especialização de exercícios

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

b) Comissão de gestão

A comissão de gestão representa um encargo da NEXPONOR, a título de serviços prestados pela sociedade gestora e divide-se em duas componentes. Uma componente fixa de 0,375% (zero vírgula trezentos e setenta e cinco por cento) ao ano (taxa nominal) calculada diariamente sobre o valor bruto global da NEXPONOR e liquidada quatro vezes por ano,

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 30 DE JUNHO DE 2017  
(Montantes expressos em Euros)

com um valor mínimo anual de €100.000 (cem mil euros). Uma componente variável de 7,50% (sete vírgula cinquenta por cento) a ser aplicada, em cada ano, ao resultado líquido apurado que seja superior a uma rentabilidade de 10% (dez por cento). O valor agregado das duas componentes não pode exceder, em cada ano, 3% (três por cento) do valor bruto global da NEXPONOR.

c) Comissão de depositário

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

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

d) Taxa de supervisão

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

e) Activos imobiliários

Os imóveis para rendimento são apresentados no balanço pelo seu valor de mercado, que se aproxima do valor de avaliação determinado por dois avaliadores independentes designados nos termos da lei, estando os imóveis registados à média simples dos valores estabelecidos pelos relatórios de avaliação.

Como decorre deste critério de valorização, não são contabilizadas amortizações. Os ajustamentos derivados das avaliações efectuadas com uma periodicidade mínima de dois anos, correspondentes a mais e menos-valias não realizadas, são registados em resultados nas rubricas de “ganhos em operações financeiras e activos imobiliários” e “perdas em operações financeiras e activos imobiliários”, respectivamente, por contrapartida do valor do imóvel registado no activo, na rubrica de ajustamentos em ativos imobiliários.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 30 DE JUNHO DE 2017  
(Montantes expressos em Euros)

O valor do imóvel corresponde ao valor de aquisição acrescido, quando aplicável, das despesas incorridas subsequentemente com obras de remodelação e beneficiação de vulto ou com obras de construção que alterem substancialmente as condições em que o imóvel é colocado para arrendamento no mercado.

f) Despesas com imóveis

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

g) Acções

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

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

h) Contas de terceiros

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

i) Regime fiscal

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 30 DE JUNHO DE 2017  
(Montantes expressos em Euros)

À NEXPONOR aplica-se o regime fiscal geral dos fundos de investimento imobiliário fechados de subscrição pública. O regime fiscal alterou a 1 de Julho de 2015. À semelhança do ano de 2014, até 30 de Junho de 2015, o regime fiscal em vigor era o seguinte:

- a) Os bens imóveis encontram-se sujeitos a uma taxa de 50% em sede de Imposto Municipal sobre Imóveis e Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis.
- b) Os rendimentos prediais obtidos (que não sejam relativos à habitação social sujeita a regimes legais de custos controlados) são tributados autonomamente à taxa de 25% (vinte e cinco por cento), referente a IRC, que incide sobre os rendimentos prediais líquidos dos encargos de conservação e manutenção efectivamente suportados devidamente documentados, bem como do imposto municipal sobre imóveis, sendo as aplicações financeiras tributadas a uma taxa de 28% com retenção na fonte, com excepção nas unidades de participação de fundos de tesouraria que são tributados a uma taxa de 28%.
- c) As mais-valias prediais (que não sejam relativos à habitação social sujeita a regimes legais de custos controlados) estão sujeitas a uma taxa de 25%, referente a IRC, que incide sobre metade do saldo positivo entre as mais e menos-valias, apuradas de acordo com o Código de IRC.
- d) As mais-valias prediais relativas à habitação social sujeita a regimes legais de custos controlados estão sujeitas a tributação, autonomamente, à taxa de 10% sobre a diferença positiva entre as mais-valias e as menos-valias obtidas em cada ano.
- e) As mais-valias que não sejam prediais, obtidas em território português ou fora dele, são tributadas autonomamente à taxa de 25% (vinte e cinco por cento) sobre a diferença positiva entre as mais-valias e as menos-valias obtidas em cada ano.

