



# NEXPONOR, SICAFI, S.A.

Relatório de Gestão, Exercício de 2015

O Ano de 2015, com a aprovação de princípio ao Master Plan, é o ano do desenvolvimento dos projetos das valências imobiliárias aí propostas e sua apresentação a licenciamento



# NEXPONOR, SICAFI, S.A.

Relatório de Gestão, Exercício de 2015

## *Ambiente de negócio*

Segundo a UFI's 16th Global Barometer, o mercado das feiras manteve-se dinâmico na Europa durante o ano de 2015. Entre 1/3 e 40% das empresas, apresentaram um crescimento de 10%, ou mais, nos seus lucros em 2015.

O dinamismo do mercado na Europa revelou-se assim superior ao dos restantes continentes com exceção do mercado das Américas.

Os problemas do negócio mais referenciados estão relacionados com a situação económica quer ao nível do mercado local quer quanto ao desenvolvimento global da economia.

Todavia, em termos estratégicos a grande maioria das companhias tem planos para desenvolver novas atividades, sejam elas na gama das exposições ou de eventos ao vivo e/ou virtuais (87% dos inquiridos na Europa).

Mas, em termos de expansão geográfica, apenas entre 10 e 20% das empresas deste barómetro reportaram planos para estender a sua atividade a outras geografias.

Contudo, as expectativas da generalidade das empresas constituintes deste barómetro (240 em 58 países) prevê um ano de 2016 com bons resultados.

Relembra-se que, segundo a UFI, o mercado português exibe uma quota de mercado (mundial) de cerca de 0,5%, e apenas 35% das feiras realizadas em Portugal são internacionais, revelando claramente a natureza periférica e doméstica do mercado.

## VALORIZAÇÃO DOS ATIVOS



Novo Centro de  
Conferencias

Hotel de Conferencias

Outlet

Implementação do  
Master Plan



## *Actividade do Fundo*

No ano de 2015 a gestão do fundo Nexponor prosseguiu concretização do plano geral de valorização dos seus ativos imobiliários iniciado no segundo semestre de 2013 com a elaboração de um “master plan” geral que veio a ser acolhido favoravelmente pela Câmara Municipal de Matosinhos em 2014.

Nestes termos, no ano em apreço foram apresentados à Câmara Municipal de Matosinhos o PIP do Centro de Congressos, aprovado em 23/Jul/2015 e em 10/Dez/2015 o PIP do Outlet;

Encontram-se em fase de desenvolvimento para posterior apresentação à Câmara Municipal de Matosinhos o projeto de licenciamento do Hotel de Congressos e o projeto de licenciamento do Centro de Conferencias;

Simultaneamente encontram-se em fase de elaboração o projeto de execução do Centro de Conferências e o projeto de loteamento geral e infraestruturas;

Não foi possível, ainda, encontrar com a Câmara Municipal de Matosinhos a melhor solução para a implantação da residência de estudantes, apesar dos esforços mútuos desenvolvidos.

Como consequência das ações levadas a cabo pela Sociedade Gestora foi possível, em conjunto com a Exponor – FIP e AEP a identificação de um parceiro internacional para a dinamização do mercado de feira e eventos com quem foi celebrado um MoU no final do ano de 2015 definidor das linhas orientadoras do futuro novo contrato de arrendamento.

## *Investimentos do Exercício*

Não há investimentos a registar no presente exercício.

## *Alienações do Exercício*

Não há desinvestimentos a registar no presente exercício.

## *Comentário aos Resultados*

Os resultados do ano de 2015 são positivos no valor de € 1.789.346 em grande parte devido à valorização dos ativos imobiliários e aos seus rendimentos.

## *Proposta de Distribuição de Resultados*

A proposta de distribuição dos resultados apurados no presente exercício é a de os mesmos serem levados a resultados transitados.



## Perspectivas para 2016

Para o ano de 2016 a Sociedade Gestora perspetiva a continuação da sua estratégia de implementação do “master plan” com a apresentação à Câmara Municipal de Matosinhos do Projeto de licenciamento do Hotel de Congressos e do Projeto de licenciamento do Centro de Conferencias ambos até ao final do 1º trimestre.

Perspetiva-se também a conclusão do Projeto de execução do Centro de Conferências e sua colocação a concurso para início das obras, bem como a apresentação a licenciamento do Projeto de loteamento geral e infraestruturas.

