



NEXPONOR 2018

RELATÓRIO E CONTAS

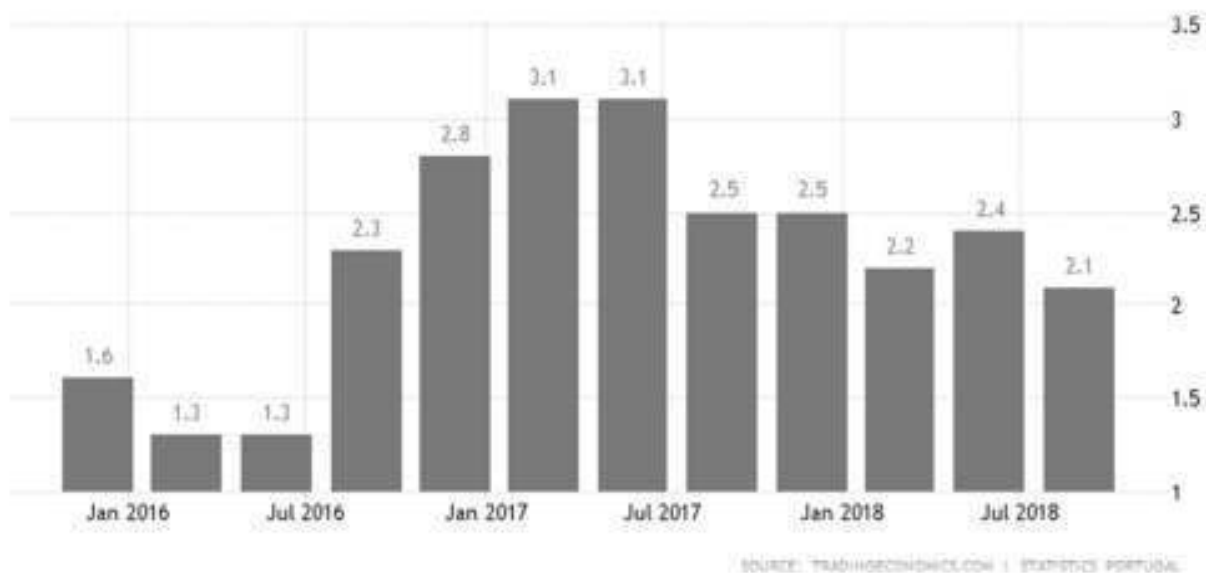
FUNDBOX SGFII
Europe's Most Western Fund Manager





AMBIENTE DE NEGÓCIO

O ano de 2018 foi de abrandamento do crescimento da economia portuguesa, provocado pela perda de ritmo da economia internacional e seu efeito nefasto nas exportações nacionais, causa primeira do crescimento da economia até ao fim do primeiro semestre de 2018.



Evolução das taxas de crescimento do PIB yoy

O número de turistas estrangeiros diminuiu no final do terceiro trimestre, interrompendo anos de crescimento consecutivo e reforçando a ideia de um ponto de desaceleração, senão de inflexão, do crescimento. Ainda assim, e paradoxalmente, no final do ano, com o crescimento previsto, à data da escrita de

2,3%, o PIB português deverá atingir um novo máximo, superando o anterior, fixado em 2008, e assim marcando a recuperação das perdas acumuladas nos anos da Grande Recessão. No final de Novembro, o Orçamento do Estado para 2019 foi aprovado, com um deficit record de 0,2% do PIB, indicativo da política de rigor orçamental eleita pelo Governo, muito apoiada na redução drástica dos níveis do investimento público. A taxa de desemprego interrompeu a sua trajectória de descida, mantendo-se estável nos 6,7%, o que contribuiu para que o consumo privado tenha evoluído favoravelmente e contrariado a queda das exportações. A actividade do Fundo decorreu pois num ambiente de recuperação na primeira metade do ano, com sinais de abrandamento a partir do terceiro trimestre.

ACTIVIDADE DO FUNDO

A actividade do fundo sob a forma societária Nexponor, SICAFI, S.A. durante o ano de 2018 incidiu no seu principal objectivo que é o da valorização dos seus activos imobiliários.

Com esse desiderato procedeu-se à revisão do *master plan* tal como solicitado pela Presidência da Câmara Municipal de Matosinhos na sua apreciação ao Pedido de Informação Prévia (PIP) do *master plan*, que tinha sido submetido no final do ano de 2017.