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

1. Na esfera do Fundo:

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 30 DE JUNHO DE 2017  
(Montantes expressos em Euros)

- Os prejuízos fiscais apurados são reportáveis por um período de 12 anos;
- Às fusões, cisões e subscrições em espécie realizadas entre OIC pode ser aplicado o regime da neutralidade fiscal;
- O Fundo está sujeito às taxas de tributação autónoma previstas no Código do IRC;
- Não haverá obrigação de retenção na fonte relativamente aos rendimentos obtidos pelo Fundo;
- O Fundo será tributado em Imposto do Selo sobre a média mensal do valor líquido global dos seus ativos à taxa de 0,0125% (por trimestre).

2. Na esfera do participante:

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

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

j) Demonstração de fluxos monetários

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

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

k) Remuneração variável

A 14 de Maio de 2013 a NEXPONOR celebrou um contrato de arrendamento, cujo objecto do contrato foi a cedência dos prédios do empreendimento Exponor sob os artigos n.ºs 8134, 8316, 8318 e 8320, para a exploração da actividade de promoção de feiras e exposições, assim como todos os serviços e actividades complementares à actividade de promoção de feiras e

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 30 DE JUNHO DE 2017  
(Montantes expressos em Euros)

exposições. Pelo arrendamento dos imóveis supra referidos, a Arrendatária acordou com a NEXPONOR o pagamento de uma renda com duas componentes, uma parte fixa e outra variável, sendo que o valor máximo da renda anual não poderá exceder 13,25% (treze vírgula vinte e cinco por cento) do capital investido pela NEXPONOR nos imóveis arrendados. A parte fixa da renda global é cobrada mensalmente, com base na área global locável ocupada pela Arrendatária, conforme estipulado no contrato de arrendamento celebrado entre as partes.

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

# 1. ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

Em 30 de Junho de 2017, o saldo desta rubrica é composto por activos imobiliários com as seguintes características:

Imóvel	30-06-2017				
	Valor contabilístico bruto	Mais e menos valias potenciais	Valor contabilístico líquido	Média das Avaliações	Diferença
<b><u>Terrenos</u></b>					
Terreno Exponor artigo 8323	7.438.926	344.560	7.783.486	7.783.486	-
Terreno Exponor artigo 4187	747.968	(148.298)	599.670	599.670	-
Terreno Exponor artigo 4554	961.412	(230.041)	731.371	731.371	-
	<u>9.148.306</u>	<u>(33.779)</u>	<u>9.114.527</u>	<u>9.114.527</u>	<u>-</u>
<b><u>Construções</u></b>					
Prédio Urbano Exponor artigo 8318	17.465.821	(6.883.753)	10.582.068	10.582.068	-
Prédio Urbano Exponor artigo 8320	19.912.857	(2.153.926)	17.758.931	17.758.931	-
Prédio Urbano Exponor artigo 8314	10.390.605	(828.971)	9.561.634	9.561.634	-
Prédio Urbano Exponor artigo 8316	8.389.209	(3.571.746)	4.817.462	4.817.462	-
	<u>56.158.493</u>	<u>(13.438.397)</u>	<u>42.720.096</u>	<u>42.720.096</u>	<u>-</u>
	<u>65.306.799</u>	<u>(13.472.176)</u>	<u>51.834.623</u>	<u>51.834.623</u>	<u>-</u>

Na sequência das avaliações realizadas, foram registadas no período de 2016 menos valias líquidas no montante de €346.717. Todos os imóveis encontram-se contabilizados à média aritmética simples das avaliações efectuadas pelos dois peritos avaliadores, avaliações estas que estão reportadas a 30 de Dezembro de 2016. As avaliações imobiliárias têm por base

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 30 DE JUNHO DE 2017  
(Montantes expressos em Euros)

pressupostos cuja influência da conjuntura económica e financeira e capacidade do mercado em transaccionar a oferta disponível são determinantes. Deste modo, não obstante a Sociedade Gestora ter cumprido com o previsto no número 2 do artigo 94.º e artigo 144.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Colectivo, a concretização do valor de avaliação determinado pelos peritos independentes está dependente da verificação dos pressupostos utilizados nas respectivas avaliações e a evolução das condições macroeconómicas e do mercado imobiliário poderão traduzir-se na alteração destes mesmos pressupostos, e consequentemente, ter impacto na recuperabilidade do valor de avaliação dos imóveis.

