



NEXPONOR
SOCIEDADE ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE CAPITAL FIXO – SICAFI – S.A.

Sede: Rua Tomás Ribeiro nº111, Lisboa
Número de pessoa coletiva/Matrícula: 510 608 132
(Primeiro Cartório de Competência Especializada de Matosinhos)
Capital Social: € 65.621.200,00

OFFERING CIRCULAR

ADMISSÃO À NEGOCIAÇÃO NO NYSE ALTERNEXT LISBON NA SEQUÊNCIA DA OFERTA PÚBLICA DE SUBSCRIÇÃO DE 13.124.240 AÇÕES ORDINÁRIAS, NOMINATIVAS E ESCRITURAIS, DE CONTEÚDO IDÊNTICO, SEM VALOR NOMINAL, COM O VALOR DE SUBSCRIÇÃO INICIAL DE CINCO EUROS, REPRESENTATIVAS DE 100% DO CAPITAL SOCIAL SUBSCRITO E REALIZADO DA NEXPONOR – SOCIEDADE ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE CAPITAL FIXO - SICAFI, S.A

AVISO

A admissão à negociação no NYSE Alternext Lisbon a que se refere esta *Offering Circular* não constitui uma oferta pública.

A presente *Offering Circular* não constitui um prospeto sujeito à aprovação da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.



Listing Sponsor

24 de Maio de 2013

INFORMAÇÕES PRÉVIAS

A forma e o conteúdo da presente *Offering Circular* obedecem ao disposto no Código dos Valores Mobiliários, ao disposto no Regulamento CE nº809/2004 da Comissão de 29 de Abril, na redação de 16 de Junho de 2004 e na demais legislação aplicável e é elaborado no âmbito da admissão à negociação das ações representativas da NEXPONOR – Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo – SICAFI – S.A. (“Emitente”, “NEXPONOR”, ou “SICAFI”).

A constituição da NEXPONOR foi promovida pela AEP – Associação Empresarial de Portugal (“Promotora” ou “AEP”), no âmbito de um processo de desalavancagem financeira do Grupo AEP e da reestruturação do seu passivo.

Em 28 de Fevereiro de 2013, a CMVM autorizou a constituição da SICAFI por Oferta Pública de Subscrição, com produção de efeitos em 14 de Março de 2013. Nessa data foi aprovado o Programa da Oferta Pública de Subscrição (Oferta) de 13.925.000 ações, com um valor inicial de subscrição de € 5 (cinco) euros, no valor de € 69.625.000 (sessenta e nove milhões, seiscentos e vinte e cinco mil euros), já que a AEP, enquanto Promotora da Oferta, assegurou uma subscrição inicial de 75.000 ações, perfazendo € 375.000 (trezentos e setenta e cinco mil euros).

Relativamente às 75.000 ações correspondentes à subscrição inicial realizada pela Promotora da Oferta, cumpre referir que, nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 279º do Código das Sociedades Comerciais, as mesmas são inalienáveis pela AEP pelo período de dois anos contados da data do registo definitivo da NEXPONOR. Nos termos do referido preceito legal, todos os negócios obrigacionais celebrados durante o período de bloqueio sobre a alienação ou onerações destas acções são nulos.

A Oferta decorreu entre o dia 22 de Março e o dia 20 de Abril, período durante o qual os investidores dirigiram as suas intenções de subscrição aos Bancos Colocadores (Banif – Banco de Investimento, S.A., Banif – Banco Internacional do Funchal, S.A., Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, CRL, Banco Invest, S.A. e Caixa Económica Montepio Geral), tendo a subscrição efetiva e a respetiva liquidação financeira, ocorrido em 24 de Abril de 2013.

O apuramento e divulgação dos resultados da oferta foi realizado em sessão especial de mercado regulamentado realizada pela Euronext Lisbon e publicado no sistema de divulgação de informação da CMVM (www.cmvm.pt).

Foram subscritas na Oferta 13.049.240 ações, correspondentes a € 65.246.200 (sessenta e cinco milhões, duzentos e quarenta e seis mil e duzentos euros), considerando-se como tal verificada a condição de sucesso da Oferta (colocação de mais de 75% do montante máximo de ações em Oferta).

A SICAFI encontra-se registada definitivamente junto do Primeiro Cartório de Competência Especializada de Matosinhos desde 2 de Maio de 2013. Sendo uma sociedade especial de investimento imobiliário de capital fixo heterogerida, a NEXPONOR é administrada pela FUND BOX – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., (“Fund Box”), com sede

OFFERING CIRCULAR - NEXPONOR

na Rua Tomás Ribeiro nº111, em Lisboa, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa, com o número de matrícula e de pessoa colectiva 502 810 696.

A SICAFI tem como objetivo alcançar, numa perspetiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente de capital, através da constituição e gestão de uma carteira de valores predominantemente imobiliários, nos termos referidos no Regulamento Gestão.

A SICAFI terá uma duração inicial de 10 (dez) anos, contados a partir da data da sua constituição, prorrogável por períodos não superiores a 2 (dois) anos, desde que tais prorrogações sejam deliberadas em Assembleia de Acionistas.

ÍNDICE

SUMÁRIO	5
PARTE I – A ADMISSÃO	6
A – DOCUMENTOS DE REGISTO	6
1. RESPONSÁVEIS	6
1.1. Responsáveis pela Offering Circular	6
1.2. Declaração dos Responsáveis Offering Circular	6
1.3. Responsáveis pela informação financeira	6
1.4. Declaração do Listing Sponsor	7
1.5. Política de informação	7
1.5.1. Offering Circular	7
1.5.2. Documentos	7
1.5.3. Informação ocasional / periódica.....	7
2. PROCEDIMENTO DE ADMISSÃO À NEGOCIAÇÃO	8
2.1. Objetivos	8
2.2. Montante e natureza das ações objeto de admissão no NYSE Alternext Lisbon	8
2.3. Instituição responsável pela admissão à negociação.....	8
3. POLÍTICA DE INVESTIMENTO	9
4. LIMITES AO INVESTIMENTO	10
5. CONDIÇÕES DE RESGATE	11
6. ENTIDADE GESTORA – FUNDBOX	12
7. DEPOSITÁRIO	16
8. COMISSÕES E ENCARGOS	17
9. AVALIAÇÃO	19
9.1. Valorização dos Ativos	19
9.2. Regras para determinação dos resultados e sua afetação.....	20
9.3. Política de Rendimentos	20
B – OUTROS ELEMENTOS DA SICAFI	21
1. INFORMAÇÕES SOBRE A SICAFI	21
1.1. Firma da Sociedade	21
1.2. Registo e Número de Pessoa Coletiva	21
1.3. Constituição da Sociedade	21
1.4. Objeto	21
1.5. Sede, forma jurídica e legislação que regula a sociedade.....	21
1.6. Ano Fiscal	22
1.7. Ativos.....	22
2. ESTRUTURA ORGANIZATIVA DA SICAFI	24
2.1. Órgãos Sociais	24
2.1.1. Assembleia de Acionistas	24
2.1.2. Conselho de Administração	24
2.1.3. Conselho Fiscal.....	24
2.2. Auditor Externo	25
2.3. Entidades Subcontratadas.....	25

2.4.	Peritos Avaliadores.....	26
3.	FATORES DE RISCO	27
3.1.	Risco de capital.....	27
3.2.	Risco de mercado	27
3.3.	Risco crédito.....	27
3.4.	Risco cambial.....	27
3.5.	Risco de liquidez.....	27
3.6.	Risco de endividamento	28
3.7.	Risco fiscal	28
3.8.	Risco de taxa de juro	28
3.9.	Risco de concentração	28
3.10.	Risco regulamentar	28
3.11.	Risco de conflito de interesses.....	29
3.12.	Outros riscos	29
4.	BUSINESS PLAN – PERSPETIVAS DA ATIVIDADE FUTURA	30
4.1.	Pressupostos	30
4.1.1.	Macroeconómicos.....	30
4.1.2.	Proveitos de Exploração.....	31
4.1.3.	Custos de Exploração	32
4.1.4.	Financiamento.....	32
4.1.5.	Balanço.....	33
4.1.6.	Outros Pressupostos	33
4.2.	Demonstrações Financeiras Previsionais	33
5.	CONFLITOS DE INTERESSES NO ÂMBITO DA GESTÃO	35
6.	REMUNERAÇÕES E BENEFÍCIOS	37
7.	PRINCIPAIS ACIONISTAS.....	38
8.	INFORMAÇÕES DE TERCEIROS, DECLARAÇÕES DE PERITOS E DECLARAÇÕES DE EVENTUAIS INTERESSES.....	39
9.	DOCUMENTAÇÃO ACESSÍVEL AO PÚBLICO	40
PARTE II – INFORMAÇÃO RELATIVA ÀS AÇÕES.....		41
1.	RESPONSÁVEIS.....	41
2.	FATORES DE RISCO	41
3.	INFORMAÇÃO RELATIVA À OFERTA.....	41
3.1.	Objetivos	41
3.2.	Calendário Indicativo dos Principais Acontecimentos	41
3.3.	Características da Oferta.....	42
3.4.	A Promotora / Oferente	43
3.4.1.	Antecedentes	43
3.4.2.	Informação Financeira Histórica (ótica consolidada) da Promotora/Oferente.....	45
3.4.2.1.	Balanço (AEP).....	45
3.4.2.2.	Demonstração de Resultados (AEP).....	46
3.4.3.	Reestruturação Financeira	46
4.	VALORES MOBILIÁRIOS A ADMITIR À NEGOCIAÇÃO	48

SUMÁRIO

O presente Sumário constitui apenas uma introdução à *Offering Circular*, e qualquer decisão de investimento deverá ser precedida da leitura da informação contida na *Offering Circular* no seu conjunto, bem como toda a documentação legal e regulamentarmente exigida como seja o Regulamento de Gestão da SICAFI, os Estatutos e o Programa da Oferta Pública de Subscrição da SICAFI.

A *Offering Circular* não configura uma análise quanto à qualidade dos valores mobiliários a admitir à negociação, nem uma recomendação para a aquisição ou detenção desses mesmos valores mobiliários.

A presente *Offering Circular* é relativa à admissão à negociação de 13.124.240 ações representativas da totalidade do capital social da sociedade de investimento imobiliário NEXPONOR – Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo – SICAFI – S.A., com sede na Rua Tomás Ribeiro nº111, em Lisboa, com o número único de matrícula e pessoa coletiva 510 608 132, com o capital realizado de € 65.621.200 (sessenta e cinco milhões, seiscentos e vinte e um mil e duzentos euros), no NYSE Alternext em Lisboa, sistema organizado de negociação multilateral (o “NYSE Alternext Lisbon”), operado pela Euronext Lisbon – Sociedade Gestora de Mercados Regulamentados, S.A., na sequência de uma Oferta Pública, nos termos das regras previstas no Regulamento dos Mercados Alternext.

PARTE I – A ADMISSÃO

A – DOCUMENTOS DE REGISTO

1. RESPONSÁVEIS

1.1. Responsáveis pela *Offering Circular*

São responsáveis pela informação constante na *Offering Circular* a Fund Box e os seus membros efetivos do órgão de administração: Dr. Álvaro Manuel Ricardo Nunes (Presidente), Prof. Doutor Rui Manuel Meireles dos Anjos Alpalhão (Vice-Presidente e Presidente da Comissão Executiva), Dr. João Paulo Batista Safara (Vogal da Comissão Executiva), Dr. Joaquim Miguel Calado Cortes de Meirelles (Vogal da Comissão Executiva), Dr. Carlos de Sottomayor Vaz Antunes (Vice-Presidente do Conselho de Administração e Presidente da Comissão de Auditoria), Prof. Doutora Clementina Maria Dâmaso de Jesus Silva Barroso (Vogal da Comissão de Auditoria), Prof. Doutora Clara Patrícia Costa Raposo (Vogal da Comissão de Auditoria), Sir Thomas d'Eyncourt John Thompson (Vogal), Dr. Alfonso Cuesta Castro (Vogal), Santa Casa da Misericórdia de Lisboa, representada pelo seu Director do Património Dr. Ricardo Bruno Cardoso Amantes (Vogal), Eng.º Manuel Joaquim Guimarães Monteiro de Andrade (Vogal), Dra. Ana Maria Fernandes de Almeida (Vogal) e Dra. Maria Carmen Cunha de Oliveira Marmelada Rodrigues dos Santos (Vogal).

