

NEXPONOR – Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo, S. A. EXERCÍCIO DE 2019

Relatório Anual

FundBox SGFII SA

N.º de tel. +351 21 310 36 20
Fax + 351 21 310 36 29

Lisboa | Av. Eng. D. Pacheco T1 15º www.fundbox.pt
Porto | Largo Tomé Pires 27

Conteúdos

Ambiente de Negócio	1
Actividade do Fundo	3
Investimentos e Desinvestimentos	5
Evolução do Valor Líquido Global do Fundo	6
Comentário aos Resultados	7
Proposta de Distribuição de Resultados	8
Agradecimentos	9
Contactos	10

Director
Executivo:
**Manuel
Monteiro de
Andrade**

Ambiente de Negócio

Economia Mundial

Em 2019 a economia mundial terá registado um crescimento de 2,9% (estimativa do OCDE) a 3% (previsão do FMI), o mais baixo desde a crise financeira. A economista-chefe do FMI e professora em Harvard Gita Gopinath descreveu a situação, de forma inspirada, como uma "desaceleração sincronizada". No base do enfraquecimento do crescimento estiveram o levantamento de barreiras comerciais e o fortalecimento de tensões geopolíticas, que os continuados estímulos monetários atenuaram mas não inverteram. A maior incerteza que caracterizou 2019 induziu cautela na decisão de investimento, levando a um abrandamento das compras de máquinas e equipamentos, que por sua vez deprimiu a produção industrial e o comércio mundial (figura 1).

A natureza "sincronizada" da desaceleração está bem patente no facto de ser previsível que sete grandes economias – Alemanha, África do Sul, Arábia Saudita, Brasil, Itália, Japão e México – fechem o ano com crescimento abaixo de 1%. Nas economias desenvolvidas o crescimento terá sido de 1,7%, uma descida significativa relativamente ao ano anterior (2,3%), pelo que foram as economias em desenvolvimento e emergentes a sustentar o relativamente fraco crescimento verificado, e isto apesar de o crescimento da economia chinesa ter ficado abaixo de 6% pela primeira vez em trinta anos. Também a zona euro registará o crescimento mais fraco desde a crise financeira, estimado em 1,2% à data da escrita.

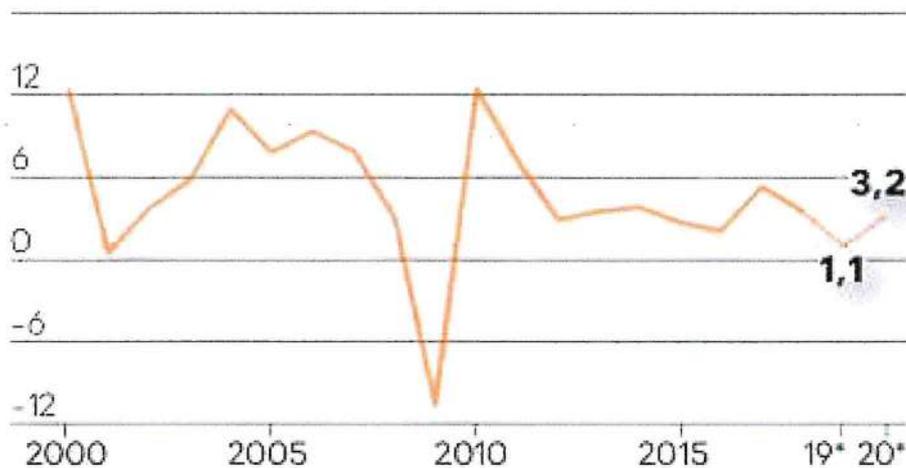


Figura 1 | fonte: FMI

Economia Portuguesa

A tendência de abrandamento do crescimento da economia, patente em 2018, persistiu em 2019 (figura 2), tendo o crescimento no terceiro trimestre sido o menor dos crescimentos trimestrais registados em três anos. A continuada perda de ritmo da economia internacional teve reiterados efeitos nefastos nas exportações nacionais, tal como no ano transacto, sem que estes efeitos tenham sido compensados pelos gastos públicos, que as marcadas restrições orçamentais da República Portuguesa mantêm contidos.

Ainda assim, o PIB deverá ter registado um crescimento real de 1,9%, em baixa relativamente aos 2,3% de 2018.

A actividade do Fundo em 2019 decorreu pois num ambiente de abrandamento.

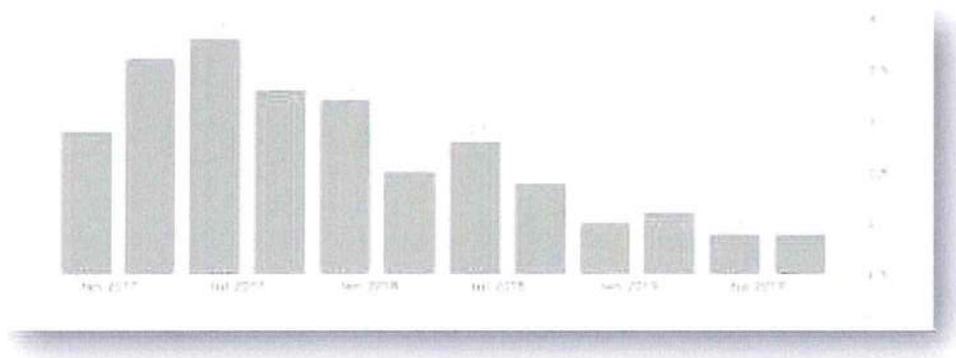


Figura 2

Actividade do Fundo

O ano de 2019, em termos de actividade do Fundo, seguiu a linha do ano anterior – o desenvolvimento das acções tendentes à obtenção por parte da Câmara Municipal de Matosinhos da aprovação de uma solução imobiliária de valorização dos activos propriedade da Nexponor, SICAFI, S.A.