A Sociedade Gestora continuará a envidar os seus melhores esforços para a conclusão do processo de entrada de um parceiro internacional na gestão da Exponor – FIP.

## Agradecimentos

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora apresenta os seus agradecimentos

- Ao Banco Invest pela sua intervenção enquanto banco depositário;
- Ao Auditor do Fundo pelo zelo colocado no acompanhamento da atividade;
- Aos Senhores Peritos Avaliadores pela experiência e conhecimentos da qual a gestão do Fundo beneficiou

Lisboa, 25 de Fevereiro de 2016

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

BALANÇO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015

(Montantes expressos em Euros)

ACTIVO	Notas	2015			2014		PASSIVO E CAPITAL DO FUNDO	Notas	2015	2014
		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	400,585	(395,143)	9,153,748	8,613,074	Unidades de participação	2	65,621,200	65,621,200
Construções	1 e 3	56,158,493	-	(13,130,901)	43,027,592	41,918,155	Variações patrimoniais	2	-	-
Direitos	1 e 3	-	-	-	-	-	Resultados transitados	2	(15,352,144)	(387,126)
Total de activos imobiliários		<u>65,306,799</u>	<u>400,585</u>	<u>(13,526,044)</u>	<u>52,181,340</u>	<u>50,531,230</u>	Resultado líquido do exercício	2	<u>1,789,346</u>	<u>(14,965,018)</u>
							Total do Capital do Fundo		<u>52,058,403</u>	<u>50,269,056</u>
<b>DISPONIBILIDADES</b>										
Caixa	7	80			80	100				
Depósitos à ordem	7	112,558			112,558	13,549				
Depósitos a prazo e com pré-aviso	7	-			-	100,000				
Total das disponibilidades		<u>112,638</u>			<u>112,638</u>	<u>113,649</u>				
<b>CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES</b>										
Unidades de participação	4	70,000	29	-	70,029	-	<b>CONTAS DE TERCEIROS</b>			
Total da carteira de títulos e participações		<u>70,000</u>	<u>29</u>	<u>-</u>	<u>70,029</u>	<u>-</u>	Comissões e outros encargos a pagar	16	57,846	83,586
							Outras contas de credores	16	223,033	368,441
							Total de valores a pagar		<u>280,879</u>	<u>452,027</u>
<b>ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS</b>										
Acréscimos de proveitos	15	-			-	3	<b>ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS</b>			
Despesas com custo diferido	15	15,343			15,343	15,339	Acréscimos de custos	18	218,194	1
Outros acréscimos e diferimentos	15	178,127			178,127	60,865	Total de acréscimos e diferimentos passivos		<u>218,194</u>	<u>1</u>
Total de acréscimos e diferimentos activos		<u>193,469</u>			<u>193,469</u>	<u>76,206</u>	Total do Passivo e Capital do Fundo		<u>52,557,476</u>	<u>50,721,084</u>
Total do Activo		<u>65,682,906</u>	<u>400,614</u>	<u>(13,526,044)</u>	<u>52,557,476</u>	<u>50,721,084</u>				
Total do número de unidades de participação	2				13,124,240	13,124,240	Valor unitário da unidade de participação	2	3.9666	3.8302

O anexo faz parte integrante do balanço em 31 de Dezembro de 2014.

O Técnico Oficial de contas

Pelo Conselho de Administração

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

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015

(Montantes expressos em Euros)

	Notas	2015	2014		Notas	2015	2014
<b>CUSTOS E PERDAS CORRENTES</b>				<b>PROVEITOS E GANHOS CORRENTES</b>			
Comissões:				Juros e proveitos equiparados:			
Outras, de operações correntes	14	270,660	347,687	Outras, de operações correntes		89	123
Perdas em operações financeiras e activos imobiliários				Ganhos em operações financeiras e activos imobiliários			
Em activos imobiliários	20	-	14,958,888	Da carteira de títulos e participações		29	-
Impostos e taxas:				Em activos imobiliários	20	1,650,110	198,448
Imposto sobre rendimento	12	158,712	82,960	Rendimentos de activos imobiliários	21	1,019,245	766,645
Impostos indirectos	12	109,099	96,311	Outros proveitos e custos correntes		-	-
Fornecimentos e serviços externos	19	341,418	414,629	Total de proveitos e ganhos correntes		2,669,473	965,217
Total de custos e perdas correntes	(A)	879,889	15,900,475				
<b>CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS</b>				<b>PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS</b>			
Perdas de exercícios anteriores		246	29,481	Ganhos de exercícios anteriores		7	-
Outras perdas eventuais		-	279	Total de proveitos e ganhos eventuais		7	-
Total de custos e perdas eventuais	(B)	246	29,760				
<b>LUCRO DO EXERCÍCIO</b>	2	1,789,346	-	<b>PERDA DO EXERCÍCIO</b>	2	-	14,965,018
		2,669,481	15,930,235			2,669,481	15,930,235
Resultados na carteira de títulos		29	-	Resultados eventuais		(239)	(29,760)
Resultados de activos imobiliários		2,327,937	(14,408,423)	Resultados antes de imposto sobre o rendimento		1,948,058	(14,882,058)
Resultados correntes		1,948,297	(14,852,298)	Resultados líquidos do período		1,789,346	(14,965,018)

