

NEXPONOR, SICAFI, S.A.

Relatório de Gestão, exercício de 2017

FUNDBOX SGFII

23 de fevereiro de 2018

NEXPONOR, SICAFI, S.A.

Relatório de Gestão, exercício de 2017

Ambiente de negócio

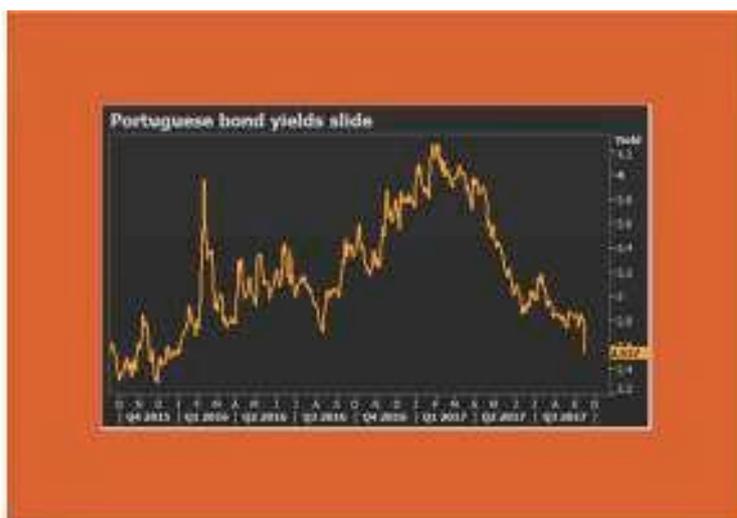
A economia portuguesa registou, em 2017, o melhor desempenho da década em curso, com uma estimativa, à data da escrita, de crescimento real do PIB de 2,6%, acima da estimativa constante do Orçamento do Estado (1,5%) e da revisão em alta desta por ocasião do Programa de Estabilidade e Crescimento (1,8%).



Este comportamento positivo foi impulsionado pela procura interna, sustentada no crescimento do consumo, sensível à descida do desemprego, e na formação bruta de capital fixo (que cresceu 9,1%) e pelas exportações (7,6%). A política fiscal permaneceu moderadamente expansionista, preterindo o objectivo de redução da

dívida pública muito embora mantendo o consumo público sob apertado controle, como fica patente da taxa de crescimento negativa registada (-0,2%). O efeito da combinação desta política com um desagravamento fiscal significativo sobre os rendimentos do trabalho fez com que o "deficit" orçamental se reduzisse significativamente, fixando-se em 1,5%. A balança comercial manteve-se estável, apesar do crescimento das exportações, devido ao impacto nas importações da recuperação da procura interna.

O final do ano foi positivamente marcado pela revisão em alta do "rating" da República pela Fitch para "investment grade", seguindo idêntico movimento, em Setembro, da Standard & Poor's. Os "yields" do soberano português apresentaram uma tendência sustentada de descida durante o ano, fixando-se em 1,938% no final do ano, muito próxima da taxa de crescimento do índice de preços no consumidor para o ano (1,5%).



Actividade do Fundo

No ano de 2017 a Sociedade Gestora do fundo sob a forma societária Nexponor prosseguiu a concretização do plano geral de valorização dos seus activos imobiliários embora se tenha visto obrigada a rever prioridades e o master plan.

Quanto ao master plan, devido aos constrangimentos legais, foi necessário fazer a revisão do mesmo, com a realocação das torres de escritórios sobre o outlet e a utilização dos terrenos onde inicialmente aquelas se implantavam para a instalação de dois edifícios de estacionamento, melhorando desta forma as capacidades de estacionamento geral e aumentando a valorização potencial dos activos imobiliários (imagem à direita).



Quanto ao Centro de Conferencias, a necessidade de reformular a candidatura por solicitação do Turismo de Portugal – realizada no 1º Semestre – permitiu a redefinição de prioridades entre a elaboração do projecto de execução daquele e a alteração ao master plan, desde logo mais premente. À data da escrita a Sociedade Gestora aguarda a decisão sobre a candidatura apresentada.

Desta forma foi revisto o master plan conforme acima indicado, conjuntamente com o estudo de tráfego e mobilidade respectivo, tendo sido o mesmo apresentado a licenciamento sob a forma de Pedido de Informação Prévia (PIP) em Setembro de 2017. À data da escrita aguarda-se a emissão do respectivo parecer pela Câmara Municipal de Matosinhos.