A envergadura da intervenção imobiliária – exigível para uma adequada remuneração do capital investido no fundo – tem em si mesma, e na relação com a autarquia, complexidades muito relevantes. Estamos a falar de um território de 18 hectares, com uma capacidade construtiva 1 m² de construção por cada m² de solo, o que implica a elaboração de estudos de projecto para cerca de 140.000 m² de construção após o desconto da área de construção pré-existente.

Mas o primeiro desses estudos gerais - o *master plan*, designado por MATX 1 - que tinha sido detalhadamente acordado com a autarquia teve de ser alterado com a entrada em funções do novo executivo camarário, que, como já referido em relatório anterior, entendia que o mesmo continha valências imobiliárias não coincidentes com a visão estratégica da Câmara.

Obtida a concordância política para a solução alternativa do *master plan*, designado por MATX 2, foi submetido um pedido de informação prévia do mesmo, que conforme referido no relatório de gestão do 1º Semestre do ano de 2019, mereceu alguns pedidos de ajustamento, imediatamente elaborados, assim como o respectivo estudo de tráfego.

Este estudo de tráfego – cuja aprovação pelas Infraestruturas de Portugal, S.A. tem de ser prévia ao parecer municipal sobre o *master plan* submetido – foi aprovado em Novembro de 2019 e comunicado à autarquia.

Ainda no âmbito do diálogo com o Município de Matosinhos e a sua Direcção Municipal de Gestão do Território ao longo de 2019, foi por estes proposta a alteração do uso dos dois terrenos exteriores ao perímetro do Parque de Exposições e que são activos do Fundo, passando a mesma para uso hoteleiro e de serviços em detrimento do uso proposto de parques de estacionamento (Deck Park's).

Em Setembro do ano em apreço a Nexponor, SICAFI, S.A. recebeu uma “letter of intention” do *exclusive developer* para Portugal da cadeia Super 8, marca do prestigiado grupo hoteleiro internacional – WYNDHAM Hotel Group para o estabelecimento de um acordo de arrendamento de um hotel daquela marca com cerca de 100 quartos.

A sociedade gestora diligenciou o fornecimento das necessárias informações técnicas ao arquitecto do Fundo tendo em vista a apresentação de um PIP à Câmara Municipal de Matosinhos, o que foi feito em Outubro de 2019, encontrando-se o processo em apreciação.

Regista-se, ainda, que se encontra elaborado o processo de licenciamento do edifício de serviços para o outro dos terrenos exteriores, cuja apresentação na CMM está dependente do desenho de uma área urbana de desenvolvimento a consolidar definida na Revisão do PDM de Matosinhos, aprovado em Agosto de 2019.

Mantêm-se por decidir a acção proposta pela Nexponor contra a Exponor-FIPorto relativa à prestação da caução de rendas no valor de € 612.000, pese embora a Ré tenha oferecido duas garantias bancárias em sua substituição, mas que não reuniam as condições suficientes para o efeito.

No que se refere ao procedimento especial de injunção apresentado pela Exponor-FIPorto contra a Nexponor reclamando o pagamento da quantia de capital e juros (calculados a Junho 2018) de € 216.129,59, alegadamente por incumprimento das obrigações contractuais emergentes do contracto de arrendamento, a Nexponor deduziu oposição e reconvenção, reclamando à Requerente a quantia de € 189.724,24 acrescida de juros. A injunção foi convertida em processo comum, que corre termos no Tribunal da Póvoa do Varzim, e aguarda-se à presente data o resultado do exame pericial requerido.

Corre termos no Tribunal Judicial da Comarca do Porto acção declarativa de condenação proposta pela Exponor – FIPORTO – Feira Internacional do Porto, S.A. contra a Nexponor no âmbito da qual alega a Autora a existência de deficiências num dos imóveis pertencentes ao activo da Nexponor, peticionando a condenação da mesma i) na realização das obras necessárias à dotação do referido imóvel de condições para a sua exploração; ii) numa redução proporcional da renda respectiva; iii) no pagamento do valor de € 383.119,17 de retroactivos dessa redução e iv) no pagamento de indemnização por danos patrimoniais e não patrimoniais.

Foi apresentada contestação e com ela requerida a intervenção processual da AEP – Associação Empresarial de Portugal e da Associação Parques Exposição Norte – Exponor, a qual foi deferida pelo Tribunal.

Investimentos e Desinvestimentos

Investimentos

- Não há investimentos a reportar no exercício;

Desinvestimentos

- Não há desinvestimentos a reportar no exercício;

Evolução do Valor Líquido Global do Fundo

VLGF dos últimos 3 exercícios

Exercício de 2017	Exercício de 2018	Exercício de 2019
€ 53.261.473	€ 53.705.614	€ 52.481.308



Comentário aos Resultados

Contas

A Nexponor, SICAFI, S.A. registou no exercício de 2019 um resultado negativo de € 1.224.306 (€ 444.141 positivo em 2018) devido às reavaliações em baixa dos activos imobiliários.

Rentabilidade

A rentabilidade anualizada desde o lançamento da Nexponor, SICAFI, S.A. é de - 3,3%.

O valor contabilístico por acção fixou-se em € 3,9988 (foi de € 4,0921 em 2018).

Imagem do
projecto
MATX 2

Proposta de Distribuição de Resultados

Nota Prévia:

O regulamento de Gestão da Nexponor prevê uma política de distribuição de rendimentos que se caracteriza pela distribuição semestral de 95% dos resultados distribuíveis. A mesma não é aplicável face à inexistência destes resultados.

Propõe-se que o resultado líquido do exercício, no montante de €1.224.305,89 negativos, seja levado a Resultados Transitados.