## 2. ACCÕES E CAPITAL DA SICAFI

O património da NEXPONOR é representado por acções iguais com um valor base de €5 (cinco euros) cada. A movimentação no capital da NEXPONOR no decurso de 2017 foi a abaixo descrita:

	30-06-2017						
	Saldo em 31-12-2016	Subscrições	Resgates	Distribuição de rendimentos	Aplicação do resultado de 2016	Resultado líquido do exercício	Saldo em 30-06-2017
Unidades de participação	65.621.200	-	-	-	-	-	65.621.200
Variações patrimoniais	-	-	-	-	-	-	-
Resultados transitados	(13.562.798)	-	-	-	(31.865)	-	(13.594.662)
Resultados distribuídos	-	-	-	-	-	-	-
Resultado líquido do exercício	(31.865)	-	-	-	31.865	159.997	159.997
	<u>52.026.538</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>159.997</u>	<u>52.186.535</u>
Número de unidades de participação	<u>13.124.240</u>						<u>13.124.240</u>
Valor da unidade de participação	<u>3,9642</u>						<u>3,9763</u>

A 30 de Junho de 2017 a NEXPONOR apresenta um resultado líquido positivo de €159.997.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 30 DE JUNHO DE 2017  
(Montantes expressos em Euros)3. INVENTÁRIO DAS APLICAÇÕES EM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

					30-06-2017				
Imóvel / Terreno	Área (m²)	Data de aquisição	Valor de aquisição	Data da avaliação	Valor de avaliação	Data da avaliação	Valor de avaliação	Valor do Imóvel	Localização
1. Imóveis situados em Portugal									
1.1 Terrenos									
1.1.1 Urbanizados									
Exponor artigo 8323	27 612	14-05-2013	7.438.926	30-12-2016	7.681.740	30-12-2016	7.885.231	7.783.486	Matosinhos
Exponor artigo 4187	(i) 2 710	14-05-2013	747.968	30-12-2016	571.000	30-12-2016	628.340	599.670	Matosinhos
Exponor artigo 4554	(i) 3 410	14-05-2013	961.412	30-12-2016	718.000	30-12-2016	744.742	731.371	Matosinhos
Total			9.148.306		8.970.740		9.258.313	9.114.527	
1.4 Construções									
1.4.1 Arrendadas									
Exponor artigo 8318	37 540	14-05-2013	17.465.821	30-12-2016	10.443.739	30-12-2016	10.720.396	10.582.068	Matosinhos
Exponor artigo 8320	63 000	14-05-2013	19.912.857	30-12-2016	17.526.787	30-12-2016	17.991.076	17.758.931	Matosinhos
Exponor artigo 8314	33 920	14-05-2013	10.390.605	30-12-2016	9.436.645	30-12-2016	9.686.624	9.561.634	Matosinhos
Exponor artigo 8316	17 090	14-05-2013	8.389.209	30-12-2016	4.754.489	30-12-2016	4.880.436	4.817.462	Matosinhos
Total			56.158.493		42.161.660		43.278.532	42.720.096	
Total			65.306.799		51.132.400		52.536.845	51.834.623	



ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 30 DE JUNHO DE 2017  
(Montantes expressos em Euros)

30-06-2017									
Liquidez	Quantidade	Moeda	Preço de aquisição	Preço	Data de Avaliação	Valor de Avaliação	Método de Avaliação	Juros Decorridos	Valor Global
<u>7.1.1 Numerário</u>									
Caixa		EUR							141
<u>7.1.2 Depósitos à ordem</u>									
DO Banco Banif BI 0.00%		EUR						-	154
DO Banco Invest 0.00%		EUR						-	54.592
<u>7.2.1 Depósitos com pré-aviso e a prazo</u>									
DP Banco Invest 0,05% 20170627 20170726		EUR						4	650.004
<b>Total</b>								<u>4</u>	<u>704.892</u>
30-06-2017									
Outros valores a regularizar	Quantidade	Moeda	Preço de aquisição		Data de Avaliação	Valor de Avaliação	Método de Avaliação	Juros Decorridos	Valor Global
<u>9.1.2. Outros ativos</u>									
Valores Activos		EUR							514.465
<u>9.2.2. Outros passivos</u>									
Valores Passivos		EUR							(867.445)
<b>Total</b>									<u>(352.980)</u>
<u>Valor Líquido Global do Fundo</u>									52.186.535

