

# Relatório de Gestão 2016



**NEXPONOR,  
SICAFI, S.A.**

## Resumo Executivo

A actividade desenvolvida durante o exercício centrou-se no licenciamento geral do Master Plan para a Exponor e dos projectos imobiliários individuais. À direita, axonometria geral. Na capa, imagem tridimensional do projecto do Hotel.



## Conteúdo

Resumo Executivo .....	1
Conteúdo .....	2
Ambiente de Negócio.....	3
Actividade do Fundo .....	4
Investimentos do Exercício.....	4
Alienações do Exercício .....	5
Comentário aos Resultados .....	5
Proposta de Distribuição de Resultados.....	5
Perspectivas para 2017 .....	5
Agradecimentos .....	5



## Ambiente de Negócio

O crescimento da economia portuguesa em 2016 permaneceu deprimido, com as previsões à data da escrita a fixarem o crescimento real do PIB em 1,2%, 40 pontos base abaixo do anterior. Manteve-se uma situação de investimento privado limitado pelo efeito conjugado de elevado endividamento empresarial e fragilidade do sistema bancário, a par de consumo privado restringido por níveis de desemprego ainda altos (11%, 150 pontos base abaixo de 2015). No que às finanças públicas respeita, a consolidação orçamental decorrente da obtenção de saldos primários positivos não foi suficiente para inverter o crescimento do ratio entre dívida pública e PIB, que voltou a subir e se fixou, de novo, acima de 130%, alto quer em termos



absolutos (mais do dobro do limite previsto no Tratado de Maastricht) quer em termos relativos (o terceiro mais alto da União Europeia e o quinto mais alto do mundo). Adicionalmente, foi também insuficiente para permitir configurar investimento público susceptível de impulsionar significativamente o crescimento económico. Em contraste com os restantes indicadores, a balança de transacções correntes manteve-se superavitária, já pelo quarto ano consecutivo. O exercício de 2016 decorreu assim num ambiente de crescimento anémico e em queda, com marcadas restrições de financiamento.

De acordo com a UFI's 18th Global Barometer, o mercado das feiras manteve-se estável na Europa durante o ano de 2016, com perspectivas de crescimento em 2017.

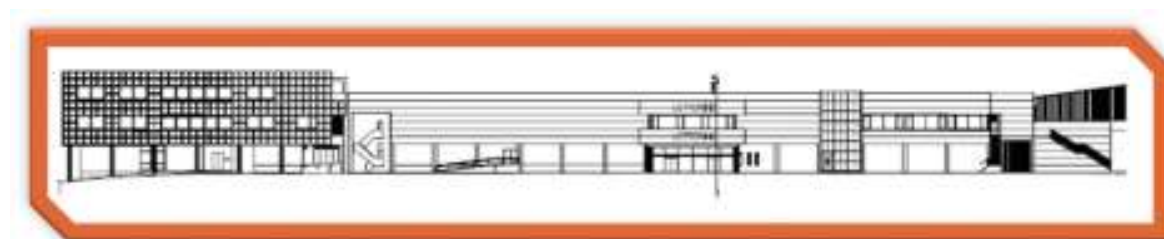
O estado da economia interna com 25% e os desenvolvimentos da economia global com 24% continuam a representar cerca de 50% das questões mais importantes para o negócio de feiras e eventos, seguidas das questões relacionadas com a concorrência na indústria (20%) e os desafios internos (13%) que representam 1/3 daquelas questões.

Segundo o estudo para análise do mercado MICE (Meetings, Incentives, Conferences and Exhibitions (Reuniões, Incentivos, Conferencias e Exposições), elaborado pela Roland Berger a pedido da NEXPONOR (Set-2016), o turismo de negócios é já um segmento de mercado estratégico para a economia nacional, tendo contribuído  $\approx$  3.500 M€ para o PIB em 2015 e prevendo-se um crescimento, com enfoque em MICE.

Em linha com aquela opinião, verificou-se que a Exponor – FIP, inquilina da NEXPONOR, apresentou um crescimento de actividade no ano de 2016, comparativamente com o ano anterior.

