



**NORFIN SOCIEDADE GESTORA DE
ORGANISMOS DE INVESTIMENTO
COLETIVO, S.A.**

RELATÓRIO & CONTAS

31/12/2021



NORFIN – SGOIC, S.A.

Relatório de Atividade e Contas relativo ao exercício de 2021

Senhores Acionistas,

É com o maior gosto que apresentamos, para aprovação, as contas da NORFIN – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. referentes ao exercício de 2021.

As contas foram auditadas pela Sociedade de Revisores Oficiais de Contas “KPMG & Associados, SROC, S.A.”.



Índice

1. Enquadramento Macroeconómico	4
2. Atividade em 2021: Sociedade e Fundos Geridos	9
3. Meios Materiais e Humanos.....	16
4. Perspetivas de Desenvolvimento	16
5. Indicadores de Ativos Imobiliários e Comissão de Gestão.....	17
6. Evolução de Resultados.....	17
7. Aplicação de Resultados.....	18
8. Informações Complementares	18
9. Acontecimentos após a data de balanço	19
10. Agradecimento	20

1. Enquadramento Macroeconómico

O ano de 2021 foi um ano de recuperação económica. Apesar dos avanços e recuos das medidas de contenção da pandemia de Covid-19, a maior parte das economias recuperou em parte, ou na totalidade, o nível de produto de 2019, observando-se, contudo, diferentes ritmos de recuperação entre países desenvolvidos e em vias de desenvolvimento.

De acordo com o FMI, o PIB total dos países desenvolvidos deverá atingir em 2022 o valor que em 2019 se previa viesse a atingir em 2022, e até exceder as previsões feitas nesse ano para 2024 em 0,9%, indicando uma plena recuperação. Por outro lado, o FMI prevê também que os países em desenvolvimento (excluindo a China e a Índia) deverão continuar 5,5% abaixo das previsões pré-pandemia de produto para 2024, sustentando esta diferença de expectativas com a menor capacidade financeira destas economias de aplicar medidas de suporte ao crescimento e recuperação, a inflação, o risco “de-anchoring”, entre outros.

Apesar da recuperação, 2021 trouxe alguns problemas, como a disrupção das cadeias de logística e distribuição a nível mundial que, aliados a uma política monetária fortemente acomodaticia e ao sucesso das demais medidas contra cíclicas para estimular a procura a levaram a recuperar mais rápido que a oferta e, por consequência, a um aumento extraordinário e significativo da inflação. Nos EUA, a inflação anual homóloga em dezembro, chegou aos 7%, a mais alta desde 1982. Na zona Euro este indicador atingiu os 5%, sendo de destacar que esta se sente a diferentes níveis nos seus vários membros, contrastando por exemplo as inflações homólogas registadas em dezembro em Espanha, na Alemanha e na Holanda de 6,5%, 5,3% e 6,7%, respetivamente, vs. por exemplo em Portugal que rondou os 2,7% no mesmo período.

	Taxa de Crescimento				Taxa			
	PIB		Inflação		Desemprego		Divida/PIB	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
EUA	6.0%	(3.4%)	7.0%	1.4%	3.9%	8.3%	122.5%	129.5%
China	8.0%	2.3%	1.5%	2.4%	5.1%	4.2%	72.1%	69.0%
Alemanha	3.1%	(4.6%)	5.3%	0.4%	5.2%	3.8%	72.5%	69.1%
Reino Unido	6.8%	(9.8%)	5.4%	0.9%	4.1%	4.5%	96.1%	97.1%
França	6.3%	(8.0%)	2.8%	0.5%	8.1%	8.0%	115.2%	115.1%
Itália	5.8%	(8.9%)	3.9%	(0.1%)	9.2%	9.3%	154.2%	155.8%
Espanha	5.7%	(10.8%)	6.5%	(0.3%)	14.6%	15.5%	119.6%	119.9%
Portugal	4.8%	(8.4%)	2.7%	(0.1%)	6.7%	7.0%	130.5%	135.2%
Zona Euro	5.0%	(6.7%)	5.0%	0.3%	7.2%	7.9%	98.3%	97.8%
Japão	2.4%	(4.6%)	0.8%	-	2.8%	3.6%	257.0%	254.1%
Rússia	4.7%	(3.0%)	8.4%	3.4%	4.3%	5.8%	18.5%	17.8%
Índia	9.5%	(7.3%)	5.6%	6.2%	6.9%	7.1%	85.0%	74.0%
Brasil	5.2%	(4.1%)	10.1%	3.2%	12.1%	13.5%	81.0%	88.8%