Essa revisão foi concluída no último trimestre de 2018, tendo sido requerida nova reunião com a Câmara, na pessoa da sua Presidente, para apresentação do novo *master plan*.

Sinteticamente, a revisão incidiu na substituição do *outlet* originalmente proposto por uma área comercial mais reduzida e com natureza de apoio local, a inserção de um edifício destinado à instalação de uma incubadora voltada para as ciências do mar e da saúde, complementada por uma torre de habitação, tendo em vista atenuar o impacto na rendibilidade do projecto global induzido pela supressão do *outlet*. À data da escrita do presente relatório é possível avançar com a informação de que a revisão efectuada vai ao encontro das pretensões da Câmara e que o Fundo deve

submeter à aprovação um novo Pedido de Informação Prévia para este novo *master plan*.

Face ao incumprimento na prestação da garantia prevista no contrato de arrendamento celebrado com a Exponor – FI Porto no valor de € 612.000, a Nexponor intentou já após o fim do exercício de 2018, mas antes da data da escrita do presente relatório, acção declarativa de condenação contra a Inquilina peticionando o pagamento daquela quantia.

Regista-se a extinção, em Fevereiro de 2018, da acção de impugnação pauliana proposta pela Openline Facility Services.

Assinala-se, também, a apresentação pela Inquilina de procedimento especial de injunção contra a Nexponor para o pagamento de capital e juros no valor de 216.129,59 € alegadamente por incumprimento de obrigações contractuais emergentes do contrato de arrendamento celebrado entre as partes.

INVESTIMENTOS DO EXERCÍCIO

Não há investimentos a reportar no exercício.

ALIENAÇÕES DO EXERCÍCIO

Não há desinvestimentos a reportar no exercício.

COMENTÁRIO AOS RESULTADOS

A 31 de Dezembro de 2018 o Balanço da Nexponor evidencia um resultado líquido do exercício de € 444.141 (foi de € 1.234.936 em 2017), uma diminuição justificada pela menor valorização dos activos imobiliários ocorrida no exercício e pelo aumento da rubrica de Fornecimento e Serviços Externos em muito devido aos custos com a renovação da cobertura do pavilhão 5.

O valor contabilístico por acção fixou-se em € 4,0921 (foi de € 4,0583 em 2017) e a rentabilidade anualizada desde o lançamento do Fundo é de -3,48 %.

PROPOSTA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Não obstante encontrar-se previsto no Regulamento de Gestão da Nexponor, uma política de distribuição de rendimentos que se caracteriza pela distribuição semestral de 95% dos resultados distribuíveis, a mesma não é aplicável de momento dada a inexistência de resultados distribuíveis.

Assim, propõe-se que o resultado líquido do exercício seja levado a Resultados Transitados.

AGRADECIMENTOS

A Sociedade Gestora manifesta os seus agradecimentos

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

Lisboa, 21 de Março de 2019

Pelo Conselho de Administração da Sociedade Gestora

Joaquim Miguel Calado Cortes de Meirelles

Administrador Delegado

Manuel Joaquim Guimarães Monteiro de Andrade

Administrador Delegado

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

BALANÇOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 31 DEZEMBRO DE 2017

(Montantes expressos em Euros)

ACTIVO	Notas	31-12-2018			31-12-2017		PASSIVO E CAPITAL DO FUNDO	Notas	31-12-2018	31-12-2017
		Activo bruto	Mais valias	menos valias	Activo líquido	Activo líquido				
ACTIVOS IMOBILIÁRIOS							CAPITAL DO FUNDO			
Terrenos	1 e 3	9 148 306	552 632	(484 381)	9 216 558	9 130 287	Unidades de participação	2	65 621 200	65 621 200
Construções	1 e 3	56 158 493	-	(12 296 380)	43 862 113	43 594 430	Variações patrimoniais	2	-	-
Total de activos imobiliários		<u>65 306 799</u>	<u>552 632</u>	<u>(12 780 761)</u>	<u>53 078 671</u>	<u>52 724 717</u>	Resultados transitados	2	(12 359 727)	(13 594 662)
							Resultado líquido do período	2	444 141	1 234 936
DISPONIBILIDADES							Total do Capital do Fundo		<u>53 705 614</u>	<u>53 261 473</u>
Caixa	7	178			178	156				
Depósitos à ordem	7	634 861			634 861	75 041				
Depósitos a prazo e com pré-aviso	7	-			-	850 000				
Total das disponibilidades		<u>635 040</u>			<u>635 040</u>	<u>925 196</u>				
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS							CONTAS DE TERCEIROS			
Acréscimos de proveitos	15	40 000			40 000	40 004	Comissões e outros encargos a pagar	16	57 711	63 721
Despesas com custo diferido	15	15 341			15 341	15 341	Outras contas de credores	16	218 172	199 839
Outros acréscimos e diferimentos	15	980 210			980 210	423 216	Total de valores a pagar		<u>275 884</u>	<u>263 560</u>
Total de acréscimos e diferimentos activos		<u>1 035 551</u>			<u>1 035 551</u>	<u>478 560</u>	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS			
Total do Activo		<u>66 977 390</u>	<u>552 632</u>	<u>(12 780 761)</u>	<u>54 749 261</u>	<u>54 128 473</u>	Acréscimos de custos	18	767 763	603 440
							Total de acréscimos e diferimentos passivos		<u>767 763</u>	<u>603 440</u>
							Total do Passivo e Capital do Fundo		<u>54 749 261</u>	<u>54 128 473</u>
Total do número de unidades de participaç	2				13 124 240	13 124 240	Valor unitário da unidade de participaçã	2	4,0921	4,0583

