



2013

Relatório de gestão

A NEXPONOR – Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo – SICAFI, S.A. foi constituída em Maio de 2013 centrando-se a sua atividade neste primeiro ano no arrendamento de parte do Parque de Exposições localizado em Leça da Palmeira, Matosinhos e na elaboração do *master plan* para as áreas remanescentes daquele mesmo Parque. A NEXPONOR recebeu já em 2014, mas referente a 2013 o prémio “*FINANCIAL INOVATION AWARDS*” atribuído pelo NYSE Euronext promotora da atribuição de prémios para o mercado de capitais português.

NEXPONOR

RELATÓRIO DE GESTÃO

AMBIENTE DE NEGÓCIO

Numa perspectiva global, o negócio das feiras representa 31.400 exposições, 2,9 milhões de expositores directos, 109 milhões de metros quadrados ocupados e 290 milhões de visitantes. No mercado global, a oferta de espaço cresceu 2,3% por ano entre 2006 e 2010, e c apenas 0,9% entre 2010 e 2012.

Entre 2006 e 2010, a oferta na Europa aumentou 7%, mas a quota de mercado desceu de 50% para 48% em favor da Ásia/Pacífico. No entanto, o mercado europeu é o dobro do da Ásia/Pacífico.

ACTIVIDADE DO FUNDO

2013 foi o ano da constituição da NEXPONOR – Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo – SICAFI, S.A., que ocorreu em 2 de Maio, tendo a CMVM autorizado o início de atividade em 9 do mesmo mês. A constituição da NEXPONOR por subscrição pública resultou num capital total de €65.621.200,00, a maior oferta do ano à data nos mercados Alternext (Lisboa, Amsterdão, Bruxelas e Paris).

A admissão à negociação no NYSE Alternext ocorreu em 3 de Junho de 2013.

Durante o ano de 2013 a NEXPONOR celebrou, em Maio, o contrato de arrendamento dos edifícios constituintes do seu património localizado em Leça da Palmeira, Matosinhos com a Exponor – Fiporto – Feira Internacional do Porto Unipessoal, Lda.

Ainda durante o segundo semestre de 2013 foram iniciados os estudos para a elaboração de um “master plan” que permita a apresentação à Câmara Municipal de Matosinhos de um Pedido de Informação Prévia (PIP) tendo em vista o aproveitamento imobiliário das áreas não afetadas à atividade do arrendatário Exponor – FIP.

Investimentos do exercício

A NEXPONOR adquiriu em Maio, por €66,5 M, o Parque Exponor, o maior parque de exposições da Península Ibérica, com 60,000 m², construído e inaugurado em 1987 pela Associação Empresarial de Portugal. A aquisição foi financiada com capitais próprios, produto do encaixe da oferta pública de subscrição.

Comentário aos resultados

Os resultados negativos em €387.126 estão directamente relacionados com os custos da subrubrica “Outros” da rubrica “Fornecimentos e serviços externos” e que engloba os custos com assistência jurídica, serviços de *listing sponsor*, admissão à negociação na Euronext das ações e registo das mesmas, para além dos custos com o contrato de manutenção corrente.

Proposta de distribuição de resultados

Propõe-se que o prejuízo do exercício, no valor de €387.125,61 (trezentos e oitenta e sete mil cento e vinte e cinco euros e sessenta e um cêntimo) seja levado a Resultados Transitados.

Agradecimentos

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora apresenta os seus agradecimentos

- Ao Banco Invest pela sua intervenção enquanto banco depositário, e pronta disponibilidade para substituir o depositário original;
- Ao Banif Investimento pela sua intervenção enquanto líder do sindicato colocador da oferta pública e primeiro banco depositário;
- Ao Montepio Geral pela sua valiosa intervenção enquanto *listing sponsor*;
- Ao Auditor do Fundo pelo zelo colocado no acompanhamento da atividade
- Aos Órgãos Sociais da Nexponor pelo seu empenhado contributo, da qual a Gestão da SICAFI muito beneficiou;
- Ao NYSE Euronext pelo vigoroso apoio ao pedido de admissão à cotação na NYSE Alternext, e pela distinção da operação como “Inovação Financeira do Ano”.

Perspectivas para 2014

Em 2014 perspectiva-se a conclusão do *master plan* e a submissão do Pedido de Informação Prévia do projeto de rentabilização imobiliária das áreas disponíveis no seu património localizado em Leça da Palmeira, Matosinhos à Câmara Municipal de Matosinhos.

