



NEXPONOR

2019 – 1º SEMESTRE

RELATÓRIO DE GESTÃO

FUNDBOX SGFII

Europe's Most Western Fund Manager





ACTIVIDADE DO FUNDO

A actividade do fundo, sob a forma societária, Nexponor, SICAFI, S.A. durante o 1º semestre do ano de 2019 continuou a centrar-se no seu principal objectivo que é o da valorização dos seus activos imobiliários.

Concluída no último trimestre de 2018 a revisão o *master plan* nos termos solicitados pela Câmara, foi o mesmo apresentado pelo Sr. Presidente do Conselho de Administração da Nexponor à Presidência da Câmara (Presidente e Vice-Presidente), em reunião realizada em 17/01/2019, tendo esta nova solução sido aceite e pedida a sua apresentação formal a licenciamento municipal.

Na sequência desta aceitação foi submetido o pedido de informação prévia deste novo *master plan*, que, após a apreciação preliminar efectuada pelos serviços competentes, mereceu alguns pedidos de ajustamentos à luz da revisão do PDM de Matosinhos (que se encontrava à data em curso).

À data da escrita está concluída a revisão do Estudo de Tráfego e em curso o ajustamento das valências urbanísticas previstas no *master plan*, indo ao encontro do solicitado pela Câmara.

Face ao incumprimento na prestação da caução prevista no contracto de arrendamento celebrado com a Exponor – FI Porto, no valor de € 612.000, a Nexponor intentou acção declarativa de condenação contra a Inquilina peticionando a constituição daquela caução. As garantias bancárias oferecidas pela Inquilina em cumprimento da constituição da referida caução não reúnem as condições suficientes

para o efeito. À data da escrita aguarda-se a apresentação pela Exponor – FI Porto das alterações aos textos das garantias tal como acordado na tentativa de conciliação já realizada.

Quanto ao procedimento especial de injunção apresentado pela Inquilina contra a Nexponor para o pagamento de capital e juros no valor de 216.129,59 € alegadamente por incumprimento de obrigações contractuais emergentes do contracto de arrendamento celebrado entre as partes, a Nexponor deduziu oposição e reconvenção reclamando à requerente da injunção a quantia de 189.724,24 €, acrescida de juros, tendo o processo de injunção sido convertido num processo comum a correr termos no Tribunal da Póvoa do Varzim, aguardando-se à data o resultado do exame pericial.

Informa ainda a Nexponor que corre termos no Tribunal Judicial da Comarca do Porto 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 na realização das obras necessárias à dotação do referido imóvel de condições para a sua exploração, numa redução proporcional da renda respectiva, no pagamento do valor de € 383.119,17 de retroactivos dessa redução e 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, intervenção esta deferida pelo Tribunal.

INVESTIMENTOS DO EXERCÍCIO

Não há investimentos a reportar no exercício.

ALIENAÇÕES DO EXERCÍCIO

Não há desinvestimentos a reportar no exercício.

COMENTÁRIO AOS RESULTADOS

Os resultados líquidos do 1º Semestre de 2019 são positivos no valor de € 160.007 (€ 50.166 no período homólogo de 2018), um aumento derivado da ausência do custo extraordinário verificado em 2018 com a manutenção da cobertura do Pavilhão 5.

O valor contabilístico por acção fixou-se em € 4,1043 (foi de € 4,0921 no final do exercício de 2018).

AGRADECIMENTOS

A Sociedade Gestora manifesta os seus agradecimentos

- Ao Conselho de Administração da Nexponor, SICAFI, S.A., em funções desde Janeiro de 2018, pelo continuado apoio à gestão;
- Ao Banco Invest, Depositário da Nexponor, SICAFI, S.A., pela confiança depositada;

Lisboa, 21 de Agosto de 2019

Pelo Conselho de Administração da Sociedade Gestora

Joaquim Miguel Calado Cortes de Meirelles
Administrador Delegado

Manuel Joaquim Guimarães Monteiro de Andrade
Administrador Delegado

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

BALANÇOS EM 30 DE JUNHO DE 2019 E 31 DE ZEMBRO DE 2018

(Montantes expressos em Euros)