Agradecimentos

A Sociedade Gestora apresenta os seus agradecimentos

- Ao Conselho de Administração da Nexponor, SICAFI, S.A. pelo apoio à gestão;
- À Mazars & Associados, S.A., auditor da Nexponor, SICAFI, S.A. pelo zelo colocado no acompanhamento da actividade;
- Ao Banco Invest, depositário da Nexponor, SICAFI, S.A., pela confiança depositada;

Lisboa, 28 de Fevereiro de 2020

Pelo Conselho de Administração da Sociedade Gestora

Joaquim Miguel Calado Cortes de Meirelles

Administrador Delegado

Manuel Joaquim Guimarães Monteiro de Andrade

Administrador Delegado

Contactos



Manuel Monteiro de Andrade
Director Executivo
mandrade@fundbox.pt



Tiago Mattos Aguas
Director de Gestão de Activos
taguas@fundbox.pt



João Pereira do Carmo
Director de Operações
jcarmo@fundbox.pt



Susana Tavares
Adjunta da Administração
stavares@fundbox.pt

FundBox SGFII SA
Lisboa | Av. Eng. D. Pacheco T1 15º
Porto | Largo Tomé Pires 27
N.º de tel. +351 21 310 36 20
Fax + 351 21 310 36 29
www.fundbox.pt



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

BALANÇOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 31 DE DEZEMBRO DE 2018

(Montantes expressos em Euros)

ACTIVO	Notas	2019		2018		Notas	2019	2018
		Activo bruto	Mais valias	menos valias	Activo líquido			
ACTIVOS IMOBILIÁRIOS								
Terenos	1 e 3	9.148.306	288.475	(378.346)	9.058.436		65.621.200	65.621.200
Construções	1 e 3	56.158.493	-	(13.746.220)	42.412.273		-	-
Total de activos imobiliários		65.306.799	288.475	(14.124.566)	51.470.709		(11.915.586)	(12.359.727)
DISPONIBILIDADES							(1.224.306)	444.141
Caixa	7	253			253		52.481.308	53.705.614
Depósitos à ordem	7	944.366			944.366			
Depósitos a prazo e com pré-aviso	7	-			-			
Total das disponibilidades		944.619			944.619			
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS								
Acréscimos de proveitos	15	40.001			40.001		60.403	57.711
Despesas com custo diferido	15	14.147			14.147		193.762	218.172
Outros acréscimos e diferimentos	15	1.111.464			1.111.464		254.166	275.884
Total de acréscimos e diferimentos activos		1.165.611			1.165.611			
Total do Activo		67.417.029	288.475	(14.124.566)	53.580.939		53.580.939	54.749.261
PASSIVO E CAPITAL DO FUNDO								
CAPITAL DO FUNDO								
Unidades de participação	2							
Variações patrimoniais	2							
Resultados transitados	2							
Resultado líquido do período	2							
Total do Capital do Fundo								
CONTAS DE TERCEIROS								
Comissões e outros encargos a pagar	16						60.403	57.711
Outras contas de credores	16						193.762	218.172
Total de valores a pagar							254.166	275.884
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS								
Acréscimos de custos	18						845.464	767.763
Total de acréscimos e diferimentos passivos							845.464	767.763
Total do Passivo e Capital do Fundo							53.580.939	54.749.261
Total do número de unidades de participação	2				13.124.240		13.124.240	13.124.240
Valor unitário da unidade de participação							3,9988	4,0921

O anexo faz parte integrante das demonstrações financeiras de 31 de Dezembro de 2019.

O Contabilista Certificado

Pelo Conselho de Administração

NEXPONOR - SOCIEDADE ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE CAPITAL FIXO - SICAFI, SA
 DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PARA O PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018

(Montantes expressos em Euros)

	Notas	2019	2018	Notas	2019	2018
CUSTOS E PERDAS CORRENTES						
Comissões:						
Outras, de operações correntes	14	294.402	289.973		-	207
Perdas em operações financeiras e activos imobiliários						
Em activos imobiliários	21	1.713.997	-	21	106.035	353.954
Impostos e taxas:						
Impostos indirectos	12	178.195	200.330			
Outros impostos	12	17.501	15.143			
Fornecimentos e serviços externos	19	357.140	532.616			
Total de custos e perdas correntes	(A)	2.561.236	1.038.062			
CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS						
Perdas de exercícos anteriores		2.512	246		96.312	3.672
Total de custos e perdas eventuais		2.512	246		-	246
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se >0)	2	2.563.747	444.141	2	1.224.306	-
			1.482.449		2.563.747	1.482.449
Resultados na carteira de títulos e outros activos		-	-		93.800	3.672
Resultados das operações extrapatrimoniais		93.800	3.672		(1.224.306)	444.141
Resultados correntes (B) - (A)		(1.318.106)	440.469		(1.224.306)	444.141

O anexo faz parte integrante das demonstrações financeiras de 31 de Dezembro de 2019.

O Contabilista Certificado

Pelo Conselho de Administração

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

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA PARA O PERÍODO

FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019

(Montantes expressos em Euros)