Será dada continuidade ao trabalho conjunto com a Exponor-Fiporto para otimização da manutenção das instalações.

Lisboa, 27 de Fevereiro de 2014

Pelo Conselho de Administração da Sociedade Gestora, conforme deliberação de 30 de Dezembro de 2013

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

(valores em Euros)

ACTIVO						PASSIVO					
Código	Designação	Nota	31-12-2013			31-12-2012	Código	Designação	Nota	31-12-2013	31-12-2012
			Bruto	Mv/Af	mv/ad	Líquido					
	Activos imobiliários						Capital da SICAFI				
31	Terrenos		9,148,306	-	(15,130)	9,133,176	61	Acções	2	65,621,200	-
32	Construções	1 e 3	56,158,493	-	-	56,158,493	62	Variações patrimoniais		-	-
	<i>Total de activos imobiliários</i>		65,306,799	-	(15,130)	65,291,669	64	Resultados transitados		-	-
	Contas de terceiros						65	Resultados distribuídos		-	-
414+...+419	Outras contas de devedores	14 a)	153,000	-	-	153,000	66	Resultados líquidos do período	2	(387,126)	-
	<i>Total dos valores a receber</i>		153,000	-	-	153,000		<i>Total do capital da SICAFI</i>		65,234,074	-
	Disponibilidades							Ajustamentos e provisões			
11	Caixa		7,971	-	-	7,971	47	Ajustamentos de dívidas a receber		-	-
12	Depósitos à ordem	7	-	-	-	0		<i>Total de ajustamentos e provisões</i>		-	-
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso		0	-	-	0		Contas de terceiros			
	<i>Total das disponibilidades</i>		7,971	-	-	7,971	423	Comissões e outros encargos a pagar	14 c)	70,647	-
	Acréscimos e diferimentos						424+...+429	Outras contas de credores	14 c)	176,052	-
51	Acréscimos de proveitos	14 b)	-	-	-	0		<i>Total dos valores a pagar</i>		246,699	-
52	Despesas com custo diferido	14 b)	12,143	-	-	12,143		Acréscimos e diferimentos			
58	Outros acréscimos e diferimentos		15,990	0	-	15,990	53	Acréscimos de custos		-	-
	<i>Total dos acréscimos e diferimentos activos</i>		28,133	-	-	28,133	56	Receitas com proveito diferido		-	-
							58	Outros acréscimos e diferimentos		-	-
	Total do Activo		65,495,903	-	(15,130)	65,480,773		<i>Total dos acréscimos e diferimentos passivos</i>		0	-
	Total do número de acções					13,124,240		Total Capital Próprio + Passivo		65,480,773	-
								Valor unitário da acção		4.9705	

O TÉCNICO OFICIAL DE CONTAS

Pelo Conselho de Administração

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

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS

(valores em Euros)

Custos e perdas					Proveitos e ganhos				
Código	Designação	Nota	2013	2012	Código	Designação	Nota	2013	2012
	Custos e perdas correntes					Proveitos e ganhos correntes			
	Juros e custos equiparados					Juros e proveitos equiparados			
711+...+718	De operações correntes		-	-					
	Comissões				811+...+818	Outros, de operações correntes	12	9,525	-
724+...+728	Outras, de operações correntes	14 d)	220,887	-					
	Perdas oper. financeiras e act. imobiliários					Ganhos oper. financeiras e act. imobiliários			
733	Em activos imobiliários	1	15,130	-	833	Em Activos imobiliários		-	-
	Impostos					Reversões de ajustamentos e de provisões			
7411+7421	Impostos sobre o rendimento	12	52,904	-	851	De ajustamentos de dívidas a receber		-	-
7412+7422	Impostos indirectos		-	-	86	Rendimentos de activos imobiliários	3 e 12	386,613	-
	Provisões do exercício								
751	Ajustamentos de dívidas a receber		-	-					
76	Fornecimentos e serviços externos	14 e)	494,317	-					
77	Outros custos e perdas correntes		25	-					
	Total dos custos e perdas correntes (A)		783,263	-		Total dos proveitos e ganhos correntes (B)		396,138	-
	Custos e perdas eventuais					Proveitos e ganhos eventuais			
783	Perdas de exercícios anteriores		-	-	883	Ganhos de exercícios anteriores		-	-
784...788	Outras perdas eventuais		-	-	884...888	Outros ganhos eventuais		-	-
	Total dos custos e perdas eventuais (C)		-	-		Total dos proveitos e ganhos eventuais (D)		-	-
66	Resultado líquido do período (se > 0)			-	66	Resultado líquido do período (se < 0)		387,126	-
	TOTAL		783,263	-		TOTAL		783,263	-
83+86-73-76	Resultados de activos imobiliários		(122,835)	-	D-C	Resultados eventuais		-	-
B-A+742	Resultados correntes		(334,222)	-	B+D-A-C+742	Resultados antes de imposto sobre o rendimento		(334,222)	-
					B+D-A-C	Resultados líquidos do período		(387,126)	-