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 30 DE JUNHO DE 2017  
(Montantes expressos em Euros)6. CRITÉRIOS E PRÍNCÍPIOS DE VALORIZAÇÃO

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

7. DISCRIMINAÇÃO DA LIQUIDEZ DA SICAFI

Contas	30-06-2017			Saldo em 30-06-2017
	Saldo em 31-12-2016	Aumentos	Reduções	
Numerário	131			141
Depósitos à ordem	61.988			54.747
Depósitos a prazo	450.000	3.500.000	3.300.000	650.000
Unidades de participação em fundos de tesouraria	-	8	(8)	-
<b>Total</b>	<b>512.119</b>	<b>3.500.008</b>	<b>3.299.992</b>	<b>704.888</b>

  

Contas	31-12-2016			Saldo em 31-12-2016
	Saldo em 30-06-2016	Aumentos	Reduções	
Numerário	80			131
Depósitos à ordem	96.559			61.988
Depósitos a prazo	300.000	2.225.000	2.075.000	450.000
Unidades de participação em fundos de tesouraria	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>396.639</b>	<b>2.225.000</b>	<b>2.075.000</b>	<b>512.119</b>

A 27 de Junho de 2017 foi constituído depósito a prazo junto do Banco Invest no montante de €650.000 à taxa de juro de 0,05% com vencimento a 26 de Julho de 2017.

9. COMPARABILIDADE COM O EXERCÍCIO ANTERIOR

Existe comparabilidade das contas de Balanço a 30 de Junho de 2017 com 31 de Dezembro de 2016 e para as contas da demonstração de resultados, do primeiro semestre de 2017 com o primeiro semestre de 2016.

10. GARANTIAS

A cláusula 15 do contrato de arrendamento celebrado entre a NEXPONOR e a Exponor – FI Porto – Feira Internacional do Porto, Unipessoal, Lda, prevê que a arrendatária entregue à senhoria a título de garantia a quantia de €612.000. Até à data este montante ainda não foi recebido pela NEXPONOR.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 30 DE JUNHO DE 2017  
(Montantes expressos em Euros)12. IMPOSTOS

Durante o primeiro semestre dos exercícios de 2017 e 2016, a rubrica de impostos tem a seguinte decomposição:

	<u>30-06-2017</u>	<u>30-06-2016</u>
Outros Impostos:		
Imposto Selo	13.035	12.905
Imposto Municipal s/ Imóveis	<u>92.538</u>	<u>95.785</u>
	105.573	108.690
<b>Total de Impostos suportados</b>	<u><u>105.573</u></u>	<u><u>108.690</u></u>

Com a entrada em vigor do novo regime fiscal a partir de 1 de Julho de 2015 os organismos de investimento colectivo, nos quais a NEXPONOR se insere, ficaram isentos do pagamento de IRC Predial e passaram apenas a pagar trimestralmente Imposto do Selo sobre o Valor Líquido Global do Fundo.

14. COMISSÕES

	<u>30-06-2017</u>	<u>30-06-2016</u>
Comissões		
Comissão de gestão	98.011	98.115
Comissão de depósito	32.670	32.705
Taxa de supervisão	8.819	8.326
Outras comissões	<u>325</u>	<u>5.256</u>
	<u>139.826</u>	<u>144.401</u>

15. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ACTIVOS

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

Acréscimos e Diferimentos Ativos		
	<u>30-06-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
Acréscimos de proveitos		
Juros de depósitos a prazo	4	3
Despesas com custo diferido		
Seguros antecipados	15.511	15.425
Outras	<u>108.333</u>	<u>-</u>
	<u>123.848</u>	<u>15.428</u>
Outros acréscimos e diferimentos		
Projetos Arquitetura Aprovação	417.429	368.844
Outros	<u>(26.808)</u>	<u>(25.197)</u>
	<u>390.621</u>	<u>343.648</u>
<b>Total</b>	<u><u>514.469</u></u>	<u><u>359.076</u></u>

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 30 DE JUNHO DE 2017  
(Montantes expressos em Euros)

O saldo da rubrica “Despesas com o custo diferido” no montante de €15.511 corresponde ao seguro dos imóveis, cuja apólice se encontra em vigor até Dezembro de 2017.