1.2. Declaração dos Responsáveis *Offering Circular*

*“Depois de terem sido realizadas todas as diligências para o efeito, as informações constantes da presente *Offering Circular* refletem, no entendimento da Sociedade Gestora, a realidade, compreendendo todos os elementos necessários à formação de uma opinião sobre o património, a atividade, a situação financeira, os resultados e as perspetivas da Sociedade por parte de investidores, não contendo qualquer omissão suscetível de afetar materialmente o seu conteúdo.”*

Lisboa, 24 de Maio de 2013

Rui Alpalhão

Em Representação da Comissão Executiva da Fund Box, na qualidade
de Sociedade Gestora da NEXPONOR

1.3. Responsáveis pela informação financeira

São responsáveis pela informação financeira constante na *Offering Circular* a Fund Box e os seus membros efetivos do órgão de administração: Dr. Álvaro Manuel Ricardo Nunes (Presidente), Prof. Doutor Rui Manuel Meireles dos Anjos Alpalhão (Vice-Presidente e Presidente da Comissão Executiva), Dr. João Paulo Batista Safara (Vogal da Comissão Executiva), Dr. Joaquim Miguel Calado Cortes de Meirelles (Vogal da Comissão Executiva), Dr. Carlos de Sottomayor Vaz Antunes (Vice-Presidente do Conselho de Administração e Presidente da Comissão de Auditoria), Prof. Doutora Clementina Maria Dâmaso de Jesus Silva Barroso (Vogal da Comissão de Auditoria), Prof. Doutora Clara Patrícia Costa Raposo (Vogal da Comissão de Auditoria), Sir Thomas d'Eyncourt John Thompson (Vogal), Dr. Alfonso Cuesta Castro (Vogal), Santa Casa da Misericórdia de Lisboa, representada pelo seu Director do

Património Dr. Ricardo Bruno Cardoso Amantes (Vogal), Eng^o. Manuel Joaquim Guimarães Monteiro de Andrade (Vogal), Dra. Ana Maria Fernandes de Almeida (Vogal) e Dra. Maria Carmen Cunha de Oliveira Marmelada Rodrigues dos Santos (Vogal).

1.4. Declaração do *Listing Sponsor*

“A CAIXA ECONÓMICA MONTEPIO GERAL, na qualidade de Listing Sponsor, confirma ter realizado razoáveis diligências profissionais usuais tendo em vista a admissão das ações representativas do capital social da Sociedade à negociação no NYSE Alternext Lisbon.

Estas diligências traduziram-se, designadamente, na verificação dos documentos preparados pela NEXPONOR e na realização de entrevistas aos membros do conselho de administração da Sociedade Gestora, de acordo com o modelo de questionário de due diligence definido pela Euronext Lisbon.

A CAIXA ECONÓMICA MONTEPIO GERAL declara, em conformidade com o Regulamento dos Mercados Alternext, que das diligências por si realizadas não resultou qualquer inexatidão ou omissão significativa relativamente ao conteúdo de qualquer documento e que seja suscetível de induzir os investidores em erro ou a uma falsa apreciação sobre a NEXPONOR.

Esta declaração é feita com base nos documentos e informações disponibilizados pela Sociedade Gestora à CAIXA ECONÓMICA MONTEPIO GERAL, que assumiu o carácter autêntico, completo, exato e verdadeiro dos mesmos.”

1.5. Política de informação

1.5.1. *Offering Circular*

Esta *Offering Circular* é preparada apenas em língua portuguesa e será disponibilizada gratuitamente a qualquer interessado na sede da NEXPONOR, bem como nos seguintes *websites*: www.fundbox.pt e www.alternext.com.

1.5.2. Documentos

Os estatutos da NEXPONOR, o Regulamento de Gestão, bem como os demais documentos societários que, nos termos da lei ou dos estatutos, tenham de ser disponibilizados aos acionistas ou a terceiros podem ser consultados na sede da NEXPONOR e no *website* www.fundbox.pt.

1.5.3. Informação ocasional / periódica

A NEXPONOR compromete-se a respeitar o princípio da igualdade de tratamento dos seus acionistas, em conformidade com as normas em vigor. A NEXPONOR compromete-se também a disponibilizar todas as informações e a tomar todas as medidas necessárias para que os seus acionistas possam exercer os seus direitos.

A NEXPONOR disponibilizará ainda, numa secção própria da sua sociedade gestora e no *website* dos mercados Alternext, a informação exigida pelas regras do NYSE Alternext Lisbon. Esta informação deverá ser divulgada em simultâneo com a informação publicada através de qualquer outro meio de comunicação, devendo ser disponibilizada, pelo menos, em língua portuguesa e manter-se acessível durante o período mínimo de dois anos a contar da data da publicação.

2. PROCEDIMENTO DE ADMISSÃO À NEGOCIAÇÃO

2.1. Objetivos

A admissão das ações representativas do capital social da SICAFI à negociação no NYSE Alternext Lisbon tem como principais objetivos:

- Beneficiar os seus acionistas com as proteções e garantias oferecidas pelo NYSE Alternext Lisbon;
- Tornar a NEXPONOR mais visível e com maior notoriedade junto dos seus clientes, fornecedores e parceiros;
- Obter uma maior liquidez com a participação dos seus acionistas (atuais e futuros), bem como uma perceção mais clara do valor gerado pela atividade da NEXPONOR;
- Facilitar futuros aumentos de capital social, necessários ao desenvolvimento dos seus projetos;
- Gerar uma maior transparência perante o mercado, que desta forma consegue acompanhar melhor a atividade da NEXPONOR e a evolução dos seus negócios.

2.2. Montante e natureza das ações objeto de admissão no NYSE Alternext Lisbon

Número de ações:	13.124.240
Valor inicial de subscrição unitário:	€ 5
Representação:	Ações escriturais nominativas sem valor nominal (integradas na Central de Valores Mobiliários da Interbolsa – Sociedade Gestora de Sistemas de Liquidação e de Sistemas Centralizados de Valores Mobiliários, S.A.)
Código ISIN:	PTNEXOAM0002
Código CFI:	ESVUFR
Data prevista de admissão:	03 de Junho de 2013

2.3. Instituição responsável pela admissão à negociação

Listing Sponsor :

CAIXA ECONÓMICA MONTEPIO GERAL

Rua Áurea, n.^{os} 219-241, 1100-062 Lisboa

NIPC: 500 792 615

Capital Institucional: €1.295.000.000

Telef: 213 248 000 | Fax: 213 249 871

3. POLÍTICA DE INVESTIMENTO

O objetivo da SICAFI, que se constitui como sociedade especial de investimento imobiliário de capital fixo, constituída através de subscrição pública e de distribuição de rendimentos, consiste em alcançar, numa perspetiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente de capital, através da constituição e gestão de uma carteira de valores predominantemente imobiliários, nos termos e segundo as regras previstas no respetivo Regulamento de Gestão.

A carteira de valores da SICAFI só poderá ser investida em valores imobiliários, numerário, depósitos bancários, certificados de depósito, unidades de participação de fundos de tesouraria e valores mobiliários emitidos ou garantidos por um Estado-Membro da União Europeia com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses.

Constitui política de investimento da NEXPONOR, a aquisição de prédios urbanos ou frações autónomas para uso de comércio e serviços, numa ótica de produto imobiliário de rendimento e a aquisição de terrenos urbanos com a finalidade de desenvolver projetos de construção e reabilitação de edifícios para revenda e/ou arrendamento.

Numa fase inicial, a Sociedade irá investir em imóveis urbanos anteriormente pertencentes à Associação dos Parques de Exposições do Norte – EXPONOR – mais concretamente o empreendimento designado por Exponor – Feira Internacional do Porto, cujo objetivo será promover o seu arrendamento ou exploração a título oneroso. Numa segunda fase, o objetivo será desenvolver nos terrenos livres remanescentes do empreendimento Exponor, um projeto imobiliário misto (retalho, hoteleiro, logístico e escritório) com a finalidade de dinamizar o empreendimento Exponor.

O investimento será efetuado preferencialmente no território nacional, podendo, no entanto estender-se a outros Estados membros da União Europeia ou da OCDE.

Não obstante o objetivo da SICAFI, o valor das ações pode aumentar ou diminuir, de acordo com a evolução do valor dos ativos que integrem, a cada momento, o património da SICAFI.

4. LIMITES AO INVESTIMENTO

A carteira de valores da SICAFI será constituída de acordo com as normas legais e regulamentares estabelecidas na lei.

As percentagens legalmente estabelecidas para os limites ao investimento, bem como as previstas no Regulamento de Gestão, são aferidas em relação à média dos valores verificados no final de cada um dos últimos seis meses e deverão ser respeitadas no prazo de dois anos a contar da data da constituição da SICAFI.

O desenvolvimento de projetos de construção e reabilitação pode representar, no seu conjunto, a totalidade do ativo total da SICAFI.

A Sociedade Gestora poderá contrair empréstimos em nome e por conta da SICAFI, até um máximo de 33% do Ativo Total da SICAFI.

O valor dos imóveis e de outros ativos equiparáveis não poderá representar menos de 75% do Ativo Total da SICAFI.

O valor de um único imóvel tal como definido no n.º 3 do artigo 38º do Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário pode representar 100% do ativo total da SICAFI, desde que o valor de uma fração autónoma ou um prédio urbano não ultrapasse 35% do ativo total da SICAFI.

O valor dos imóveis arrendados ou objeto de outras formas de exploração onerosa, a uma única entidade ou a um conjunto de entidades que, nos termos, da lei, se encontrem em relação de domínio ou de grupo, ou sejam dominadas, direta ou indiretamente por uma mesma pessoa singular ou coletiva, pode representar até 100% do ativo total da SICAFI.

A SICAFI não poderá participar em sociedades imobiliárias.

Não serão utilizados derivados e reportes.

5. CONDIÇÕES DE RESGATE

Sendo a SICAFI uma sociedade especial de capital fixo, as suas ações só serão reembolsáveis aquando da sua liquidação, redução do capital ou prorrogação do prazo e pelo valor correspondente à respetiva quota-parte do valor líquido do mesmo.

Caso seja deliberada, nos termos do n.º 4 do Artigo 1.º do Regulamento de Gestão da NEXPONOR, a prorrogação do seu prazo de duração, os acionistas que tenham votado contra a referida prorrogação e que pretendam resgatar as respetivas participações deverão comunicar tal intenção à Sociedade Gestora mediante carta registada com aviso de receção no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar da data de realização da Assembleia de Acionistas relevante para o efeito, realizando de seguida a Sociedade Gestora a correspondente operação de redução de capital.

A Sociedade Gestora deverá proceder ao reembolso do valor das ações no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data de realização da Assembleia de Acionistas relevante para o efeito, não sendo devida qualquer comissão de resgate.

Em caso de redução de capital, o reembolso das ações será efetuado nas condições referidas anteriormente.

Para efeitos de pagamento, sob qualquer forma, do reembolso do valor das ações, o Depositário considerará o valor das ações decorrente da aplicação dos critérios de valorização dos ativos previstos no Regulamento de Gestão, multiplicado pelo número e tipo de ações a considerar, pressupondo-se - para efeitos de avaliação das ações - os referenciais verificados no mercado relevante no último dia do mês imediatamente antecedente à receção do pedido.

6. ENTIDADE GESTORA – FUNDBOX

A SICAFI é uma sociedade heterogerida, encontrando-se a sua administração, gestão e representação entregue à FUND BOX – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. (“Fund Box” ou “Sociedade Gestora”), com sede em Lisboa, na Rua Tomás Ribeiro, nº111, 1050-228 Lisboa.

O capital social da Sociedade Gestora é de € 525.000,00 (quinhentos e vinte e cinco mil euros), totalmente subscrito e realizado, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa, com o número de matrícula e de pessoa coletiva 502 810 696, e devidamente registada junto do Banco de Portugal e da CMVM.

A Sociedade Gestora está sujeita à supervisão do Banco de Portugal e da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.

A escolha da Sociedade Gestora da SICAFI foi comunicada ao Banco de Portugal em 18 de Setembro de 2012 e as relações entre a SICAFI e a Sociedade Gestora, designada para o exercício da gestão, rege-se por contrato escrito, aprovado pela Assembleia de Acionistas na reunião ocorrida em 23 de Abril de 2013. O referido contrato foi celebrado de acordo com o previsto no número 5 do artigo 58-I do Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário, aprovado pelo Decreto-Lei 60/2002, na sua redação atual, aprovada pelo Decreto-Lei 71/2010 de 18 de Junho.

A SICAFI é administrada por conta e no exclusivo interesse dos acionistas, com vista à maximização do valor das suas ações e do seu património líquido. A política de aplicações da SICAFI será norteada por princípios que permitam assegurar uma correta diversificação de riscos, rentabilidade e liquidez.

Como responsável pela administração da SICAFI, compete à Sociedade Gestora adquirir, conceder à exploração, construir, arrendar, transacionar e valorizar bens imóveis, bem como comprar, vender, subscrever, trocar ou reportar quaisquer valores mobiliários, salvas as restrições impostas pela legislação e regulamentação aplicáveis, pelos estatutos e pelo respetivo Regulamento de Gestão. À Sociedade Gestora compete ainda a prática os demais atos necessários à correta administração e desenvolvimento da SICAFI.

Em observância da política de investimento estabelecida, a Sociedade Gestora selecionará os valores que devem constituir o património da SICAFI e efetuará ou dará instruções ao Banco Depositário para que este efetue as operações adequadas com tal política, sem prejuízo das outras competências do Depositário legalmente previstas.