Tabela 1 - Sumário dos principais indicadores económicos para as economias em destaque (FMI e Trading Economics baseado nos Institutos de estatística de cada país)



Na zona Euro, uma das principais medidas de combate à crise induzida pela resposta governamental à pandemia da Covid-19 foi a compra de ativos através do Pandemic Emergency Purchase Programme (PEPP). O PEPP, que consiste na compra de obrigações corporativas e do sector público, teve uma dotação total de €1.850 mil milhões, e visa reduzir os custos de contração de empréstimos e aumentar a concessão de crédito. O Asset Purchase Programme (APP), que já estava em curso desde 2014, abriga as aquisições líquidas mensais do ECB que foi fortemente incrementado para responder à crise está, tal como o PEPP, em fase de redução com o intuito de assegurar a estabilização da inflação no médio prazo, devendo voltar aos c. de €20 mil milhões mensais a partir de outubro de 2022 (vs. c. €50 mil milhões durante o período de resposta). Ambas as medidas, resultaram num aumento de liquidez e redução dos custos de financiamento em 2021, devendo ter contribuído para a recuperação do consumo e do investimento na zona Euro.

É possível que venha a haver um aumento das taxas de juro mesmo depois da diminuição dos programas de compra de ativos se esta ainda for necessária para controlar a inflação. Neste momento, a taxa de juro aplicável às operações principais de refinanciamento, as taxas de juro aplicáveis à facilidade permanente de cedência de liquidez e à facilidade permanente de depósito permaneceram inalteradas em 0,00%, 0,25% e -0,50%, respetivamente. O Banco Central Europeu (BCE) continuou a assegurar as operações de refinanciamento de prazo alargado que permanece uma fonte de financiamento atrativa para os bancos, apoiando a concessão de crédito bancário às empresas e às famílias.

Estas medidas do BCE fizeram com que o PIB a preços de mercado da zona Euro subisse aproximadamente 5,0% em relação a 2020 impulsionado pela retoma da atividade privada, a conversão em consumo das poupanças acumuladas durante os confinamentos e, especialmente, do aumento da despesa e da dívida pública que terá atingido 98,3% do PIB em 2021 (vs. 97,8% em 2020). O BCE reiterou o otimismo em relação à estabilização da inflação a médio prazo em 2%, na conferência de imprensa de 16 de dezembro de 2021, mas garantiu que se manterá flexível para uma eventual mudança das políticas monetárias que possa ser necessária. Em 2021, as exportações líquidas da zona Euro aumentaram 1,4% em relação a 2020 e o nível de desemprego subiu para 7,2%.

Em linha com a zona Euro, a economia portuguesa não escapou às consequências das medidas restritivas de combate à Covid-19. Estas restrições afetaram a maioria do tecido empresarial, já de si frágil por ser dominado por pequenas e médias empresas e tiveram um especial no turismo, como evidenciado pela queda do Consumo de Turismo No Território Económico (CTTE) que caiu de 15,3% em percentagem do PIB em 2019 para 8% em 2020. Estes decréscimos na atividade económica levaram a uma contração de 8,4% do PIB em 2020, ainda só parcialmente recuperada pelo crescimento estimado de 4,8% em 2021. Esta recuperação permitiu a redução do rácio dívida pública / PIB para

130,5% (c. 135% em 2020) não obstante o défice esperado estar acima dos 4%. Ainda durante este processo de recuperação o desemprego baixou para os 6,7%, 0.2 p.p. abaixo do mesmo período em 2019. As exportações apresentam valores próximos dos valores de pré-pandemia e é esperado que o PIB supere o crescimento de 2021 ao crescer 5,8% em 2022, devendo, contudo, ter-se em atenção a inflação que, como já referido no ano transato terá já atingido os 2,7% em 2021 (dezembro 2021) contra os 5,0% da União Europeia.