As outras despesas com custo diferido são referentes a custos com fornecedores, entre os quais se incluem auditoria e o Imposto Municipal de Imóveis para 2017, que são levados a custo apenas no período futuro a que os custos respeitam, nomeadamente durante o segundo semestre de 2017.

A rubrica de “Outros acréscimos e diferimentos” diz respeito, essencialmente, a custos relacionados com o projecto de arquitectura. Estes valores serão capitalizados com o arranque da obra.

16. CONTAS DE TERCEIROS – PASSIVO

As “Comissões e outros encargos a pagar” reflectem as comissões de gestão, de depositário e de supervisão a pagar à sociedade gestora, ao banco depositário e à CMVM, respectivamente, a serem liquidadas no decorrer do mês de Julho de 2017.

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

	<u>30-06-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
Comissões e outros encargos a pagar		
Sociedade Gestora	49.301	49.741
Banco Depositário	5.421	5.585
Entidades avaliadoras de imóveis	-	-
Autoridades de Supervisão	<u>2.902</u>	<u>1.385</u>
	<u>57.623</u>	<u>56.711</u>
Outras contas de credores		
Outros credores	<u>200.876</u>	<u>205.629</u>
	<u>200.876</u>	<u>205.629</u>
<b>Total</b>	<u><u>258.499</u></u>	<u><u>262.340</u></u>

17. CONTAS DE TERCEIROS – ACTIVO

A 30 de Junho de 2017 a rubrica “Outras contas de devedores” não apresentava saldo, uma vez que todas as rendas vencidas até a data se encontravam liquidadas.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 30 DE JUNHO DE 2017  
(Montantes expressos em Euros)18. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS

Em 30 de Junho de 2017, estas rubricas têm a seguinte composição:

	30-06-2017	31-12-2016
Passivos por impostos diferidos		
Imposto de selo	(6.524)	(6.530)
IMI	(571.856)	(385.245)
	<u>(578.380)</u>	<u>(391.776)</u>
Outros custos a pagar		
Auditoria	(28.290)	(11.316)
Interbolsa	-	(933)
Raposo Bernardo	-	(2.460)
ArClasse	-	(1.845)
AEHS	(492)	(1.353)
Sweet Home	-	(554)
AMaintenance	(590)	(590)
VSA	(1.193)	(1.193)
Luxo Roux - Avaliações	-	(2.460)
Prime Yield	-	(2.460)
	<u>(30.566)</u>	<u>(25.164)</u>
<b>Total</b>	<u><u>(608.946)</u></u>	<u><u>(416.940)</u></u>

19. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

	2017	2016
Fornecimentos e serviços externos		
Seguro	15.596	15.514
Conservação	75.000	71.487
Higiene e Limpeza	-	804
Vigilância e Segurança	-	-
Auditoria	14.029	14.375
Honorários	24.177	28.111
Outros	22.006	2.569
<b>Total</b>	<u><u>150.808</u></u>	<u><u>132.860</u></u>

Na subrubrica “Conservação” estão compreendidos os custos relativos aos contratos de manutenção.

Na subrubrica “Outros” inclui custos de conceção do site criado para o fundo (3.856,05€), e inclui também os fees cobrados pela Interbolsa pelos seus serviços que em 2016 estavam registados na bolsa de honorários (14.910,00€).

20. RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

No exercício findo em 30 de Junho de 2017, esta rubrica corresponde às rendas provenientes do contrato de arrendamento anteriormente referido.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 30 DE JUNHO DE 2017  
(Montantes expressos em Euros)

21. OUTRAS INFORMAÇÕES

No que se refere ao processo de impugnação pauliana a correr termos no Juízo Central Cível do Porto apresentado em 2013 pela Openline Facility Services (“Openline”) contra a EXPONOR FI PORTO, UNIPESSOAL LDA (“EXPONOR FI PORTO”) e a NEXPONOR, faz-se constar neste tópico os desenvolvimentos registados no primeiro semestre de 2017.