O TÉCNICO OFICIAL DE CONTAS

Pelo Conselho de Administração

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

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS

(valores em Euros)

Discriminação dos Fluxos	Nota	2013		2012	
OPERAÇÕES SOBRE AS ACÇÕES					
RECEBIMENTOS:					
Subscrição de acções		65,621,200	65,621,200	-	-
PAGAMENTOS:					
Rendimentos pagos aos accionistas		-	-	-	-
Fluxo das operações sobre as acções da SICAFI			65,621,200		-
OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS					
RECEBIMENTOS:					
Alienação de activos imobiliários		-	-	-	-
Rendimentos de activos imobiliários		233,613	-	-	-
Outros recebimentos de activos imobiliários		-	233,613	-	-
PAGAMENTOS:					
Aquisição de activos imobiliários		(65,306,799)	-	-	-
Despesas correntes (FSE) com activos imobiliários		(386,972)	(65,693,771)	-	-
Fluxo das operações sobre activos imobiliários			(65,460,158)		-
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE					
RECEBIMENTOS:					
Juros de depósitos bancários		7,138	-	-	-
Outros recebimentos correntes		-	7,138	-	-
PAGAMENTOS:					
Comissão de gestão		(97,721)	-	-	-
Comissão de depósito		(40,020)	-	-	-
Impostos e taxas		(22,122)	-	-	-
Outros pagamentos correntes		(347)	(160,210)	-	-
Fluxo das operações de gestão corrente			(153,071)		-
OPERAÇÕES EVENTUAIS					
RECEBIMENTOS:					
Outros recebimentos de operações eventuais		-	-	-	-
PAGAMENTOS:					
Outros pagamentos de operações eventuais		-	-	-	-
Fluxo das operações eventuais			-		-
Saldo dos fluxos monetários do período (A)			7,971		-
Disponibilidades no início do período (B)			-		-
Disponibilidades no fim do período (C) = (B)+(A)	Nota introd. ix.		7,971		-

O TÉCNICO OFICIAL DE CONTAS

Pelo Conselho de Administração

Anexo às Demonstrações Financeiras em 31 de Dezembro 2013

(Valores expressos em Euros)

Nota introdutória

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

Conforme referido anteriormente, a NEXPONOR foi constituída por apelo à subscrição pública nos termos dos artigos 279.º e seguintes do Código das Sociedade Comerciais, tendo sido subscrito um capital total de €65.621.200 (sessenta e cinco milhões seiscentos e vinte e um mil duzentos euros),

representado por 13.124.240 (treze milhões cento e vinte e quatro mil duzentas e quarenta) acções sem valor nominal. O capital social da NEXPONOR divide-se em acções nominativas, escriturais, sem valor nominal e cada accionista limita a sua responsabilidade ao valor das acções que subscreveu.

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 pelo Decreto-Lei n.º 60/2002, de 20 de Março, actualizado por diferentes diplomas e republicado pelo Decreto-Lei n.º 71/2010, de 18 de Junho, em especial pelo capítulo VII e pela secção I-A do capítulo III, 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.

Bases de apresentação

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.

O presente anexo obedece, em estrutura, ao disposto no Regulamento n.º 2/2005, pelo que as notas de 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 a nota 14 são incluídas com outras informações relevantes para a compreensão das demonstrações financeiras em complemento às notas de 1 a 13.

Tendo em conta que a NEXPONOR iniciou actividade no presente exercício, a 9 de Maio de 2013, os seus valores não são em nada comparáveis.