O Técnico Oficial de contas

Pelo Conselho de Administração

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS MONETÁRIOS PARA O EXERCÍCIO

FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015

(Montantes expressos em Euros)

	2015	2014
<u>OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO</u>		
Recebimentos:		
Subscrição de unidades de participação		
Pagamentos:		
Resgates/reembolsos de unidades de participação	-	-
Pagamento de rendimentos aos participantes	-	-
<b>Fluxo das operações sobre as unidades do fundo</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<u>OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS</u>		
Recebimentos:		
Alienação de activos imobiliários (Nota 1)		-
Rendimentos de activos imobiliários	1,019,245	919,645
Adiantamentos por conta da venda de activos imobiliários		
Outros recebimentos de activos imobiliários		
	<u>1,019,245</u>	<u>919,645</u>
Pagamentos:		
Aquisição de activos imobiliários (Nota 1)		
Grandes reparações em activos imobiliários		
Comissões de activos imobiliários		
Despesas correntes (FSE) em activos imobiliários	(187,292)	(428,552)
Adiantamento por conta de compra de imóveis		
Outros pagamentos de activos imobiliários	(139,507)	
	<u>(326,799)</u>	<u>(428,552)</u>
<b>Fluxo das operações com activos imobiliários</b>	<b>692,446</b>	<b>491,093</b>
<u>OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS</u>		
Recebimentos:		
Subscrição de unidades de participação	( 70,000)	
Pagamentos:		
Resgates/reembolsos de unidades de participação	-	-
Pagamento de rendimentos aos participantes		
<b>Fluxo das operações sobre as unidades do fundo</b>	<b>( 70,000)</b>	<b>-</b>
<u>OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE</u>		
Recebimentos:		
Cobranças de crédito vencido		
Juros de depósitos bancários	91	121
Pagamentos:		
Comissão de gestão	(204,253)	(245,538)
Comissão de depositário	(78,683)	(68,154)
Despesas com crédito vencido		
Juros devedores de depósitos bancários		
Impostos e taxas	(265,752)	(71,393)
Reembolso de empréstimos		
Outros pagamentos correntes	(74,860)	(449)
	<u>(623,548)</u>	<u>(385,535)</u>
<b>Fluxo das operações de gestão corrente</b>	<b>(623,458)</b>	<b>(385,414)</b>
<b>Saldo dos fluxos de caixa do exercício</b>	<b>(1,011)</b>	<b>105,679</b>
<b>Disponibilidades no início do exercício</b>	<b>113,649</b>	<b>7,971</b>
<b>Disponibilidades no fim do exercício</b>	<b>112,638</b>	<b>113,649</b>

O anexo faz parte integrante da demonstração dos fluxos monetários para o exercício findo em 31 de Dezembro de 2015.

## INTRODUÇÃO

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

Conforme referido anteriormente, a NEXPONOR foi constituída por apelo à subscrição pública nos termos dos artigos 279.º e seguintes do Código das Sociedade Comerciais, tendo sido subscrito um capital total de €65.621.200 (sessenta e cinco milhões seiscientos e vinte e um mil duzentos euros), representado por 13.124.240 (treze milhões cento e vinte e quatro mil duzentas e quarenta) acções sem valor nominal. O capital social da NEXPONOR divide-se em acções nominativas, escriturais, sem valor nominal e cada accionista limita a sua responsabilidade ao valor das acções que subscreveu.