A NEXPONOR foi notificada, em Junho de 2017, da decisão proferida pelo Centro de Arbitragem Comercial do Instituto de Arbitragem Comercial no âmbito do litígio que opunha a EXPONOR FI PORTO à Openline. Nos termos desta decisão, a EXPONOR FI PORTO foi condenada no pagamento, à Openline, da quantia de € 203.595,57, acrescida de juros de mora. Esta decisão era fundamental para que o processo de impugnação pauliana supra referido prosseguisse, já que o juiz havia determinado a suspensão dos autos até que se mostrasse definido o litígio em sede de arbitragem.

Ainda nos termos da decisão arbitral, foi a NEXPONOR informada, também em Junho de 2017, da celebração de um acordo de pagamento entre as partes em litígio que, a ser integralmente cumprido pela EXPONOR FI PORTO, determinará a extinção da acção de impugnação pauliana. A própria EXPONOR FI PORTO requereu já a extinção desta acção com este fundamento, aguardando os autos despacho do tribunal de primeira instância sobre esta matéria.

22. REMUNERAÇÕES PAGAS PELA SOCIEDADE GESTORA

De acordo com o definido no n.º 2 do art. 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, O montante total de remunerações do primeiro semestre de 2017 pagas pela Fund Box – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. aos seus colaboradores no âmbito da gestão do Fundo Nexponor, é como segue:

<b>Remunerações</b>	<b>30-jun-17</b>
Remunerações Fixas	78.770
Remunerações Variáveis	0
<b>Total</b>	<b>78.770</b>

O valor acima apurado baseou-se no peso do ativo líquido do fundo (27%) no ativo líquido da totalidade dos fundos geridos pela sociedade gestora aplicado ao total de remunerações pagas aos colaboradores dessa sociedade durante o primeiro semestre de 2017 (287.136 euros).

De referir que o número de colaboradores afetos à gestão do fundo ao longo do primeiro semestre de 2017 foi de 24 pessoas.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 30 DE JUNHO DE 2017  
(Montantes expressos em Euros)

Não foram pagas quaisquer comissões de desempenho à sociedade gestora do fundo, não tendo esta última exercido atividades com impacto significativo no perfil de risco do fundo.

23. EVENTOS SUBSEQUENTES

Nada a referir.

O Contabilista Certificado

Pelo Conselho de Administração



KPMG & Associados - Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, S.A.  
Edifício Monumental - Av. Praia da Vitória, 71 - A, 8º  
1069-006 Lisboa - Portugal  
+351 210 110 000 | [www.kpmg.pt](http://www.kpmg.pt)

## RELATÓRIO DE AUDITORIA

### RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

#### Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas da **Nexponor – Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo – SICAFI, S.A.** (o OIC), gerido pela Entidade Gestora **Fund Box – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.**, que compreendem o balanço em 30 de junho de 2017 que evidencia um total de 53.053.979 euros e um total de capital do fundo de 52.186.535 euros, incluindo um resultado líquido de 159.997 euros, a demonstração dos resultados e a demonstração dos fluxos monetários relativas ao ano findo naquela data, e as notas anexas às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira da **Nexponor – Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo – SICAFI, S.A.** em 30 de junho de 2017 e o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao ano findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os Organismos de Investimento Coletivo.

#### Bases para a opinião

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

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



### **Matérias relevantes de auditoria**

As matérias relevantes de auditoria são as que, no nosso julgamento profissional, tiveram maior importância na auditoria das demonstrações financeiras do ano corrente. Essas matérias foram consideradas no contexto da auditoria das demonstrações financeiras como um todo, e na formação da opinião, e não emitimos uma opinião separada sobre essas matérias.

### **Valorização dos ativos imobiliários**

#### ***O risco***

A valorização dos ativos imobiliários da Nexponor a 30 de junho de 2017, no montante de 51.834.623 euros é uma matéria relevante de auditoria, uma vez que representa 98% do ativo total do OIC e está associado a uma estimativa com um elevado grau de incerteza.