O anexo faz parte integrante das demonstrações financeiras de 31 de Dezembro de 2018.

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 2018 E 2017

(Montantes expressos em Euros)

	Notas	2018	2017		Notas	2018	2017
CUSTOS E PERDAS CORRENTES				PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
Comissões:				Juros e proveitos equiparados:			
Outras, de operações correntes	14	289 973	281 234	Outras, de operações correntes		207	291
Perdas em operações financeiras e activos imobiliários:				Ganhos em operações financeiras e activos imobiliários			
Na carteira de títulos e participações		-	-	Da carteira de títulos e participações		-	-
Em activos imobiliários	21	-	143 542	Em activos imobiliários	21	353 954	1 033 636
Impostos e taxas:				Rendimentos de activos imobiliários	20	1 124 370	1 124 327
Impostos indirectos	12	200 330	212 749	Outros proveitos e custos correntes		-	-
Outros impostos		15 143	-	Total de proveitos e ganhos correntes	(B)	1 478 531	2 158 253
Fornecimentos e serviços externos	19	532 616	315 793				
Total de custos e perdas correntes	(A)	1 038 062	953 317	PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS				Ganhos de exercícios anteriores		3 672	30 000
Perdas de exercícios anteriores		246	-	Outros ganhos eventuais		246	-
Total de custos e perdas eventuais		246	-	Total de proveitos e ganhos eventuais		3 918	30 000
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se >0)	2	444 141	1 234 936	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se <0)	2	-	-
		1 482 449	2 188 253			1 482 449	2 188 253
Resultados na carteira de títulos e outros activos		-	-	Resultados eventuais		3 672	30 000
Resultados das operações extrapatrimoniais		945 708	1 698 628	Resultados antes de imposto sobre o rendimento		444 141	1 234 936
Resultados correntes (B) - (A)		440 469	1 204 936	Resultados líquidos do período		444 141	1 234 936

O anexo faz parte integrante das demonstrações financeiras de 31 de Dezembro de 2018.

O Contabilista Certificado

Pelo Conselho de Administração

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA PARA O PERÍODO

FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018

(Montantes expressos em Euros)

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
<u>OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS</u>		
Recebimentos:		
Alienação de activos imobiliários (Nota 1)		-
Rendimentos de activos imobiliários	1 124 370	1 114 327
Adiantamentos por conta da venda de activos imobiliários		
Outros recebimentos de activos imobiliários		
	<u>1 124 370</u>	<u>1 114 327</u>
Pagamentos:		
Aquisição de activos imobiliários (Nota 1)		
Grandes reparações em activos imobiliários		
Comissões de activos imobiliários		
Despesas correntes (FSE) em activos imobiliários	(341 090)	(193 506)
Adiantamento por conta de compra de imóveis		
Outros pagamentos de activos imobiliários	<u>(562 939)</u>	<u>(93 051)</u>
	<u>(904 029)</u>	<u>(286 558)</u>
Fluxo das operações com activos imobiliários	<u><u>220 340</u></u>	<u><u>827 769</u></u>
<u>OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS</u>		
Recebimentos:		
Subscrição de unidades de participação	-	-
Pagamentos:		
Resgates/reembolsos de unidades de participação	-	-
Pagamento de rendimentos aos participantes	-	-
Fluxo das operações da carteira de títulos	<u>0</u>	<u>-</u>
<u>OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE</u>		
Recebimentos:		
Juros de depósitos bancários	211	291
Outros recebimentos correntes	3 672	-
	<u>3 883</u>	<u>291</u>
Pagamentos:		
Comissão de gestão	(201 086)	(197 617)
Comissão de depositário	(72 633)	(60 479)
Despesas com crédito vencido		
Juros devedores de depósitos bancários		
Impostos e taxas	(56 051)	(40 650)
Reembolso de empréstimos		
Outros pagamentos correntes	<u>(184 610)</u>	<u>(116 238)</u>
	<u>(514 380)</u>	<u>(414 983)</u>
Fluxo das operações de gestão corrente	<u><u>(510 497)</u></u>	<u><u>(414 692)</u></u>
Saldo dos fluxos de caixa do período	<u>(290 157)</u>	<u>413 077</u>
Disponibilidades no início do período	<u>925 196</u>	<u>512 119</u>
Disponibilidades no fim do período	<u><u>635 040</u></u>	<u><u>925 196</u></u>