	Taxa de Crescimento		
	2020	2021	2022
Produto Interno Bruto	(8.4%)	4.8%	5.8%
Consumo Privado	(7.1%)	5.0%	4.8%
Consumo Público	0.4%	4.8%	1.4%
Formação Bruta de Capital Fixo	2.7%	4.9%	7.2%
Exportações	(18.9%)	9.6%	12.7%
Importações	(12.1%)	10.3%	9.3%
Emprego	(1.9%)	2.5%	1.6%

Tabela 2 - Sumário dos principais indicadores económicos em Portugal ⁵

Em Portugal, espera-se que a recuperação se alicerce significativamente com a execução do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR) no qual estão provisionados €2.460 M para a Transformação Digital, €3.059M para a ajuda na Transição Climática e €11.125M para a reforçar a resiliência social, nomeadamente, nos sectores da saúde, habitação, infraestruturas, entre outros. Em meados de outubro, o chumbo do Orçamento de Estado fez o Governo cair, não devendo ter tido grandes repercussões em 2021, mas podendo impactar a execução deste plano em 2022 e com este a recuperação da economia nacional.

Nos EUA, as políticas de apoio à economia foram muito mais rápidas e agressivas do que na Europa, tendo sido já executada uma panóplia de programas de ajuda na retoma da atividade económica que incluiu a distribuição de “cheques estímulo” pelos cidadãos. Em resposta à crise a FED diminuiu as taxas de juros e de depósitos e seguiu uma política de “forward guidance” para controlar as expectativas dos investidores e dos consumidores, bem como autorizou a compra de Títulos de Tesouro e de “Mortgage-Backed Securities (MBS)” ⁷. Em novembro de 2021, a FED divulgou que iria começar a diminuir o ritmo da compra de ativos com o objetivo de estabilizar a inflação em valores próximos dos 2%.

Os índices de confiança dos consumidores e das empresas recuperaram para os níveis pré pandemia, o desemprego situou-se nos 3,9% e o crescimento do PIB em 2021 estima-se que tenha rondado os 6%. O mercado bolsista, fruto também de um crescimento significativo de investidores de

retalho, experienciou níveis crescentes de volatilidade, mas atingiu máximos históricos revelando algum otimismo com a recuperação.

A China por seu lado continua o seu ininterrupto caminho de crescimento (cresceu mesmo durante 2020) e continua a aumentar a sua relevância económica no panorama mundial tendo crescido 8% em 2021, mas sem vários dos efeitos secundários que se estão a sentir nos EUA ou na Europa, já que a sua inflação se manteve estável nos 1,5%, e a taxa de desemprego nos 5,1%. No início do ano, a China começou a adotar políticas fiscais menos expansionistas sendo que as políticas monetárias da China se mantiveram idênticas a 2020 e não existem ainda previsões para a alteração das mesmas.

1.1. Mercado Imobiliário em Portugal

Em 2021 o investimento imobiliário institucional em Portugal deverá ter-se ficado pelos c. € 2.2 mil milhões, representando uma queda de 21% face ao valor registado em 2020, mas ainda assim o 5º maior de sempre. No entanto, este valor terá até ficado aquém do que poderia ter sido, dado que eventualmente alguns atrasos extraordinários adiaram o fecho de uma transação de um portfólio de ativos turísticos de c. € 800 milhões para princípio de 2022. Esta transação ilustra que a queda de volume será mais uma casualidade estatística do que uma efetiva quebra de interesse e atratividade do mercado imobiliário nacional. No total de investimento institucional e compra de casas, o volume de transações deverá ter chegado aos € 33 mil milhões, um valor 10% superior ao de 2020 de acordo com a JLL.

O preço da habitação continuou a sua tendência ascendente, tendo crescido c. 9,9% em 2021 de acordo com o Eurostat, seguindo uma tendência Europeia de crescimento (T3 2021 – T3 – 2020). O INE regista a subida do valor mediano das casas para €1.268 por metro quadrado, um recorde de 2019. Esta subida de preços é acompanhada também por uma subida do volume total transacionado evidenciando a forte procura de que este sector tem sido alvo, tendo-se atingido em 2021 c. € 30 mil milhões, c. 15% acima dos 26.2% de 2020 de acordo com a JLL.