Em particular, para além do legalmente disposto, compete à Sociedade Gestora:

- a. Praticar todos os atos e operações, direta ou indiretamente necessários ou convenientes à correta administração da SICAFI, efetuada de acordo com elevados padrões de diligência e competência profissional;

- b. Selecionar os valores que devem constituir o património da SICAFI, de acordo com a Política de Investimento prevista no Regulamento de Gestão e definida no ponto seguinte da presente *Offering Circular*;
- c. Decidir quanto às aplicações em instrumentos financeiros autorizados e no mercado de bens imóveis de acordo com os condicionalismos legais;
- d. Celebrar os negócios jurídicos e todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento da SICAFI prevista no Regulamento de Gestão entre os quais se destacam:
 - i. Aquisição de imóveis urbanos;
 - ii. Concessão à exploração de imóveis urbanos;
 - iii. Construção de imóveis;
 - iv. Arrendamento de imóveis urbanos;
 - v. Transação e valorização de imóveis urbanos;
 - vi. Compra, venda, subscrição, troca ou reporte de quaisquer valores mobiliários, sempre de acordo com os limites e restrições previstos na legislação e regulamentação aplicáveis à SICAFI e de acordo com os limites previstos no Regulamento de Gestão desta;
- e. Praticar todas as operações destinadas à execução da política de distribuição de resultados da SICAFI, tal como definida no Regulamento de Gestão desta;
- f. Exercer todos os direitos inerentes, quer direta como indiretamente, aos ativos da SICAFI;
- g. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos da SICAFI;
- h. Determinar, nos termos legais, o valor da SICAFI e das respetivas ações e dá-lo a conhecer aos acionistas e ao público em geral;
- i. Emitir, em ligação com o Depositário da SICAFI, ações desta;
- j. Deliberar, de forma fundamentada e atenta as limitações legais e do Regulamento de Gestão, acerca da obtenção de empréstimos por conta da SICAFI;
- k. Dar cumprimento aos deveres de informação estabelecidos por lei e pelo Regulamento de Gestão;
- l. Manter em ordem as contas da SICAFI e, nomeadamente, preparar e divulgar anual e semestralmente um relatório da atividade e das contas da SICAFI;
- m. Assegurar as relações contratuais estabelecidas com o Depositário e com os acionistas;

- n. Propor à Assembleia de Acionistas, quando legalmente exigido, as alterações ao Regulamento de Gestão, incluindo prorrogações de duração da SICAFI e aumentos de capital;
- o. O apoio nos atos preparatórios da preparação da Oferta Pública de Distribuição da NEXPONOR;
- p. O desenvolvimento do modelo financeiro que servirá de base à projeção da atividade da NEXPONOR a médio/longo prazo e que permita realizar análises de sensibilidade e de risco;
- q. A estruturação financeira das operações, designadamente na definição dos respetivos termos dos eventuais contratos a celebrar;
- r. Informar os acionistas, com uma periodicidade mínima semestral, em termos adequados ao seu conhecimento, da evolução do nível de risco inerente à SICAFI, incluindo uma descrição dos respetivos condicionantes e de quaisquer factos relevantes, com impacto no valor do património da SICAFI;
- s. Deliberar sobre a aquisição, alienação e oneração de imóveis para e da SICAFI;

No exercício das suas atribuições, a Sociedade Gestora observará os condicionalismos legais em vigor, nomeadamente os que se referem às operações especialmente vedadas, e adotará a prudência requerida para defesa e promoção da SICAFI e dos seus acionistas.

Os membros dos órgãos de administração e fiscalização da SICAFI, assim como a Sociedade Gestora e respetivos membros dos órgãos de administração e fiscalização, respondem solidariamente entre si, perante os acionistas e perante a sociedade pela violação ou cumprimento defeituoso dos deveres legais e regulamentares aplicáveis e das obrigações decorrentes dos documentos constitutivos da SICAFI.

Os membros dos órgãos sociais da Sociedade Gestora são os seguintes:

- a. Mesa da Assembleia Geral: Dr. João de Freitas e Costa (Presidente), e Dra. Margarida Gonçalves Antunes (Secretário).

Conselho de Administração: Álvaro Manuel Ricardo Nunes (Presidente), Prof. Doutor Rui Manuel Meireles dos Anjos Alpalhão (Vice-Presidente e Presidente da Comissão Executiva), Dr. João Paulo Batista Safara (Vogal da Comissão Executiva), Dr. Joaquim Miguel Calado Cortes de Meirelles (Vogal da Comissão Executiva), Dr. Carlos de Sottomayor Vaz Antunes (Vice-Presidente do Conselho de Administração e Presidente da Comissão de Auditoria), Prof. Doutora Clementina Maria Dâmaso de Jesus Silva Barroso (Vogal da Comissão de Auditoria), Prof. Doutora Clara Patrícia Costa Raposo (Vogal da Comissão de Auditoria), Sir Thomas d'Eyncourt John Thompson (Vogal), Dr. Alfonso Cuesta Castro (Vogal), Santa Casa da Misericórdia de Lisboa, representada pelo seu Director do Património Dr. Ricardo Bruno Cardoso Amantes (Vogal), Eng^o. Manuel

Joaquim Guimarães Monteiro de Andrade (Vogal), Dra. Ana Maria Fernandes de Almeida (Vogal) e Dra. Maria Carmen Cunha de Oliveira Marmelada Rodrigues dos Santos (Vogal).

- b. Revisor Oficial de Contas: Caiano Pereira, António e José Reimão, SROC nº38, com sede na Rua de São Domingos de Benfica, nº33, rés do chão, em Lisboa, representada pelo Dr. Luís Pedro Pinto Caiano Pereira, ROC nº 842 (efetivo) e Dr. Carlos Pedro Machado de Sousa Góis, ROC nº 597 (suplente).

No âmbito da sua atividade, a Sociedade Gestora tem sob gestão os Fundos de Investimento Imobiliário Fechados “Santa Casa 2004”, “Portuguese Prime Property Box”, “Fundor”, “Portugal Retail Europark Fund”, “Viriatius”, “Galleon Capital Partners”, “Lusitânia” (em liquidação), os Fundos Especiais de Investimento Imobiliário Fechados “ImoGenesis” (em liquidação), “Sertorius”, “Ulysses”, “Quinta da Ombria” e os Fundos Especiais de Investimento Imobiliário Fechados em Reabilitação Urbana “Coimbra Viva I” e “ First Oporto Urban Regeneration Fund”.

7. DEPOSITÁRIO

O Banco Depositário é o BANIF – Banco de Investimento, SA, com sede na Rua Tierno Galvan, Torre 3, 14º Piso, em Lisboa, matriculado na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa com o número único de matrícula e de identificação de pessoa coletiva 502 261 722, registado na CMVM como intermediário financeiro autorizado desde 11 de Novembro de 2002, adiante designado simplesmente por Depositário, que desempenhará as funções de depositário, nos termos das disposições contratuais acordadas com a Sociedade Gestora, em representação da NEXPONOR, competindo-lhe, para além do legalmente estipulado, especialmente:

- a. Assumir uma função de vigilância e garantir perante os acionistas o cumprimento da lei e do regulamento de gestão da SICAFI, especialmente no que se refere à política de investimento e ao cálculo do valor das ações;
- b. Executar as instruções da Sociedade Gestora relacionadas com as funções que lhe são incumbidas, salvo se forem contrárias à lei ou aos documentos constitutivos da SICAFI;
- c. Inscrever em registo os valores mobiliários da SICAFI;
- d. Assegurar o reembolso aos acionistas em caso de liquidação ou redução de capital;
- e. Assegurar que a venda, a emissão, a reaquisição, o reembolso e a anulação das ações efetuadas pela SICAFI ou por sua conta se efetuam de acordo com a lei ou com os documentos constitutivos da SICAFI;
- f. Assegurar que os rendimentos da SICAFI são aplicados em conformidade com a lei e com os documentos constitutivos.

O Depositário responderá, no âmbito das suas funções, pelos factos que lhe sejam direta e exclusivamente imputáveis, sem prejuízo de a Sociedade Gestora e o Depositário responderem solidariamente perante os acionistas pelo cumprimento dos deveres legais e regulamentares aplicáveis e das obrigações decorrentes dos documentos constitutivos da SICAFI, das obrigações contraídas nos termos da lei e do regulamento de gestão da SICAFI. A Sociedade Gestora e o Depositário respondem, designadamente, pelos prejuízos causados aos acionistas em consequência de erros e irregularidades na valorização do património da SICAFI e na distribuição dos resultados.

No exercício das suas funções, o Depositário atuará de forma independente e de acordo com os melhores interesses dos acionistas.

A substituição do Banco Depositário encontra-se sujeita a comunicação prévia à CMVM, tornando-se esta comunicação eficaz 15 (quinze) dias após a sua efetiva receção, podendo a CMVM, neste período deduzir oposição.

8. COMISSÕES E ENCARGOS

Pelo exercício da sua atividade, a Sociedade Gestora cobrará uma comissão de gestão com duas componentes:

- a. Uma 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 SICAFI e liquidada quatro vezes por ano, no primeiro dia útil após o trimestre a que respeita, com um valor mínimo anual de €100.000 (cem mil euros); e
- b. Uma variável de 7,50% (sete vírgula cinco por cento) a ser aplicada, em cada ano, ao resultado líquido apurado que seja superior a uma rentabilidade de 10% (dez por cento). Caso se aplique, a componente variável deve ser liquidada no segundo trimestre após o encerramento das contas do exercício em causa.

O valor agregado das duas componentes não pode exceder, em cada ano, 3% (três por cento) do valor bruto global da SICAFI.

Pelo exercício da sua atividade, o Depositário cobrará uma comissão anual de 0,10% (zero vírgula dez por cento), calculada diariamente sobre o valor bruto global da SICAFI, paga mensalmente até ao décimo dia útil do mês seguinte a que se refere, tendo esta comissão um valor mínimo anual de €15.000 (quinze mil euros).

Entende-se por valor bruto global da SICAFI o total dos ativos deduzidos dos passivos que respeitem montantes a pagar pela SICAFI, com exceção dos relacionados com empréstimos e com o pagamento diferido dos ativos imobiliários.

Constituirão encargos da SICAFI:

- a. A comissão de gestão;
- b. A comissão de depositário;
- c. Todas as despesas relacionadas com a construção, compra, manutenção, arrendamento e venda de imóveis, de:
 - i. Elaboração de projetos, fiscalização de obras, licenças e outros custos inerentes à construção e promoção imobiliária;
 - ii. Despesas notariais de escrituras e registos prediais devidos pela SICAFI;
 - iii. Quaisquer impostos ou taxas devidos pela SICAFI;
 - iv. Todas as custas judiciais referentes a processos em que a SICAFI, na sua qualidade de proprietária esteja envolvida, assim como as despesas de honorários de advogados, juristas e solicitadores referentes a assuntos relacionados com a SICAFI;
 - v. Comissão de mediação imobiliária, se a ela houver lugar, desde que seja concretizada a operação;
 - vi. Todos os encargos com a realização de manutenção, segurança, vigilância e/ou benfeitorias nos bens da SICAFI incluindo as diversas taxas e impostos que existam ou venham a existir e que sejam devidos pela SICAFI;
 - vii. Contribuições para despesas comuns e de condomínio de empreendimentos devidas pela SICAFI.

- d. Despesas referentes a avaliações realizadas por conta da SICAFI a bens da sua carteira ou a imóveis em estudo, para posterior deliberação quanto à sua aquisição para a SICAFI, desde que seja concretizada a operação;
- e. Quaisquer publicações obrigatórias realizadas por conta da SICAFI;
- f. Campanhas publicitárias realizadas com o objetivo de promoção dos bens da SICAFI;
- g. Todas as despesas de compra e venda de valores por conta da SICAFI, nomeadamente:
 - Despesas de transferências;
 - Despesas com transações no mercado de capitais;
 - Despesas com transações no mercado monetário.
- h. Seguros, obrigatórios ou não, de imóveis integrantes da carteira da SICAFI;
- i. Encargos com o Revisor Oficial de Contas/ Conselho Fiscal da SICAFI;
- j. Constitui também encargo da SICAFI a taxa de supervisão atualmente em vigor para ser entregue à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, calculada sobre o valor líquido global da SICAFI correspondente ao último dia útil do mês.
- k. Custos relacionados com a integração das ações na Central de Valores Mobiliários;
- l. Custos e despesas relacionados com a Euronext no âmbito da Oferta e com admissão das ações à negociação em sistema de negociação multilateral gerido pela Euronext Lisbon, estimados em:
 - Comissão de Admissão: €43.373 (€ 10.000 + € 33.373);
 - Comissão Anual: € 14.200
- m. Impostos e/ou taxas aplicáveis;
- n. Outros encargos devidamente documentados que sejam realizados no cumprimento de obrigações legais da SICAFI, nos termos legalmente aplicáveis.