### Actividade do Fundo

No ano de 2016 a gestão do fundo Nexponor prosseguiu concretização do plano geral de valorização dos seus activos imobiliários com a apresentação à Câmara Municipal de Matosinhos do Projecto de licenciamento do Hotel de Congressos, entretanto aprovado pelo Turismo de Portugal e do Projecto de licenciamento do Centro de Conferências (na imagem, o respectivo alçado nascente).



Este último veio a ser aprovado em 14 de Outubro de 2016, estando disponível a emissão da licença de obras, tão prontamente quanto o Fundo a solicite.

O Projecto de execução do Centro de Conferências encontra-se em adiantado estado de elaboração, esperando-se a sua conclusão no início de 2017.

A NEXPONOR apresentou em Setembro de 2016 candidatura ao programa Portugal 2020 para o financiamento da remodelação do Centro de Conferências, encontrando-se à data da escrita a aguardar a decisão sobre a mesma.

Como consequência do diálogo com a Câmara Municipal de Matosinhos (a “CMM”) foram realizados ajustamentos ao “master plan” que resultaram no aproveitamento dos terrenos exteriores ao actual perímetro do parque de exposições com a implantação de 3 edifícios de escritórios, cujo PIP foi oportunamente apresentado na CMM.

À data de fecho do exercício de 2016 encontrava-se, também, em fase final de execução o projecto de loteamento geral e infra-estruturas cuja elaboração tem sido amplamente acompanhada pela CMM, dele fazendo parte um estudo de mobilidade e tráfego.

Na defesa dos interesses da NEXPONOR não foi possível concluir com sucesso as negociações com o parceiro internacional indicado pela Exponor-FIP, pelo que foram dadas por terminadas as negociações no final do ano de 2016.

A NEXPONOR continua a aguardar pelos desenvolvimentos processuais da impugnação pauliana apresentada em Outubro de 2013, pela Openline Facility Services contra, entre outros, a NEXPONOR, em virtude de estar a decorrer simultaneamente um processo no Tribunal Arbitral

do Porto entre aquela e a Associação de Parques de Exposição do Norte, cujo desfecho é, no entender do Tribunal Judicial, decisivo para a apreciação da referida impugnação pauliana.

### **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 prejuízo de € 31.865 (positivo em € 1.789.346 em 2015) em larga medida devidos às perdas em activos imobiliários resultantes das avaliações.

O valor da unidade de participação fixou-se em € 3,9642 (€ 3,9666 em 2015).

A rentabilidade anualizada desde o lançamento do Fundo fixou-se em -6,16%.

### **Proposta de Distribuição de Resultados**

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

### **Perspectivas para 2017**

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 (à direita, imagem tridimensional das torres de escritórios).

Será concluído o Projecto de execução do Centro de Conferências cujo início de construção se prevê para o ano de 2017.



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

## Agradecimentos

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora deseja apresentar os seus agradecimentos:

- Ao Banco Invest, pela importante intervenção enquanto Banco Depositário;
- Ao Auditor do Fundo pelo zelo colocado no acompanhamento da actividade; e
- Aos Senhores Peritos Avaliadores pela experiencia e conhecimentos de que a gestão do Fundo beneficiou;

Lisboa, 24 de Fevereiro de 2017

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 2016 E 2015

(Montantes expressos em Euros)