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
<u>OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS</u>		
Recebimentos:		
Alienação de activos imobiliários (Nota 1)		-
Rendimentos de activos imobiliários	1.137.094	1.124.370
Adiantamento por conta de venda de activos imobiliários	-	-
	<u>1.137.094</u>	<u>1.124.370</u>
Pagamentos:		
Aquisição de activos imobiliários (Nota 1)		
Despesas correntes (FSE) em activos imobiliários	(221.420)	(341.090)
Outros pagamentos de activos imobiliários	(137.373)	(562.939)
	<u>(358.793)</u>	<u>(904.029)</u>
Fluxo das operações com activos imobiliários	<u>778.302</u>	<u>220.341</u>
<u>OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE</u>		
Recebimentos:		
Cobranças de crédito vencido		
Juros de depósitos bancários	-	211
Outros recebimentos correntes	-	3.672
	-	<u>3.883</u>
Pagamentos:		
Comissão de gestão	(208.196)	(201.086)
Comissão de depositário	(69.945)	(72.633)
Despesas com crédito vencido		
Juros devedores de depósitos bancários		
Impostos e taxas	(62.657)	(56.051)
Reembolso de empréstimos		
Pagamento de juros de empréstimos		-
Outros pagamentos correntes	(127.924)	(184.610)
	<u>(468.722)</u>	<u>(514.380)</u>
Fluxo das operações de gestão corrente	<u>(468.722)</u>	<u>(510.497)</u>
<u>OPERAÇÕES EVENTUAIS</u>		
Recebimentos:		
Ganhos extraordinários		
Pagamentos:		
Perdas extraordinárias		
Fluxo das operações eventuais	-	-
Saldo dos fluxos de caixa do período	309.579	(290.156)
Disponibilidades no início do período	<u>635.040</u>	<u>925.196</u>
Disponibilidades no fim do período	<u>944.619</u>	<u>635.040</u>

O anexo faz parte integrante das demonstrações financeiras de 31 de Dezembro de 2019.

O Contabilista Certificado

Pelo Conselho de Administração

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 31 DE DEZEMBRO DE 2019
(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.

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

a) Especialização de exercícios

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

b) Comissão de gestão

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019
(Montantes expressos em Euros)

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.

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).

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:

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019
(Montantes expressos em Euros)

- 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;
- 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;

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019
(Montantes expressos em Euros)

- 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 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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019
(Montantes expressos em Euros)

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 31 de Dezembro de 2019, o saldo desta rubrica é composto por activos imobiliários com as seguintes características:

Imóvel	31-12-2019				
	Valor contabilístico bruto	Mais e menos valias potenciais	Valor contabilístico líquido	Média das Avaliações	Diferença
Terrenos					
Terreno Exponor artigo 8323	7.438.926	288.475	7.727.401	7.727.401	-
Terreno Exponor artigo 4187	747.968	(122.045)	625.923	625.923	-
Terreno Exponor artigo 4554	961.412	(256.300)	705.112	705.112	-
	<u>9.148.306</u>	<u>(89.870)</u>	<u>9.058.436</u>	<u>9.058.436</u>	<u>-</u>
Construções					
Prédio Urbano Exponor artigo 8318	17.465.821	(6.960.003)	10.505.818	10.505.818	-
Prédio Urbano Exponor artigo 8320	19.912.857	(2.281.890)	17.630.968	17.630.968	-
Prédio Urbano Exponor artigo 8314	10.390.605	(897.868)	9.492.737	9.492.737	-
Prédio Urbano Exponor artigo 8316	8.389.209	(3.606.459)	4.782.750	4.782.750	-
	<u>56.158.493</u>	<u>(13.746.220)</u>	<u>42.412.273</u>	<u>42.412.273</u>	<u>-</u>
	<u>65.306.799</u>	<u>(13.836.090)</u>	<u>51.470.709</u>	<u>51.470.709</u>	<u>-</u>

Na sequência das avaliações realizadas, foram registadas no período de 2019 menos-valias líquidas potenciais no montante de €1.607.962 (ver Nota 21). Todos os imóveis encontram-se contabilizados à média aritmética simples das avaliações efectuadas pelos dois peritos avaliadores, avaliações estas que estão reportadas a 27 de Dezembro de 2019. As avaliações imobiliárias têm por base pressupostos cuja influência da conjuntura económica e financeira e capacidade do mercado em transaccionar a oferta disponível são determinantes. Deste modo,

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019
(Montantes expressos em Euros)

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 2019 foi a abaixo descrita:

	31-12-2019						Saldo em 31-12-2019
	Saldo em 31-12-2018	Subscrições	Resgates	Distribuição de rendimentos	Aplicação do resultado de 2018	Resultado líquido do exercício	
Unidades de participação	65.621.200	-	-	-	-	-	65.621.200
Variações patrimoniais	-	-	-	-	-	-	-
Resultados transitados	(12.359.727)	-	-	-	444.141	-	(11.915.586)
Resultados distribuídos	-	-	-	-	-	-	-
Resultado líquido do exercício	444.141	-	-	-	(444.141)	(1.224.306)	(1.224.306)
	<u>53.705.614</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1.224.306)</u>	<u>52.481.308</u>
Número de unidades de participação	<u>13.124.240</u>						<u>13.124.240</u>
Valor da unidade de participação	<u>4,0921</u>						<u>3,9988</u>

A 31 de Dezembro de 2019 a NEXPONOR apresenta um resultado líquido negativo de €1.224.306.

3. INVENTÁRIO DAS APLICAÇÕES EM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

Imóvel / Terreno	Área (m²)	Data de aquisição	Valor de aquisição	31-12-2019		Data da 2ª avaliação	Valor da 2ª avaliação	Valor do Imóvel	Localização
				Data da 1ª avaliação	1ª avaliação				
1. Imóveis situados em Portugal									
1.1 Terrenos									
1.1.1 Urbanizados									
Exponor artigo 8323	27.612	14-05-2013	7.438.926	27-12-2019	7.454.664	27-12-2019	8.000.139	7.727.401	Matosinhos
Exponor artigo 4187	2.710	14-05-2013	747.968	27-12-2019	607.300	27-12-2019	644.545	625.923	Matosinhos
Exponor artigo 4554	3.410	14-05-2013	961.412	27-12-2019	701.624	27-12-2019	708.600	705.112	Matosinhos
Total			9.148.306		8.763.588		9.353.284	9.058.436	
1.4 Construções									
1.4.1 Arrendadas									
Exponor artigo 8318	37.540	14-05-2013	17.465.821	27-12-2019	10.135.016	27-12-2019	10.876.620	10.505.818	Matosinhos
Exponor artigo 8320	63.000	14-05-2013	19.912.857	27-12-2019	17.008.685	27-12-2019	18.253.251	17.630.968	Matosinhos
Exponor artigo 8314	33.920	14-05-2013	10.390.605	27-12-2019	9.157.692	27-12-2019	9.827.782	9.492.737	Matosinhos
Exponor artigo 8316	17.090	14-05-2013	8.389.209	27-12-2019	4.613.943	27-12-2019	4.951.556	4.782.750	Matosinhos
Total			56.158.493		40.915.336		43.909.209	42.412.273	
Total			65.306.799		49.678.924		53.262.493	51.470.709	