No sector dos escritórios, apesar de se manter a principal classe de investimento para rendimento, representando 40% do total do investimento institucional, a recuperação continua moderada ainda motivada pela incerteza e eventual alteração permanente do paradigma das empresas quanto à flexibilidade do local de trabalho, e eventualmente motivando evoluções ambíguas para diferentes ativos dentro do sector. A crescente adoção de um regime híbrido de trabalho e teletrabalho poderá ter motivado a redução da área média das ocupações contratualizadas em 2021 que se fixou nos 990 metros quadrados (-36% vs. 2020). Apesar de uma menor taxa de ocupação que



em 2020, as rendas praticadas nas zonas centrais de Lisboa aumentaram €0.5 o metro quadrado por mês, potencialmente evidenciando um reforço da procura por estas áreas em detrimento das zonas mais longe do centro, onde se poderá vir a observar uma maior dificuldade de captação de inquilinos, não sendo ainda possível tirar grandes conclusões pelas evoluções de 2021, dado que curiosamente a desocupação terá crescido em todas as zonas exceto a zona 6 (A5) onde se observou um marginal decréscimo. No entanto no que toca ao investimento propriamente dito a performance continua positiva, tendo havido várias transações de relevo tal como a aquisição, por uma empresa norte-americana, de 15 edifícios (de um total de 22) no parque de escritórios Quinta da Fonte por um valor entre os 125 e 130 milhões, ou, particularmente interessante, a transação com uma yield abaixo de 4%, estima-se que seja um novo recorde, numa aquisição de c. €50M no segundo trimestre de 2021.

No retalho o crescimento do *e-commerce* continua e com isso a redução relativa da importância do retalho físico, e assim do respetivo imobiliário, especialmente em zonas menos consolidadas. Não obstante a isto, de acordo com a C&W no mundo físico mantém-se a preponderância do comércio de rua e a aposta num comércio de proximidade, mesmo para as cadeias das tradicionais grandes superfícies (retalho alimentar), representando c. 62% do total das operações de ocupação, também o maior interesse de lojas de grande dimensão como as de retail parks ou standalones observou um significativo crescimento. Apesar destas incertezas, não se verificaram alterações muito materiais das rendas nem dos yields, tendo contudo o volume de investimento tido menos representatividade que em anos anteriores (<10%).

O sector de logística terá sido o principal beneficiado da crise resultante das medidas de contenção da pandemia de covid-19, com a sua reforçada atratividade e valorização sentida por todo o mundo a materializar-se agora com maior impacto no mercado português em 2021. Apesar da relativa falta de dados sobre o sector dificultar as decisões dos investidores quanto a este sector, nos últimos anos assistimos finalmente a um reforço da promoção especulativa de novos parques logísticos, estando atualmente mais de 170 mil metros quadrados de construção em desenvolvimento, certamente motivados pelo crescimento da procura por last mile logistics e maior atividade de ocupação, tendo-se registado até ao 3º trimestre um recorde de c. 393 mil metros quadrados arrendados (C&W) e pela há muito esperada compressão das prime yields, que apresentavam um hiato difícil de explicar superior a 2% face às yields de escritórios, para 5,25% em Lisboa aumentando o valor destes ativos.

A recuperação do sector do turismo tem sido caracterizada por altos e baixos, com as diferentes medidas de contenção praticadas nos diversos países. Mesmo assim, nos primeiros 11 meses de 2021, as estadias aumentaram 40,4% em relação a 2020, mas mesmo assim, ainda está 47,7% abaixo dos valores de 2019. Este aumento foi suportado, principalmente, por um aumento da procura doméstica.



Devido ao aumento do aumento das estadias, é expectável que o “average daily rate” tenha crescido em 2021.

De destacar também a maior penetração da tendência mundial de investimento com vertente ESG ao imobiliário e assim a crescente implementação de medidas para a diminuição das emissões de dióxido de carbono das infraestruturas e a criação de edifícios sustentáveis. Estima-se que o imobiliário seja responsável por c. 40% do consumo energético de 36% das emissões de carbono da UE, logo existe uma pressão maior para a criação deste tipo de iniciativas que se reflete também em ganhos para os investidores, dado que edifícios que já tenham estas infraestruturas de futuro têm sido mais procurados por cumprirem com os novos critérios de investimento e por isso apresentam maiores *capital values*.