O anexo faz parte integrante das demonstrações financeiras de 31 de Dezembro de 2018.

O Contabilista Certificado

Pelo Conselho de Administração

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018
(Montantes expressos em Euros)

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.

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018
(Montantes expressos em Euros)

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, 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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018
(Montantes expressos em Euros)

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.

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018
(Montantes expressos em Euros)

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

g) Acções

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

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

h) Contas de terceiros

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

i) Regime fiscal

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

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

- 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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018
(Montantes expressos em Euros)

conservação e manutenção efectivamente suportados devidamente documentados, bem como do imposto municipal sobre imóveis, sendo as aplicações financeiras tributadas a uma taxa de 28% com retenção na fonte, com excepção nas unidades de participação de fundos de tesouraria que são tributados a uma taxa de 28%.

- c) As mais-valias prediais (que não sejam relativos à habitação social sujeita a regimes legais de custos controlados) estão sujeitas a uma taxa de 25%, referente a IRC, que incide sobre metade do saldo positivo entre as mais e menos-valias, apuradas de acordo com o Código de IRC.
- d) As mais-valias prediais relativas à habitação social sujeita a regimes legais de custos controlados estão sujeitas a tributação, autonomamente, à taxa de 10% sobre a diferença positiva entre as mais-valias e as menos-valias obtidas em cada ano.
- e) As mais-valias que não sejam prediais, obtidas em território português ou fora dele, são tributadas autonomamente à taxa de 25% (vinte e cinco por cento) sobre a diferença positiva entre as mais-valias e as menos-valias obtidas em cada ano.

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

1. Na esfera do Fundo:

- O Fundo é tributado em IRC, à taxa geral prevista no respetivo Código (atualmente fixada em 21%), estando isento de derrama municipal e estadual;
- O lucro tributável corresponderá ao resultado líquido do exercício apurado de acordo com as respetivas normas contabilísticas, estando no entanto isentos de rendimentos de capitais, prediais e mais-valias e devendo desconsiderar os gastos relativos a esses rendimentos, previstos no artigo 23.º-A, do Código do IRC, e comissões de gestão;
- Os prejuízos fiscais apurados são reportáveis por um período de 12 anos;
- Às fusões, cisões e subscrições em espécie realizadas entre OIC pode ser aplicado o regime da neutralidade fiscal;
- O Fundo está sujeito às taxas de tributação autónoma previstas no Código do IRC;
- 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);

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018
(Montantes expressos em Euros)

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

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

j) Demonstração de fluxos monetários

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

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

k) Remuneração variável

A 14 de Maio de 2013 a NEXPONOR celebrou um contrato de arrendamento, cujo objecto do contrato foi a cedência dos prédios do empreendimento Exponor sob os artigos n.ºs 8134, 8316, 8318 e 8320, para a exploração da actividade de promoção de feiras e exposições, assim como todos os serviços e actividades complementares à actividade de promoção de feiras e exposições. Pelo arrendamento dos imóveis supra referidos, a Arrendatária acordou com a NEXPONOR o pagamento de uma renda com duas componentes, uma parte fixa e outra variável, sendo que o valor máximo da renda anual não poderá exceder 13,25% (treze vírgula vinte e cinco por cento) do capital investido pela NEXPONOR nos imóveis arrendados.