NEXPONOR – Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo – SICAFI, SA

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019
(Montantes expressos em Euros)

	31-12-2019								
Liquidez	Quantidade	Moeda	Preço de aquisição	Preço	Data de Avaliação	Valor de Avaliação	Método de Avaliação	Juros Decorridos	Valor Global
<u>Z.1.1 Numerário</u>									
Caixa		EUR							253
<u>Z.1.2 Depósitos à ordem</u>									
DO Banco Bison Bank 0.00%		EUR						-	221
DO Banco Invest 0.00%		EUR						-	944.145
<u>Z.2.1 Depósitos com pré-aviso e a prazo</u>									
		EUR						-	-
Total									<u>944.619</u>

	31-12-2019								
Outros valores a regularizar	Quantidade	Moeda	Preço de aquisição	Preço	Data de Avaliação	Valor de Avaliação	Método de Avaliação	Juros Decorridos	Valor Global
<u>9.1.2. Outros ativos</u>									
Valores Activos		EUR							1.165.611
<u>9.2.2. Outros passivos</u>									
Valores Passivos		EUR							(1.099.630)
Total									<u>65.982</u>

Valor Líquido Global do Fundo

52.481.309

6. CRITÉRIOS E PRÍNCIPIOS DE VALORIZAÇÃO

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

7. DISCRIMINAÇÃO DA LIQUIDEZ DA SICAFI

Contas	31-12-2019			Saldo em 31-12-2019
	Saldo em 31-12-2018	Aumentos	Reduções	
Numerário	178			253
Depósitos à ordem	634.861			944.366
Depósitos a prazo	-	-	-	-
Unidades de participação em fundos de tesouraria	-	-	-	-
Total	635.040	-	-	944.619

Contas	31-12-2018			Saldo em 31-12-2018
	Saldo em 31-12-2017	Aumentos	Reduções	
Numerário	156			178
Depósitos à ordem	75.041			634.861
Depósitos a prazo	850.000	4.380.000	5.230.000	-
Total	925.196	4.380.000	5.230.000	635.040

9. COMPARABILIDADE COM O EXERCÍCIO ANTERIOR

As políticas contabilísticas seguidas em 2019 são idênticas às adotadas em 2018, pelo que existe comparabilidade nas rubricas de balanço e demonstração de resultados.

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. A Nexponor intentou em 14 de Janeiro de 2019 acção declarativa de condenação contra a Exponor – Fiporto – Feira Internacional do Porto S.A. (“Exponor Fiporto”) peticionando o pagamento da quantia de € 612.000,00 com fundamento no incumprimento de obrigação contratual assumida pela Exponor Fiporto no âmbito do contrato de arrendamento celebrado entre aquela e a Nexponor. A Ré ofereceu em cumprimento duas garantias bancárias e peticionou a inutilidade superveniente da lide em consequência, o que não foi aceite pela Nexponor na medida em que as garantias apresentadas não reúnem as condições suficientes para o efeito. Adicionalmente, ver Nota 22.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019
(Montantes expressos em Euros)

12. IMPOSTOS

A 31 de Dezembro de 2019 e 2018, a rubrica de impostos tem a seguinte decomposição:

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Outros Impostos:		
Imposto Selo	37.590	26.739
Imposto Municipal s/ Imóveis	140.605	173.591
Outros impostos	<u>17.501</u>	<u>15.143</u>
	195.696	215.473
Total de Impostos suportados	<u><u>195.696</u></u>	<u><u>215.473</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. Já em 2019, passou também a incidir imposto do selo sobre as comissões de gestão e depósito. Na rubrica de “Outros impostos” encontram-se registados os custos com segurança social dos membros do Conselho de Administração da Nexponor.

14. COMISSÕES

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Comissões		
Comissão de gestão	202.569	201.794
Comissão de depósito	67.516	67.265
Taxa de supervisão	16.770	16.645
Outras comissões	<u>7.547</u>	<u>4.270</u>
	294.402	289.973

15. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ACTIVOS

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

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Acréscimos de proveitos		
Juros de depósitos a prazo	1	-
De Devedores	<u>40.000</u>	<u>40.000</u>
	40.001	40.000
Despesas com custo diferido		
Seguros antecipados	<u>14.147</u>	<u>15.341</u>
	14.147	15.341
Outros acréscimos e diferimentos		
Projectos Arquitectura Aprovação	1.138.272	1.007.019
Outros	<u>(26.808)</u>	<u>(26.808)</u>
	1.111.464	980.210
Total	<u><u>1.165.611</u></u>	<u><u>1.035.551</u></u>

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019
(Montantes expressos em Euros)

A rubrica de “Acréscimo de proveitos” diz respeito na sua quase totalidade ao reconhecimento das rendas devidas pelo devedor “MEO” ao abrigo de contrato de cedência de espaço firmado em 20 de Novembro de 2011 entre o próprio e a “Associação dos Parques de Exposição do Norte – Exponor” (anterior proprietária dos ativos imobiliários detidos pelo Fundo e a atual arrendatária dos mesmos). Já em 2017, foi celebrado um aditamento ao referido contrato por forma a substituir a “Exponor” pela “Nexponor” e regularizar as rendas anuais (10.000 euros anual) não cobradas compreendidas entre os anos de 2014 e 2017, que perfazem o montante total de 40.000 euros.