1.2. Fundos de Investimento Imobiliário em Portugal

De acordo com as estatísticas da CMVM, em dezembro de 2021, o valor sob gestão dos fundos de investimento imobiliário (FII + FEII + FUNGEPI) atingiu os €10.923 milhões, mais 0.8% do que em dezembro de 2020. Este valor é maioritariamente sustentado pelo aumento de 11,2% no montante investido em imóveis de serviços dentro dos fundos FII, FEII e FUNGEPI. Os países da UE foram o destino da totalidade do investimento feito em ativos imobiliários, tendo 47,7% da carteira dos FII e FEII abertos sido aplicados em imóveis do sector de serviços. No que toca a entidades gestoras, a Square AM (11,6%), a Interfundos (11,2%) e a Caixa Gestão de Ativos (8,5%) registaram as quotas de mercado mais elevadas. A Norfin deixa assim de ocupar o 5º lugar de 2020, registando agora 3,5% da quota de mercado, o que corresponde à 11ª posição.

2. Atividade em 2021: Sociedade e Fundos Geridos

No período a que respeita o presente relatório de gestão, a Norfin não sofreu grandes alterações ao nível da sua estratégia, funções organizacionais ou sistema de controlo interno.

A grande alteração verificou-se em dezembro de 2018, quando a Norfin Investimentos, S.A. foi adquirida pela AGHL PORTUGAL INVESTMENTS HOLDINGS, S.A. (AGHL), sociedade que por sua vez é 100% detida pela ARROW GLOBAL GROUP Limited (AGG).

Deste modo, a Norfin Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., sendo detida a 90,10% pela Norfin Investimentos S.A., foi adquirida pela AGHL na qualidade de participação qualificada indireta.



A Norfin surge assim com competências, experiência e credibilidade no mercado que podem ser potenciadas pela sua inclusão no Grupo Arrow, mantendo, no entanto, a sua autonomia na gestão das suas atividades, dos seus processos e das equipas.

Em 2021, deu-se início ao processo de aquisição do Grupo Arrow pela TDR Capital S.à.r.l. A operação foi aprovada e concluída em outubro do mesmo ano.

A TDR Capital, através da AGHL, detém ainda em Portugal participações noutras empresas.

A aquisição por parte da TDR não teve impactos na empresa que tivessem alterado os seus processos e modo de funcionamento.

No período a que respeita o reporte não existiu qualquer alteração significativa relativamente às atividades desenvolvidas pela Norfin, mercado onde atua ou metodologias e controlos utilizados.

Com o início do novo mandato para o quadriénio 2021/2024, o Conselho de Fiscal sofreu algumas alterações: José Ortigão Ramos foi nomeado novo presidente após cessação de João Martins; Jorge Albuquerque passou a Vogal e Luis Fernandes passou a vogal. Relativamente ao membro suplente do Conselho Fiscal foi nomeado o Sr. Rui Ferreira da Silva, tendo a CMVM aprovado a sua nomeação em início de Abril do corrente ano. O Conselho de Administração sofreu alterações com as saídas de João Filipe de Brion Ramirez Sanches e Alexandre Relvas, ambos ocupavam o lugar de Vogal, sendo substituídos por Henrique Paulo Rosa Rodrigues da Silva e José Felix Morgado.

Relativamente à atividade, a Norfin prosseguiu com a sua estratégia de angariação e gestão de investimento na área imobiliária e em concreto de fundos de investimento imobiliários.

No decorrer de 2021 manteve sob sua alçada a gestão de vários fundos, sendo nos pontos seguintes mencionado os principais acontecimentos na vertente operacional dos mesmos.

2.1 IMOCAR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

O Fundo foi constituído em 25 de junho de 2004, tendo a sua constituição sido autorizada pela CMVM por deliberação de 07 de Abril de 2004. O capital inicial do Fundo foi de €51.497.350, representado por 10.299.470 unidades de participação com o valor unitário de €5.

Foi decidida a prorrogação do Fundo em Assembleia de Participantes, de 24 de outubro de 2013, por um período adicional de 10 anos contados do dia 25 de junho de 2014, passando o seu término a ser 24 de junho de 2024. O Fundo é composto por um conjunto de 12 ativos que se destinam a arrendamento, sendo que a SIVA é atualmente o arrendatário com maior peso na carteira.