ACTIVO	Notas	30-06-2019		31-12-2018		PASSIVO E CAPITAL DO FUNDO	Notas	30-06-2019	31-12-2018
		Activo bruto	Mais vallas	menos vallas	Activo líquido				
ACTIVOS IMOBILIÁRIOS						CAPITAL DO FUNDO			
Terrenos	1 e 3	9.148.306	552.632	(484.380)	9.216.558	Unidades de participação	2	65.621.200	65.621.200
Construções	1 e 3	56.158.493	-	(12.296.380)	43.862.113	Variações patrimoniais	2	-	-
Total de activos imobiliários		65.306.799	552.632	(12.780.760)	53.078.671	Resultados transitados	2	(11.915.586)	(12.359.727)
DISPONIBILIDADES						Resultado líquido do período	2	160.007	444.141
Caixa	7	278	-	-	278	Total do Capital do Fundo		53.865.621	53.705.614
Depósitos à ordem	7	787.201	-	-	787.201				
Depósitos a prazo e com pré-aviso	7	-	-	-	-	CONTAS DE TERCEIROS			
Total das disponibilidades		787.479	-	-	787.479	Comissões e outros encargos a pagar	16	59.663	57.711
						Outras contas de credores	16	189.884	218.172
						Total de valores a pagar		249.547	275.884
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS						ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS			
Acréscimos de proveitos	15	40.001	-	-	40.001	Acréscimos de custos	18	921.021	767.763
Despesas com custo diferido	15	85.114	-	-	85.114	Total de acréscimos e diferimentos passivos		921.021	767.763
Outros acréscimos e diferimentos	15	1.044.924	-	-	1.044.924	Total do Passivo e Capital do Fundo		55.036.189	54.749.261
Total de acréscimos e diferimentos activos		1.170.039	-	-	1.170.039				
Total do Activo		67.264.317	552.632	(12.780.760)	55.036.189				
						Valor unitário da unidade de participação	2	4,1043	4,0921

O anexo faz parte integrante das demonstrações financeiras de 30 de Junho 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 30 DE JUNHO DE 2019 E 2018

(Montantes expressos em Euros)

	Notas	2019	2018	Notas	2019	2018
CUSTOS E PERDAS CORRENTES						
Comissões:						
Outras, de operações correntes	14	149.348	142.477		-	167
Impostos e taxas:						
Impostos indirectos	12	88.418	99.411		-	-
Outros impostos	12	8.048	-		566.172	559.897
Fornecimentos e serviços externos	19	157.840	271.683	20	566.172	560.064
Total de custos e perdas correntes	(A)	403.654	513.570	(B)	-	-
CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS						
Perdas de exercicios anteriores		2.512	246		1	3.672
Total de custos e perdas eventuais		2.512	246		-	246
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se >0)	2	160.007	50.166		1	3.918
		566.173	563.982		-	-
					566.173	563.982
Resultados na carteira de títulos e outros activos						
Resultados das operações extrapatrimoniais		(2.511)	3.672		(2.511)	3.672
Resultados correntes (B) - (A)		162.518	46.494		160.007	50.166
					160.007	50.166

O anexo faz parte integrante das demonstrações financeiras de 30 de Junho de 2019.

O Contabilista Certificado

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

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA PARA O PERÍODO

FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2019

(Montantes expressos em Euros)

	<u>30-06-2019</u>	<u>30-06-2018</u>
<u>OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO</u>		
Recebimentos:		
Subscrição de unidades de participação		
Pagamentos:		
Resgates/reembolsos de unidades de participação		
Pagamento de rendimentos aos participantes		
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo	<u>-</u>	<u>-</u>
<u>OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS</u>		
Recebimentos:		
Alienação de activos imobiliários (Nota 1)		-
Rendimentos de activos imobiliários	566.172	559.897
Adiantamentos por conta da venda de activos imobiliários		
Outros recebimentos de activos imobiliários		
	<u>566.172</u>	<u>559.897</u>
Pagamentos:		
Aquisição de activos imobiliários (Nota 1)		
Grandes reparações em activos imobiliários		
Comissões de activos imobiliários		
Despesas correntes (FSE) em activos imobiliários	(93.179)	(168.694)
Adiantamento por conta de compra de imóveis		
Outros pagamentos de activos imobiliários	(69.635)	(122.179)
	<u>(162.814)</u>	<u>(290.873)</u>
Fluxo das operações com activos imobiliários	<u>403.358</u>	<u>269.024</u>
<u>OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE</u>		
Recebimentos:		
Juros de depósitos bancários	-	156
Outros recebimentos correntes	-	3.672
	<u>-</u>	<u>3.828</u>
Pagamentos:		
Comissão de gestão	(102.574)	(99.815)
Comissão de depositário	(34.709)	(38.938)
Despesas com crédito vencido		
Juros devedores de depósitos bancários		
Impostos e taxas	(31.282)	(23.420)
Reembolso de empréstimos		
Outros pagamentos correntes	(82.354)	(85.797)
	<u>(250.919)</u>	<u>(247.970)</u>
Fluxo das operações de gestão corrente	<u>(250.919)</u>	<u>(244.143)</u>
Saldo dos fluxos de caixa do período	<u>152.439</u>	<u>24.882</u>
Disponibilidades no início do período	<u>635.040</u>	<u>925.196</u>
Disponibilidades no fim do período	<u>787.479</u>	<u>950.078</u>