Ainda no âmbito deste master plan foram submetidos, em Dezembro de 2017, a licenciamento sob a forma de um PIP os dois edifícios de estacionamento a construir nos terrenos exteriores ao perímetro do Parque de Exposições de Matosinhos.

No que se refere ao processo de impugnação pauliana intentado pela Openline Facility Services contra, entre outros, a Nexponor, informa-se que o Tribunal Arbitral do Porto já apreciou o litígio entre a Openline e a Associação de Parques de Exposição do Norte, tendo as mesmas celebrado um acordo de pagamento. A Nexponor, em face da celebração do referido acordo, pugnou, junto do Tribunal, pela extinção da Instância, aguardando, à data da redacção, a pronúncia do Tribunal sobre o requerimento apresentado.

A Sociedade Gestora, correspondendo à sugestão de alguns dos senhores accionistas manifestada na Assembleia Geral de Dezembro de 2016, iniciou no ano em apreço a realização de sessões de apresentação de resultados com periodicidade semestral, tendo realizado uma referente aos resultados do 2º Semestre de 2016 e outra referente aos resultados do 1º semestre de 2017.

Regista-se, ainda, a convocação por parte de dois dos senhores accionistas da Nexponor de uma Assembleia Geral para a nomeação de novos Órgãos Sociais, tendo em conta a ausência de quórum quer no Conselho de Administração, quer no Conselho Fiscal que se verificava desde o ano de 2016. A referida Assembleia Geral teve início no dia 21 de Dezembro de 2017, tendo sido suspensa e reagendada sucessivamente para 16 de Janeiro e para 23 de Janeiro de 2018. À data da elaboração do presente relatório está a Nexponor, SICAFI, S.A. dotada dos Órgãos Sociais estatutários eleitos para o triénio em curso (2016 a 2018) e aprovada a nova versão dos estatutos da Sociedade compreendendo um Conselho de Administração, uma Comissão de Auditoria e um Revisor Oficial de Contas.

Investimentos do Exercício

Não há investimentos a reportar no presente exercício.

Alienações do Exercício

Não há desinvestimentos a reportar no presente exercício.

Comentário aos Resultados

As contas encerraram com um resultado positivo de € 1.234.936 (negativo em € 31.865 em 2016), devido essencialmente ao saldo positivo da valorização dos activos imobiliários.

O valor contabilístico por acção fixou-se em € 4,0583 (€ 3,9642 em 2016).

A rentabilidade anualizada desde o lançamento do Fundo fixou-se em -4,39 %.

Proposta de Distribuição de Resultados

Propõe-se que o resultado apurado seja levado a Resultados Transitados.

Perspectivas para 2018

A Sociedade Gestora continuará a desenvolver os seus esforços com vista à aprovação geral do Projecto de Loteamento e Infra-estruturas e, assim, poder obter também o licenciamento de cada um dos projectos imobiliários individuais.

Será concluído o Projecto de execução do Centro de Conferencias e lançado o respectivo concurso de empreitada para a selecção de empreiteiro e iniciada a realização das obras cujo financiamento a Sociedade espera obter com a aprovação da sua candidatura ao programa Portugal 2020.

Agradecimentos

A Sociedade Gestora manifesta os seus agradecimentos

- À KPMG, Auditora 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, 23 de Fevereiro de 2018

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 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E 31 DEZEMBRO DE 2016

(Montantes expressos em Euros)