Principais princípios contabilísticos e critérios valorimétricos

i. Comissão de Gestão

A comissão de gestão representa um encargo da NEXPONOR, a título de serviços prestados pela sociedade gestora e divide-se em duas componentes. Uma componente fixa de 0,375% (zero vírgula trezentos e setenta e cinco por cento) ao ano (taxa nominal) calculada diariamente sobre o valor bruto global da NEXPONOR e liquidada quatro vezes por ano, com um valor mínimo anual de €100.000 (cem mil euros). Uma componente variável de 7,50% (sete vírgula cinquenta por cento) a ser aplicada, em cada ano, ao resultado líquido apurado que seja superior a uma rentabilidade de 10% (dez por cento). O valor agregado das duas componentes não pode exceder, em cada ano, 3% (três por cento) do valor bruto global da NEXPONOR.

ii. Comissão de Depósito

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).

iii. 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).

iv. 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.

v. *Especialização dos 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.

vi. *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 em que:

- a) Os bens imóveis encontram-se isentos em 100% 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.

vii. Imóveis

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, situando-se entre o valor de aquisição dos mesmos e a 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.

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.

viii. 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.

ix. Demonstração dos 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.

x. 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”.

xi. Remuneração variável

No passado dia 14 de Maio a NEXPONOR celebrou um contrato de arrendamento, cujo objecto do contrato foi a cedência dos prédios do empreendimento Exponor sob os artigos n.ºs 5906, 5908, 5909 e 5911, 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 a 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.

Nota 1 – Valias potenciais em activos imobiliários

Em 31 de Dezembro de 2013 a NEXPONOR têm cinco mais-valias potenciais a registar conforme decorre do quadro seguinte:

Imóveis	Valor Contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Diferença (B) - (A)
Terreno Exponor artigo 3070	740,478	740,478	-
Terreno Exponor artigo 3310	953,772	953,772	-
Terreno Exponor artigo 5912	7,438,926	7,742,035	303,109
Prédio Exponor artigo 5906	10,390,605	11,374,156	983,551
Prédio Exponor artigo 5908	8,389,209	10,412,672	2,023,463
Prédio Exponor artigo 5909	17,465,821	21,481,206	4,015,385
Prédio Exponor artigo 5911	19,912,858	21,970,601	2,057,743
Total	65,291,669	74,674,920	9,383,251

A média aritmética simples dos imóveis sob os artigos matriciais 3070 e 3310 encontra-se, à data de 31 de Dezembro de 2013, abaixo do valor contabilístico dos imóveis, pelo que por uma questão de prudência foram registadas as respectivas menos-valias potenciais de modo a ajustar o valor contabilístico dos imóveis à média aritmética simples efectuada pelos dois peritos avaliadores da NEXPONOR. Os restantes imóveis encontram-se registados ao valor contabilístico sendo a média aritmética simples superior, encontrando-se por registar uma mais-valia potencial global de €9.383.251 (nove milhões trezentos e oitenta e três mil duzentos e cinquenta e um euros).

Nota 2 – Acções 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 do semestre de 2013 foi a abaixo descrita:

Descrição	No início	Subscrição	Distribuição Rendimentos	Outros	Resultados Período	No fim
Valor Base	-	65,621,200				65,621,200
Dif. em Subscrições	-					-
Resultados Distribuídos	-					-
Resultados Acumulados	-					-
Resultados do Período	-				(387,126)	(387,126)
Soma	-	65,621,200	-	-	(387,126)	65,234,074
Nº de acções	-	13,124,240				13,124,240
Valor por acção		5.0000				4.9705

A Nexponor iniciou actividade no decurso do presente exercício pelo que não regista quaisquer resultados acumulados. A 31 de Dezembro de 2013 a NEXPONOR apresenta um resultado líquido negativo de €387,126 (trezentos e oitenta e sete mil cento e vinte e seis euros).