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.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018
(Montantes expressos em Euros)1. ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

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

Imóvel	31-12-2018				
	Valor contabilístico bruto	Mais e menos valias potenciais	Valor contabilístico líquido	Média das Avaliações	Diferença
Terrenos					
Terreno Exponor artigo 8323	7.438.926	552.632	7.991.558	7.991.558	-
Terreno Exponor artigo 4187	747.968	(220.854)	527.114	527.114	-
Terreno Exponor artigo 4554	961.412	(263.526)	697.886	697.886	-
	<u>9.148.306</u>	<u>68.252</u>	<u>9.216.558</u>	<u>9.216.558</u>	<u>-</u>
Construções					
Prédio Urbano Exponor artigo 8318	17.465.821	(6.600.868)	10.864.954	10.864.954	-
Prédio Urbano Exponor artigo 8320	19.912.857	(1.679.185)	18.233.673	18.233.673	-
Prédio Urbano Exponor artigo 8314	10.390.605	(573.364)	9.817.241	9.817.241	-
Prédio Urbano Exponor artigo 8316	8.389.209	(3.442.963)	4.946.246	4.946.246	-
	<u>56.158.493</u>	<u>(12.296.380)</u>	<u>43.862.113</u>	<u>43.862.113</u>	<u>-</u>
	<u>65.306.799</u>	<u>(12.228.128)</u>	<u>53.078.671</u>	<u>53.078.671</u>	<u>-</u>

Na sequência das avaliações realizadas, foram registadas no período de 2018 mais-valias líquidas potenciais no montante de €353.954 (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 28 de Dezembro de 2018. As avaliações imobiliárias têm por base pressupostos cuja influência da conjuntura económica e financeira e capacidade do mercado em transaccionar a oferta disponível são determinantes. Deste modo, não obstante a Sociedade Gestora ter cumprido com o previsto no número 2 do artigo 94.º e artigo 144.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Colectivo, a concretização do valor de avaliação determinado pelos peritos 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 conseqüentemente, 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 2018 foi a abaixo descrita:

	31-12-2018						
	Saldo em 31-12-2017	Subscrições	Resgates	Distribuição de rendimentos	Aplicação do resultado de 2016	Resultado líquido do exercício	Saldo em 31-12-2018
Unidades de participação	65.621.200	-	-	-	-	-	65.621.200

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018
(Montantes expressos em Euros)

Variações patrimoniais	-	-	-	-	-	-	-
Resultados transitados	(13.594.662)	-	-	-	1.234.936	-	(12.359.727)
Resultados distribuídos	-	-	-	-	-	-	-
Resultado líquido do exercício	<u>1.234.936</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1.234.936)</u>	<u>444.141</u>	<u>444.141</u>
	<u>53.261.473</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>444.141</u>	<u>53.705.614</u>
Número de unidades de participação	<u>13.124.240</u>						<u>13.124.240</u>
Valor da unidade de participação	<u>4,0583</u>						<u>4,0921</u>

A 31 de Dezembro de 2018 a NEXPONOR apresenta um resultado líquido positivo de €444.141.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018
(Montantes expressos em Euros)

3. INVENTÁRIO DAS APLICAÇÕES EM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

Imóvel / Terreno	31-12-2018								Localização
	Área (m ²)	Data de aquisição	Valor de aquisição	Data da 1ª avaliação	Valor da 1ª avaliação	Data da 2ª avaliação	Valor da 2ª avaliação	Valor do Imóvel	
<u>1. Imóveis situados em Portugal</u>									
<u>1.1 Terrenos</u>									
<u>1.1.1 Urbanizados</u>									
Exponor artigo 8323	27 612	14-05-2013	7.438.926	28-12-2018	7.979.795	28-12-2018	8.003.322	7.991.558	Matosinhos
Exponor artigo 4187	2 710	14-05-2013	747.968	28-12-2018	500.227	28-12-2018	554.000	527.114	Matosinhos
Exponor artigo 4554	3 410	14-05-2013	<u>961.412</u>	28-12-2018	<u>696.000</u>	28-12-2018	<u>699.772</u>	<u>697.886</u>	Matosinhos
Total			<u>9.148.306</u>		<u>9.176.022</u>		<u>9.257.094</u>	<u>9.216.558</u>	
<u>1.4 Construções</u>									
<u>1.4.1 Arrendadas</u>									
Exponor artigo 8318	37 540	14-05-2013	17.465.821	28-12-2018	10.848.960	28-12-2018	10.880.947	10.864.954	Matosinhos
Exponor artigo 8320	63 000	14-05-2013	19.912.857	28-12-2018	18.206.833	28-12-2018	18.260.513	18.233.673	Matosinhos
Exponor artigo 8314	33 920	14-05-2013	10.390.605	28-12-2018	9.802.790	28-12-2018	9.831.692	9.817.241	Matosinhos
Exponor artigo 8316	17 090	14-05-2013	<u>8.389.209</u>	28-12-2018	<u>4.938.965</u>	28-12-2018	<u>4.953.526</u>	<u>4.946.246</u>	Matosinhos
Total			<u>56.158.493</u>		<u>43.797.547</u>		<u>43.926.678</u>	<u>43.862.113</u>	
Total			<u>65.306.799</u>		<u>52.973.569</u>		<u>53.183.772</u>	<u>53.078.671</u>	