ACTIVO	Notas	31-12-2017			31-12-2016		PASSIVO E CAPITAL DO FUNDO	Notas	31-12-2017	31-12-2016
		Activo bruto	Mais valias	menos valias	Activo líquido	Activo líquido				
ACTIVOS IMOBILIÁRIOS							CAPITAL DO FUNDO			
Terrenos	1 e 3	9,148,306	503,861	(521,881)	9,130,287	9,114,527	Unidades de participação	2	65,621,200	65,621,200
Construções	1 e 3	56,158,493	-	(12,564,063)	43,594,430	42,720,096	Variações patrimoniais	2	-	-
Total de activos imobiliários		<u>65,306,799</u>	<u>503,861</u>	<u>(13,085,943)</u>	<u>52,724,717</u>	<u>51,834,623</u>	Resultados transitados	2	(13,594,662)	(13,562,798)
							Resultado líquido do período	2	<u>1,234,936</u>	<u>(31,865)</u>
DISPONIBILIDADES							Total do Capital do Fundo		<u>53,261,473</u>	<u>52,026,538</u>
Caixa	7	156			156	131				
Depósitos à ordem	7	75,041			75,041	61,988				
Depósitos a prazo e com pré-aviso	7	850,000			850,000	450,000				
Total das disponibilidades		<u>925,196</u>			<u>925,196</u>	<u>512,119</u>	CONTAS DE TERCEIROS			
							Comissões e outros encargos a pagar	16	63,721	56,711
							Outras contas de credores	16	<u>199,839</u>	<u>205,629</u>
							Total de valores a pagar		<u>263,560</u>	<u>262,340</u>
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS							ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS			
Acréscimos de proveitos	15	40,004			40,004	3	Acréscimos de custos	18	<u>603,440</u>	<u>416,940</u>
Despesas com custo diferido	15	15,341			15,341	15,425	Total de acréscimos e diferimentos passivos		<u>603,440</u>	<u>416,940</u>
Outros acréscimos e diferimentos	15	423,216			423,216	343,648	Total do Passivo e Capital do Fundo		<u>54,128,473</u>	<u>52,705,817</u>
Total de acréscimos e diferimentos activos		<u>478,560</u>			<u>478,560</u>	<u>359,076</u>				
Total do Activo		<u>66,710,555</u>	<u>503,861</u>	<u>(13,085,943)</u>	<u>54,128,473</u>	<u>52,705,817</u>				
Total do número de unidades de particip	2				13,124,240	13,124,240	Valor unitário da unidade de particip	2	4.0583	3.9642

O anexo faz parte integrante das demonstrações financeiras de 31 de Dezembro de 2017.

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 2017 E 2016

(Montantes expressos em Euros)

	Notas	2017	2016		Notas	2017	2016
CUSTOS E PERDAS CORRENTES				PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
Comissões:				Juros e proveitos equiparados:			
Outras, de operações correntes	14	281,234	285,678	Outras, de operações correntes		291	107
Perdas em operações financeiras e activos imobiliários:				Ganhos em operações financeiras e activos imobiliários			
Na carteira de títulos e participações	21	-	28	Da carteira de títulos e participações	21	-	36
Em activos imobiliários	21	143,542	364,662	Em activos imobiliários	21	1,033,636	17,945
Impostos e taxas:				Rendimentos de activos imobiliários	20	1,124,327	1,109,913
Impostos indirectos	12	212,749	218,589	Outros proveitos e custos correntes		-	-
Fornecimentos e serviços externos	19	315,793	290,909	Total de proveitos e ganhos correntes	(B)	2,158,253	1,128,002
Total de custos e perdas correntes	(A)	953,317	1,159,867	PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
				Ganhos de exercícios anteriores		30,000	-
				Total de proveitos e ganhos eventuais		30,000	-
				RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se <0)	2	-	31,865
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se >0)	2	1,234,936	-			2,188,253	1,159,867
		2,188,253	1,159,867	Resultados eventuais		30,000	-
Resultados na carteira de títulos e outros activos		-	8	Resultados antes de imposto sobre o rendimento		1,234,936	(31,865)
Resultados das operações extrapatrimoniais		1,698,628	472,287	Resultados líquidos do período		1,234,936	(31,865)
Resultados correntes (B) - (A)		1,204,936	(31,865)				

O anexo faz parte integrante das demonstrações financeiras de 31 de Dezembro de 2017.

O Contabilista Certificado

Pelo Conselho de Administração

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA PARA O PERÍODO

FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017

(Montantes expressos em Euros)