No passado dia 3 de Junho de 2013, a NEXPONOR foi admitida à negociação no sistema de negociação multilateral gerido pela Euronext Lisbon, passando a partir desse dia a ser apenas possível a transacção das acções da NEXPONOR nesse sistema de negociação.

A actividade da SICAFI está regulamentada pela Lei n.º 16/2015 de 24 de Fevereiro, que estabelece o regime jurídico dos fundos de investimento imobiliário, e consiste em alcançar, numa perspectiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente de capital, através da constituição e gestão de uma carteira de valores predominantemente imobiliários.

O Banco Invest, SA assumiu as funções de depositário da NEXPONOR a 25 de Setembro de 2013, em substituição ao Banif – Banco de Investimento, SA e, nessa qualidade, tem a custódia da totalidade dos activos mobiliários da NEXPONOR.



ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015  
(Montantes expressos em Euros)

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

**BASES DE APRESENTAÇÃO E PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS**

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

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

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

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

a) Especialização de exercícios

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

b) Comissão de gestão

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015  
(Montantes expressos em Euros)

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

c) Comissão de depositário

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

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

d) Taxa de supervisão

Na sequência do Decreto-lei n.º 183/2003, de 19 de Agosto, que alterou o Estatuto da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), aprovado pelo Decreto-lei n.º 473/99, de 8 de Novembro, com a publicação da Portaria n.º 913-I/2003, de 30 de Agosto, emitida pela CMVM, 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 colecta ser inferior a €200 (duzentos euros) nem superior a €20.000 (vinte mil 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.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015  
(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 respectivo contrato de arrendamento, de forma a reflectir o valor que é efectivamente suportado pela NEXPONOR.

g) Acções

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

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

h) Contas de terceiros

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

i) Regime fiscal

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

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015  
(Montantes expressos em Euros)

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

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

1. Na esfera do Fundo:

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015  
(Montantes expressos em Euros)

- Não haverá obrigação de retenção na fonte relativamente aos rendimentos obtidos pelo Fundo;
- O Fundo será tributado em Imposto do Selo sobre a média mensal do valor líquido global dos seus ativos à taxa de 0,0125% (por trimestre).

2. Na esfera do participante:

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

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

j) Demonstração de fluxos monetários

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

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

k) Remuneração variável

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015  
(Montantes expressos em Euros)

A parte fixa da renda global é cobrada mensalmente, com base na área global locável ocupada pela Arrendatária, conforme estipulado no contrato de arrendamento celebrado entre as partes.

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

1. ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

Em 31 de Dezembro de 2015, o saldo desta rubrica é composto por activos imobiliários com as seguintes características:

Imóvel	2015				
	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	400,585	7,839,511	7,839,511	-
Terreno Exponor artigo 4187	747,968	(166,243)	581,725	581,725	-
Terreno Exponor artigo 4554	961,412	(228,900)	732,512	732,512	-
	<u>9,148,306</u>	<u>5,442</u>	<u>9,153,748</u>	<u>9,153,748</u>	<u>-</u>
<b>Construções</b>					
Prédio Urbano Exponor artigo 8318	17,465,821	(6,807,584)	10,658,237	10,658,237	-
Prédio Urbano Exponor artigo 8320	19,912,857	(2,026,099)	17,886,759	17,886,759	-
Prédio Urbano Exponor artigo 8314	10,390,605	(760,147)	9,630,458	9,630,458	-
Prédio Urbano Exponor artigo 8316	8,389,209	(3,537,071)	4,852,138	4,852,138	-
	<u>56,158,493</u>	<u>(13,130,901)</u>	<u>43,027,592</u>	<u>43,027,592</u>	<u>-</u>
	<u>65,306,799</u>	<u>(13,125,459)</u>	<u>52,181,340</u>	<u>52,181,340</u>	<u>-</u>

A 31 de Dezembro de 2015, todos os imóveis encontram-se contabilizados à média aritmética simples das avaliações efectuadas pelos dois peritos avaliadores da NEXPONOR. Na sequência das avaliações realizadas, foram registadas em 2015 mais valias no montante de €1,650,110.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015  
(Montantes expressos em Euros)

2. ACCÕES E CAPITAL DA SICAFI

O património da NEXPONOR é representado por ações iguais com um valor base de €5 (cinco euros) cada. A movimentação no capital da NEXPONOR no decurso de 2015 foi a abaixo descrita:

	2015						Saldo em 31-12-2015
	Saldo em 31-12-2014	Subscrições	Resgates	Distribuição de rendimentos	Aplicação do resultado de 2014	Resultado líquido do exercício	
Unidades de participação	65,621,200	-	-	-	-	-	65,621,200
Variações patrimoniais	-	-	-	-	-	-	-
Resultados transitados	(387,126)	-	-	-	(14,965,018)	-	(15,352,144)
Resultados distribuídos	-	-	-	-	-	-	-
Resultado líquido do exercício	(14,965,018)	-	-	-	14,965,018	1,789,346	1,789,346
	<u>50,269,056</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,789,346</u>	<u>52,058,403</u>
Número de unidades de participação	<u>13,124,240</u>						<u>13,124,240</u>
Valor da unidade de participação	<u>3.8302</u>						<u>3.9666</u>

A 31 de Dezembro de 2015 a NEXPONOR apresenta um resultado líquido positivo de €1.789.346.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015

(Montantes expressos em Euros)

3. INVENTÁRIO DAS APLICAÇÕES EM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

Imóvel / Terreno	2015								
	Área (m <sup>2</sup> )	Data de aquisição	Valor de aquisição	Data da avaliação	Valor de avaliação	Data da avaliação	Valor de avaliação	Valor do Imóvel	Localização
<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	31-12-2015	7,698,817	31-12-2015	7,980,204	7,839,511	Matosinhos
Exponor artigo 4187	(i) 2,710	14-05-2013	747,968	31-12-2015	567,450	31-12-2015	596,000	581,725	Matosinhos
Exponor artigo 4554	(i) 3,410	14-05-2013	961,412	31-12-2015	714,024	31-12-2015	751,000	732,512	Matosinhos
<b>Total</b>			<u>9,148,306</u>		<u>8,980,291</u>		<u>9,327,204</u>	<u>9,153,748</u>	
<u>1.4 Construções</u>									
<u>1.4.1 Arrendadas</u>									
Exponor artigo 8318	37,540 63,00	14-05-2013	17,465,821	31-12-2015	10,466,956	31-12-2015	10,849,517	10,658,237	Matosinhos
Exponor artigo 8320	0	14-05-2013	19,912,857	31-12-2015	17,565,750	31-12-2015	18,207,767	17,886,759	Matosinhos
Exponor artigo 8314	33,920	14-05-2013	10,390,605	31-12-2015	9,457,623	31-12-2015	9,803,293	9,630,458	Matosinhos
Exponor artigo 8316	17,090	14-05-2013	8,389,209	31-12-2015	4,765,058	31-12-2015	4,939,218	4,852,138	Matosinhos
<b>Total</b>			<u>56,158,493</u>		<u>42,255,388</u>		<u>43,799,796</u>	<u>43,027,592</u>	
<b>Total</b>			<u>65,306,799</u>		<u>51,235,679</u>		<u>53,127,000</u>	<u>52,181,340</u>	



ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015  
(Montantes expressos em Euros)

Liquidez	2015								
	Quantidade	Moeda	Preço de aquisição	Preço	Data de Avaliação	Valor de Avaliação	Método de Avaliação	Juros Decorridos	Valor Global
<u>7.1.1 Numerário</u>									
Caixa		EUR							80
<u>7.1.2 Depósitos à ordem</u>									
DO Banco Banif BI 0.00%		EUR						-	101
DO Banco Invest 0.00%		EUR						-	112,456
<u>7.2.1 Depósitos com pré-aviso e a prazo</u>									
Eurobox FIMAHMME	6,957	EUR	10.0615	10.0657					70,029
<b>Total</b>								-	<u>182,667</u>
<u>Outros valores a regularizar</u>									
<u>9.1.2. Outros ativos</u>									
Valores Activos		EUR							193,469
<u>9.2.2. Outros passivos</u>									
Valores Passivos		EUR							(499,074)
<b>Total</b>									<u>(305,605)</u>
<u>Valor Líquido Global do Fundo</u>									52,058,402

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015  
(Montantes expressos em Euros)

4. INVENTÁRIO DA CARTEIRA DE TÍTULOS A 31/12/2015

Carteira de Títulos	31-12-2015					
	Quant.	Divisa	Cotação	Mais e menos valias	Juros decorridos	Valor Global
Unidades de participação	6,957		10.0657			70,029
Total	6,957	-		-	-	70,029