Nota 3 – Inventário dos activos da SICAFI

Descrição	Área (m2)	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor Imóvel (em euros)	Localização	
									País	Município
1 - Imóveis situados em Portugal										
1.1 - Terrenos										
1.1.1 - Urbanizados										
Terreno Exponor artigo 3070 (i)	2,710	14-05-2013	747,968	14-05-2013	297,356	14-05-2013	1,183,600	740,478	Portugal	Matosinhos
Terreno Exponor artigo 3310 (i)	3,410	14-05-2013	961,412	14-05-2013	383,344	14-05-2013	1,524,200	953,772	Portugal	Matosinhos
Terreno Exponor artigo 5912 (i)	27,612	14-05-2013	7,438,926	14-05-2013	6,387,641	14-05-2013	9,096,429	7,438,926	Portugal	Matosinhos
1.2 - Construções Acabadas										
1.2.1 - Arrendadas										
Prédio Urbano Exponor artigo 5906	33,920	14-05-2013	10,390,605	14-05-2013	11,174,521	14-05-2013	11,573,791	10,390,605	Portugal	Matosinhos
Prédio Urbano Exponor artigo 5908 (i)	17,090	14-05-2013	8,389,209	14-05-2013	5,630,087	14-05-2013	15,195,257	8,389,209	Portugal	Matosinhos
Prédio Urbano Exponor artigo 5909 (i)	37,540	14-05-2013	17,465,821	14-05-2013	12,367,084	14-05-2013	30,595,327	17,465,821	Portugal	Matosinhos
Prédio Urbano Exponor artigo 5911	63,000	14-05-2013	19,912,858	14-05-2013	20,754,563	14-05-2013	23,186,639	19,912,858	Portugal	Matosinhos
Total A			65,306,799		56,994,596		92,355,243	65,291,669		

(i) Os relatórios de avaliação emitidos pelos peritos avaliadores independentes, possuem um intervalo superior a 20%, sendo que a Sociedade Gestora remeteu uma cópia à CMVM conforme estipulado no ponto 3 do artigo 18.º do Regulamento n.º 8/2002, da CMVM.

A 31 de Dezembro de 2013 o total de rendimentos obtidos dos imóveis arrendados foi de €386,613 (trezentos e oitenta e seis mil seiscientos e treze euros).

Nota 6 – Critérios e princípios de valorização

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

Nota 7 – Discriminação da liquidez da SICAFI

Contas	Saldo inicial	Aumentos	Reduções	Saldo final
Numerário	-			-
Depósitos à ordem	-			7,971
Depósitos a Prazo e com Pré-Aviso	-	66,336,000	(66,336,000)	0
Total	-	66,336,000	(66,336,000)	7,971

A 31 de Dezembro de 2013 a NEXPONOR não detinha nenhum Depósito a Prazo e com Pré-Aviso em vigor.

Nota 9 – Comparabilidade com o exercício anterior

Tendo em conta que a NEXPONOR iniciou actividade a 9 de Maio de 2013, não existe comparabilidade com o exercício anterior.

Nota 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.

Nota 12 – Impostos sobre rendimentos

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

Descrição	2013	
	Base incidência	Montante apurado
Imposto retido em Aplicações Financeiras	9,525	2,563
Imposto sobre despesas manutenção	185,255	(46,313)
Imposto sobre Rendimentos Prediais	386,613	96,653
Total		52,903

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

Nota 14 – Outras informações relevantes para a análise das demonstrações financeiras

a) Contas de terceiros (Activo)

O saldo da rubrica “Outras contas de devedores” a 31 de Dezembro de 2013 de €153,000 (cento e cinquenta e três mil euros) corresponde ao montante das rendas vencidas mas não consideradas incobráveis ou de cobrança duvidosa. Estas rendas foram recebidas já no decurso de 2014, por transferências bancárias recebidas nos dias 2, 6 e 14 Janeiro.

b) Contas de acréscimos e diferimentos (Activo)

O saldo da rubrica “Despesas com o custo diferido” no montante de €12,143 (doze mil cento e quarenta e três euros) corresponde na íntegra ao encargo com os seguros dos imóveis.

c) 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 2014:

	31-12-2013
Comissão de Gestão	61,952
Comissão de Depósito	6,959
Taxa de Supervisão	1,735
Total	70,647

A rubrica de “Outras contas de credores” decompõe-se como segue:

	31-12-2013
Imposto sobre o rendimento a pagar (ver Nota 12)	50,340
Credores por fornecimentos e serviços externos (ver nota 14e)	125,712
Total	176,052

d) Comissões

Os custos com comissões decompõem-se como segue:

	31-12-2013
Comissão de gestão	159,674
Comissão de depósito	46,979
Taxa de supervisão	13,913
Outras	322
Total	220,887

e) Fornecimentos e serviços externos

A rubrica de “Fornecimentos e serviços externos” decompõe-se como segue:

	31-12-2013
Auditoria	26,999
Seguros	12,757
Higiene e Limpeza	615
Avaliação dos activos imobiliários	49,098
Contencioso e Notariado	1,732
Honorários	11,347
Outros	391,770
Total	494,317

A subrubrica “Outros” contempla, essencialmente, os custos com despesas de assistência jurídica, serviços prestados pelo *Listing Sponsor* na preparação da *offering circular*, a admissão à negociação das acções da SICAFI junto da Euronext Lisbon assim como o registo das acções na Interbolsa. Também se encontra incluída nesta subrubrica os custos relativos ao contrato de manutenção celebrado com a Exponor – FI Porto, Lda.