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
<u>OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS</u>		
Recebimentos:		
Alienação de activos imobiliários (Nota 1)		-
Rendimentos de activos imobiliários	1,114,327	1,108,302
Adiantamentos por conta da venda de activos imobiliários		
Outros recebimentos de activos imobiliários		
	<u>1,114,327</u>	<u>1,108,302</u>
Pagamentos:		
Aquisição de activos imobiliários (Nota 1)		
Grandes reparações em activos imobiliários		
Comissões de activos imobiliários		
Despesas correntes (FSE) em activos imobiliários	(193,506)	(211,623)
Adiantamento por conta de compra de imóveis		
Outros pagamentos de activos imobiliários	(93,051)	(174,300)
	<u>(286,558)</u>	<u>(385,923)</u>
Fluxo das operações com activos imobiliários	<u>827,769</u>	<u>722,378</u>
<u>OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS</u>		
Recebimentos:		
Subscrição de unidades de participação	-	-
Pagamentos:		
Resgates/reembolsos de unidades de participação	-	70,037
Pagamento de rendimentos aos participantes	-	-
Fluxo das operações da carteira de títulos	<u>0</u>	<u>70,037</u>
<u>OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE</u>		
Recebimentos:		
Cobranças de crédito vencido		
Juros de depósitos bancários	291	104
Pagamentos:		
Comissão de gestão	(197,617)	(195,823)
Comissão de depositário	(60,479)	(65,671)
Despesas com crédito vencido		-
Juros devedores de depósitos bancários		-
Impostos e taxas	(40,650)	(44,264)
Reembolso de empréstimos		-
Outros pagamentos correntes	(116,238)	(87,281)
	<u>(414,983)</u>	<u>(393,039)</u>
Fluxo das operações de gestão corrente	<u>(414,692)</u>	<u>(392,934)</u>
Saldo dos fluxos de caixa do período	<u>413,077</u>	<u>399,481</u>
Disponibilidades no início do período	<u>512,119</u>	<u>112,638</u>
Disponibilidades no fim do período (Nota 7)	<u>925,196</u>	<u>512,119</u>

O anexo faz parte integrante das demonstrações financeiras de 31 de Dezembro de 2017.

INTRODUÇÃO

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

Conforme referido anteriormente, a NEXPONOR foi constituída por apelo à subscrição pública nos termos dos artigos 279.º e seguintes do Código das Sociedade Comerciais, tendo sido subscrito um capital total de €65.621.200 (sessenta e cinco milhões seiscientos 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 2017
(Montantes expressos em Euros)

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

BASES DE APRESENTAÇÃO E PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS

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

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

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

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

a) Especialização de exercícios

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

b) Comissão de gestão

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017
(Montantes expressos em Euros)

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

c) Comissão de depositário

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

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

d) Taxa de supervisão

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

e) Activos imobiliários

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

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017
(Montantes expressos em Euros)

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

f) Despesas com imóveis

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

g) Acções

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

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

h) Contas de terceiros

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

i) Regime fiscal

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017
(Montantes expressos em Euros)

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

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

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

1. Na esfera do Fundo:

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017
(Montantes expressos em Euros)

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

2. Na esfera do participante:

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

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

j) Demonstração de fluxos monetários

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

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

k) Remuneração variável

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017
(Montantes expressos em Euros)

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

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

1. ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

Em 31 de Dezembro de 2017, o saldo desta rubrica é composto por activos imobiliários com as seguintes características:

Imóvel	31-12-2017				
	Valor contabilístico bruto	Mais e menos valias potenciais	Valor contabilístico líquido	Média das Avaliações	Diferença
Terrenos					
Terreno Exponor artigo 8323	7.438.926	503.861	7.942.787	7.942.787	-
Terreno Exponor artigo 4187	747.968	(252.854)	495.114	495.114	-
Terreno Exponor artigo 4554	961.412	(269.026)	692.386	692.386	-
	<u>9.148.306</u>	<u>(18.019)</u>	<u>9.130.287</u>	<u>9.130.287</u>	<u>-</u>
Construções					
Prédio Urbano Exponor artigo 8318	17.465.821	(6.667.175)	10.798.647	10.798.647	-
Prédio Urbano Exponor artigo 8320	19.912.857	(1.790.461)	18.122.396	18.122.396	-
Prédio Urbano Exponor artigo 8314	10.390.605	(633.277)	9.757.328	9.757.328	-
Prédio Urbano Exponor artigo 8316	8.389.209	(3.473.149)	4.916.059	4.916.059	-
	<u>56.158.493</u>	<u>(12.564.063)</u>	<u>43.594.430</u>	<u>43.594.430</u>	<u>-</u>
	<u>65.306.799</u>	<u>(12.582.082)</u>	<u>52.724.717</u>	<u>52.724.717</u>	<u>-</u>

Na sequência das avaliações realizadas, foram registadas no período de 2017 mais-valias líquidas potenciais no montante de €890.094 (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 29 de Dezembro de 2017. As avaliações

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017
(Montantes expressos em Euros)

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 independentes está dependente da verificação dos pressupostos utilizados nas respectivas avaliações e a evolução das condições macroeconómicas e do mercado imobiliário poderão traduzir-se na alteração destes mesmos pressupostos, e consequentemente, ter impacto na recuperabilidade do valor de avaliação dos imóveis.