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

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 30 DE JUNHO DE 2019
(Montantes expressos em Euros)

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 um ano, 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 30 DE JUNHO 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 30 DE JUNHO 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 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.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 30 DE JUNHO DE 2019
(Montantes expressos em Euros)

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

Imóvel	30-06-2019				
	Valor contabilístico bruto	Mais e menos valias potenciais	Valor contabilístico líquido	Média das Avaliações	Diferença
Terrenos					
Terreno Exponor artigo 8323	7.438.926	552.632	7.991.558	7.991.558	-
Terreno Exponor artigo 4187	747.968	(220.854)	527.114	527.114	-
Terreno Exponor artigo 4554	961.412	(263.526)	697.886	697.886	-
	<u>9.148.306</u>	<u>68.252</u>	<u>9.216.558</u>	<u>9.216.558</u>	<u>-</u>
Construções					
Prédio Urbano Exponor artigo 8318	17.465.822	(6.600.868)	10.864.954	10.864.954	-
Prédio Urbano Exponor artigo 8320	19.912.857	(1.679.185)	18.233.672	18.233.672	-
Prédio Urbano Exponor artigo 8314	10.390.605	(573.364)	9.817.241	9.817.241	-
Prédio Urbano Exponor artigo 8316	8.389.209	(3.442.963)	4.946.246	4.946.246	-
	<u>56.158.493</u>	<u>(12.296.380)</u>	<u>43.862.113</u>	<u>43.862.113</u>	<u>-</u>
	<u>65.306.799</u>	<u>(12.228.128)</u>	<u>53.078.671</u>	<u>53.078.671</u>	<u>-</u>

Na sequência das avaliações realizadas, foram registadas no período de 2018 mais-valias líquidas potenciais no montante de €353.954. Todos os imóveis encontram-se contabilizados à média aritmética simples das avaliações efectuadas pelos dois peritos avaliadores, avaliações estas que estão reportadas a 28 de Dezembro de 2018. 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, 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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 30 DE JUNHO DE 2019
(Montantes expressos em Euros)

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 ações iguais com um valor base de €5 (cinco euros) cada. A movimentação no capital da NEXPONOR no decurso de 2019 foi a abaixo descrita:

	30-06-2019						Saldo em 30-06-2019
	Saldo em 31-12-2018	Subscrições	Resgates	Distribuição de rendimentos	Aplicação do resultado de 2017	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)	160.007	160.007
	<u>53.705.614</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>160.007</u>	<u>53.865.621</u>
Número de ações	<u>13.124.240</u>						<u>13.124.240</u>
Valor contabilístico da ação	<u>4,0921</u>						<u>4,1043</u>

A 30 de Junho de 2019 a NEXPONOR apresenta um resultado líquido positivo de €160.007.