Em 31 de Dezembro de 2021 o total de ativo do Fundo era de €48.217.694 do qual €44.954.500 correspondem a ativos imobiliários. Na mesma data, o Valor Líquido Global do Fundo era de €47.656.981.

2.2 NOVIMOVE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

O Fundo foi constituído em 30 de dezembro de 2004, tendo a sua constituição sido autorizada pela CMVM por deliberação de 22 de dezembro do mesmo ano. O capital inicial do Fundo foi de €11.965.781, representado por 2.399.225 unidades de participação, subscritas em duas tranches, sendo que a primeira tranche de 882.000 unidades de participação foi subscrita ao valor unitário de €5, tendo a liquidação financeira ocorrido em 30 de dezembro de 2004, e a segunda tranche de 1.517.225 unidades de participação foi subscrita ao valor unitário de €4,98, tendo a liquidação financeira ocorrido em 07 de março de 2005.

A 28 de junho de 2019, o Fundo foi prorrogado por um período de cinco anos, para 30 de dezembro de 2024, tendo sido aprovada a prorrogação por unanimidade de participantes em Assembleia Geral.

O Fundo entrou em dissolução por deliberação em Assembleia Geral de Participantes de 22 de dezembro de 2021.

O Fundo é composto por 11 ativos que se encontram divididos em Terrenos e Construções que se destinam a arrendamento.

Em 31 de dezembro de 2021 o Fundo apresentava um ativo de €9.866.355 dos quais €6.234.013 correspondem a ativos imobiliários. Na mesma data o Fundo apresentava um Valor Líquido Global do Fundo de €7.058.723.

2.3 EUROPA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

O Fundo foi autorizado em 31 de maio de 2005, por deliberação CMVM, tendo sido constituído em 16 de junho de 2005 com uma duração de 10 anos, prorrogável, mediante autorização da CMVM, por períodos sucessivos de 5 ou mais anos, de acordo com decisão da Assembleia de Participantes. O capital inicial do Fundo foi de €4.460.000, representado por 446.000 unidades de participação, as quais tiveram um valor inicial de subscrição correspondente a €10 cada.

O Fundo é composto apenas pelo edifício Duarte Pacheco que se destina a arrendamento, sendo que a BBDO é atualmente o arrendatário com maior peso na carteira.



No ano de 2021 e ao nível de ocupação dos pisos de escritório do edifício Duarte Pacheco 26 aumentou com a entrada de 1 inquilino.

Em 31 de dezembro de 2021 o total de ativos do Fundo era de €31.700.947 dos quais €29.291.584 correspondem a ativos imobiliários. Na mesma data, o Valor Líquido Global do Fundo era de €31.179.175.

2.4 TRINDADE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

O Fundo foi constituído em 24 de janeiro de 2006, tendo a sua constituição sido autorizada pela CMVM por deliberação de 03 de novembro de 2005. O capital inicial do Fundo na sua subscrição inicial foi de € 57.000.000.

Por deliberação em Assembleia Geral de Participantes, no dia 24 de julho de 2017, foi decidida a prorrogação do Fundo por cinco anos a contar a partir de 24 de janeiro de 2018, passando este a ter o seu termo em 24 de janeiro de 2023.

A 19 de março 2021 houve lugar a uma redução de capital, onde o capital do Fundo passou a ser de €30.609.924 representado por 7.729.987 unidades de participação.

O capital do Fundo passou a ser de €27.009.939 representado por 7.174.528 unidades de participação, por redução de capital em 22 de dezembro de 2021.

O Fundo é composto por um conjunto de 40 ativos que se destinam à venda e/ou arrendamento. Destes 40 ativos encontram-se como construções acabadas os Lotes 1 e 6. Estão em projeto de construção os Lotes 3 e a Fase II do Lote 4. Adicionalmente encontram-se ainda em terrenos os Lotes 2,5,10,11 e 12.

Em 31 de dezembro de 2021 o valor total de ativos do Fundo era de €61.365.797 dos quais €58.796.801 correspondem a ativos imobiliários. Na mesma data, o Valor Líquido Global do Fundo era de €46.850.861.