2. ACCÕES E CAPITAL DA SICAFI

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

	31-12-2017						Saldo em 31-12-2017
	Saldo em 31-12-2016	Subscrições	Resgates	Distribuição de rendimentos	Aplicação do resultado de 2016	Resultado líquido do exercício	
Unidades de participação	65.621.200	-	-	-	-	-	65.621.200
Variações patrimoniais	-	-	-	-	-	-	-
Resultados transitados	(13.562.798)	-	-	-	(31.865)	-	(13.594.662)
Resultados distribuídos	-	-	-	-	-	-	-
Resultado líquido do exercício	(31.865)	-	-	-	31.865	1.234.936	1.234.936
	<u>52.026.538</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.234.936</u>	<u>53.261.473</u>
Número de unidades de participação	<u>13.124.240</u>						<u>13.124.240</u>
Valor da unidade de participação	<u>3,9642</u>						<u>4,0583</u>

A 31 de Dezembro de 2017 a NEXPONOR apresenta um resultado líquido positivo de €1.234.936.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017
(Montantes expressos em Euros)

3. INVENTÁRIO DAS APLICAÇÕES EM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

Imóvel / Terreno	Área (m ²)	Data de aquisição	Valor de aquisição	Data da 1ª avaliação	31-12-2017		Valor da 2ª avaliação	Valor do Imóvel	Localização
					Valor da 1ª avaliação	Data da 2ª avaliação			
<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	29-12-2017	7.925.005	29-12-2017	7.960.570	7.942.787	Matosinhos
Exponor artigo 4187	2 710	14-05-2013	747.968	29-12-2017	490.000	29-12-2017	500.227	495.114	Matosinhos
Exponor artigo 4554	3 410	14-05-2013	961.412	29-12-2017	685.000	29-12-2017	699.772	692.386	Matosinhos
Total			<u>9.148.306</u>		<u>9.100.005</u>		<u>9.160.569</u>	<u>9.130.287</u>	
<u>1.4 Construções</u>									
<u>1.4.1 Arrendadas</u>									
Exponor artigo 8318	37 540	14-05-2013	17.465.821	29-12-2017	10.774.470	29-12-2017	10.822.823	10.798.647	Matosinhos
Exponor artigo 8320	63 000	14-05-2013	19.912.857	29-12-2017	18.081.823	29-12-2017	18.162.969	18.122.396	Matosinhos
Exponor artigo 8314	33 920	14-05-2013	10.390.605	29-12-2017	9.735.483	29-12-2017	9.779.173	9.757.328	Matosinhos
Exponor artigo 8316	17 090	14-05-2013	8.389.209	29-12-2017	4.905.053	29-12-2017	4.927.066	4.916.059	Matosinhos
Total			<u>56.158.493</u>		<u>43.496.830</u>		<u>43.692.030</u>	<u>43.594.430</u>	
Total			<u>65.306.799</u>		<u>52.596.835</u>		<u>52.852.599</u>	<u>52.724.717</u>	

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017
(Montantes expressos em Euros)

		31-12-2017							
<u>Liquidez</u>	<u>Quantidade</u>	<u>Moeda</u>	<u>Preço de aquisição</u>	<u>Preço</u>	<u>Data de Avaliação</u>	<u>Valor de Avaliação</u>	<u>Método de Avaliação</u>	<u>Juros Decorridos</u>	<u>Valor Global</u>
<u>7.1.1 Numerário</u>									
Caixa		EUR							156
<u>7.1.2 Depósitos à ordem</u>									
DO Banco Banif BI 0.00%		EUR						-	72
DO Banco Invest 0.00%		EUR						-	74.968
<u>7.2.1 Depósitos com pré-aviso e a prazo</u>									
DP Banco Invest 0,05% 20170627 20170726		EUR						4	850.004
Total								<u>4</u>	<u>925.200</u>
		31-12-2017							
<u>Outros valores a regularizar</u>	<u>Quantidade</u>	<u>Moeda</u>	<u>Preço de aquisição</u>		<u>Data de Avaliação</u>	<u>Valor de Avaliação</u>	<u>Método de Avaliação</u>	<u>Juros Decorridos</u>	<u>Valor Global</u>
<u>9.1.2. Outros ativos</u>									
Valores Activos		EUR							478.556
<u>9.2.2. Outros passivos</u>									
Valores Passivos		EUR							(866.999)
Total									<u>(388.443)</u>
<u>Valor Líquido Global do Fundo</u>									53.261.473