3. INVENTÁRIO DAS APLICAÇÕES EM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

Imóvel / Terreno	Área (m²)	Data de aquisição	Valor de aquisição	Data da avaliação	30-06-2019		Localização
					Valor de avaliação	Valor de Imóvel	
<u>1. Imóveis situados em Portugal</u>							
<u>1.1 Terrenos</u>							
<u>1.1.1 Urbanizados</u>							
Exponor artigo 8323	27 612	14-05-2013	7.438.926	28-12-2018	7.979.795	8.003.322	Matosinhos
Exponor artigo 4187	2 710	14-05-2013	747.968	28-12-2018	500.227	554.000	Matosinhos
Exponor artigo 4554	3 410	14-05-2013	961.412	28-12-2018	696.000	699.772	Matosinhos
Total			<u>9.148.306</u>		<u>9.176.022</u>	<u>9.257.094</u>	<u>9.216.558</u>
<u>1.4 Construções</u>							
<u>1.4.1 Arrendadas</u>							
Exponor artigo 8318	37 540	14-05-2013	17.465.822	28-12-2018	10.848.960	10.880.947	Matosinhos
Exponor artigo 8320	63 000	14-05-2013	19.912.857	28-12-2018	18.206.833	18.260.513	Matosinhos
Exponor artigo 8314	33 920	14-05-2013	10.390.605	28-12-2018	9.802.790	9.831.692	Matosinhos
Exponor artigo 8316	17 090	14-05-2013	8.389.209	28-12-2018	4.938.965	4.953.526	Matosinhos
Total			<u>56.158.493</u>		<u>43.797.548</u>	<u>43.926.678</u>	<u>43.862.113</u>
Total			<u>65.306.799</u>		<u>52.973.570</u>	<u>53.183.772</u>	<u>53.078.671</u>

6. CRITÉRIOS E PRÍNCÍPIOS DE VALORIZAÇÃO

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

7. DISCRIMINAÇÃO DA LIQUIDEZ DA SICAFI

Contas	30-06-2019			Saldo em 30-06-2019
	Saldo em 31-12-2018	Aumentos	Reduções	
Numerário	178			278
Depósitos à ordem	634.861			787.201
Depósitos a prazo	-	-	-	-
Total	635.040	-	-	787.479

Contas	31-12-2018			Saldo em 31-12-2018
	Saldo em 30-06-2018	Aumentos	Reduções	
Numerário	278			178
Depósitos à ordem	49.799			634.861
Depósitos a prazo	900.000	650.000	1.550.000	-
Total	950.078	650.000	1.550.000	635.040

9. COMPARABILIDADE COM O EXERCÍCIO ANTERIOR

Existe comparabilidade das contas de Balanço a 30 de Junho de 2019 com 31 de Dezembro de 2018 e para as contas da demonstração de resultados, do primeiro semestre de 2019 com o primeiro semestre de 2018.

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 estas garantias não foram prestadas nos termos previstos no contrato de arrendamento. 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.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 30 DE JUNHO DE 2019
(Montantes expressos em Euros)12. IMPOSTOS

Durante o primeiro semestre dos exercícios de 2019 e 2018, a rubrica de impostos tem a seguinte decomposição:

	<u>30-06-2019</u>	<u>30-06-2018</u>
Outros Impostos:		
Imposto Selo	18.720	13.328
Imposto Municipal s/ Imóveis	69.698	86.082
Outros impostos	<u>8.048</u>	-
	96.466	99.411
Total de Impostos suportados	<u><u>96.466</u></u>	<u><u>99.411</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. Adicionalmente, e com referência ao início do exercício de 2019, os organismos de investimento colectivo passaram também a suportar imposto do selo sobre as comissões de gestão e comissões de depósito liquidadas. Na rubrica de “Outros impostos” encontram-se registados os custos com segurança social dos membros do Conselho de Administração da Nexponor.

14. COMISSÕES

	<u>30-06-2019</u>	<u>30-06-2018</u>
Comissões		
Comissão de gestão	100.430	100.295
Comissão de depósito	33.469	33.432
Taxa de supervisão	8.392	8.320
Outras comissões	<u>7.057</u>	<u>431</u>
	<u>149.348</u>	<u>142.477</u>

15. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ACTIVOS

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

Acréscimos e Diferimentos Activos		
	<u>30-06-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Acréscimos de proveitos		
Juros de depósitos a prazo	1	-
De devedores	40.000	40.000
Despesas com custo diferido		
Seguros antecipados	-	15.341
Outras	<u>85.114</u>	<u>-</u>
	<u>125.115</u>	<u>55.341</u>
Outros acréscimos e diferimentos		
Projetos Arquitetura Aprovação	1.071.732	1.007.019
Outros	<u>(26.808)</u>	<u>(26.808)</u>
	<u>1.044.924</u>	<u>980.210</u>
Total	<u><u>1.170.039</u></u>	<u><u>1.035.551</u></u>

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.