6. CRITÉRIOS E PRÍNCIPIOS DE VALORIZAÇÃO

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

7. DISCRIMINAÇÃO DA LIQUIDEZ DA SICAFI

Contas	2015			
	Saldo em 31-12-2014	Aumentos	Reduções	Saldo em 31-12-2015
Numerário	100			80
Depósitos à ordem	13,549			112,558
Depósitos a prazo	100,000	1,055,000	1,155,000	-
Unidades de participação em fundos de tesouraria	-	70,029	-	70,029
<b>Total</b>	<b>113,649</b>	<b>1,125,029</b>	<b>1,155,000</b>	<b>182,667</b>

Contas	2014			
	Saldo em 31-12-2013	Aumentos	Reduções	Saldo em 31-12-2014
Numerário	-			100
Depósitos à ordem	7,971			13,549
Depósitos a prazo	-	262,000	162,000	100,000
Unidades de participação em fundos de tesouraria	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>7,971</b>	<b>262,000</b>	<b>162,000</b>	<b>113,649</b>

A 23 de Outubro de 2015 foi subscrito unidades de participação do EUROBOX - Fundo de Investimento Mobiliário Aberto Harmonizado do Mercado Monetário Euro no valor de €70.000,00.

9. COMPARABILIDADE COM O EXERCÍCIO ANTERIOR

Existe comparabilidade entre os exercícios de 2015 e 2014.

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 2015  
(Montantes expressos em Euros)12. IMPOSTOS

Durante o exercício de 2015 e 2014, 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>2015</u>	<u>2014</u>
Imposto sobre o Rendimento:		
IRC Aplicação Financeira	12	35
IRC Rendas	<u>158,700</u>	<u>82,926</u>
	<u>158,712</u>	<u>82,960</u>
Outros Impostos:		
Imposto Selo	12,787	-
Imposto Municipal s/ Imóveis	<u>96,311</u>	<u>96,311</u>
	109,099	96,311
<b>Total de Impostos suportados</b>	<u><u>267,811</u></u>	<u><u>179,272</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>2015</u>	<u>2014</u>
Comissões		
Comissão de de gestão	190,544	245,272
Comissão de depósito	63,514	81,757
Taxa de supervisão	16,106	20,392
Outras comissões	<u>496</u>	<u>265</u>
	<u>270,660</u>	<u>347,687</u>

15. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ACTIVOS

O saldo da rubrica “Despesas com o custo diferido” no montante de €15,343 corresponde ao seguro dos imóveis, cuja apólice se encontra em vigor até Junho de 2016. A rubrica de “Outros acréscimos e diferimentos” diz respeito, essencialmente, a custos com o projecto de arquitectura, bem como as Rendas e a Indemnização do Seguro.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Acréscimos de proveitos		
Juros de depósitos a prazo	-	3
Despesas com custo diferido		
seguros antecipados	<u>15,343</u>	<u>15,339</u>
Outros acréscimos e diferimentos		
Outros	(17,847)	(3,711)
Projectos Arquitectura Aprovação	<u>195,974</u>	<u>64,575</u>
	<u>178,127</u>	<u>60,865</u>
<b>Total</b>	<u><u>193,469</u></u>	<u><u>76,206</u></u>

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015  
(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 2016.

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Comissões e outros encargos a pagar		
Sociedade Gestora	47,977	61,686
Banco Depositário	5,394	20,562
Entidades avaliadores de imóveis	3,090	-
Autoridades de Supervisão	<u>1,385</u>	<u>1,337</u>
	<u>57,846</u>	<u>83,586</u>
Outras contas de credores		
Imposto sobre o rendimentos	-	82,926
Outros credores	<u>223,033</u>	<u>285,516</u>
	<u>223,033</u>	<u>368,441</u>
<b>Total</b>	<u><u>280,879</u></u>	<u><u>452,027</u></u>

No ano de 2015 conforme nota introdutória houve uma alteração significativa no regime de imposto sobre os rendimentos dos Fundos de Investimento Imobiliário tendo sido considerado imposto sobre os rendimentos apenas até 30 de Junho de 2015 e cujo pagamento foi efectuado no mês de Outubro de 2015.

A 31 de Dezembro de 2015 a Comissão de Depósito que se encontrava por liquidar dizia respeito à comissão calculada durante o mês de Dezembro de 2015. A 31 de Dezembro de 2014 a Comissão de Depósito que se encontrava por liquidar dizia respeito à comissão calculada no período de Outubro a Dezembro de 2014.