O saldo da rubrica “Despesas com o custo diferido” no montante de €14.147 corresponde ao seguro dos imóveis, cuja apólice se encontra em vigor até Junho de 2020.

A rubrica de “Outros acréscimos e diferimentos” diz respeito, essencialmente, a custos relacionados com o projecto de arquitectura. Esta rubrica tem vindo a registar aumentos justificados pelas alterações ao *master plan* verificadas essencialmente no decorrer dos exercícios de 2018 e 2019, conforme explicado no Relatório de Gestão. 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 Janeiro de 2020.

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

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Comissões e outros encargos a pagar		
Sociedade Gestora	53.094	50.641
Banco Depositário	5.945	5.674
Entidades avaliadoras de imóveis	-	-
Autoridades de Supervisão	<u>1.364</u>	<u>1.396</u>
	<u>60.403</u>	<u>57.711</u>
Outras contas de credores		
Imposto sobre o rendimento	152	154
Outros credores	<u>193.610</u>	<u>218.018</u>
	<u>193.762</u>	<u>218.172</u>
Total	<u><u>254.166</u></u>	<u><u>275.884</u></u>

17. CONTAS DE TERCEIROS – ACTIVO

A 31 de Dezembro de 2019 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 31 DE DEZEMBRO DE 2019
(Montantes expressos em Euros)18. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS

Em 31 de Dezembro de 2019, estas rubricas têm a seguinte composição:

	31-12-2019	31-12-2018
Passivos por impostos diferidos		
Imposto de selo	(6.686)	(6.747)
IMI	<u>(789.741)</u>	<u>(745.447)</u>
	<u>(796.427)</u>	<u>(752.194)</u>
Outros custos a pagar		
Auditoria	(14.760)	(9.936)
Interbolsa	-	(861)
AEHS	(3.974)	(1.353)
AMaintenance	-	(590)
ArClasse	(1.399)	-
J. Curvelo	-	(984)
Rogério Alves	(1.538)	-
Prime Yield	(2.768)	-
J.M.Oliveira e Costa	-	(1.845)
Montepio	(18.450)	-
PVW	<u>(6.150)</u>	<u>-</u>
	<u>(49.038)</u>	<u>(15.569)</u>
Total	<u><u>(845.464)</u></u>	<u><u>(767.763)</u></u>

O saldo de acréscimos e diferimentos passivos é maioritariamente composto pelo saldo de €789.741 respeitante ao acréscimo de custos com o Imposto Municipal sobre Imóveis dos exercícios de 2015 a 2019 aplicável aos ativos imobiliários que compõem a carteira da Nexponor, não obstante os mesmos nunca terem sido cobrados pela Autoridade Tributária. Já durante o exercício de 2019, foi revertido o montante de €96.311 correspondente ao IMI do exercício de 2014, cujo prazo para cobrança da AT caducou.

19. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

	2019	2018
Fornecimentos e serviços externos		
Seguro	30.116	31.367
Conservação	138.279	329.476
Vigilância e Segurança	-	2.090
Auditoria	33.114	29.422
Avaliação dos activos imobiliários	8.918	3.813
Honorários	92.901	91.149
Outros	<u>53.813</u>	<u>45.299</u>
Total	<u><u>357.140</u></u>	<u><u>532.616</u></u>

Na subrubrica “Conservação” estão compreendidos os custos relativos aos contratos de manutenção e às despesas de conservação e manutenção extraordinárias. Em 2018, ocorreram

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019
(Montantes expressos em Euros)

custos extraordinários, como foi o caso da substituição da cobertura do pavilhão n.º5, e que justificam a variação verificada nesta rubrica.

Na rubrica “Honorários” encontram-se registados essencialmente os custos com os órgãos sociais da Nexponor (€45.915), com os advogados (€25.830) e com avaliação estrutural da cobertura do pavilhão n.º 6 da Exponor (€15.744).

Na subrubrica “Outros” estão incluídos os *fees* cobrados pela Interbolsa pelos seus serviços de manutenção de emissões das ações da Nexponor e a provisão do *annual listing fee* a ser cobrado pelo Montepio.

20. RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

No exercício findo em 31 de Dezembro de 2019, esta rubrica corresponde às rendas provenientes do contrato de arrendamento anteriormente referido.

21. GANHOS E PERDAS EM OPERAÇÕES FINANCEIRAS E ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

A 31 de Dezembro de 2019 e 2018 as rubricas de Ganhos ou de perdas em operações financeiras e activos imobiliários resumem-se em:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ganhos Op. Financeiras e Act. Imob.		
Em activos imobiliários	106.035	353.954
Perdas Op. Financeiras e Act. Imob.		
Em activos imobiliários	<u>(1.713.997)</u>	<u>-</u>
	<u>(1.607.962)</u>	<u>353.954</u>

22. OUTRAS INFORMAÇÕES

Informa-se que a Nexponor foi notificada em 9 de Julho de 2018 da apresentação, pela Exponor -FIPORTO – Feira Internacional do Porto S.A., de procedimento especial de injunção, peticionando a Requerente o pagamento da quantia de capital e juros de € 216.129,59 com fundamento no (alegado) incumprimento de obrigações contratuais emergentes do contrato de arrendamento para fim não habitacional celebrado em 14 de Maio de 2013 entre as partes.

A Nexponor deduziu oposição e reconvenção, reclamando à requerente da injunção a quantia de € 189.724,24, acrescida de juros de mora à taxa legal, tendo o procedimento de injunção sido convocado em processo comum, a correr termos no Tribunal da Póvoa do Varzim.

Foi realizada audiência prévia, aguardando-se o recurso de um exame pericial às obras que a autora alega ter realizado no parque Exponor.