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017
(Montantes expressos em Euros)

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017
(Montantes expressos em Euros)6. CRITÉRIOS E PRÍNCIPIOS DE VALORIZAÇÃO

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

7. DISCRIMINAÇÃO DA LIQUIDEZ DA SICAFI

Contas	31-12-2017			Saldo em 31-12-2017
	Saldo em 31-12-2016	Aumentos	Reduções	
Numerário	131			156
Depósitos à ordem	61.988			75.041
Depósitos a prazo	450.000	9.150.000	8.750.000	850.000
Unidades de participação em fundos de tesouraria	-	-	-	-
Total	512.119	9.150.000	8.750.000	925.196

Contas	31-12-2016			Saldo em 31-12-2016
	Saldo em 31-12-2015	Aumentos	Reduções	
Numerário	80			131
Depósitos à ordem	112.558			61.988
Depósitos a prazo	-	2.850.000	2.400.000	450.000
Unidades de participação em fundos de tesouraria	70.029	-	(70.029)	-
Total	182.667	2.850.000	2.329.971	512.119

A 29 de Dezembro de 2017 foi constituído depósito a prazo junto do Banco Invest no montante de €850.000 à taxa de juro de 0,05% com vencimento a 29 de Janeiro de 2018.

9. COMPARABILIDADE COM O EXERCÍCIO ANTERIOR

As políticas contabilísticas seguidas em 2017 são idênticas às adotadas em 2016, 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. Até à data este montante ainda não foi recebido pela NEXPONOR.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017
(Montantes expressos em Euros)12. IMPOSTOS

A 31 de Dezembro de 2017 e 2016, a rubrica de impostos tem a seguinte decomposição:

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
Outros Impostos:		
Imposto Selo	26.139	25.967
Imposto Municipal s/ Imóveis	<u>186.610</u>	<u>192.623</u>
	212.749	218.589
Total de Impostos suportados	<u><u>212.749</u></u>	<u><u>218.589</u></u>

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

14. COMISSÕES

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
Comissões		
Comissão de gestão	197.809	197.587
Comissão de depósito	65.936	65.862
Taxa de supervisão	17.030	16.667
Outras comissões	<u>459</u>	<u>5.562</u>
	<u>281.234</u>	<u>285.678</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>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
Acréscimos de proveitos		
Juros de depósitos a prazo	4	3
De Devedores	<u>40.000</u>	<u>-</u>
	<u>40.004</u>	<u>3</u>
Despesas com custo diferido		
Seguros antecipados	<u>15.341</u>	<u>15.425</u>
	<u>15.341</u>	<u>15.425</u>
Outros acréscimos e diferimentos		
Projectos Arquitectura		
Aprovação	450.024	368.844
Outros	<u>(26.808)</u>	<u>(25.197)</u>
	<u>423.216</u>	<u>343.648</u>
Total	<u><u>478.560</u></u>	<u><u>359.076</u></u>

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017
(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 €15.341 corresponde ao seguro dos imóveis, cuja apólice se encontra em vigor até Junho de 2018.

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

16. CONTAS DE TERCEIROS – PASSIVO

As “Comissões e outros encargos a pagar” reflectem as comissões de gestão, de depositário e de supervisão a pagar à sociedade gestora, ao banco depositário e à CMVM, respectivamente, a serem liquidadas no decorrer do mês de Janeiro de 2018.