9. AVALIAÇÃO

9.1. Valorização dos Ativos

A Sociedade Gestora calculará diariamente, apenas para efeitos internos e nunca para efeitos de publicação, exceto quanto ao valor do último dia do mês, e divulgará no primeiro dia útil do mês seguinte com referência ao último dia do mês anterior, às dezassete horas, o valor da ação, dividindo o valor líquido global da SICAFI pelo número de ações em circulação.

O valor líquido global da SICAFI é apurado deduzindo à soma dos valores que o integram, avaliados de acordo com as normas legalmente estabelecidas, a importância dos encargos efetivos ou pendentes.

O valor dos imóveis acabados deverá estar compreendido no intervalo entre o respetivo valor de aquisição e a média simples do valor atribuído pelos respetivos peritos avaliadores nas avaliações efetuadas, nos termos da lei e demais regulamentação aplicável.

As aquisições de bens imóveis para a SICAFI e as respetivas alienações devem ser precedidas dos pareceres de, pelo menos, dois peritos independentes, identificados no Regulamento Gestão e referidos nesta *Offering Circular* no Ponto 1.7 da Parte I – Secção A.

Previamente à sua aquisição e alienação, os imóveis devem ser avaliados nos termos referidos anteriormente, não podendo a data de referência da avaliação do imóvel ser superior a 6 (seis) meses relativamente à data do contrato em que é fixado o preço de transação.

Para além do previsto no parágrafo anterior, os imóveis devem ser avaliados por dois peritos independentes, com uma periodicidade mínima de dois anos ou sempre que ocorra uma alteração significativa do seu valor, devendo o valor considerado estar compreendido entre o respetivo valor de aquisição e a média simples do valor atribuído pelos respetivos peritos avaliadores nas avaliações efetuadas.

Encontra-se ainda sujeita a avaliação, por recurso, pelo menos, a dois dos três métodos previstos no artigo 16º do Regulamento da CMVM nº 8/2002 (na sua redação atual), a execução de projetos de construção, de forma a determinar o valor do imóvel a construir.

As unidades de participação de fundos de investimento são avaliadas ao último valor divulgado ao mercado pela respetiva entidade gestora, exceto no caso de unidades de participação admitidas à negociação em mercado regulamentado, às quais se aplica as condições definidas para todos os outros valores mobiliários, conforme indicado de seguida.

Os restantes valores mobiliários são avaliados ao preço de fecho do mercado mais representativo e com maior liquidez onde os valores se encontrem admitidos à negociação, ou na sua falta, de acordo com o disposto no artigo 9º n.º 2 do Regulamento da CMVM n.º 8/2002 (na sua redação atual), com as devidas adaptações.

9.2. Regras para determinação dos resultados e sua afetação

Os resultados da SICAFI serão determinados de acordo com as regras estabelecidas no Plano de Contas para os Fundos de Investimento Imobiliário e regulamentação complementar emitida pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.

A determinação dos resultados da SICAFI é feita com base em princípios e critérios subjacentes à avaliação dos elementos patrimoniais, para que as contas sejam formuladas com clareza, expressando uma imagem fiel do património, da situação financeira e dos resultados da SICAFI.

Por resultados distribuíveis entende-se o resultado líquido expurgado das mais-valias potenciais.

Será objeto de distribuição parte dos proveitos líquidos correntes, líquidos de mais e menos valias potenciais, deduzidos dos encargos gerais de gestão e acrescidos ou diminuídos, consoante os casos, dos saldos da conta de regularização de dividendos respeitantes a exercícios anteriores e dos resultados transitados, de acordo com a política de distribuição definida para a SICAFI.

Os resultados distribuíveis da SICAFI serão afetos a cada acionista considerando o número de ações de que seja titular.

9.3. Política de Rendimentos

A SICAFI caracteriza-se pela distribuição semestral de 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados distribuíveis aos acionistas.

As distribuições de rendimentos que tenham lugar serão devidamente publicitadas através do sistema de difusão de informação da CMVM, bem como, e ao abrigo do disposto no 4.5 do Regulamento dos Mercados Alternativos, prestar informação à Euronext Lisbon.

B – OUTROS ELEMENTOS DA SICAFI

1. INFORMAÇÕES SOBRE A SICAFI

1.1. Firma da Sociedade

A Sociedade tem a firma “NEXPONOR – Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo – SICAFI - S.A.”.

1.2. Registo e Número de Pessoa Coletiva

A Sociedade foi registada no Primeiro Cartório de Competência Especializada de Matosinhos e tem o número único de matrícula e de pessoa coletiva 510 608 132.

A SICAFI foi registada na CMVM com o número 1387.

1.3. Constituição da Sociedade

A Sociedade foi constituída em 14 de Março de 2013 e registada provisoriamente nessa data, tendo o registo sido convertido em definitivo em 2 de Maio de 2013, como sociedade anónima de capital fixo, com a denominação “NEXPONOR – Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo – SICAFI - S.A.”

O processo de habilitação do início de atividade da SICAFI ficou concluído em 9 de Maio de 2013, com a aprovação, por parte da CMVM, do registo da sociedade para o exercício da atividade de intermediação financeira.

A NEXPONOR terá a duração de 10 (dez) anos, contados a partir da data da sua constituição, prorrogável por períodos não superiores a 2 (dois) anos, desde que tais prorrogações sejam deliberadas em Assembleia de Acionistas.

1.4. Objeto

A SICAFI tem por objeto o investimento de capitais obtidos juntos dos investidores, predominantemente numa carteira de valores imobiliários. Tal investimento será feito, nomeadamente, através da aquisição de prédios urbanos ou frações autónomas para uso de comércio e serviços, numa ótica de produto imobiliário de rendimento e a aquisição de terrenos urbanos com a finalidade de desenvolver projetos de construção e reabilitação de edifícios para revenda e/ou arrendamento.

1.5. Sede, forma jurídica e legislação que regula a sociedade

A Sociedade tem a sua sede na Rua Tomás Ribeiro nº111, freguesia de São Sebastião da Pedreira, concelho de Lisboa.

A NEXPONOR é, enquanto sociedade especial de investimento imobiliário, uma instituição de investimento colectivo dotada de personalidade jurídica, constituída sob a forma de sociedade anónima de capital fixo, sendo totalmente heterogerida. Como tal, a sua gestão e administração foi atribuída a uma sociedade gestora de fundos de investimento imobiliário devidamente autorizada.

A atividade da NEXPONOR rege-se pelo Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário, com a redação dada pelo Decreto-Lei nº 71/2010 de 18 de Junho e pelo Código das

Sociedades Comerciais, em todas as matérias que não se mostrem incompatíveis com a natureza e objecto específico destas sociedades e/ou com o disposto no referido Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário.

1.6. Ano Fiscal

O ano fiscal da Sociedade coincide com o ano civil.

1.7. Ativos

Numa fase inicial os ativos da SICAFI são constituídos por um conjunto de imóveis que eram propriedade da Exponor e que são conhecidos como “Exponor – Feira Internacional do Porto”.

A informação matricial e os valores de transação relativos aos imóveis adquiridos, encontra-se expressa no quadro seguinte:

Prédio	Natureza	Inscrição Matricial	Registo	Valor Patrimonial	Valor Transação
1	Urbano	5909	5386/20120502	12.548.040,00 €	17.327.021,70 €
2	Urbano	5911	5400/20121024	25.490.310,00 €	19.708.726,33 €
3	Urbano	5906	5384/20120502	2.088.200,00 €	10.308.031,96 €
4	Urbano	5912	5383/20120502	3.489.020,00 €	7.379.809,44 €
5	Urbano	5908	5385/20120502	9.282.980,00 €	8.314.857,09 €
6	Urbano	3070 e 3310	2272/20001106	949.130,00 €	1.694.250,00 €
				53.847.680,00 €	64.732.696,52 €

Os terrenos têm uma área total de 185.282 m² e são compostos por uma série de construções, as quais atualmente funcionam como centro de congressos e exposições. Contam com um total de 56.712 m² de área bruta de construção acima do solo, dividida por seis pavilhões de exposição, por um Centro de Congressos, por uma Galeria de Distribuição, a portaria exterior e um edifício que alberga entidades de apoio à feira, nomeadamente serviços administrativos, marketing, recursos humanos e outros.

Num futuro próximo, está previsto o desenvolvimento de um projeto imobiliário, que prevê a demolição de alguns dos imóveis existentes e a construção de novas estruturas, que procuram complementar a atividade das feiras (unidade hoteleira, incubadora de empresas e Centro de Negócios) e simultaneamente criar algumas sinergias com o seu meio envolvente, nomeadamente o Porto de Leixões (Centro de Tecnologias do Mar e unidades de apoio a estudantes e investigadores).

OFFERING CIRCULAR - NEXPONOR

Estes ativos foram objeto de avaliação por três Peritos Avaliadores de Imóveis, certificados pela CMVM, tendo sido apurados os seguintes valores no estado atual:

Valores de Mercado	
Domusa	€ 86.938.655,56 (oitenta e seis milhões, novecentos e trinta e oito mil seiscientos e cinquenta e cinco euros e cinquenta e seis cêntimos) Efetuada em 14 de Maio de 2013
WORX Valuations	€ 59.022.684,00 (cinquenta e nove milhões, vinte e dois mil, seiscientos e oitenta e quatro euros) Efetuada em 14 de Maio de 2013
Jones Lang LaSalle	€ 43.154.000,00 (quarenta e três milhões cento cinquenta e quatro mil euros). Efetuada em 14 de Maio de 2013.

Para efeitos da aquisição dos imóveis pela SICAFI foi considerada a média das três avaliações periciais supra mencionadas, sendo que a valorização dos imóveis respeitará os critérios definidos no Ponto 9 da Parte I da presente *Offering Circular* e, bem assim, nos termos definidos no Regulamento de Gestão, ou seja, os imóveis serão avaliados no intervalo compreendido entre o custo de aquisição e a média das duas maiores avaliações periciais.

2. ESTRUTURA ORGANIZATIVA DA SICAFI

2.1. Órgãos Sociais

Os órgãos sociais da SICAFI são: Assembleia de Acionistas, o Conselho de Administração e o Conselho Fiscal.

2.1.1. Assembleia de Acionistas

Têm o direito de participar na Assembleia Geral de Acionistas, todos os titulares de ações da SICAFI, cabendo a cada acionista tantos votos quantas as ações que possuir.

2.1.2. Conselho de Administração

O Conselho de Administração é composto por três a sete membros. O Conselho nomeado para o triénio 2013-2015 apresenta a seguinte composição:

Presidente:	Jorge Pedro Moreira Renda dos Reis
Vogal:	Gonçalo Manuel Lencastre Silos de Medeiros
Vogal:	Henrique Ferreira Veiga de Macedo
Vogal:	João Filipe Belchior da Silva Fernandes
Vogal:	José Carlos Soares Pereira

De acordo com a Ata da Assembleia Constitutiva da Nexponor, realizada no dia 23 de Abril de 2013, os membros do Conselho de Administração não irão auferir qualquer remuneração.

Tratando-se de uma sociedade heterogerida, as competências e atribuições conferidas ao Conselho de Administração da NEXPONOR encontram-se limitadas pelas atribuições e competências atribuídas aos outros órgãos da Sociedade e à Sociedade Gestora, que é a entidade responsável pela Administração da Sociedade.

As competências do Conselho de Administração são as seguintes:

- Eleição do Presidente do Conselho de Administração, caso o mesmo não venha a ser nomeado pela Assembleia Geral;
- Cooptação de administradores;
- Pedido de convocação de reuniões da Assembleia Geral.

2.1.3. Conselho Fiscal

Presidente:	António Monteiro de Magalhães, ROC nº179
Sede/Morada:	Rua do Campo Alegre, nº606, 2º, salas 201-203, 4150-171 Porto
Vogal	Manuel Aristides Passos Rodrigo
Sede/Morada:	Rua da Graciosa, nº43, 3º Esquerdo, 4050-292 Porto

OFFERING CIRCULAR - NEXPONOR

Vogal:	Susana Catarina Iglesias Couto Rodrigues de Jesus, ROC nº1338
Sede/Morada:	Rua Arq. Marques da Silva, nº285, 3º dt.º, 4150-484 Porto
Mandato:	Triénio 2013-2015
Data de designação:	14 de Março de 2013, com registo definitivo em 2 de Maio de 2013

Suplente do Conselho Fiscal	
Nome:	Carlos Pedro Machado de Sousa Góis, ROC nº597
Sede/Morada:	Rua São Domingos de Benfica, nº33, R/C Dt.º, 1500-556 Lisboa
Mandato:	Triénio 2013-2015
Data de designação:	14 de Março de 2013, com registo definitivo em 2 de Maio de 2013

De acordo com a Ata da Assembleia Constitutiva da Nexponor, realizada no dia 23 de Abril de 2013, os membros do Conselho Fiscal não irão auferir qualquer remuneração.