17. CONTAS DE TERCEIROS – ACTIVO

A 31 de Dezembro de 2015 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 2015  
(Montantes expressos em Euros)18. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS

Em 31 de Dezembro de 2015, estas rubricas têm a seguinte composição:

	2015	2014
Passivos por impostos diferidos		
IRC de aplicações financeiras	-	(1)
Imposto de selo	(6,500)	-
IMI	(192,623)	-
	<u>(199,122)</u>	<u>(1)</u>
Outros custos a pagar		
Auditoria	(11,316)	-
Interbolsa	(905)	-
Raposo Bernardo	(2,460)	-
AEHS	(861)	-
Sweet Home	(3,530)	-
	<u>(19,072)</u>	<u>-</u>
<b>Total</b>	<u><u>(218,194)</u></u>	<u><u>(1)</u></u>

19. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

	2015	2014
Fornecimentos e serviços externos		
Seguro	31,363	28,171
Conservação	235,543	287,689
Higiene e Limpeza	-	492
Vigilância e Segurança	116	-
Auditoria	27,952	28,127
Avaliação dos activos imobiliários	4,613	6,150
Contencioso e Notariado	-	251
Honorários	18,204	29,454
Outros	23,627	34,295
<b>Total</b>	<u><u>341,418</u></u>	<u><u>414,629</u></u>

A subrubrica "Outros" contempla, essencialmente, os custos de comissão anual da admissão à negociação das acções da SICAFI junto da Euronext Lisbon assim como o registo das acções na Interbolsa. Na subrubrica "Conservação" estão compreendidos os custos relativos ao contrato de manutenção celebrado com a Exponor – FI Porto, Lda.

20. GANHOS E PERDAS EM OPERAÇÕES FINANCEIRAS E ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

Os ganhos e perdas em activos imobiliários registados decorrem das avaliações efectuadas em Dezembro de 2015 conforme já referido na nota 1.

21. RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

No exercício findo em 31 de Dezembro de 2015, esta rubrica corresponde às rendas provenientes do contrato de arrendamento anteriormente referido.

22. OUTRAS INFORMAÇÕES

O exercício de 2015 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 correr 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 acção 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 2015 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-15</b>
Remunerações Fixas	131,227
Remunerações Variáveis	13,556
<b>Total</b>	<b>144,783</b>

O valor acima apurado baseou-se no peso do ativo líquido do fundo (22.59%) 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 2015 (640,825 euros).

De referir que o número de colaboradores afetos à gestão do fundo ao longo do ano de 2015 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.

O Técnico Oficial de Contas

Pelo Conselho de Administração

## RELATÓRIO DE AUDITORIA

### Introdução

1. Nos termos do disposto na alínea c) do n.º 1 do artigo 8.º do Código dos Valores Mobiliários (CVM), do n.º 1 do artigo 131.º e da alínea a) do n.º 1 do artigo 160.º, ambos do Regime Geral dos Organismos de Investimento Colectivo, aprovado pela Lei n.º 16/2015, de 24 de Fevereiro, apresentamos o nosso Relatório de Auditoria sobre a informação financeira do exercício findo em 31 de Dezembro de 2015, da **Nexponor – Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo – SICAFI, S.A. (Nexponor)**, gerido pela entidade gestora **Fund Box – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.**, incluída no Relatório de Gestão, no Balanço (52.557.476 euros e um total de capital da Sociedade de 52.058.403 euros, incluindo um resultado líquido de 1.789.346 euros), na Demonstração dos Resultados e na Demonstração dos Fluxos de Caixa do exercício findo naquela data, e no correspondente Anexo.

### Responsabilidades

2. É da responsabilidade do Conselho de Administração da entidade gestora **Fund Box – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.:**
  - a) a preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira da Nexponor – Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo – SICAFI, S.A., o resultado das suas operações e os fluxos de caixa;
  - b) que a informação financeira histórica, preparada de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites, seja completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita, conforme exigido pelo Código dos Valores Mobiliários (“CVM”);
  - c) a adopção de políticas e critérios contabilísticos adequados, atentas as especificidades do organismo de investimento colectivo;
  - d) a manutenção de um sistema de controlo interno apropriado;
  - e) a informação de qualquer facto relevante que tenha influenciado a sua actividade, posição financeira ou resultados;
  - f) a manutenção de um registo das transacções sobre instrumentos financeiros cotados realizadas fora de bolsa; e,
  - g) o ressarcimento e a divulgação dos prejuízos causados por erros ocorridos no processo de valorização e divulgação do valor da unidade de participação ou na imputação das operações de subscrição e resgate ao património do organismo de investimento colectivo, nos termos legais.
3. A nossa responsabilidade consiste em verificar a informação financeira contida nos documentos de prestação de contas acima referidos, designadamente sobre se é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita, conforme exigido pelo CVM, competindo-nos emitir um relatório profissional e independente baseado no nosso exame.