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

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
Comissões e outros encargos a pagar		
Sociedade Gestora	49.934	49.741
Banco Depositário	11.043	5.585
Entidades avaliadoras de imóveis	-	-
Autoridades de Supervisão	<u>2.744</u>	<u>1.385</u>
	<u>63.721</u>	<u>56.711</u>
Outras contas de credores		
Outros credores	<u>199.839</u>	<u>205.629</u>
	<u>199.839</u>	<u>205.629</u>
Total	<u><u>263.560</u></u>	<u><u>262.340</u></u>

17. CONTAS DE TERCEIROS – ACTIVO

A 31 de Dezembro de 2017 a rubrica “Outras contas de devedores” não apresentava saldo, uma vez que todas as rendas vencidas até a data se encontravam liquidadas.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017
(Montantes expressos em Euros)18. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS

Em 31 de Dezembro de 2017, estas rubricas têm a seguinte composição:

	31-12-2017	31-12-2016
Passivos por impostos diferidos		
Imposto de selo	(6.578)	(6.530)
IMI	<u>(571.856)</u>	<u>(385.245)</u>
	<u>(578.434)</u>	<u>(391.776)</u>
Outros custos a pagar		
Auditoria	(11.316)	(11.316)
Interbolsa	-	(933)
Raposo Bernardo	-	(2.460)
ArClasse	-	(1.845)
AEHS	(492)	(1.353)
Sweet Home	-	(554)
AMaintenance	(590)	(590)
VSA - Instalação de Climatização	-	(1.193)
Luso Roux - Avaliações	(2.460)	(2.460)
Prime Yield	-	(2.460)
Rogério Alves	(1.538)	-
Serra Lopes	(6.150)	-
J.M.Oliveira e Costa	<u>(2.460)</u>	<u>-</u>
	<u>(25.006)</u>	<u>(25.164)</u>
Total	<u><u>(603.440)</u></u>	<u><u>(416.940)</u></u>

19. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

	2017	2016
Fornecimentos e serviços externos		
Seguro	31.450	31.285
Conservação	158.398	173.787
Higiene e Limpeza	308	804
Vigilância e Segurança	500	-
Auditoria	28.290	28.598
Avaliação dos activos imobiliários	4.920	4.920
Honorários	53.697	40.379
Outros	<u>38.229</u>	<u>11.137</u>
Total	<u><u>315.793</u></u>	<u><u>290.909</u></u>

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

Na rubrica "Honorários" encontram-se registados essencialmente os custos com os advogados.

Na subrubrica "Outros" estão incluídos os *fees* mensais cobrados pela Interbolsa pela manutenção de emissões das ações da Nexponor, o *annual listing fee* cobrado pela Euronext e ainda os custos de conceção do website criado para o fundo.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017
(Montantes expressos em Euros)20. RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

No exercício findo em 31 de Dezembro de 2017, 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 2017 e 2016 as rubricas de Ganhos ou de perdas em operações financeiras e activos imobiliários resumem-se em:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ganhos Op. Financeiras e Act. Imob.		
Na carteira titulos e participações	-	36
Em activos imobiliários	1.033.636	17.945
Perdas Op. Financeiras e Act. Imob.		
Carteira Titulos e Participações	-	(28)
Em activos imobiliários	<u>(143.542)</u>	<u>(364.662)</u>
	<u>890.094</u>	<u>(346.709)</u>

22. OUTRAS INFORMAÇÕES

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

Ainda nos termos da decisão arbitral, foi a NEXPONOR informada, também em Junho de 2017, da celebração de um acordo de pagamento entre as partes em litígio que, uma vez verificado o seu cumprimento, levou a que a autora requeresse a extinção da acção de impugnação pauliana em Janeiro de 2018. A Nexponor, em face da celebração do referido acordo, requereu ainda em Junho de 2017, a condenação da Autora e da 1.ª Ré como litigantes de má-fé por violação do dever de cooperação processual, aguardando, à data da redacção, a pronúncia do Tribunal sobre o requerimento apresentado.

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 2017 pagas pela Fund Box – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. aos seus colaboradores no âmbito da gestão do Fundo Nexponor, é como segue:

Remunerações	31-dez-17
Remunerações Fixas	178.084
Remunerações Variáveis	0
Total	178.084

O valor acima apurado baseou-se no peso do ativo líquido do fundo (31%) 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 2017 (574.311 euros).

De referir que o número de colaboradores afetos à gestão do fundo ao longo do primeiro semestre de 2017 foi de 26 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

No âmbito dos factos subsequentes a reportar, informa-se que foi realizada em 21 de Dezembro de 2017, reunião de Assembleia Geral da Nexponor – Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo, SICAFI S.A. tendo como pontos da ordem de trabalhos, a alteração dos estatutos da Sociedade e a eleição dos membros dos órgãos sociais para o triénio 2016-2018.