ACTIVO	Notas	2016			2015		PASSIVO E CAPITAL DO FUNDO	Notas	2016	2015
		Activo bruto	Mais valias	menos valias	Activo líquido	Activo líquido				
<b>ACTIVOS IMOBILIÁRIOS</b>							<b>CAPITAL DO FUNDO</b>			
Terrenos	1 e 3	9 148 306	344 560	(378 339)	9 114 527	9 153 748	Unidades de participação	2	65 621 200	65 621 200
Construções	1 e 3	56 158 493	-	(13 438 397)	42 720 096	43 027 592	Variações patrimoniais	2	-	-
Direitos	1 e 3	-	-	-	-	-	Resultados transitados	2	(13 562 798)	(15 352 144)
Total de activos imobiliários		<u>65 306 799</u>	<u>344 560</u>	<u>(13 816 736)</u>	<u>51 834 623</u>	<u>52 181 340</u>	Resultado líquido do exercício	2	<u>(31 865)</u>	<u>1 789 346</u>
							Total do Capital do Fundo		<u>52 026 538</u>	<u>52 058 403</u>
<b>DISPONIBILIDADES</b>										
Caixa	7	131			131	80				
Depósitos à ordem	7	61 988			61 988	112 558				
Depósitos a prazo e com pré-aviso	7	450 000			450 000	-				
Total das disponibilidades		<u>512 119</u>			<u>512 119</u>	<u>112 638</u>				
<b>CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES</b>										
Unidades de participação	4	-	-	-	-	70 029	<b>CONTAS DE TERCEIROS</b>			
Total da carteira de títulos e participações		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>70 029</u>	Comissões e outros encargos a pagar	16	56 711	57 846
							Outras contas de credores	16	<u>205 629</u>	<u>223 033</u>
<b>ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS</b>							Total de valores a pagar		<u>262 340</u>	<u>280 879</u>
Acréscimos de proveitos	15	3			3	-	<b>ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS</b>			
Despesas com custo diferido	15	15 425			15 425	15 343	Acréscimos de custos	18	416 940	218 194
Outros acréscimos e diferimentos	15	343 648			343 648	178 127	Total de acréscimos e diferimentos passivos		<u>416 940</u>	<u>218 194</u>
Total de acréscimos e diferimentos activos		<u>359 076</u>			<u>359 076</u>	<u>193 469</u>	Total do Passivo e Capital do Fundo		<u>52 705 817</u>	<u>52 557 476</u>
Total do Activo		<u>66 177 994</u>	<u>344 560</u>	<u>(13 816 736)</u>	<u>52 705 817</u>	<u>52 557 476</u>				
Total do número de unidades de participação	2				13 124 240	13 124 240	Valor unitário da unidade de participação	2	3.9642	3.9666

O anexo faz parte integrante do balanço em 31 de Dezembro de 2016.



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

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E 2015

(Montantes expressos em Euros)

	Notas	2016	2015		Notas	2016	2015
<b>CUSTOS E PERDAS CORRENTES</b>				<b>PROVEITOS E GANHOS CORRENTES</b>			
Comissões:				Juros e proveitos equiparados:			
Outras, de operações correntes	14	285 678	270 660	Outras, de operações correntes		107	89
Perdas em operações financeiras e activos imobiliários				Ganhos em operações financeiras e activos imobiliários		36	29
Na carteira de títulos e participações		28	-	Da carteira de títulos e participações		17 945	1 650 110
Em activos imobiliários	20	364 662	-	Em activos imobiliários	20	1 109 913	1 019 245
Impostos e taxas:				Rendimentos de activos imobiliários	21	-	-
Imposto sobre rendimento	12	-	158 712	Outros proveitos e custos correntes		-	-
Impostos indirectos	12	218 589	109 099	Total de proveitos e ganhos correntes		1 128 002	2 669 473
Fornecimentos e serviços externos	19	290 909	341 418				
Total de custos e perdas correntes	(A)	1 159 867	879 889				
<b>CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS</b>				<b>PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS</b>			
Perdas de exercícios anteriores		-	246	Ganhos de exercícios anteriores		-	7
Outras perdas eventuais		-	-	Total de proveitos e ganhos eventuais		-	7
Total de custos e perdas eventuais	(B)	-	246				
<b>LUCRO DO EXERCÍCIO</b>	2	-	1 789 346	<b>PERDA DO EXERCÍCIO</b>	2	31 865	-
		<u>1 159 867</u>	<u>2 669 481</u>			<u>1 159 867</u>	<u>2 669 481</u>
Resultados na carteira de títulos		8	29	Resultados eventuais		-	(239)
Resultados de activos imobiliários		472 287	2 327 937	Resultados antes de imposto sobre o rendimento		(31 865)	1 948 058
Resultados correntes		(31 865)	1 948 297	Resultados líquidos do período		(31 865)	1 789 346