2.2. Auditor Externo

Nome:	KPMG & Associados - Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, S.A.
Domicílio profissional:	Edifício Monumental, Av. Praia da Vitória, nº71 A-11, 1050-183 Lisboa
Registo na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas:	189
Representação:	João Albino Cordeiro Augusto, ROC nº632
Mandato:	Triénio 2013-2015
Data de designação:	14 de Março de 2013, com registo definitivo em 2 de Maio de 2013

A KPMG & Associados – Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, S.A. irá auferir, pelas funções de preparação de demonstrações financeiras e revisão legal das contas da Sociedade, a importância de € 21.875 (vinte e um mil oitocentos e setenta e cinco euros), acrescidos de IVA à taxa legal em vigor.

2.3. Entidades Subcontratadas

A NEXPONOR não tem, à data da escrita, entidades subcontratadas para efeitos do disposto no Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário.

Contudo, cumpre informar que a Sociedade Gestora celebrou, ela própria, um contrato de prestação de serviços de *investment advisory* com a PARQUE INVEST – Sociedade Promotora de Parques Industriais, S.A., no apoio da atividade de desenvolvimento imobiliário.

O contrato entre a Sociedade Gestora e a entidade subcontratada será celebrado nos termos e para os efeitos do artigo 18º do Regime Jurídico dos Fundos de Investimento imobiliário, ou seja, a PARQUE INVEST – Sociedade Promotora de Parques Industriais, S.A. está adstrita às instruções da Sociedade Gestora. A NEXPONOR não está envolvida na contratação nem terá de suportar quaisquer custos ou encargos decorrentes da celebração do referido contrato. .

2.4. Peritos Avaliadores

Os peritos avaliadores da NEXPONOR são:

- Aguirre Newman Portugal – Consultoria, Lda.;
- J. Curvelo, Lda.;
- Prime Yield – Consultoria e Avaliação Imobiliária, Lda.;
- Worx Consultoria, Lda.;
- Jones Lang LaSalle (Portugal) – Sociedade de Avaliações Imobiliárias Unipessoal, Lda.;
- CB Richard Ellis – Consultoria e Avaliação de Imóveis Unipessoal, Lda.;
- Fernando Júlio Maia Gomes da Silva;
- Rockvalue Consulting Portugal, Lda.;
- Qualitas – Sociedade de Avaliações Técnicas, Lda..

3. FATORES DE RISCO

O investimento em ações, incluindo em ações representativas do capital da NEXPONOR está sujeito a diversos riscos.

As projeções ou quaisquer outras informações contidas nesta *Offering Circular* envolvem fatores de risco que podem ter um efeito negativo sobre a atividade da sociedade. Também os riscos e incertezas identificados neste documento podem não ser os únicos factos suscetíveis de influenciar negativamente a sociedade.

Sem constituir qualquer indicação quanto à possibilidade da sua ocorrência, foram identificados os seguintes fatores de risco:

3.1. Risco de capital

Não existe qualquer garantia para o Acionista quanto à preservação do capital investido ou em relação à rentabilidade do seu investimento, pelo que existe um risco de perda, total ou parcial, do investimento. Como forma de mitigação, a Sociedade Gestora, mandatada no âmbito da Assembleia Constitutiva da SICAFI, procederá a uma análise adequada dos investimentos e diversificação.

3.2. Risco de mercado

Traduz-se no risco de movimentos adversos no valor de ativos que pertencem ou irão pertencer à SICAFI, decorrente da variação do preço dos valores imobiliários que o compõem ou irão compor, motivada por fatores globais (ex. evolução económica) ou específicos (ex. localização geográfica).

3.3. Risco crédito

Consiste no risco de impactos negativos na rentabilidade da SICAFI devido à incapacidade de uma contraparte cumprir os seus compromissos financeiros, o que resulta principalmente da qualidade dos inquilinos nos imóveis para arrendamento.

3.4. Risco cambial

Risco decorrente da SICAFI deter ativos ou passivos denominados em moedas distintas do Euro, mas que se encontra limitado pela política de gestão seguida e plasmada no Regulamento de Gestão.

A SICAFI investe preferencialmente em Portugal, com a possibilidade de, a título acessório, investir a sua liquidez em depósitos bancários, certificados de depósito, unidades de participação de fundos de tesouraria e valores mobiliários emitidos ou garantidos por um Estado-Membro da União Europeia com um prazo de vencimento residual inferior a 12 meses.

3.5. Risco de liquidez

Decorre da dificuldade de resgatar ou alienar os ativos da carteira da SICAFI de forma célere e com perda mínima. O risco deriva de posições em ativos com pouca liquidez e potenciais alterações na liquidez do mercado. O risco de liquidez, é elevado pelo facto da SICAFI ser equiparada a um fundo de investimento imobiliário fechado, em que não existem resgates.

Com a admissão à negociação das Ações em sistema de negociação multilateral gerido pela Euronext Lisbon, o risco de liquidez para o acionista é menor. Contudo não existe garantia de que haverá um mercado secundário para a negociação das ações, nem certezas acerca da evolução desse mercado secundário, pelo que os investidores deverão ter presente que poderão enfrentar uma situação de ausência ou de escassa liquidez do mercado secundário relativamente às ações.

Perspetiva-se que no futuro possa vir a ser celebrado um “Contrato de Liquidez” com um intermediário financeiro (instituição de crédito ou empresa de investimento), com o objetivo de aumentar a liquidez das ações no mercado.

3.6. Risco de endividamento

Decorrente da possibilidade da SICAFI vir a ter dívida de até 33% do seu ativo total.

3.7. Risco fiscal

Na medida em que o regime fiscal poderá ser alterado até à maturidade da SICAFI, uma alteração adversa do regime fiscal poderá ter impactos diretos na respetiva rentabilidade.

3.8. Risco de taxa de juro

O Risco de Taxa de Juro traduz-se na variação das taxas de juro de referência provocando variações na curva de despesas. Se as taxas de juro subirem, a despesa derivada do financiamento obtido sobe; se as referidas taxas de juro descerem a despesa derivada do financiamento obtido desce; possibilidade de impactos desfavoráveis no valor líquido da SICAFI decorrente da evolução desfavorável das taxas de juro. Do lado do ativo, o impacto direto advém dos investimentos, a título acessório, em depósitos bancários, certificados de depósito, unidades de participação de fundos de tesouraria e valores mobiliários com prazo de vencimento residual inferior a 12 (doze) meses. Do lado do passivo, traduz-se na possibilidade do aumento dos custos financeiros associados ao endividamento e conseqüente redução da rentabilidade da SICAFI. De forma indireta, o aumento das taxas de juro pode repercutir-se na variação dos preços dos ativos imobiliários (risco de mercado).

3.9. Risco de concentração

Decorrente do SICAFI não ter qualquer limite de concentração no arrendamento de imóveis, podendo a SICAFI arrendar a totalidade do património imobiliário a uma única entidade do universo AEP, visto que a aquisição, na fase inicial, da carteira da SICAFI será composta por imóveis adquiridos à Associação dos Parques de Exposições do Norte – EXPONOR.

3.10. Risco regulamentar

Na medida que a CMVM pode cancelar a autorização da SICAFI nos 12 (doze) meses subsequente à autorização da constituição da mesma, se esta não tiver um mínimo de 100 (cem) acionistas e se não tiver um mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) das ações da SICAFI dispersas por 100 (cem) acionistas, conforme alínea b) do nº 8, do artigo 20º do Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário, na redação que lhe foi conferida pelo Decreto-Lei 71/2010, de 18 de Junho.

3.11. Risco de conflito de interesses

A AEP – Associação Empresarial de Portugal é uma das acionistas da SICAFI. Tendo sido celebrado contrato de arrendamento entre a SICAFI, na qualidade de Senhora, e a sociedade EXPONOR-FIPORTO – Feira Internacional do Porto, Unipessoal, Lda., na qualidade de Arrendatária, empresa esta cujo capital é detido na íntegra pela AEP e que será responsável pela gestão e exploração de parques e organização de feiras, existe o risco de se poderem gerar conflitos de interesses.

3.12. Outros riscos

Ocorrência de catástrofes naturais e ainda, dependendo do tipo de instrumentos financeiros ou das operações ou mercados em que se pretende investir, poderão verificar-se adicionalmente outros riscos, como por exemplo, riscos de contraparte, riscos legais (*compliance*), riscos de fraude ou riscos políticos.

4. BUSINESS PLAN – PERSPETIVAS DA ATIVIDADE FUTURA

Em face do resultado da Oferta, houve necessidade de proceder a alguns ajustamentos ao Relatório Técnico, Económico e Financeiro sobre as perspetivas da SICAFI apresentado no Programa da Oferta. Estes ajustamentos prendem-se essencialmente com questões de calendarização dos investimentos perspetivados e das necessidades de financiamento futuras, não afetando a estratégia que foi delineada nem os principais pressupostos previstos no referido Relatório.

4.1. Pressupostos

Como já foi referido o património da SICAFI é composto pelo conjunto de terrenos e atuais construções existentes, que eram propriedade da ASSOCIAÇÃO DOS PARQUES DE EXPOSIÇÃO DO NORTE – EXPONOR .

A atividade da SICAFI assenta em dois vetores:

- Rendimento – contempla o arrendamento do conjunto de ativos que serão utilizados por uma sociedade detida a 100% pela AEP, cujo objeto social consiste na gestão e exploração de parques e a organização de feiras, salões de exposições, mostras, certames, congressos, ou de realização de eventos similares, bem como a prestação de serviços necessários ao desenvolvimento da atividade empresarial, podendo ainda exercer a atividade de arrendamento e exploração de bens imobiliários arrendados, sociedade esta com a firma EXPONOR-FI PORTO – FEIRA INTERNACIONAL DO PORTO, UNIPESSOAL, LDA..

As estimativas tiveram por base a atividade histórica da AEP, no período compreendido entre 2004 e 2012 e as perspetivas futuras dos operadores para este negócio.

- Promoção Imobiliária – desenvolvimento de um projeto imobiliário, que contempla a demolição de uma série de construções existentes, a manutenção de algumas delas e a construção de novos edifícios (136.537 m² de novas construções e a manutenção de 36.694 m²).

4.1.1. Macroeconómicos

Para uma melhor avaliação da performance económica da SICAFI foram tidos em conta alguns indicadores macroeconómicos, nomeadamente o Índice Preço de Consumidor (IPC) e a Taxa de Inflação, de acordo com a seguinte evolução:

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Tx. Inflação	3,20%									
IPC	1,032	1,025	1,025	1,030	1,030	1,030	1,030	1,033	1,033	1,035

4.1.2. Proveitos de Exploração

Em termos genéricos os proveitos de exploração deverão acompanhar o comportamento do mercado imobiliário, mais concretamente os setores do retalho, escritórios, logística e hoteleiros.

Produto Rendimento

A componente rendimento pressupõe a locação financeira dos prédios atualmente afetos à exploração e desenvolvimento da atividade de feiras e exposições da Exponor numa área de cerca de 58.000 m² (área bruta locável de 24.000 m²), que contará apenas com um arrendatário (empresa do Grupo AEP).

As rendas cobradas terão uma componente fixa e uma componente variável, perspetivando-se os valores expressos no quadro seguinte:

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Rendas previstas	2.558.500	2.746.351	2.651.809	2.713.004	2.771.811	2.831.705	2.892.698	2.963.480	3.033.316	3.110.601

Unid.:|

Produto Promoção Imobiliária

Perspetiva-se que apenas tenha início um ano após o arranque da atividade da SICAFI. Irá abranger inicialmente toda a área que não estará afeta à atividade de exploração de feiras e exposições, com uma área bruta total de 123.400 m².

O desenvolvimento da promoção, será executada em duas fases, sendo que a segunda apenas se iniciará após a conclusão, e quase total alienação da primeira fase (comercialização de 90% dos imóveis alienáveis). Estima-se o início da segunda fase no segundo semestre do 5º exercício de atividade da SICAFI. Abaixo encontram-se definidos os pressupostos de ambas as fases:

Promoção (FASE 1): 4 anos		
Projeto/Imóvel	Área Bruta Local	Exit Yield
Incubadora de Empresas	11.400 m2	8,50%
Zona de Retalho	31.358 m2	8,50%
Centro de Negócios	24.642 m2	8,50%
Hotel de Negócios	12.000 m2	--
Parque de Estacionamento	95.000 m2	--





Promoção (FASE 2): Após término da FASE 1		
Projeto/Imóvel	Área Bruta Local	Exit Yield
Trade Market/Espaço Multiusos	18.500 m2	8,00%
Centro de Tecnologias do Mar	4.750 m2	8,00%
Pólo Cultural/Recreativo	10.750 m2	8,00%
Residência Estudante/Investigador	10.000 m2	--

O valor de comercialização dos vários ativos foi considerado com base no exit yield (entre 8% e 8,5%), apresentado nos quadros acima e numa renda potencial entre €8 e €10,5 por m² de área bruta locável.