A referida reunião foi suspensa a pedido dos accionistas por duas vezes, tendo sido realizadas sessões nos dias 16 e 23 de Janeiro de 2018, data em que a reunião de Assembleia Geral foi encerrada com a aprovação da nova versão dos estatutos da Sociedade que, nos termos do novo modelo de governance passou a compreender um Conselho de Administração, uma Comissão de Auditoria e um Revisor Oficial de Contas, e da eleição dos membros dos órgãos sociais para o referido triénio 2016-2018.

O Contabilista Certificado

Pelo Conselho de Administração



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

RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas da **Nexponor – Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo – SICAFI, S.A.** (o OIC), gerida pela **Fund Box – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.** (“Entidade Gestora”), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2017 que evidencia um total de 54.128.473 euros e um total de capital do fundo de 53.261.473 euros, incluindo um resultado líquido de 1.234.936 euros, a demonstração dos resultados e a demonstração dos fluxos de caixa relativas ao ano findo naquela data, e as notas anexas às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira da **Nexponor – Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo – SICAFI, S.A. gerida pela Fund Box – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.** em 31 de dezembro de 2017 e o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao ano findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os Organismos de Investimento Coletivo.

Bases para a opinião

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

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

Matérias relevantes de auditoria

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

Valorização de ativos imobiliários

Em 31 de dezembro de 2017 a rubrica “Ativos imobiliários” regista a carteira de imóveis do OIC que totaliza o montante de 52.724.717 euros e representa 97% do ativo do OIC, conforme detalhado na nota 1 – ativos imobiliários e na nota 3 – inventário das aplicações em ativos imobiliários das notas anexas às demonstrações financeiras, sendo o seu reconhecimento efetuado com base nas políticas contabilísticas apresentadas na alínea e) das bases de apresentação e principais políticas contabilísticas das notas anexas às demonstrações financeiras.

O risco

Conforme estabelecido nas políticas contabilísticas do OIC, em 31 de dezembro de 2017, os imóveis encontram-se valorizados pela média simples dos valores atribuídos por dois peritos avaliadores de imóveis independentes. As referidas avaliações, efetuadas com periodicidade anual, têm implícito um conjunto de pressupostos que requerem validação por parte do órgão de gestão da Entidade Gestora do OIC.

As avaliações imobiliárias têm por base pressupostos cuja influência da conjuntura económica e financeira e capacidade do mercado em transacionar a oferta disponível são determinantes, pelo que são estimativas com um elevado grau de incerteza e consequentemente, ter impacto na recuperabilidade do valor de avaliação dos imóveis, pelo que considerámos a valorização de imóveis como matéria relevante para a nossa auditoria.

A nossa resposta ao risco identificado

Os principais procedimentos de auditoria, entre outros, incluíram:

- Análise do desenho e implementação pela Entidade Gestora dos procedimentos de controlo interno relevantes no que se refere à valorização dos ativos imobiliários;
- Reconciliação da carteira de imóveis com as demonstrações financeiras, bem como com a carteira reportada pela Entidade Gestora à CMVM
- Verificação se o OIC se encontra a valorizar os seus ativos conforme previsto na legislação da CMVM;
- Análise da qualidade e objetividade do processo de avaliação e independência dos peritos avaliadores selecionados;
- Verificar a rotação dos avaliadores face à anterior avaliação e ainda se os avaliadores se encontram registados na CMVM e habilitados para prestar os serviços em causa;
- Avaliação das divulgações efetuadas, de acordo com o normativo contabilístico aplicável;

Responsabilidades do órgão de gestão pelas demonstrações financeiras

O órgão de gestão é responsável pela:

- preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa do OIC de acordo com 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.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno do OIC;
- 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, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas de auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificada durante a auditoria;
- das matérias que comunicamos aos encarregados da governação 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 gestão 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 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 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 da Entidade Gestora Fund Box a 9 de março de 2018.
- Declaramos que não prestámos quaisquer serviços proibidos nos termos do artigo 77.º, n.º 8, do Estatuto da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas e que mantivemos a nossa independência face ao OIC e respetiva Entidade Gestora, se aplicável durante a realização da auditoria.
- Informamos que, para além da auditoria, não prestámos ao OIC quaisquer serviços permitidos pela lei e regulamentos em vigor.

Lisboa, 9 de março de 2018

KPMG & Associados,

Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, S.A. (n.º 189)

representada por

Fernando Gustavo Duarte Antunes (ROC n.º 1233)