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 2019, que são levados a custo apenas no período futuro a que os custos respeitam, nomeadamente durante o segundo semestre de 2019.

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.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 30 DE JUNHO DE 2019
(Montantes expressos em Euros)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 2019.

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

	<u>30-06-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Comissões e outros encargos a pagar		
Sociedade Gestora	52.491	50.641
Banco Depositário	5.772	5.674
Entidades avaliadoras de imóveis	-	-
Autoridades de Supervisão	1.400	1.396
	<u>59.663</u>	<u>57.711</u>
 Outras contas de credores		
Imposto sobre o rendimento	152	154
Outros credores	189.732	218.018
	<u>189.884</u>	<u>218.172</u>
 Total	<u>249.547</u>	<u>275.884</u>

17. CONTAS DE TERCEIROS – ACTIVO

A 30 de Junho de 2019 a rubrica “Outras contas de devedores” não apresentava saldo, uma vez que todas as rendas vencidas até a data se encontravam liquidadas.

18. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS

Em 30 de Junho de 2019, estas rubricas têm a seguinte composição:

	30-06-2019	31-12-2018
Passivos por impostos diferidos		
Imposto de selo	(6.733)	(6.747)
IMI	(885.998)	(745.447)
	<u>(892.731)</u>	<u>(752.194)</u>
 Outros custos a pagar		
Auditoria	(28.290)	(9.936)
Interbolsa	-	(861)
AEHS	-	(1.353)
AMaintenance	-	(590)
J. Curvelo	-	(984)
J.M.Oliveira e Costa	-	(1.845)
	<u>(28.290)</u>	<u>(15.569)</u>
 Total	<u>(921.021)</u>	<u>(767.763)</u>

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 30 DE JUNHO DE 2019
(Montantes expressos em Euros)

19. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

	<u>30-06-2019</u>	<u>30-06-2018</u>
Fornecimentos e serviços externos		
Seguro	15.341	15.598
Conservação	64.536	178.943
Vigilância e Segurança	531	1.590
Auditoria	14.029	15.160
Honorários	39.563	21.523
Outros	<u>23.840</u>	<u>38.869</u>
Total	<u><u>157.840</u></u>	<u><u>271.683</u></u>

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

Na subrubrica “Outros” inclui essencialmente os fees cobrados pela Interbolsa pelos seus serviços (14.910,00€).

20. RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

No exercício findo em 30 de Junho de 2019, esta rubrica corresponde às rendas provenientes do contrato de arrendamento anteriormente referido.

21. 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 convolado 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.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 30 DE JUNHO DE 2019
(Montantes expressos em Euros)

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.

Informa ainda a Nexponor que corre termos no Tribunal Judicial da Comarca do Porto sob o n.º 317/19.0T8PVZ, acção declarativa de condenação proposta em 13 de Fevereiro de 2019 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.

22. 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 primeiro semestre 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:

Remunerações	30-jun-19
Remunerações Fixas	58.938
Remunerações Variáveis	0
Total	58.938

O valor acima apurado baseou-se no peso do ativo líquido do fundo (16%) 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 2019 (377.091 euros).

De referir que o montante de 377.091 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 21 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.

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 30 DE JUNHO DE 2019
(Montantes expressos em Euros)

23. 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



KPMG & Associados - Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, S.A.
Edifício FPM41 - Avenida Fontes Pereira de Melo, 41 – 15º
1069-006 Lisboa - Portugal
+351 210 110 000 | www.kpmg.pt

RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião com reservas

Auditámos as demonstrações financeiras anexas da **Nexponor – Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo – SICAFI, S.A. (o “OIC”)**, gerida pela **Fund Box – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. (“Entidade Gestora”)**, que compreendem o balanço em 30 de junho de 2019 que evidencia um total de 55.036.189 euros e um total de capital do fundo de 53.865.621 euros, incluindo um resultado líquido de 160.007 euros, a demonstração dos resultados e a demonstração dos fluxos de caixa relativas ao período de seis meses findo naquela data, e as notas anexas às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, exceto quanto aos efeitos da matéria referida na secção “Bases para a opinião com reservas, 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 Imobiliário, S.A.** em 30 de junho de 2019 e o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao período de seis meses findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os Organismos de Investimento Coletivo.