Nota 15 – Outras informações

A Openline Facility Services S. intentou um procedimento cautelar de arresto como preliminar de uma acção Pauliana destinada a impugnar o negócio jurídico de compra e venda celebrado entre a Associação de Parques Exposição Norte – Exponor e a NEXPONOR.

A NEXPONOR foi notificada a 09.10.2013 para deduzir oposição ao arresto, tendo a mesma obtido provimento e sido decretado o levantamento da medida cautelar face à revogação do arresto. Não obstante o levantamento do arresto, prossegue na 1ª Vara Cível do Tribunal do Porto o Processo 822/13.2TVPRT cujo objecto é a supra referida acção Pauliana proposta pela Openline Services S.A, tendo a NEXPONOR deduzido, em sede própria, contestação à petição inicial apresentada pela autora. Face à contestação apresentada pela NEXPONOR, o Tribunal a quo proferiu despacho a 27/01/2014 convidando ao aperfeiçoamento dos articulados no prazo de 15 dias pela autora, designadamente no que diz respeito ao preenchimento dos requisitos de que depende a acção Pauliana e igualmente no que concerne as excepções suscitadas na contestação. Face ao exposto, a NEXPONOR dispõe de igual

prazo para responder ao requerimento da autora na parte em que esta venha a alegar novos factos.

O TÉCNICO OFICIAL DE CONTAS

PELO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO
DA SOCIEDADE GESTORA

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) e com a redacção actual do n.º 3 do artigo 31.º do Decreto-Lei n.º 60/2002, de 20 de Março, republicado no Anexo II do Decreto-Lei n.º 71/2010, de 18 de Junho, apresentamos o nosso Relatório de Auditoria sobre a informação do período compreendido entre 9 de Maio e 31 de Dezembro de 2013 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.**, incluída no Relatório de Gestão, no Balanço (que evidencia um total de 65.480.773 euros e um total de capital da Sociedade de 65.234.074 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 387.126 euros), na Demonstração dos Resultados e na Demonstração dos Fluxos Monetários do período compreendido entre 9 de Maio e 31 de Dezembro, e no correspondente Anexo.

Responsabilidades

2. É da responsabilidade do Conselho de Administração Executivo 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 Sociedade, o resultado das suas operações e os fluxos monetários;
 - 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;
 - c) a adopção de políticas e critérios contabilísticos adequados, atentas as especificidades dos Fundos de Investimento Imobiliário;
 - d) a manutenção de um sistema de controlo interno apropriado; e,
 - e) a informação de qualquer facto relevante que tenha influenciado a actividade da Sociedade, posição financeira ou resultados.
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 Código dos Valores Mobiliários, 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 as 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 Executivo da entidade gestora, utilizadas na sua preparação;
 - a verificação do adequado cumprimento do Regulamento de Gestão da Sociedade;
 - a verificação da inscrição dos factos sujeitos a registo relativos aos imóveis da Sociedade;
 - a verificação da adequada valorização dos valores 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 2013, o resultado das suas operações e os fluxos monetários no período compreendido entre 9 de Maio e 31 de Dezembro de 2013, em conformidade com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os Fundos de Investimento Imobiliário 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 o facto de, a actual conjuntura económica e financeira, a escassez de liquidez e o número reduzido de transacções comparáveis no mercado, tornam mais difícil concluir sobre a razoabilidade e aderência dos pressupostos utilizados nas avaliações dos imóveis da Sociedade conforme previsto no artigo n.º 29 do Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário. Apesar de ter sido cumprido o disposto no referido artigo, salientamos que a recuperabilidade do valor pelo qual os referidos imóveis se encontram registados em balanço à data de 31 de Dezembro de 2013 está dependente da verificação dos pressupostos utilizados nas respectivas avaliações e que, a continuação do cenário de crise económica e financeira e, em particular, de liquidez, poderá ter um impacto na recuperabilidade desse valor.