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018
(Montantes expressos em Euros)

31-12-2018									
Liquidez	Quantidade	Moeda	Preço de aquisição	Preço	Data de Avaliação	Valor de Avaliação	Método de Avaliação	Juros Decorridos	Valor Global
7.1.1 Numerário									
Caixa		EUR							178
7.1.2 Depósitos à ordem									
DO Banco Banif BI 0.00%		EUR						-	18
DO Banco Invest 0.00%		EUR						-	634.843
7.2.1 Depósitos com pré-aviso e a prazo									
		EUR						-	-
Total								-	<u>635.040</u>
31-12-2018									
Outros valores a regularizar	Quantidade	Moeda	Preço de aquisição		Data de Avaliação	Valor de Avaliação	Método de Avaliação	Juros Decorridos	Valor Global
9.1.2. Outros ativos									
Valores Activos		EUR							1.035.551
9.2.2. Outros passivos									
Valores Passivos		EUR							(1.043.646)
Total									<u>(8.095)</u>
<u>Valor Líquido Global do Fundo</u>									53.705.614

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018
(Montantes expressos em Euros)6. CRITÉRIOS E PRÍNCÍPIOS DE VALORIZAÇÃO

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

7. DISCRIMINAÇÃO DA LIQUIDEZ DA SICAFI

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

Contas	31-12-2017			
	Saldo em 31-12-2016	Aumentos	Reduções	Saldo em 31-12-2017
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

9. COMPARABILIDADE COM O EXERCÍCIO ANTERIOR

As políticas contabilísticas seguidas em 2018 são idênticas às adotadas em 2017, 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. A Nexponor intentou em 14 de Janeiro de 2019 acção declarativa de condenação contra a Exponor – Fiporto – Feira Internacional do Porto S.A. (“Exponor Fiporto”) peticionando o pagamento da quantia de € 612.000,00 com fundamento no incumprimento de obrigação contratual assumida pela Exponor Fiporto no âmbito do contrato de arrendamento celebrado entre aquela e a Nexponor.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018
(Montantes expressos em Euros)12. IMPOSTOS

A 31 de Dezembro de 2018 e 2017, a rubrica de impostos tem a seguinte decomposição:

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Outros Impostos:		
Imposto Selo	26.739	26.139
Imposto Municipal s/ Imóveis	173.591	186.610
Outros impostos	<u>15.143</u>	<u>-</u>
	215.473	212.749
Total de Impostos suportados	<u><u>215.473</u></u>	<u><u>212.749</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. Na rubrica de “Outros impostos” encontram-se registados os custos com segurança social dos membros do Conselho de Administração da Nexponor.

14. COMISSÕES

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Comissões		
Comissão de gestão	201.794	197.809
Comissão de depósito	67.265	65.936
Taxa de supervisão	16.645	17.030
Outras comissões	<u>4.270</u>	<u>459</u>
	<u>289.973</u>	<u>281.234</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>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Acréscimos de proveitos		
Juros de depósitos a prazo	-	4
De Devedores	<u>40.000</u>	<u>40.000</u>
	40.000	40.004
Despesas com custo diferido		
Seguros antecipados	<u>15.341</u>	<u>15.341</u>
	<u>15.341</u>	<u>15.341</u>
Outros acréscimos e diferimentos		
Projectos Arquitectura Aprovação	1.007.019	450.024
Outros	<u>(26.808)</u>	<u>(26.808)</u>
	<u>980.210</u>	<u>423.216</u>

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018
(Montantes expressos em Euros)

Total	1.035.551	478.560
--------------	-----------	---------

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 2019.