#### Âmbito

4. O exame a que procedemos foi efectuado de acordo com as Normas Técnicas e Directrizes de Revisão/Auditoria emitidas pela Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, as quais exigem que o mesmo seja planeado e executado com o objectivo de obter um grau de segurança aceitável sobre se as demonstrações financeiras estão isentas de distorções materialmente relevantes. Para tanto o referido exame incluiu:
  - a verificação, numa base de amostragem, do suporte das quantias e divulgações constantes das demonstrações financeiras e a avaliação das estimativas, baseadas em juízos e critérios definidos pelo Conselho de Administração da entidade gestora, utilizadas na sua preparação;
  - a verificação do adequado cumprimento das políticas de investimentos e de distribuição dos resultados definidas no Regulamento de Gestão da Sociedade;
  - a verificação da inscrição dos factos sujeitos a registo relativos aos activos não financeiros da Sociedade;
  - a verificação da adequada avaliação dos valores da Sociedade;
  - a verificação, numa base de amostragem, do cumprimento dos critérios de avaliação definidos no Regulamento de Gestão da Sociedade;
  - a verificação do controlo e a apreciação de eventuais operações efectuadas fora de bolsa e de operações com entidades referidas no n.º 1 do artigo 147.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Colectivo;
  - a verificação do registo e controlo dos movimentos de subscrição e resgate das unidades de participação da Sociedade;
  - a verificação da aplicabilidade do princípio da continuidade;
  - a apreciação sobre se é adequada, em termos globais, a apresentação das demonstrações financeiras; e,
  - a apreciação sobre se a informação financeira é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita.
5. O nosso exame abrangeu ainda a verificação da concordância da informação financeira constante do relatório de gestão com os restantes documentos de prestação de contas.
6. Entendemos que o exame efectuado proporciona uma base aceitável para a expressão da nossa opinião.

#### Opinião

7. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras referidas no parágrafo 1 acima apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspectos materialmente relevantes, a posição financeira da **Nexponor – Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo – SICAFI, S.A.**, gerida pela entidade gestora **Fund Box – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.**, em 31 de Dezembro de 2015, o resultado das suas operações e os fluxos de caixa no exercício findo naquela data, em conformidade com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os Organismos de Investimento Colectivo e a informação nelas constante é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita.



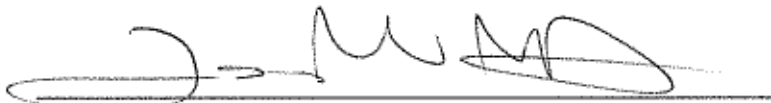
### **Ênfase**

- 8 Sem afectar a opinião expressa no parágrafo anterior, chamamos a atenção para a informação divulgada na nota 1 do Anexo às Demonstrações Financeiras a 31 de Dezembro de 2015, nomeadamente, que todos os imóveis se encontram valorizados à média aritmética simples das avaliações efectuadas pelos dois peritos avaliadores com referência a 31 de Dezembro de 2015. 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 artigo n.º 29 do Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário, a concretização do valor de avaliação determinado pelos peritos independentes está dependente da verificação dos pressupostos utilizados nas respectivas avaliações e a evolução das condições macroeconómicas e do mercado imobiliário poderão traduzir-se na alteração destes mesmos pressupostos, e consequentemente, ter impacto na recuperabilidade do valor de avaliação dos imóveis.

### **Relato sobre outros requisitos legais**

9. É também nossa opinião que a informação constante do relatório de gestão é concordante com as demonstrações financeiras do exercício.

Lisboa, 7 de Março de 2016



**KPMG & Associados -**  
**Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, S.A. (n.º 189)**  
(Inscrita na CMVM sob o n.º 20161489)  
representada por  
João Paulo da Silva Pratas (ROC n.º 965)