O Contabilista Certificado

Pelo Conselho de Administração

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS MONETÁRIOS PARA O EXERCÍCIOFINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016

(Montantes expressos em Euros)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b><u>OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS</u></b>		
Recebimentos:		
Alienação de activos imobiliários (Nota 1)	-	-
Rendimentos de activos imobiliários	1 108 302	1 019 245
Adiantamentos por conta da venda de activos imobiliários	-	-
Outros recebimentos de activos imobiliários	-	-
	<u>1 108 302</u>	<u>1 019 245</u>
Pagamentos:		
Aquisição de activos imobiliários (Nota 1)	-	-
Grandes reparações em activos imobiliários	-	-
Comissões de activos imobiliários	-	-
Despesas correntes (FSE) em activos imobiliários	(211 623)	(187 292)
Adiantamento por conta de compra de imóveis	-	-
Outros pagamentos de activos imobiliários	(174 300)	(139 507)
	<u>(385 923)</u>	<u>(326 799)</u>
<b>Fluxo das operações com activos imobiliários</b>	<u>722 378</u>	<u>692 446</u>
<b><u>OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS</u></b>		
Recebimentos:		
Subscrição de unidades de participação	-	( 70 000)
Pagamentos:		
Resgates/reembolsos de unidades de participação	70 037	-
Pagamento de rendimentos aos participantes	-	-
<b>Fluxo das operações sobre as unidades do fundo</b>	<u>70 037</u>	<u>( 70 000)</u>
<b><u>OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE</u></b>		
Recebimentos:		
Cobranças de crédito vencido	-	-
Juros de depósitos bancários	104	91
Pagamentos:		
Comissão de gestão	(195 823)	(204 253)
Comissão de depositário	(65 671)	(78 683)
Despesas com crédito vencido	-	-
Juros devedores de depósitos bancários	-	-
Impostos e taxas	(44 264)	(265 752)
Reembolso de empréstimos	-	-
Outros pagamentos correntes	(87 281)	(74 860)
	<u>(393 039)</u>	<u>(623 548)</u>
<b>Fluxo das operações de gestão corrente</b>	<u>(392 934)</u>	<u>(623 458)</u>
<b>Saldo dos fluxos de caixa do exercício</b>	<u>399 481</u>	<u>(1 011)</u>
<b>Disponibilidades no início do exercício</b>	<u>112 638</u>	<u>113 649</u>
<b>Disponibilidades no fim do exercício</b>	<u>512 119</u>	<u>112 638</u>

O anexo faz parte integrante da demonstração dos fluxos monetários para o exercício findo em 31 de Dezembro de 2016.

## 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 coletivo 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 atividade 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 atividade de gestão de instituição de investimento coletivo 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 acionistas.

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) ações sem valor nominal. O capital social da NEXPONOR divide-se em ações nominativas, escriturais, sem valor nominal e cada acionista limita a sua responsabilidade ao valor das ações 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 transação das acções da NEXPONOR nesse sistema de negociação.

A atividade 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 ativos mobiliários da NEXPONOR.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016  
(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 acionistas dado que a NEXPONOR é uma sociedade de investimento imobiliário.

A NEXPONOR iniciou atividade 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 atividade.

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016  
(Montantes expressos em Euros)

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, os fundos e as sociedades de investimento imobiliário passaram a estar sujeitos ao pagamento de uma taxa mensal de 0,00266% aplicada sobre o valor líquido global da NEXPONOR correspondente ao último dia útil do mês, não podendo a coleta ser inferior a €200 (duzentos euros) nem superior a €20.000 (vinte mil euros).

e) Ativos 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 efetuadas 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 ativos imobiliários” e “perdas em operações financeiras e ativos imobiliários”, respetivamente, por contrapartida do valor do imóvel registado no ativo, 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.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016  
(Montantes expressos em Euros)

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 respetivo contrato de arrendamento, de forma a refletir o valor que é efetivamente suportado pela NEXPONOR.

g) Ações

O valor de cada ação é calculado dividindo o valor líquido global da NEXPONOR pelo número de ações em circulação. Ao valor líquido do património corresponde o somatório das rubricas do capital da NEXPONOR, ou seja, ações, 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 ações, no momento em que ocorre a subscrição.

h) Contas de terceiros

As dívidas de terceiros no ativo 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:

- 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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016  
(Montantes expressos em Euros)

líquidos dos encargos de conservação e manutenção efetivamente 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 exceção 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;
- 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).