A Nexponor propôs em 14 de Janeiro de 2019 acção de condenação contra a Exponor – FI Porto – Feira Internacional do Porto S.A. à qual foi atribuído o número 72/19.4T8PVZ, peticionando a condenação desta no cumprimento da obrigação, prevista no contrato de arrendamento celebrado entre ambas de constituição de uma caução correspondente ao valor de um ano da renda respectiva, no montante de € 612.000,00. A Ré ofereceu em cumprimento duas garantias bancárias e peticionou a inutilidade superveniente da lide em consequência, o que não foi aceite pela Nexponor na medida em que as garantias apresentadas não reúnem as condições suficientes para o efeito.

Foi realizada tentativa de conciliação no passado mês de Julho, da qual resultou que as partes tentarão chegar a um acordo quanto ao teor das garantias, nomeadamente mediante a apresentação, pela Ré, de alterações aos textos por si anteriormente apresentados, o que se aguarda.

Essa tentativa está numa fase adiantada, sendo de estimar que, por consenso pleno ou nalguns dos aspectos em causa por decisão judicial, durante o primeiro semestre de 2020 o caso seja findo e as garantias estejam prestadas à Nexponor.

Informa ainda a Nexponor que corre termos no Tribunal Judicial da Comarca do Porto sob o n.º 317/19.oT8PVZ, acção declarativa de condenação proposta em 13 de Fevereiro de 2019 pela Exponor – FI PORTO – Feira Internacional do Porto, S.A. contra a Nexponor no âmbito da qual alega a Autora a existência de deficiências num dos imóveis pertencentes ao activo da Nexponor, peticionando a condenação da mesma i) na realização das obras necessárias à dotação do referido imóvel de condições para a sua exploração; ii) numa redução proporcional da renda respectiva; iii) no pagamento do valor de € 383.119,17 de retroactivos dessa redução e iv) no pagamento de indemnização por danos patrimoniais e não patrimoniais.

Foi apresentada contestação e com ela requerida a intervenção processual da AEP – Associação Empresarial de Portugal e da Associação Parques Exposição Norte – Exponor, a qual foi deferida pelo Tribunal.

23. REMUNERAÇÕES PAGAS PELA SOCIEDADE GESTORA

De acordo com o definido no nº 2 do art. 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, O montante total de remunerações do ano de 2019 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:

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019
(Montantes expressos em Euros)

Remunerações	31-dez-19
Remunerações Fixas	108.837
Remunerações Variáveis	0
Total	108.837

O valor acima apurado baseou-se no peso do ativo líquido do fundo (15%) no ativo líquido da totalidade dos fundos geridos pela sociedade gestora aplicado ao total de remunerações pagas aos colaboradores dessa sociedade durante o ano de 2019 (733.567 euros). De referir que o montante de 733.567 euros inclui montante pago a entidade terceira pela prestação de serviços dos colaboradores do Departamento de Operações que anteriormente eram colaboradores da Fund Box SGFII.

O número de colaboradores afetos à gestão do fundo ao longo do ano de 2019 foi de 23 pessoas.

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.

24. EVENTOS SUBSEQUENTES

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

O Contabilista Certificado

Pelo Conselho de Administração

RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas da **NEXPONOR – Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo – SICAFI, S.A.** ("OIC") sob gestão da Fund Box – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliários, S.A. ("Entidade Gestora"), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2019 (que evidencia um total de 53 580 939 euros e um total de capital do fundo de 52 481 308 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 1 224 306 euros), a demonstração dos resultados, e a demonstração dos fluxos de caixa relativas ao ano findo naquela data, e o Anexo às demonstrações financeiras que inclui um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira da **NEXPONOR – Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo – SICAFI, S.A.**, gerida pela Fund Box – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliários, S.A. em 31 de dezembro de 2019 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os Organismos de Investimento Imobiliário.

Bases para a opinião

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

Estamos convictos 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.

CENTRO EMPRESARIAL TORRES DE LISBOA, RUA TOMÁS DA FONSECA, TORRE G, 5º ANDAR, PORTUGAL
TEL.: + 351 21 721 01 80 - FAX: + 351 21 726 79 61 - E-MAIL: MAZARSLISBOA@MAZARS.PT

RUA DO CAMPO ALEGRE, 830, 3º - S14, 4150-171 PORTO, PORTUGAL
TEL.: + 351 22 605 10 20 - FAX: + 351 22 607 98 70 - E-MAIL: MAZARSORTO@MAZARS.PT

ESTRADA DE LEIRIA, 212, EDIFÍCIO PINUS PARK, FRAÇÃO X, 2430-901 MARINHA GRANDE, PORTUGAL
TEL.: + 351 24 457 49 60 - FAX: + 351 24 45749 79 - E-MAIL: MAZARSLEIRIA@MAZARS.PT

MAZARS & ASSOCIADOS, SOCIEDADE DE REVISORES OFICIAIS DE CONTAS, SA

INSCRIÇÃO Nº 51 NA OROC - REGISTADA NA CMVM SOB O Nº 20161394 - REGISTADA NA CRC LISBOA - NIPC 502 107 251 - CAPITAL SOCIAL 155 500,00 €