A rubrica de “Outros acréscimos e diferimentos” diz respeito, essencialmente, a custos relacionados com o projecto de arquitectura, cujo aumento é justificado pela revisão do *master plan* ocorrida em 2018, conforme explicado no Relatório de Gestão. Estes valores serão capitalizados com o arranque da obra.

16. CONTAS DE TERCEIROS – PASSIVO

As “Comissões e outros encargos a pagar” reflectem as comissões de gestão, de depositário e de supervisão a pagar à sociedade gestora, ao banco depositário e à CMVM, respectivamente, a serem liquidadas no decorrer do mês de Janeiro de 2019.

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

	31-12-2018	31-12-2017
Comissões e outros encargos a pagar		
Sociedade Gestora	50.641	49.934
Banco Depositário	5.674	11.043
Entidades avaliadoras de imóveis	-	-
Autoridades de Supervisão	1.396	2.744
	57.711	63.721
Outras contas de credores		
Imposto sobre o rendimento	154	-
Outros credores	218.018	199.839
	218.172	199.839
Total	275.884	263.560

17. CONTAS DE TERCEIROS – ACTIVO

A 31 de Dezembro de 2018 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 2018
(Montantes expressos em Euros)18. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS

Em 31 de Dezembro de 2018, estas rubricas têm a seguinte composição:

	31-12-2018	31-12-2017
Passivos por impostos diferidos		
Imposto de selo	(6.747)	(6.578)
IMI	<u>(745.447)</u>	<u>(571.856)</u>
	<u>(752.194)</u>	<u>(578.434)</u>
Outros custos a pagar		
Auditoria	(9.936)	(11.316)
Interbolsa	(861)	-
AEHS	(1.353)	(492)
AMaintenance	(590)	(590)
Luso Roux - Avaliações	-	(2.460)
J. Curvelo	(984)	-
Rogério Alves	-	(1.538)
Serra Lopes	-	(6.150)
J.M.Oliveira e Costa	<u>(1.845)</u>	<u>(2.460)</u>
	<u>(15.569)</u>	<u>(25.006)</u>
Total	<u><u>(767.763)</u></u>	<u><u>(603.440)</u></u>

19. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

	2018	2017
Fornecimentos e serviços externos		
Seguro	31.367	31.450
Conservação	329.476	158.398
Higiene e Limpeza	-	308
Vigilância e Segurança	2.090	500
Auditoria	29.422	28.290
Avaliação dos activos imobiliários	3.813	4.920
Honorários	91.149	53.697
Outros	<u>45.299</u>	<u>38.229</u>
Total	<u><u>532.616</u></u>	<u><u>315.793</u></u>

Na subrubrica “Conservação” estão compreendidos os custos relativos aos contratos de manutenção e às despesas de conservação e manutenção extraordinárias, como foi o caso da substituição da cobertura do pavilhão n.º5.

Na rubrica “Honorários” encontram-se registados essencialmente os custos com os advogados (€47.949) e com os órgãos sociais da Nexponor (€43.200).

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

20. RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018
(Montantes expressos em Euros)

No exercício findo em 31 de Dezembro de 2018, 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 2018 e 2017 as rubricas de Ganhos ou de perdas em operações financeiras e activos imobiliários resumem-se em:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ganhos Op. Financeiras e Act. Imob.		
Em activos imobiliários	353.954	1.033.636
Perdas Op. Financeiras e Act. Imob.		
Em activos imobiliários	-	<u>(143.542)</u>
	<u>353.954</u>	<u>890.094</u>

22. OUTRAS INFORMAÇÕES

A acção de impugnação pauliana proposta pela Openline Facility Services contra a Associação dos Parques de Exposições do Norte e a Nexponor foi extinta em 8 de Fevereiro de 2018 por inutilidade superveniente da lide, motivada pelo cumprimento do acordo de pagamento celebrado entre a Autora e a Associação dos Parques de Exposições do Norte e a Nexponor.

A Nexponor requereu a dispensa do pagamento do remanescente da taxa de justiça, tendo este pedido sido deferido pelo Tribunal. A Nexponor apresentou igualmente o pedido de pagamento de custas de parte à Openline, tendo esta sido condenada a pagar à Nexponor, a quantia de €3.672,00, quantia esta que foi liquidada em 29 de Junho de 2018.