Na alínea e) das bases para apresentação e principais políticas contabilísticas do Anexo e na nota 1 – ativos imobiliários e na nota 3 – inventário das aplicações em ativos imobiliários, o Conselho de Administração apresenta o detalhe e as políticas contabilísticas e estimativas utilizadas. Conforme requerido pelo artigo 144º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, a Entidade Gestora obteve duas avaliações de peritos avaliadores externos tendo a valorização dos ativos sido determinado pela média das respetivas avaliações, obtidas a 30 de dezembro de 2016.

#### ***A nossa resposta ao risco identificado***

Os nossos procedimentos de auditoria, incluíram, entre outros aspetos, a análise do processo de avaliação e independência, objetividade e competência dos avaliadores selecionados, bem como a aderência dos dados relacionados com a propriedade à realidade e dos pressupostos utilizados ao mercado, bem como as divulgações efetuadas, tendo em conta o referencial contabilístico aplicável.

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

O órgão de gestão é responsável pela:

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

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

## **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

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

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

- identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno do OIC sob forma societária;
- avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
- concluimos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade do OIC para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que o OIC descontinue as suas atividades;
- avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;
- comunicamos com os encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as matérias relevantes de auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificado durante a auditoria;



- das matérias que comunicamos aos encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização, determinamos as que foram as mais importantes na auditoria das demonstrações financeiras do ano corrente e que são as matérias relevantes de auditoria. Descrevemos essas matérias no nosso relatório, exceto quando a lei ou regulamento proibir a sua divulgação pública;
- declaramos ao órgão de fiscalização que cumprimos os requisitos éticos relevantes relativos à independência e comunicamos todos os relacionamentos e outras matérias que possam ser percecionadas como ameaças à nossa independência e, quando aplicável, as respetivas salvaguardas.

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

## **RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES**

### **Sobre o relatório de gestão**

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

### **Sobre os elementos adicionais previstos no artigo 10.º do Regulamento (UE) nº 537/2014**

Nos termos do artigo 10.º do Regulamento (UE) nº 537/2014 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 16 de abril de 2014, e para além das matérias relevantes de auditoria acima indicadas, relatamos ainda o seguinte:

- Fomos nomeados auditores do OIC pela primeira vez em 2013, conforme Regulamento de Gestão da Entidade e respetiva legislação aplicável.
- O órgão de gestão confirmou-nos que não tem conhecimento da ocorrência de qualquer fraude ou suspeita de fraude com efeito material nas demonstrações financeiras. No planeamento e execução da nossa auditoria de acordo com as ISA mantivemos o ceticismo profissional e concebemos procedimentos de auditoria para responder à possibilidade de distorção material das demonstrações financeiras devido a fraude. Em resultado do nosso trabalho não identificámos qualquer distorção material nas demonstrações financeiras devido a fraude.
- Declaramos que não prestámos quaisquer serviços proibidos nos termos do artigo 77.º, n.º 8, do Estatuto da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas e que mantivemos a nossa independência face ao OIC e respetiva Entidade Gestora, se aplicável durante a realização da auditoria.
- Informamos que, para além da auditoria, não prestámos ao OIC quaisquer serviços permitidos por lei e regulamentos em vigor.



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

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

- O adequado cumprimento das políticas de investimentos e de distribuição dos resultados definidas no regulamento de gestão do organismo de investimento coletivo;
- A adequada avaliação efetuada pela Entidade responsável pela gestão dos ativos e passivos do organismo de investimento coletivo, em especial no que respeita aos instrumentos financeiros transacionados fora de mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral e aos ativos imobiliários;
- O controlo das operações com as entidades referidas no n.º 1 do artigo 147.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;
- O cumprimento dos critérios de valorização definidos nos documentos constitutivos e o cumprimento do dever previsto no n.º 7 do art.º 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;
- O controlo das operações realizadas fora do mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral;
- O controlo dos movimentos de subscrição e de resgate das unidades de participação;
- O cumprimento dos deveres de registo relativos aos ativos não financeiros, quando aplicável.

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 24 de agosto de 2017

---

**KPMG & Associados,**  
**Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, S.A. (n.º 189)**  
representada por  
Fernando Gustavo Duarte Antunes (ROC n.º 1233)