O desenvolvimento da atividade de promoção imobiliária dependerá sempre da obtenção prévia de todas e quaisquer licenças camarárias ou de outras entidades públicas ou privadas que se mostrem necessária para a execução dos projetos.

4.1.3.Custos de Exploração

Os custos operacionais deverão patentear uma trajetória em linha com a evolução da atividade do SICAFI.

Na componente de arrendamento estimam-se custos de manutenção de €500.000 no primeiro ano e €200.000 nos restantes anos. Na vertente de Promoção imobiliária estimam-se custos de construção entre os € 400 e os €550 por m² de área bruta de construção.

4.1.4.Financiamento

Apenas na componente de promoção imobiliária, e somente para a construção, haverá recurso a financiamento.

Serão seguidos rácios de endividamento ponderados (limite máximo de 33% do Ativo Total da NEXPONOR, conforme definido no seu Regulamento de Gestão) com uma gestão prudente dos riscos e diversificação das fontes de financiamento.

De realçar que a Fase I da promoção imobiliária terá maior recurso a financiamento bancário, perspetivando-se que parte significativa dos fundos necessários ao desenvolvimento da Fase II, sejam provenientes dos cash-flows gerados na fase anterior.

O quadro abaixo apresenta a estimativa, para cada ano, do peso do financiamento na SICAFI:

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Rácio de Endividamento	0,00%	10,21%	26,26%	18,67%	0,00%	15,00%	30,46%	31,56%	0,00%	0,00%

O quadro acima apresenta o rácio de endividamento no final de cada ano, sendo que o rácio atinge o seu pico no 1ºT de 2016, em 31,89%.

OFFERING CIRCULAR - NEXPONOR

4.1.5. Balanço

O nível de investimento em imobilizado deverá situar-se num limiar que se estima compatível com a evolução da atividade prevista para a SICAFI, de acordo com o plano financeiro delineado.

Projetaram-se os parâmetros de funcionamento operacional da SICAFI, para efeitos de investimento em fundo de maneio, igualmente em consonância com a evolução prevista no plano financeiro delineado.

Todas as aplicações e investimentos serão realizados em Euro, pelo que alterações das taxas de câmbio terão um impacto reduzido ou mesmo inexistente.

4.1.6. Outros Pressupostos

Sem prejuízo do exposto nos pontos anteriores, importa referir que as demonstrações financeiras da SICAFI serão preparadas de acordo com o Plano Oficial de Contabilidade definido para os Fundos de Investimento Imobiliário e Sociedades de Investimento Imobiliário, conforme estipulado no Regulamento n.º 2/2005 da CMVM.

A reformulação do Plano Oficial de Contabilidade, conforme estipulado no Regulamento n.º 2/2005 da CMVM, poderá implicar que a SICAFI tenha que alterar alguns dos critérios valorimétricos e/ou princípios contabilísticos aplicados na evolução da atividade da sociedade.

4.2. Demonstrações Financeiras Previsionais

Mapa de Cash-Flows

		1-Jan-13	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Investimento Inicial												
1. Inflow												
Subscrição Inicial (Equity)		65.621.200 €										
Arrendamento a Exponor-FP			612.000 €	856.800 €	1.101.600 €	1.129.140 €	1.163.014 €	1.197.905 €	1.233.842 €	1.270.857 €	1.312.795 €	1.356.118 €
Arrendamento a Exponor-FP (limites)			1.946.500 €	1.889.551 €	1.550.209 €	1.583.864 €	1.608.797 €	1.633.800 €	1.658.856 €	1.692.623 €	1.720.521 €	1.754.483 €
Financiamento			0 €	7.500.000 €	14.920.000 €	0 €	-22.420.000 €	11.500.000 €	15.450.000 €	0 €	-26.950.000 €	0 €
Receitas c/ Vendas (Promoção)			0 €	0 €	0 €	37.737.588 €	34.734.765 €	0 €	0 €	0 €	69.376.125 €	32.618.250 €
I/A (Reembolso - Construção)			0 €	0 €	0 €	0 €	6.776.350 €	0 €	0 €	0 €	0 €	9.392.709 €
Aplicações Financeiras	2,2%		27.223 €	292.981 €	379.960 €	1.084.341 €	1.870.344 €	841.268 €	439.674 €	168.960 €	1.493.995 €	3.353.638 €
Sub Total (1)		65.621.200 €	2.585.723 €	10.539.331 €	17.951.770 €	41.534.933 €	23.733.270 €	15.172.973 €	18.782.372 €	3.132.441 €	46.953.436 €	48.475.198 €
2. Outflow												
Comissão Gestão - Componente Fixa	0,375%	GAV	-246.874 €	-267.085 €	-305.199 €	-387.651 €	-393.467 €	-256.302 €	-289.735 €	-320.522 €	-397.104 €	-371.960 €
Comissão Gestão - Componente Variável	7,50%		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	-2.042.960 €	0 €	0 €	0 €	-1.747.227 €
Comissão Depositário	0,10%	GAV	-65.833 €	-71.223 €	-81.386 €	-103.373 €	-104.925 €	-68.347 €	-77.263 €	-85.473 €	-105.894 €	-99.189 €
Taxa Supervisão	0,00266%	200 €	-21.014 €	-20.939 €	-20.211 €	-19.090 €	-23.579 €	-20.899 €	-19.758 €	-18.680 €	-18.616 €	-24.743 €
Auditoria	18,000		-18.000 €	-18.000 €	-18.000 €	-18.000 €	-18.000 €	-18.000 €	-18.000 €	-18.000 €	-18.000 €	-18.000 €
Serviços Jurídicos			-15.000 €	-10.500 €	-10.500 €	-10.500 €	-10.500 €	-10.500 €	-10.500 €	-10.500 €	-10.500 €	-10.500 €
Aquisição Imóveis			-64.732.697 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Construção (Promoção Imobiliária)			0 €	-4.693.870 €	-11.088.000 €	-12.885.857 €	-4.000.138 €	-11.600.000 €	-14.500.000 €	-9.176.731 €	-1.820.187 €	-535.470 €
I/A Construção (Promoção Imobiliária)	23%		0 €	-1.079.590 €	-2.550.240 €	-2.963.747 €	-920.032 €	-2.668.000 €	-3.335.000 €	-2.110.648 €	-418.643 €	-123.158 €
IRC Mais-Valias Prediais	12,50%		0 €	0 €	0 €	0 €	-3.071.935 €	0 €	0 €	0 €	0 €	-5.831.404 €
IRC Rendimentos Prediais	25%		-514.625 €	-636.588 €	-612.952 €	-628.251 €	-642.953 €	-657.926 €	-673.175 €	-690.870 €	-708.329 €	-727.650 €
IS Aquisição	0,80%		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
IS Capital	0,50%		0 €	-37.500 €	-74.600 €	-30.600 €	0 €	-57.500 €	-77.250 €	0 €	0 €	0 €
IS Juros	4%		0 €	0 €	-8.775 €	-33.556 €	-63.203 €	-13.116 €	0 €	-26.910 €	-63.063 €	-40.570 €
Avaliação			-17.500 €	-12.000 €	-12.000 €	-12.000 €	-4.000 €	0 €	-4.000 €	0 €	-16.000 €	-4.000 €
Manutenção			-500.000 €	-200.000 €	-200.000 €	-200.000 €	-200.000 €	-200.000 €	-200.000 €	-200.000 €	-200.000 €	-200.000 €
Encargos Financeiros	5,85%		0 €	-219.375 €	-838.890 €	-1.580.085 €	-327.893 €	0 €	-672.750 €	-1.576.575 €	-1.014.244 €	0 €
Distribuição Dividendos	95% RLE		0 €	-1.285.410 €	-1.309.443 €	-783.251 €	-1.511.552 €	-21.228.458 €	-1.536.306 €	-1.141.343 €	-141.320 €	-42.587.900 €
Sub Total (2)		-65.306.114 €	-1.391.647 €	-8.560.854 €	-17.154.977 €	-19.685.608 €	-11.242.088 €	-38.828.892 €	-21.440.646 €	-15.412.406 €	-4.909.407 €	-52.281.202 €
Total (1+2)		315.086 €	1.194.077 €	1.978.477 €	796.792 €	21.849.325 €	12.491.182 €	-23.655.919 €	-2.658.274 €	-12.279.965 €	42.044.029 €	-3.806.004 €
Acumulado (1+2)		315.086 €	1.509.163 €	3.487.640 €	4.284.432 €	26.133.758 €	38.624.939 €	14.969.020 €	12.310.746 €	30.782 €	42.074.810 €	38.268.807 €

OFFERING CIRCULAR - NEXPONOR

Demonstração de Resultados

DEMONSTRAÇÃO RESULTADOS	31-Dez-13	31-Dez-14	31-Dez-15	31-Dez-16	31-Dez-17	31-Dez-18	31-Dez-19	31-Dez-20	31-Dez-21	31-Dez-22
CUSTOS										
Juros e Custos similares	0 €	-219.375 €	-838.890 €	-1.580.085 €	-327.893 €	0 €	-672.750 €	-1.576.575 €	-1.014.244 €	0 €
Comissões e Taxas	-333.722 €	-359.246 €	-406.796 €	-510.114 €	-1.736.977 €	-1.173.501 €	-386.756 €	-424.675 €	-521.614 €	-2.243.119 €
Estados e Outros Entes Públicos	-514.625 €	-682.863 €	-721.108 €	-722.054 €	-3.728.003 €	-715.426 €	-777.335 €	-753.933 €	-748.899 €	-6.559.054 €
F.S.E.	-543.300 €	-240.500 €	-240.500 €	-240.500 €	-232.500 €	-228.500 €	-232.500 €	-228.500 €	-244.500 €	-232.500 €
TOTAL DOS CUSTOS	-1.391.647 €	-1.501.984 €	-2.207.294 €	-3.052.753 €	-6.025.373 €	-2.117.427 €	-2.069.340 €	-2.983.683 €	-2.529.257 €	-9.034.673 €
PROVEITOS										
Juros e Proveitos similares	27.223 €	292.981 €	379.960 €	1.084.341 €	1.870.344 €	841.268 €	439.674 €	168.960 €	1.493.995 €	3.353.638 €
Rendas	2.558.500 €	2.746.351 €	2.651.809 €	2.713.004 €	2.771.811 €	2.831.705 €	2.892.698 €	2.963.480 €	3.033.316 €	3.110.601 €
Mais-Valias Prediais					24.575.478 €					46.651.230 €
Total dos Proveitos	2.585.723 €	3.039.331 €	3.031.770 €	3.797.345 €	29.217.633 €	3.672.973 €	3.332.372 €	3.132.441 €	4.527.311 €	53.115.470 €
Resultado Líquido do Exercício	1.194.077 €	1.537.348 €	824.475 €	744.592 €	23.192.260 €	1.555.546 €	1.263.032 €	148.758 €	1.998.054 €	44.080.797 €

Balanço

BALANÇO	31-Dez-13	31-Dez-14	31-Dez-15	31-Dez-16	31-Dez-17	31-Dez-18	31-Dez-19	31-Dez-20	31-Dez-21	31-Dez-22
ACTIVO										
Depósitos à Ordem	1.509.163 €	3.487.640 €	4.284.432 €	26.133.758 €	38.624.939 €	14.969.020 €	12.310.746 €	30.782 €	42.074.810 €	38.268.807 €
Depósitos a Prazo										
Activos Imobiliários (Rendimento + Terreno)	65.306.114 €	65.306.114 €	65.306.114 €	65.306.114 €	47.902.104 €	47.902.104 €	47.902.104 €	47.902.104 €	47.902.104 €	32.366.348 €
Activos Imobiliários (Custo Capitalização Construção)	0 €	4.693.870 €	15.781.870 €	28.667.727 €	2.175.000 €	13.775.000 €	28.275.000 €	37.451.731 €	39.271.919 €	
Estado e Outros Entes Públicos	0 €	1.079.590 €	3.629.830 €	6.593.577 €	737.259 €	3.405.259 €	6.740.259 €	8.850.907 €	9.269.551 €	
TOTAL DO ACTIVO	66.815.277 €	74.567.214 €	89.002.246 €	126.701.175 €	89.439.302 €	80.051.384 €	95.228.109 €	94.235.524 €	138.518.384 €	70.635.155 €
CAPITAL PRÓPRIO										
Capital	65.621.200 €	65.621.200 €	65.621.200 €	65.621.200 €	65.621.200 €	65.621.200 €	65.621.200 €	65.621.200 €	65.621.200 €	65.621.200 €
Resultado Líquido Exercício	1.194.077 €	1.537.348 €	824.475 €	744.592 €	23.192.260 €	1.555.546 €	1.263.032 €	148.758 €	1.998.054 €	44.080.797 €
Resultados Transitados	0 €	1.194.077 €	2.731.424 €	3.555.900 €	4.300.492 €	27.492.752 €	29.048.298 €	30.311.329 €	30.460.087 €	32.458.142 €
Resultados Distribuídos	0 €	-1.285.410 €	-2.594.853 €	-3.378.105 €	-4.889.657 €	-26.118.114 €	-27.654.420 €	-28.795.763 €	-28.937.083 €	-71.524.983 €
Total do Capital Próprio	66.815.277 €	67.067.214 €	66.582.246 €	66.543.587 €	88.224.295 €	68.551.384 €	68.278.109 €	67.285.524 €	69.142.259 €	70.635.155 €
PASSIVO										
Empréstimos Obtidos	0 €	7.500.000 €	22.420.000 €	22.420.000 €	0 €	11.500.000 €	26.950.000 €	26.950.000 €	0 €	0 €
Credores	0 €	0 €	0 €	0 €	1.215.007 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Adiantamento Vendas				37.737.588 €					69.376.125 €	
Total do Passivo	0 €	7.500.000 €	22.420.000 €	60.157.588 €	1.215.007 €	11.500.000 €	26.950.000 €	26.950.000 €	69.376.125 €	0 €
TOTAL DO PASSIVO E CAPITAL PRÓPRIO	66.815.277 €	74.567.214 €	89.002.246 €	126.701.175 €	89.439.302 €	80.051.384 €	95.228.109 €	94.235.524 €	138.518.384 €	70.635.155 €

A evolução da situação económico-financeira da SICAFI depende, essencialmente de dois fatores que são externos à gestão:

- Evolução do mercado imobiliário;
- As perspetivas de crescimento económico com base no Programa de Assistência Económica e Financeira.