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016  
(Montantes expressos em Euros)

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 ativos imobiliários”) e parte significativa dos pagamentos incluídos em despesas correntes (despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários) incluem o IVA aplicável às transações.

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 atividade de promoção de feiras e exposições, assim como todos os serviços e atividades complementares à atividade 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. 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



ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016  
(Montantes expressos em Euros)

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 transação com impacto positivo nos resultados operacionais da Arrendatária no âmbito da atividade 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. **ATIVOS IMOBILIÁRIOS**

Em 31 de Dezembro de 2016, o saldo desta rubrica é composto por ativos imobiliários com as seguintes características:

Imóvel	2016				
	Valor contabilístico bruto	Mais e menos valias potenciais	Valor contabilístico líquido	Média das Avaliações	Diferença
<b>Terrenos</b>					
Terreno Exponor artigo 8323	7 438 926	344 560	7 783 486	7 783 486	-
Terreno Exponor artigo 4187	747 968	(148 298)	599 670	599 670	-
Terreno Exponor artigo 4554	961 412	(230 041)	731 371	731 371	-
	<u>9 148 306</u>	<u>(33 779)</u>	<u>9 114 527</u>	<u>9 114 527</u>	<u>-</u>
<b>Construções</b>					
Prédio Urbano Exponor artigo 8318	17 465 821	(6 883 753)	10 582 068	10 582 068	-
Prédio Urbano Exponor artigo 8320	19 912 857	(2 153 926)	17 758 931	17 758 931	-
Prédio Urbano Exponor artigo 8314	10 390 605	(828 971)	9 561 634	9 561 634	-
Prédio Urbano Exponor artigo 8316	8 389 209	(3 571 746)	4 817 462	4 817 462	-
	<u>56 158 493</u>	<u>(13 438 397)</u>	<u>42 720 096</u>	<u>42 720 096</u>	<u>-</u>
	<u>65 306 799</u>	<u>(13 472 176)</u>	<u>51 834 623</u>	<u>51 834 623</u>	<u>-</u>

A 31 de Dezembro de 2016, todos os imóveis encontram-se contabilizados à média aritmética simples das avaliações efetuadas pelos dois peritos avaliadores externos. Na sequência das avaliações realizadas, foram registadas em 2016 menos valias potenciais no montante de €364.662 e mais-valias no montante de 17.945€.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016  
(Montantes expressos em Euros)2. ACÕES 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 2016 foi a abaixo descrita:

	2016						Saldo em 31- 12-2016
	Saldo em 31- 12-2015	Subscrições	Resgates	Distribuição de rendimentos	Aplicação do resultado de 2015	Resultado líquido do exercício	
Unidades de participação	65 621 200	-	-	-	-	-	65 621 200
Variações patrimoniais	-	-	-	-	-	-	-
Resultados transitados	(15 352 144)	-	-	-	1 789 346	-	(13 562 798)
Resultados distribuídos	-	-	-	-	-	-	-
Resultado líquido do exercício	1 789 346	-	-	-	(1 789 346)	(31 865)	(31 865)
	<u>52 058 403</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(31 865)</u>	<u>52 026 538</u>
Número de unidades de participação	<u>13 124 240</u>	<u>-</u>	<u>-</u>				<u>13 124 240</u>
Valor da unidade de participação	<u>3.9666</u>	<u>-</u>	<u>-</u>				<u>3.9642</u>