Valorização dos imóveis em carteira

Descrição da matéria relevante de auditoria	Abordagem e resposta de auditoria
<p>A carteira de imóveis, conforme discriminado na Nota 3 do Anexo às demonstrações financeiras, representa, à data de 31 de dezembro de 2019, cerca de 96% do valor do ativo do OIC.</p> <p>Conforme referido na alínea e) da Nota "Bases de Apresentação e principais políticas contabilísticas" do Anexo às Demonstrações financeiras, os terrenos e edifícios são contabilizados inicialmente ao custo de aquisição acrescido das despesas de compra, sendo esse valor posteriormente atualizado por avaliações efetuadas por peritos independentes registados na Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, de acordo com o previsto na Lei 16/2015 de 24 de fevereiro (república pelo Decreto-Lei 56/2018 de 9 de julho), e Regulamento CMVM nº 2/2015 de 12 de junho (república pelo Regulamento CMVM nº 13/2018), com recurso a métodos de avaliação, que envolvem um elevado nível de julgamento, envolvendo diferentes pressupostos e metodologias.</p> <p>Desta forma, esta matéria foi considerada uma matéria relevante de auditoria face à materialidade dos valores envolvidos e ao grau de julgamento subjacente ao método de avaliação adotado, nomeadamente por se tratar de um imóvel de uso específico em que a capacidade do mercado em transacionar a oferta disponível para este tipo de ativos imobiliários são determinantes, razão pela qual poderão resultar variações nos montantes registados nas demonstrações financeiras.</p> <p>A Nota 3 do Anexo às demonstrações financeiras em 31 de dezembro 2019 apresenta informação relativamente ao valor determinado pelos peritos avaliadores dos imóveis em carteira, os quais cumprem o disposto na legislação vigente. A recuperabilidade do valor pelo qual os ativos imobiliários se encontram registados nas demonstrações financeiras encontra-se dependente da concretização futura dos pressupostos de avaliação utilizados na determinação desse valor.</p> <p>Os valores obtidos nas avaliações dos imóveis em carteira não tomaram em consideração o potencial efeito da Covid-19, sendo este um evento não ajustável. Neste contexto, a evolução dos efeitos da Covid-19 poderá vir a ter impactos relevantes no apuramento do futuro justo</p>	<p>Por forma a darmos resposta aos riscos identificados, entre os procedimentos de auditoria realizados destacamos os seguintes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verificação do registo dos peritos avaliadores junto da CMVM; • Verificação sobre o correto registo contabilístico decorrente das avaliações de imóveis face aos montantes apresentados nas avaliações obtidas; • Avaliação sobre o cumprimento da legislação relativamente às regras e periodicidade das avaliações definidas no Art.º 144 e das regras de pluralidade e rotatividade dos peritos avaliadores de imóveis definidas no Art.º 145, ambos da Lei 16/2015 de 24 de fevereiro, (república pelo Decreto-Lei 56/2018 de 9 de julho); • Avaliação sobre o cumprimento dos métodos de valorização utilizados face ao disposto no Regulamento CMVM nº 2/2015 de 12 de junho (república pelo Regulamento CMVM nº 13/2018); • Análise dos relatórios de avaliação elaborados por peritos avaliadores independentes contratados pela Entidade Gestora, desafiando os pressupostos significativos e aferindo sobre a sua razoabilidade tendo por base as condições de mercado; • Avaliação sobre a adequação das divulgações considerando o referencial contabilístico aplicável.

valor dos ativos imobiliários, os quais, na presente data, não são passíveis de estimativa com a fiabilidade necessária.

Outras Matérias

As demonstrações financeiras da **NEXPONOR – Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo – SICAFI, S.A.** relativas ao ano findo em 31 de dezembro de 2018 e ao período findo em 30 de junho de 2019, foram auditadas por outro Auditor que emitiu, respetivamente em 9 de abril de 2019 e 21 de agosto, os seus Relatórios de Auditoria que incluem uma opinião com reserva por desacordo relativamente à valorização dos ativos imobiliários.

A Mazars encontra-se nomeada como auditora do OIC no respetivo Regulamento de gestão datado de 17 de Dezembro de 2019, que teve por base Declaração de nomeação emitida pela Sociedade Gestora em 7 de novembro de 2019, a qual foi objeto de comunicação à CMVM em 18 de dezembro de 2019, e nessa medida, desenvolveu os seus trabalhos no pressuposto de que essa nomeação seria confirmada pela Assembleia geral, que segundo os seus estatutos, é o órgão competente para proceder a essa nomeação (sobre proposta da Entidade gestora). No entanto, tal nomeação em Assembleia Geral da NEXPONOR – Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo – SICAFI, S.A. não ocorreu até à data, pelo que este Relatório de auditoria é emitido nestas circunstâncias por forma a concluir a prestação de contas do ano findo em 31 de dezembro de 2019.

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

O órgão de gestão da Entidade Gestora é responsável pela:

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

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



Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Entidade Gestora do OIC;
- avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão da Entidade Gestora;
- concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão da Entidade Gestora, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade do OIC para dar continuidade às suas atividades. Se concluímos 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 Entidade Gestora descontinue as atividades do OIC;
- avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;
- comunicamos com os encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização da Entidade Gestora do OIC, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as

- 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 da Entidade Gestora do OIC, 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 da Entidade Gestora do OIC que cumprimos os requisitos éticos relevantes relativos à independência e comunicamos todos os relacionamentos e outras matérias que possam ser percebidas 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

Dando cumprimento ao 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 por Declaração de nomeação emitida pela Sociedade Gestora em 7 de novembro de 2019 para um mandato compreendido entre os anos de 2019 e 2021;
- O órgão de gestão da Entidade gestora do OIC confirmou-nos que não tem conhecimento da ocorrência de qualquer fraude ou suspeita de fraude. 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 fraude ou indício de fraude;



- Confirmamos que a opinião de auditoria que emitimos é consistente com o relatório adicional que preparámos e entregámos ao órgão de fiscalização da Entidade gestora do OIC em 26 de março de 2020;
- 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 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, (republicada pelo Decreto-Lei 56/2018 de 9 de julho), deve o Revisor Oficial de Contas 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, 26 de março 2020

MAZARS & ASSOCIADOS, SOCIEDADE DE REVISORES OFICIAIS DE CONTAS, SA
Representada pelo Dr. Fernando Jorge Marques Vieira (Revisor Oficial de Contas nº 564)