Bases para a opinião com reservas

No âmbito da nossa auditoria, procedemos à análise das avaliações realizadas pelos peritos avaliadores independentes contratados pela Entidade Gestora relativamente ao ativo imobiliário, sito na Avenida Dr. António Macedo e denominado Parque de Exposições da Exponor, o qual, em 30 de junho de 2019, se encontra registado na rubrica “Ativos imobiliários” pelo montante de 53.078.671 euros (2018: 53.078.671 euros), representando 96% do ativo do OIC à mesma data. Conforme estabelecido nas políticas contabilísticas descritas na alínea e) da nota “Bases de apresentação e principais políticas contabilísticas”, em 30 de junho de 2019, os imóveis encontravam-se valorizados pela média simples dos valores atribuídos por dois peritos avaliadores de imóveis independentes. Ambas as avaliações objeto de análise são datadas de 28 de dezembro de 2018 sendo, de acordo com a Entidade Gestora do OIC, as avaliações disponíveis mais recentes a esta data.



Tendo por base a análise das avaliações imobiliárias apresentadas, nomeadamente da razoabilidade dos pressupostos considerados pelos peritos avaliadores independentes, da consistência desses pressupostos entre avaliações, da sua aderência face aos resultados passados e coerência com os planos definidos pela Entidade Gestora para o desenvolvimento do ativo e, tendo em consideração os esclarecimentos obtidos nas reuniões realizadas com a Entidade Gestora e com os peritos avaliadores imobiliários contratados pela mesma, concluímos, tal como havíamos referido no relatório de auditoria às contas de 2018, emitido em 9 de abril de 2019, que, à data de 30 de junho de 2019, o valor do ativo sito na Av. Dr. António Macedo, nomeadamente o Parque de Exposições da Exponor, se encontra sobreavaliado em pelo menos 21.525.600 euros (2018: 21.525.600 euros). Desta forma, é nosso entendimento que as rubricas "Ativos imobiliários", "Resultados transitados" e "Total do Capital do Fundo" encontram-se sobrevalorizadas em pelo menos em 21.525.600 euros, no período de seis meses findo à data de 30 de junho de 2019 e a rubrica de resultado líquido do período, com referência a 31 de dezembro de 2018, sobrevalorizada em pelo menos 21.525.600 euros.

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 com reservas.

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 semestre 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. Exceto quanto à matéria descrita na secção "Bases para opinião com reservas", informamos que não existem outras matérias relevantes de auditoria a comunicar no nosso relatório.

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 de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os Organismos de Investimento Coletivo;
- elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis;
- criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material devido a fraude ou erro;
- adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e,



- avaliação da capacidade do OIC de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

A nossa responsabilidade consiste em obter segurança razoável sobre se as demonstrações financeiras como um todo estão isentas de distorções materiais devido a fraude ou 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;
- concluímos 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 conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificada 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 semestre 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; e,
- 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

Somos de parecer que o relatório de gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor, a informação nele constante é concordante com as demonstrações financeiras auditadas e, tendo em conta o conhecimento e apreciação sobre o OIC não identificámos incorreções materiais.

Sobre os elementos adicionais previstos no artigo 10º do Regulamento (UE) n.º 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 em 2013, conforme Regulamento de Gestão do OIC 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.
- Confirmamos que a opinião de auditoria que emitimos é consistente com o relatório adicional que preparámos e entregámos ao órgão de fiscalização a 21 de agosto de 2019.
- Declaramos que não prestámos quaisquer serviços proibidos nos termos do artigo 77.º, número 8, do Estatuto da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas e que mantivemos a nossa independência face ao OIC durante a realização da auditoria.



- Informamos que, para além da auditoria, não prestámos ao OIC quaisquer serviços permitidos pela 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, alterado pelos Decretos-Lei n.º 124/2015, de 7 de julho, n.º 77/2017, de 30 de Junho, e n.º 56/2018, de 9 de julho e pelas Lei n.º 104/2017, de 30 de agosto e 35/2018, de 20 de julho, retificada em 7 de setembro, 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.

21 de agosto de 2019

KPMG & Associados
Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, S.A. (n.º 189)
representada por
Miguel Pinto Douradinha Afonso (ROC n.º 1454)