A 31 de Dezembro de 2016 a NEXPONOR apresenta um resultado líquido negativo de €31.865.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016

(Montantes expressos em Euros)

3. INVENTÁRIO DAS APLICAÇÕES EM ATIVOS IMOBILIÁRIOS

Imóvel / Terreno	Área (m <sup>2</sup> )	Data de aquisição	Valor de aquisição	Data da avaliação	2016		Valor de Avaliação 2	Valor do Imóvel	Localização
					Valor de Avaliação 1	Data da 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	30-12-2016	7 681 740	30-12-2016	7 885 231	7 783 486	Matosinhos
Exponor artigo 4187	2 710	14-05-2013	747 968	30-12-2016	571 000	30-12-2016	628 340	599 670	Matosinhos
Exponor artigo 4554	3 410	14-05-2013	961 412	30-12-2016	718 000	30-12-2016	744 742	731 371	Matosinhos
<b>Total</b>			<u>9 148 306</u>		<u>8 970 740</u>		<u>9 258 313</u>	<u>9 114 527</u>	
<u>1.4 Construções</u>									
<u>1.4.1 Arrendadas</u>									
Exponor artigo 8318	37 540	14-05-2013	17 465 821	30-12-2016	10 443 739	30-12-2016	10 720 396	10 582 068	Matosinhos
Exponor artigo 8320	63 000	14-05-2013	19 912 857	30-12-2016	17 526 787	30-12-2016	17 991 076	17 758 931	Matosinhos
Exponor artigo 8314	33 920	14-05-2013	10 390 605	30-12-2016	9 436 645	30-12-2016	9 686 624	9 561 634	Matosinhos
Exponor artigo 8316	17 090	14-05-2013	8 389 209	30-12-2016	4 754 489	30-12-2016	4 880 436	4 817 462	Matosinhos
<b>Total</b>			<u>56 158 493</u>		<u>42 161 660</u>		<u>43 278 532</u>	<u>42 720 096</u>	
<b>Total</b>			<u>65 306 799</u>		<u>51 132 400</u>		<u>52 536 845</u>	<u>51 834 623</u>	



ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016  
(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	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)	-
<b>Total</b>	<b>182 667</b>	<b>2 850 000</b>	<b>2 329 971</b>	<b>512 119</b>

Contas	2015			Saldo em 31-12-2015
	Saldo em 31-12-2014	Aumentos	Reduções	
Numerário	100			80
Depósitos à ordem	13 549			112 558
Depósitos a prazo	100 000	262 000	162 000	-
Unidades de participação em fundos de tesouraria	-	70 029	-	70 029
<b>Total</b>	<b>113 649</b>	<b>332 029</b>	<b>162 000</b>	<b>182 667</b>

9. COMPARABILIDADE COM O EXERCÍCIO ANTERIOR

Existe comparabilidade entre os exercícios de 2016 e 2015.

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 2016  
(Montantes expressos em Euros)12. IMPOSTOS

Durante o exercício de 2016 e 2015, e de acordo com o regime previsto no Estatuto dos Benefícios Fiscais (ver nota introdutória i)), os rendimentos da SICAFI foram sujeitos aos seguintes impostos:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Imposto sobre o Rendimento:		
IRC Aplicação Financeira	-	12
IRC Rendas	-	<u>158 700</u>
	<u>-</u>	<u>158 712</u>
Outros Impostos:		
Imposto Selo	25 967	12 787
Imposto Municipal s/ Imóveis	<u>192 623</u>	<u>96 311</u>
	<u>218 589</u>	<u>109 099</u>
<b>Total de Impostos suportados</b>	<u><u>218 589</u></u>	<u><u>267 811</u></u>

Os Rendimentos Prediais dispensam retenção na fonte ao abrigo da alínea g) do n.º 1 do artigo 97.º do CIRC.