Não obstante e com base nos pressupostos assumidos, que na opinião da Fund Box se podem considerar realistas, a análise dos resultados estimados, permite concluir que existe sustentabilidade para o negócio que a SICAFI se propõe a desenvolver e que o mesmo se apresenta viável considerando o período de vida previsto para esta sociedade.

De facto, com base nos pressupostos assumidos pela Fund Box, é possível concluir que no caso de se verificarem os pressupostos operacionais e de financiamento assumidos, perspetiva-se uma evolução favorável dos meios libertos e afigura-se razoável admitir que a SICAFI poderá registar resultados líquidos positivos.

5. CONFLITOS DE INTERESSES NO ÂMBITO DA GESTÃO

Relativamente à NEXPONOR, quatro dos cinco membros que compõem o seu Conselho de Administração, exercem ou exerceram funções de Direção / Administração em entidades integradas no universo económico da AEP, conforme informação relevante infra:

Jorge Pedro Moreira Renda dos Reis:

- Administrador da AEP - Associação Empresarial de Portugal
- Presidente da Direção da Associação dos Parques de Exposição do Norte – EXPONOR
- Vogal da Direção do EUROPARQUE – Centro Económico e Cultural
- Presidente da Direção do IDIT – instituto de Desenvolvimento e Inovação Tecnológica
- Presidente do Conselho de Administração da COGITUS – Sociedade de Animação Turística e Científica S.A.
- Presidente do Conselho de Administração da PLANISERV – Sociedade de Planeamento e Serviços Técnicos, S.A.
- Conselheiro do Conselho Geral da EXPONOR BRASIL – FEIRAS E EVENTOS LDA
- Presidente do Conselho de Administração da EXPONOR DIGITAL – Sociedade de Informação S.A.
- Presidente do Conselho de Administração da PARQUE INVEST – Sociedade Promotora de Parques Industriais, S.A.
- Presidente do Conselho de Administração da GESTINLEIRIA – Parques Empresariais de Leiria, S.A.
- Presidente do Conselho de Administração da GESTIVIANA - Parques Empresariais de Viana do Castelo, S.A.
- Vogal do Conselho de Administração da PAREDES INDUSTRIAL – Parques Industriais, S.A.
- Presidente do Conselho de Administração da TVPAR – PARQUES EMPRESARIAIS DE TORRES VEDRAS S.A.
- Presidente do Conselho de Administração da FEIRAPARK – Parque de Ciência e Tecnologia, S.A.
- Vogal do Conselho de Administração da INTERMINHO – Sociedade Gestora de Parques Empresariais, E.M.

Gonçalo Manuel Lencastre Silos de Medeiros:

- Vogal da Direção do EUROPARQUE – Centro Económico e Cultural
- Vogal da Direção do IDIT – instituto de Desenvolvimento e Inovação Tecnológica

Henrique Ferreira Veiga de Macedo

- Administrador da AEP - Associação Empresarial de Portugal
- Vogal da Direção da CESAE – Centro de Serviços e Apoio às Empresas
- Vogal do Conselho de Administração da EURISKO – Estudos, Projetos e Consultoria, S.A. (em liquidação)

José Carlos Soares Pereira

- Vogal da Direção da Associação dos Parques de Exposição do Norte – EXPONOR
- Vogal do Conselho de Administração da COGITUS – Sociedade de Animação Turística e Científica S.A.
- Vogal do Conselho de Administração da PARQUE INVEST – Sociedade Promotora de Parques Industriais, S.A.
- Vogal do Conselho de Administração da GESTINLEIRIA – Parques Empresariais de Leiria, S.A.
- Presidente do Conselho de Administração da GESTINVISEU – Parques Empresariais de Viseu, S.A.
- Vogal do Conselho de Administração da PAREDES INDUSTRIAL – Parques Industriais, S.A.
- Vogal do Conselho de Administração da TVPAR – PARQUES EMPRESARIAIS DE TORRES VEDRAS S.A.
- Vogal do Conselho de Administração da VILA FRANCA PARQUE – Sociedade de desenvolvimento e Gestão de Parques
- Vogal do Conselho de Administração da FEIRAPARK – Parque de Ciência e Tecnologia, S.A.

Todavia, do supra exposto sobre as competências adstritas ao Conselho de Administração da NEXPONOR e à Fund Box, não se antecipam questões de conflito de interesses.

Mais se informa que, tratando-se a Fund Box de uma entidade regulada e sujeita a supervisão, a Política de Conflito de Interesses vigente para a Fund Box, nos termos e para os efeitos dos artigos 309º e seguintes do Código dos Valores Mobiliários é, com as necessárias adaptações que se venham a revelar necessárias, aplicável à NEXPONOR.

Não são conhecidas, nesta data, quaisquer outras situações suscetíveis de poderem vir a gerar conflitos de interesses no âmbito da gestão.

6. REMUNERAÇÕES E BENEFÍCIOS

De acordo com a Ata da Assembleia Constitutiva da NEXPONOR, realizada no dia 23 de Abril de 2013 os membros do Conselho de Administração e do órgão de fiscalização da SICAFI não irão auferir qualquer remuneração.

7. PRINCIPAIS ACIONISTAS

A estrutura acionista da SICAFI decorre da oferta pública realizada no passado dia 22 de Abril de 2013 e cujos resultados apurados na sessão especial de bolsa foram os seguintes:

Acionista	Número de ações	Percentagem de capital social
Millennium BCP	2.720.000	20,73%
Banif	2.033.000	15,49%
BPI	1.933.840	14,73%
Efisa	1.712.000	13,04%
Caixa Geral de Depósitos	1.276.600	9,73%
AEP	1.235.200	9,41%
Caixa Económica Montepio Geral	1.070.000	8,15%
Parvalorem	535.000	4,08%
CCCAM	535.000	4,08%
BES	53.600	0,41%
Fundação AEP	20.000	0,15%
Total	13.124.240	100%

8. INFORMAÇÕES DE TERCEIROS, DECLARAÇÕES DE PERITOS E DECLARAÇÕES DE EVENTUAIS INTERESSES

A SICAFI confirma que a informação obtida junto de terceiros e incluída na presente *Offering Circular* foi rigorosamente reproduzida e que, tanto quanto é do seu conhecimento e até onde pode verificar com base em documentos publicados pelos terceiros em causa, não foram omitidos quaisquer factos cuja omissão possa tornar a informação menos rigorosa ou suscetível de induzir em erro.

9. DOCUMENTAÇÃO ACESSÍVEL AO PÚBLICO

Atendendo à informação prestada no presente documento, encontram-se disponíveis para consulta os seguintes documentos:

- Programa da Oferta Pública de Subscrição da SICAFI;
- Estatutos da SICAFI;
- Regulamento de Gestão da SICAFI;
- Documento da *Offering Circular*.

Estes documentos estão disponíveis no sítio da internet da Fundbox, em www.fundbox.pt.

A presente *Offering Circular* encontra-se igualmente disponível no sítio da Euronext Lisbon, em www.nyx.com.

PARTE II – INFORMAÇÃO RELATIVA ÀS AÇÕES

1. RESPONSÁVEIS

Informação constante do ponto 1 da Parte I – Secção A da presente *Offering Circular*.

2. FATORES DE RISCO

Informação constante do ponto 3 da Parte I – Secção B da presente *Offering Circular*.

3. INFORMAÇÃO RELATIVA À OFERTA

3.1. Objetivos

A AEP promoveu a constituição da NEXPONOR – Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo – SICAFI – S.A. com apelo à subscrição pública das ações, com vista a um capital de € 70.000.000 (setenta milhões de euros), representado por 14.000.000 (catorze milhões) de ações sem valor nominal, com o valor inicial de subscrição de € 5,00 (cinco euros).

Com esta Oferta, a Promotora visava alcançar a desalavancagem financeira do Grupo AEP, refletida numa maior robustez financeira da própria Promotora e, consequentemente, das entidades pertencentes ao Grupo AEP.

Para o efeito, a AEP subscreveu 75.000 (setenta e cinco mil) ações da Emitente com o preço inicial de subscrição de € 5 (cinco euros) cada, sendo as restantes 13.925.000 (treze milhões novecentos e vinte e cinco mil) ações destinadas à colocação por apelo à subscrição pública, no montante total de € 69.625.000,00 (sessenta e nove milhões seiscentos e vinte e cinco mil euros).

O resultado da Oferta foi apurado no dia 22 Abril de 2013, tendo sido subscritas na Oferta, 13.049.240 (treze milhões, quarenta e nove mil, duzentas e quarenta) ações, o que permitiu um encaixe financeiro de € 65.246.200,00 (sessenta e cinco milhões, duzentos e quarenta e seis mil e duzentos euros).

Ficou assim ultrapassada a condição de sucesso da Oferta, já que foram subscritas mais de três quartos das 13.925.000 (treze milhões novecentas e vinte e cinco mil) ações destinadas ao público no âmbito da presente Oferta.

3.2. Calendário Indicativo dos Principais Acontecimentos

O calendário seguinte contém uma lista dos principais acontecimentos relacionados com a Oferta:

Descrição das principais fases da Oferta	Data
Registo provisório da Emitente junto da Conservatória do Registo Comercial	14 de Março de 2013
Autorização da Oferta pela CMVM	28 de Fevereiro de 2013, tendo a produção de efeitos ficado condicionada ao envio de documentação, a qual foi remetida para a CMVM em 14 de Março de 2013

OFFERING CIRCULAR - NEXPONOR

Prazo da Oferta	De dia 22 de Março de 2013 a 20 de Abril de 2013
Fim do período de subscrição das Ações	Ultimo Dia Útil do prazo da oferta (19 de Abril de 2013)
Data de apuramento e publicação do resultado da Oferta	Dia Útil seguinte ao fim do período de subscrição das Ações (22 de Abril de 2013)
Registo junto da CVM, Liquidação física e financeira das Ações transacionadas	Segundo Dia Útil seguinte à data de apuramento e publicação do resultado da Oferta (24 de Abril de 2013)
Convocatória da Assembleia Constitutiva pela Promotora	Dia Útil seguinte à data de apuramento e publicação do resultado da Oferta (23 de Abril de 2013)
Assembleia Constitutiva	23 de Abril de 2013
Conversão do registo comercial da Emitente de provisório em definitivo	2 de Maio de 2013
Data da autorização, pela CMVM, do registo da NEXPONOR para o exercício da atividade de gestão de instituições de investimento coletivo	9 de Maio de 2013

3.3. Características da Oferta

A oferta pública de subscrição das ações decorreu durante um período de 30 (trinta) dias, com início em 22 de Março de 2013 e fim em 20 de Abril de 2013, com as seguintes características:

Tipo de Oferta, Montante	<p>Oferta pública de subscrição de ações da NEXPONOR – Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo – SICAFI – S.A.</p> <p>As ações têm conteúdo idêntico, sem valor nominal e são nominativas e escriturais.</p> <p>O montante mínimo de subscrição por cada investidor foi de €100.000,00 (cem mil euros), ao qual correspondeu 20.000 (vinte mil) ações, com um valor de subscrição inicial unitário de € 5 (cinco euros).</p>
Comissão de Subscrição:	<p>Foi cobrada uma comissão de subscrição que incidiu sobre o valor subscrito, a acrescer ao valor de subscrição, cuja estrutura foi a seguinte:</p> <ul style="list-style-type: none">• 0,15% (zero vírgula quinze por cento) por cada ordem de subscrição de montante igual ou superior a € 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil euros);• 2,5% (dois vírgula cinco por cento) por cada ordem de subscrição de montante inferior a €2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil euros).