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

A Nexponor deduziu oposição à injunção em 10 de Setembro de 2018, tendo o procedimento de injunção sido convolado em processo comum, a correr termos no Tribunal da Póvoa do Varzim. Aguardam-se desenvolvimentos.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018
(Montantes expressos em Euros)

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 2018 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-18
Remunerações Fixas	98.505
Remunerações Variáveis	0
Total	98.505

O valor acima apurado baseou-se no peso do ativo líquido do fundo (16%) no ativo líquido da totalidade dos fundos geridos pela sociedade gestora aplicado ao total de remunerações pagas aos colaboradores dessa sociedade durante o ano de 2018 (634.417 euros). De referir que o montante de 634.417 euros inclui montante pago a entidade terceira pela prestação de serviços dos colaboradores do Departamento de Operações que anteriormente eram colaboradores da Fund Box SGFII.

O número de colaboradores afetos à gestão do fundo ao longo do ano de 2018 foi de 21 pessoas.

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

24. EVENTOS SUBSEQUENTES

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

O Contabilista Certificado

Pelo Conselho de Administração



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 com reservas

Auditámos as demonstrações financeiras anexas da **Nexponor – Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo – SICAFI, S.A.** (o “OIC”), gerida pela **Fund Box – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.** (“Entidade Gestora”), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2018 que evidencia um total 54.749.261 euros e um total de capital do fundo de 53.705.614 euros, incluindo um resultado líquido de 444.141 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, exceto quanto aos efeitos da matéria referida na secção “Bases para a opinião com reservas, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira da **Nexponor – Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo – SICAFI, S.A. gerida pela Fund Box – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.** em 31 de dezembro de 2018 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 com reservas

No âmbito da nossa auditoria, procedemos à análise das avaliações realizadas pelos peritos avaliadores de imóveis independentes contratados pela Entidade Gestora relativamente ao ativo imobiliário, propriedade do OIC, sito na Avenida Dr. António Macedo, nomeadamente o Parque de Exposições da Exponor, o qual, em 31 de dezembro de 2018, encontra-se registado na rubrica “Ativos imobiliários” das demonstrações financeiras do OIC, pelo montante de 53.078.671 euros, representando 97% do ativo do OIC à mesma data. Conforme estabelecido nas políticas contabilísticas do OIC, em 31 de dezembro de 2018, os imóveis encontram-se valorizados pela média simples dos valores atribuídos por dois peritos avaliadores de imóveis independentes.

Tendo por base a análise das avaliações imobiliárias apresentadas, nomeadamente da razoabilidade dos pressupostos considerados pelos peritos avaliadores independentes, da consistência desses pressupostos entre avaliações, da sua aderência face aos resultados passados e coerência com os planos definidos pela Entidade Gestora para o desenvolvimento do ativo e, tendo em consideração os esclarecimentos obtidos nas reuniões realizadas com a Entidade Gestora e com os peritos avaliadores imobiliários contratados pela mesma, concluímos que, à data de 31 de dezembro de 2018, o valor do ativo sito na Av. Dr. António Macedo, nomeadamente o Parque de Exposições da Exponor, se encontra sobreavaliado em pelo menos 21.525.600 euros. Desta forma, é nosso entendimento que as rubricas "Ativos imobiliários", "Resultado Líquido do Período" e "Total do Capital do Fundo" encontram-se sobrevalorizadas pelo menos em 21.525.600 euros à data de 31 de dezembro de 2018.

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

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

Matérias relevantes de auditoria

As matérias relevantes de auditoria são as que, no nosso julgamento profissional, tiveram maior importância na auditoria das demonstrações financeiras do 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. Exceto quanto à matéria descrita na secção "Bases para opinião com reservas", informamos que não existem outras matérias relevantes de auditoria a comunicar no nosso relatório.

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

O órgão de gestão da Entidade Gestora é responsável pela:

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





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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

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

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

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

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 a 9 de Abril de 2019.
- 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, 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.



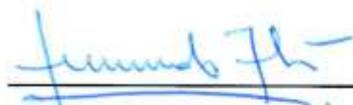
Sobre as matérias previstas no n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo

Nos termos do n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, aprovado pela Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro, alterado pelos Decretos-Lei n.º 124/2015, de 7 de julho, n.º 77/2017, de 30 de Junho, e n.º 56/2018, de 9 de julho e pelas Lei n.º 104/2017, de 30 de agosto e 35/2018, de 20 de julho, retificada em 7 de setembro, devemos pronunciar-nos sobre o seguinte:

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

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

9 de abril de 2019



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