14. COMISSÕES

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Comissões		
Comissão de gestão	197 587	190 544
Comissão de depósito	65 862	63 514
Taxa de supervisão	16 667	16 106
Outras comissões	<u>5 562</u>	<u>496</u>
	<u>285 678</u>	<u>270 660</u>

15. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ATIVOS

O saldo da rubrica “Despesas com o custo diferido” no montante de €15,425 corresponde ao seguro dos imóveis, cuja apólice se encontra em vigor até Junho de 2017. A rubrica de “Outros acréscimos e diferimentos” diz respeito, essencialmente, a custos com o projeto de arquitetura, bem como as Rendas e a Indemnização do Seguro.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Acréscimos de proveitos		
Juros de depósitos a prazo	3	-
Despesas com custo diferido		
Seguros antecipados	<u>15 425</u>	<u>15 343</u>
Outros acréscimos e diferimentos		
Outros	(25 197)	(17 847)
Projetos Arquitetura Aprovação	<u>368 844</u>	<u>195 974</u>
	<u>343 648</u>	<u>178 127</u>
<b>Total</b>	<u><u>359 076</u></u>	<u><u>193 469</u></u>

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016  
(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 Janeiro de 2017.

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Comissões e outros encargos a pagar		
Sociedade Gestora	49 741	47 977
Banco Depositário	5 585	5 394
Entidades avaliadoras de imóveis	-	3 090
Autoridades de Supervisão	<u>1 385</u>	<u>1 385</u>
	<u>56 711</u>	<u>57 846</u>
Outras contas de credores		
Imposto sobre o rendimento	-	-
Outros credores	<u>205 629</u>	<u>223 033</u>
	<u>205 629</u>	<u>223 033</u>
<b>Total</b>	<u><u>262 340</u></u>	<u><u>280 879</u></u>

A 31 de Dezembro de 2016 a Comissão de Depósito que se encontrava por liquidar dizia respeito à comissão calculada durante o mês de Dezembro de 2016.

17. CONTAS DE TERCEIROS – ATIVO

A 31 de Dezembro de 2016 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 2016  
(Montantes expressos em Euros)18. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS

Em 31 de Dezembro de 2016, estas rubricas têm a seguinte composição:

	2016	2015
Passivos por impostos diferidos		
Imposto de selo	(6 530)	(6 500)
IMI	<u>(385 245)</u>	<u>(192 623)</u>
	<u>(391 776)</u>	<u>(199 122)</u>
Outros custos a pagar		
Auditoria	(11 316)	(11 316)
Interbolsa	(933)	(905)
Raposo Bernardo	(2 460)	(2 460)
ArClasse	(1 845)	-
AEHS	(1 353)	(861)
Sweet Home	(554)	(3 530)
AMaintenance	(590)	-
VSA - Instalação de		
Climatização	(1 193)	-
Luxo Roux - Avaliações	(2 460)	-
Prime Yield	<u>(2 460)</u>	<u>-</u>
	<u>(25 164)</u>	<u>(19 072)</u>
<b>Total</b>	<u><u>(416 940)</u></u>	<u><u>(218 194)</u></u>

19. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

	2016	2015
Fornecimentos e serviços externos		
Seguro	31 285	31 363
Conservação	173 787	235 543
Vigilância e Segurança	-	116
Higiene e Limpeza	804	-
Auditoria	28 598	27 952
Avaliação dos ativos imobiliários	4 920	4 613
Honorários	40 379	18 204
Outros	<u>11 137</u>	<u>23 627</u>
<b>Total</b>	<u><u>290 909</u></u>	<u><u>341 418</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, sendo que em 2016 foram também contabilizados nesta rubrica os custos de comissão anual da admissão à negociação das ações da SICAFI junto da Euronext Lisbon assim como o registo das ações na Interbolsa (cerca de € 15.000), e que em 2015 se encontravam registados na rubrica “Outros” e que explica em parte a variação ocorrida na rubrica. A restante variação da rubrica de “Honorários” é explicada por acréscimo na faturação dos advogados.



ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016  
(Montantes expressos em Euros)

20. GANHOS E PERDAS EM OPERAÇÕES FINANCEIRAS E ATIVOS IMOBILIÁRIOS

Os ganhos e perdas em ativos imobiliários registados decorrem das avaliações efetuadas em Dezembro de 2016 conforme já referido na nota 1.

21. RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS

No exercício findo em 31 de Dezembro de 2016, esta rubrica corresponde às rendas provenientes do contrato de arrendamento anteriormente referido.

22. OUTRAS INFORMAÇÕES

O exercício de 2016 não trouxe desenvolvimentos no que toca ao processo de impugnação pauliana apresentado pela Openline Facility Services contra, entre outros, a Nexponor. Efectivamente, o processo mantém-se suspenso em virtude de estar a ocorrer simultaneamente um processo no Tribunal Arbitral do Porto, cujas partes são a Openline e a Associação de Parques Exposição Norte, cujo desfecho é, no entender do Tribunal Judicial, decisivo para a apreciação da referida impugnação pauliana. O valor reclamado pela Openline no âmbito da referida ação foi de €551,109 aos quais acrescerão juros à taxa legal em vigor.

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 exercício de 2016 pagas pela Fund Box – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. aos seus colaboradores no âmbito da gestão do Fundo Nexponor, é como segue:

<b>Remunerações</b>	<b>31-dez-16</b>
Remunerações Fixas	140.016
Remunerações Variáveis	0
<b>Total</b>	<b>140.016</b>

O valor acima apurado baseou-se no peso do ativo líquido do fundo (25%) 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 2016 (555.736 euros).

De referir que o número de colaboradores afetos à gestão do fundo ao longo do ano de 2016 foi de 24 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

Nada a referir.

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  
Telefone: +351 210 110 000  
Fax: +351 210 110 121  
Internet: www.kpmg.pt

## RELATÓRIO DE AUDITORIA

### RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

#### Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas da **Nexponor – Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo – SICAFI, S.A.** (o OIC), gerido pela Entidade Gestora **Fund Box – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.**, que compreendem o balanço em 31 de Dezembro de 2016 que evidencia um total de 52.705.817 euros e um total de capital do fundo de 52.026.538 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 31.865 euros, a demonstração dos resultados e a demonstração dos fluxos monetários relativas ao ano findo naquela data, e as notas anexas às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira da **Nexponor – Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo – SICAFI, S.A.** em 31 de Dezembro de 2016 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 Colectivo.

#### Bases para a opinião

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

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



### **Matérias relevantes de auditoria**

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

### **Valorização dos activos imobiliários**

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

A valorização dos activos imobiliários da Nexponor a 31 de Dezembro de 2016, no montante de 51.834.623 euros é uma matéria relevante de auditoria, uma vez que representa 98% do activo total do OIC e está associado a uma estimativa com um elevado grau de incerteza.

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

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

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

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

O órgão de gestão é responsável pela:

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

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



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

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

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

- identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno do OIC sob forma societária;
- avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
- 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 matérias relevantes de auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificado durante a auditoria.
- das matérias que comunicamos aos encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização, determinamos as que foram as mais importantes na auditoria das demonstrações financeiras do ano corrente e que são as matérias relevantes de



auditoria. Descrevemos essas matérias no nosso relatório, exceto quando a lei ou regulamento proibir a sua divulgação pública;

- declaramos ao órgão de fiscalização que cumprimos os requisitos éticos relevantes relativos à independência e comunicamos todos os relacionamentos e outras matérias que possam ser percebidas como ameaças à nossa independência e, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

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

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

### **Sobre o relatório de gestão**

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

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

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

- Fomos nomeados auditores do OIC pela primeira vez em 2013, conforme Regulamento de Gestão da Entidade e respectiva 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 e ao Conselho Fiscal do OIC a 15 de março de 2017.
- Declaramos que não prestámos quaisquer serviços proibidos nos termos do artigo 77.º, n.º 8, do Estatuto da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas e que mantivemos a nossa independência face ao OIC e respetiva Entidade Gestora, se aplicável durante a realização da auditoria.
- Informamos que, para além da auditoria, não prestámos ao OIC quaisquer serviços permitidos por lei e regulamentos em vigor.



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

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

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

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 15 de março de 2017

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