OFFERING CIRCULAR - NEXPONOR

Entidades Colocadoras	A colocação das ações ficou a cargo das seguintes instituições, que em conjunto constituíram o Consórcio de Colocação: <ul style="list-style-type: none">• Banif – Banco de Investimento, S.A. (Chefe do Consórcio)• Banif – Banco Internacional do Funchal, S.A.• Caixa Central – Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, CRL• Banco Invest, S.A.• Caixa Económica Montepio Geral
Condição de Sucesso	Subscrição de, pelo menos, 75% do montante máximo da oferta (€ 52.218.750, equivalente a 10.443.750 ações)
Banco Depositário	BANIF – Banco de Investimento, S.A.
Sociedade Gestora	FUND BOX – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.
Admissão à Negociação	Previa-se a admissão à negociação em sistema de negociação multilateral gerido pela Euronext (“Alternext”), nos 12 (doze) meses seguintes ao registro definitivo da SICAFI junto da Conservatória do Registo Comercial.
Apuramento e Divulgação dos Resultados da Oferta	O apuramento dos resultados da Oferta foi efetuado pela Euronext. Os valores finais da oferta encontram-se disponíveis para consulta no sistema de divulgação de informação da CMVM e

3.4. A Promotora / Oferente

3.4.1. Antecedentes

A AEP – Associação Empresarial de Portugal é uma associação, de âmbito nacional, sediada no Porto e fundada em 1849, mas cujos primeiros estatutos datam de 1838.

A AEP tem como missão o desenvolvimento de um conjunto de ações, designadamente prestação de serviços à comunidade empresarial nos domínios das feiras, exposições, congressos, informação e apoio às empresas, consultoria, formação profissional, missões empresariais, promoção de negócios e investimentos, defesa dos interesses e representação dos associados e reforço do papel do associativismo empresarial a nível nacional e internacional.

Apresentam-se de seguida alguns marcos da atividade da AEP:

1849 | Criação da AEP, por Decreto Régio da Rainha D. Maria II.

1856 | Foi a promotora da primeira feira industrial permanente.

1865 | Responsável pela 1ª Exposição Industrial Internacional do Porto e da Península, no recinto de ferro e vidro do Palácio de Cristal, mandado construir especificamente para o evento.

- 1964 | Criação de um departamento próprio, para a realização de certames industriais. No período compreendido entre 1968 e 1986, realizaram-se 74 exposições no Pavilhão dos Desportos no Porto.
- 1984 | Início de um dos mais ambicionados projetos do movimento associativo empresarial sediado no Porto, com a constituição da Associação dos Parques de Exposição do Norte - EXPONOR.
- 1987 | Inaugurada a primeira fase do parque de exposições da EXPONOR, em Leça da Palmeira, com 20 mil m² de área coberta, fruto de uma parceria com o Gabinete Portex, da indústria têxtil de vestuário e confeção.
- 1990 | Primeira fase de expansão, com a ampliação do centro de congressos e construção de mais um pavilhão.
- 1995 | Inauguração do Europarque Centro de Congressos, em Santa Maria da Feira.
- 1997 | Foi obtido o Estatuto de Câmara de Comércio e Indústria do Norte de Portugal.
- 1998 | Inauguração do Visionarium Centro de Ciência.
Criação da Parque-Invest, sociedade promotora de parques empresariais.
- 1999 | Mudança da denominação para AEP (anteriormente designava-se por “Associação Industrial Portuense”).
Criação da Exponor Brasil.
- 2000 | Criação do Centro de Arbitragem da AEP.
- 2004 | Constituição da Confederação Empresarial de Portugal.
- 2009 | Criação da Fundação AEP.

OFFERING CIRCULAR - NEXPONOR

3.4.2. Informação Financeira Histórica (ótica consolidada) da Promotora/Oferente

3.4.2.1. Balanço (AEP)

(valores em €)

	31 de Dezembro	
	2011	2010
Activo		
Não corrente		
Activos fixos tangíveis	20.916.123	21.947.375
Activos intangíveis	406.926	224.473
Participações financeiras - método da equivalência patrimonial	109.850.396	110.165.512
Participações financeiras - outros métodos	311.100	325.600
Outros activos financeiros	465.731	465.731
	131.950.276	133.128.691
Corrente		
Inventários	-	-
Clientes	2.878.058	5.530.023
Adiantamentos a fornecedores	6.026	6.179
Estado e outros entes públicos	49.162	197.095
Outras contas a receber	23.046.096	33.825.530
Diferimentos	460.761	362.356
Caixa e depósitos bancários	475.165	4.737.028
	26.915.268	44.658.211
Total do activo	158.865.544	177.786.902
Capital próprio		
Capital e reservas atribuíveis aos detentores de capital		
Capital realizado	3.990.383	3.990.383
Outras reservas	10.270.438	10.270.438
Ajustamentos em activos financeiros	58.563.092	59.576.068
Outras variações no capital próprio	2.713.022	2.753.832
Resultados transitados	3.814.210	7.842.473
	79.351.145	84.433.194
Resultado líquido do período	(9.734.368)	(3.432.048)
Total do capital próprio	69.616.777	81.001.146
Passivo		
Não corrente		
Provisões	-	7.465.165
Financiamentos obtidos	24.458.333	26.507.576
Outras contas a pagar	1.423.013	2.140.071
	25.881.346	36.112.812
Corrente		
Fornecedores	17.479.897	14.352.427
Adiantamentos de clientes	34.101	86.182
Estado e outros entes públicos	332.285	242.319
Financiamento obtidos	15.470.867	13.170.970
Outras contas a pagar	29.524.317	32.501.071
Diferimentos	525.954	319.975
	63.367.421	60.672.944
Total do passivo	89.248.767	96.785.756
Total do capital próprio e do passivo	158.865.544	177.786.902

3.4.2.2. Demonstração de Resultados (AEP)

(valores em €)

	31 de Dezembro	
	2011	2010
Vendas e serviços prestados	14.714.453	17.836.763
Subsídios à exploração	7.382.798	8.373.793
Ganhos/perdas inputados de subsidiárias, associadas e empreendimentos conjuntos	(2.361.719)	(654.995)
Fornecimentos e serviços externos	(16.068.156)	(18.130.241)
Gastos com o pessoal	(5.864.707)	(6.483.734)
Ajustamentos de inventários (perdas/reversões)	-	-
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)	(627.145)	(99.675)
Outros rendimentos e ganhos	515.378	536.361
Outros gastos e perdas	<u>(4.545.686)</u>	<u>(3.177.485)</u>
Resultados antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos	(6.854.784)	(1.799.213)
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	(389.818)	(480.589)
Imparidade de activos depreciáveis/amortizáveis (perdas/reversões)	-	-
	<u>(389.818)</u>	<u>(480.589)</u>
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	<u>(7.244.602)</u>	<u>(2.279.802)</u>
Juros e rendimentos similares obtidos	359.561	460.611
Juros e gastos similares suportados	<u>(2.849.327)</u>	<u>(1.612.857)</u>
Resultados antes de impostos	<u>(9.734.368)</u>	<u>(3.432.048)</u>
Imposto sobre o rendimento do período	-	-
Resultado líquido do exercício	<u>(9.734.368)</u>	<u>(3.432.048)</u>

3.4.3. Reestruturação Financeira

Nas últimas décadas a AEP pautou a sua atividade por um grande dinamismo e pelo desenvolvimento de inúmeras iniciativas e infraestruturas, com escasso ou insuficiente apoio financeiro de fundos públicos (nacionais e comunitários), assim como inúmeras vezes tentou antecipar investimentos ou pressionar o governo, no sentido de aumentar o nível de investimento na região e no apoio às empresas.

Este elevado esforço resultou em necessidades financeiras muito superiores à capacidade para gerar fundos por parte de todas as atividades desenvolvidas pela AEP e pelas suas participadas.

Em 2007 e em termos consolidados, a AEP possuía um quadro de recursos humanos superior a 350 trabalhadores e detinha ativos líquidos de cerca de 170 milhões de euros, suportados num passivo total de mais de 146 milhões euros. Parte significativa deste passivo era constituída por um endividamento bancário de cerca de 86 milhões de euros, não considerando as operações de *leasing*.

Em 2008, foi eleita um nova estrutura diretiva que, tendo consciência do peso da estrutura da AEP, procurou proceder a uma reorganização interna e reestruturar o seu passivo em termos de condições e prazos de amortização.

A crise financeira tornou ainda mais evidentes as fragilidades da AEP, já que a principal fonte de receitas do grupo, a atividade de Feiras e Congressos, caiu para menos de metade, entre 2007 e 2012, como consequência dos efeitos da crise sobre as empresas, que reduziram ao mínimo as suas despesas.

Em face da manifesta incapacidade da AEP e das suas participadas em fazer face ao serviço da dívida dos financiamentos de que eram titulares e que já tinham sido objeto de processos de reestruturação financeira, em 21 de Setembro de 2011 numa Assembleia Geral Extraordinária de Associados, foi deliberado avançar com a constituição de um fundo de investimento imobiliário sob a forma societária, mais concretamente sob a forma de uma SICAFI, com os ativos patrimoniais da ASSOCIAÇÃO DOS PARQUES DE EXPOSIÇÃO DO NORTE – EXPONOR, visando a entrega das ações deste fundo em pagamento da maior parte dos créditos que os bancos detinham sobre a AEP e as suas participadas.

Com a concretização desta operação, o exercício e a gestão da atividade de Feiras, Congressos e Eventos, que tem vindo a ser desenvolvida pela AEP no parque de feiras de Leça da Palmeira, em Matosinhos, dará lugar ao pagamento de uma renda à SICAFI, pela utilização dos espaços que passaram agora a ser sua propriedade.

Importa ainda referir que a constituição da SICAFI faz parte de um conjunto de medidas previstas no Processo Especial de Revitalização na modalidade de Acordo Extra-Judicial de Recuperação que a AEP entregou no passado dia 22 de Março no Tribunal do Comércio de Vila Nova de Gaia e que contou com o apoio da maioria dos credores do Grupo AEP.

4. VALORES MOBILIÁRIOS A ADMITIR À NEGOCIAÇÃO

Foi solicitada a admissão à negociação das ações da SICAFI ao “Alternext”, mercado regulamentado gerido pela Euronext Lisbon – Sociedade Gestora de Mercados Regulamentados, S.A., estimando-se que tal possa vir a ocorrer no próximo dia 3 de Junho de 2013.

Os valores mobiliários a admitir à negociação consubstanciam ações representativas do capital social da Nexponor, sociedade especial de investimento imobiliário de capital fixo heterogerida que se rege pelos seus Estatutos, pelo Regime Jurídico dos Fundos Investimento Imobiliário com a redação dada pelo Decreto-Lei 71/2010 de 18 de Junho e pelo seu Regulamento de Gestão.

As ações, conforme referido no Ponto A – 2 da Parte I da presente *Offering Circular*, têm conteúdo idêntico sem valor nominal, são nominativas e escriturais, sendo os registos mantidos pelos intermediários financeiros junto dos quais cada acionista tenha aberta a conta de valores mobiliários.

As ações são emitidas em euros e conferem aos seus titulares os seguintes direitos:

- Direito aos rendimentos da SICAFI, sem prejuízo do disposto na política de rendimentos prevista no Regulamento de Gestão;
- Direito de voto nas Assembleias de Acionistas, nos termos dos Estatutos da SICAFI;
- À perção, em caso de liquidação e partilha da SICAFI, de parte do produto da respetiva liquidação proporcional ao número de ações de que sejam titulares;
- À informação sobre a SICAFI, designadamente aos elementos de informação periódica e detalhada, com uma periodicidade mínima semestral, acerca do património e da vida da SICAFI, através do relatório da sua atividade elaborado nos termos da lei e disponível nos escritórios da Sociedade Gestora e do Depositário;
- Obter o Regulamento de Gestão, Estatutos da SICAFI antes da subscrição, junto da Sociedade Gestora, do Depositário e das entidades colocadoras.
- Consultar os documentos de prestação de contas da SICAFI, que poderão ser enviados ou entregues, sem encargos, aos acionistas que o requeiram.
- Ser ressarcidos pela Sociedade Gestora e pelo Banco Depositário dos prejuízos sofridos sempre que, em consequência de erros imputáveis àquela ocorridos no processo de valorização e divulgação do valor da ação, a diferença entre o valor que deveria ter sido apurado de acordo com as normas aplicáveis e o valor efetivamente utilizado nas subscrições e resgates seja igual ou superior a 0,5% (zero vírgula cinco por cento) do valor da ação, sem prejuízo do exercício do direito de indemnização que lhe seja reconhecido, nos termos gerais de direito.