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, 24 de Março de 2014



KPMG & Associados -
Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, S.A. (n.º 189)
(Inscrita na CMVM sob o n.º 9093)
representada por
João Albino Cordeiro Augusto (ROC n.º 632)

RELATÓRIO E PARECER DO CONSELHO FISCAL

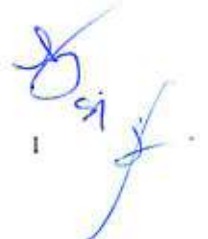
Senhores Accionistas,

1- Introdução

Para cumprimento das disposições legais aplicáveis e do mandato que nos conferiram, elaborámos e vimos submeter à apreciação de V. Exas. o relatório da nossa acção fiscalizadora, bem como o nosso Parecer sobre o Relatório de Gestão, o Balanço (que evidencia um total de 65.480.773 euros e um total de capital da Sociedade de 65.234.074 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 387.126 euros), a Demonstração dos Resultados por Naturezas, a Demonstração dos Fluxos Monetários e correspondentes Anexos do período compreendido entre 9 de Maio e 31 de Dezembro da 2013 da **Nexponor – Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo – SICAFI, S.A.**, gerida pela entidade gestora **Fund Box – Sociedade Gestora de Fundos de Investimentos Imobiliário, S.A.**

2- Relatório

- 2.1 Foram postos à disposição deste Conselho balancetes e outros mapas financeiros através dos quais foi possível confirmar as variações patrimoniais ocorridas e consequentemente acompanhar a gestão dos negócios sociais.
- 2.2 Em conformidade com a lei e com os estatutos da sociedade, realizaram-se reuniões periódicas nas quais participaram os membros deste Conselho, membros do Conselho de Administração e responsáveis pela entidade gestora. Das referidas reuniões foram lavradas as correspondentes actas.
- 2.3 O Relatório de Gestão, elaborado e assinado com data de 27 de Fevereiro de 2014 pelo Conselho de Administração da entidade gestora, faz uma exposição sucinta da situação da Sociedade, realça os factos mais relevantes ocorridos, sintetiza a evolução previsível e apresenta a proposta de aplicação dos resultados.
- 2.4 O Balanço, a Demonstração dos Resultados por Naturezas, a Demonstração dos Fluxos Monetários e o correspondente Anexo, estão apresentados em conformidade com os correspondentes preceitos legais, reflectem a posição dos registos contabilísticos e apresentam a situação financeira da Sociedade.



1

- 2.5 Foi submetido à apreciação deste Conselho o Relatório de Auditoria elaborado pela KMPG & Associados – Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, SA, de cujo conteúdo tomámos conhecimento e com o qual concordamos.
- 2.6 Ao Conselho de Administração agradecemos as facilidades e a disponibilidade manifestadas, o que possibilitou o desempenho das nossas funções.
- 2.7 Expressamos, também, os nossos agradecimentos aos colaboradores da entidade gestora, com quem tivemos de contactar durante o exercício, os quais se mostraram disponíveis para nos prestar os esclarecimentos solicitados.

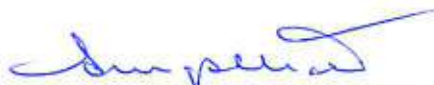
3- Parecer

Face aos exames efectuados e tida que seja em conta a Ênfase contida no Relatório de Auditoria, somos de parecer:

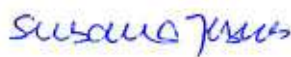
- 3.1 que podem ser aprovados o Relatório de Gestão, o Balanço, a Demonstração dos Resultados, a Demonstração dos Fluxos Monetários e os correspondentes Anexos, relativos ao período de 9 de Maio a 31 de Dezembro de 2013.
- 3.2 que pode ser aprovada a proposta de aplicação do saldo da conta de "Resultado Líquido do Período";
- 3.3 que devem proceder à apreciação geral da administração e fiscalização da sociedade.

Porto, 25 de Março de 2014

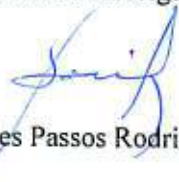
O Conselho Fiscal



António Monteiro de Magalhães (Presidente)



Susana Catarina Iglésias Couto Rodrigues de Jesus (Vogal)



Manuel Aristides Passos Rodrigo (Vogal)