2.5 IBÉRIA FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

A constituição do Ibéria – FEIF foi autorizada pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários em 14 de setembro de 2006, tendo o Fundo iniciado a sua atividade em 08 de novembro de 2006, com uma duração inicial de 9 anos prorrogável por períodos com o mínimo de um e um máximo de cinco anos.

A duração do Fundo foi prorrogada por um período adicional de 4 anos até 08 de novembro de 2024, por deliberação da Assembleia de Participantes de 27 de novembro de 2019.



A 04 de Fevereiro de 2021 o Fundo subscreveu 64.887 unidades de participação do Fundo Beirafundo, passando assim a ser detentor de 15% do total das unidades de participação do Beirafundo FIIF.

A 11 de Novembro de 2021 o Fundo subscreveu 32.056 unidades de participação do Fundo Beirafundo, passando assim a ser detentor de 17% do total das unidades de participação do Beirafundo FIIF.

O Fundo é composto atualmente pelo seguinte conjunto de 10 ativos que se destinam a arrendamento e/ou venda.

Em 31 de dezembro de 2021 o total de ativo do Fundo era de €47.543.640 do qual €28.023.250 em ativos imobiliários e o restante, essencialmente, em disponibilidades. Nesta data o Valor Líquido Global do Fundo era de €29.368.238.

2.6 OPORTUNIDADE FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

O Fundo foi constituído em 17 de agosto de 2010, com uma duração de 5 anos, prorrogável por iguais períodos, tendo a sua constituição sido autorizada pela CMVM por deliberação a 29 de abril de 2010.

O capital inicial do Fundo foi de €7.500.000, representado por 1.500.000 unidades de participação.

Por deliberação em Assembleia Geral de Participantes, o Fundo entrou em dissolução a 25 de fevereiro de 2021.

A 30 de Abril de 2021, ocorreu um reembolso parcial antecipado por conta do valor de liquidação do Fundo no valor de €1.800.000, onde o capital do Fundo passou a ser de €1.300.092 representado por 571.681 unidades de participação.

O valor final de liquidação do Fundo foi apurado à data de 24 de setembro de 2021. Nesta data o Valor Líquido Global do Fundo era de €149.791.

2.7 MULTIUSOS ORIENTE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

Até 31 de março de 2021, a administração, gestão e representação do Fundo competiam à Interfundos - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, SA. Desde a referida data, após a obtenção da autorização da CMVM necessária para esse efeito, a administração, gestão e



representação do Fundo competem à Norfin - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliários, SA.

O Fundo iniciou a sua atividade no dia 27 de dezembro de 2006.

Devido a prorrogações sucessivas, a duração do Fundo Multiusos Oriente está prevista até 27 de dezembro de 2026.

Em 29 de abril de 2021 o fundo realizou um aumento de capital no montante de €5.000.000.

Em 31 de dezembro de 2021 o valor total de ativo do Fundo era de €49.314.543 do qual €46.698.500 correspondem a ativos imobiliários. Na mesma data, o Valor Líquido Global do Fundo era de €48.199.934.

2.8 SOLUÇÃO ARRENDAMENTO FUNDO DE INVEST. IMOB. FECHADO PARA ARREND. HABITACIONAL

A constituição do Fundo foi autorizada por deliberação da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, adiante designada por CMVM, em 18 de janeiro de 2012, tendo iniciado a sua atividade em 30 de março de 2012.

O Fundo foi constituído com um capital inicial de €10.739.150, representado por 2.147.830 unidades de participação com o valor unitário de €5 (cinco euros) cada.

Em 3 de dezembro de 2019 foi realizada uma Assembleia Geral de Participantes na qual foi deliberada a não prorrogação da duração do Fundo. Assim, o Fundo entrou em liquidação em 31 de dezembro de 2020.

Em 31 de março de 2020 foram distribuídos rendimentos do fundo, no montante de €10.173.595.

Em 28 de Julho de 2021 foi efetuada uma entrega por conta da liquidação no valor de €76.640.800 e em 28 de outubro de 2021 foi entregue aos participantes o montante de €47.008.431, também por conta da liquidação.

No final de 2021 foi solicitada a prorrogação da data de liquidação do Fundo, de forma a salvaguardar os interesses dos participantes e preferentes. O pedido foi deferido pela CMVM em Fevereiro de 2022, passando a data de liquidação para 31 de julho de 2022.

Em 31 de Dezembro de 2021 o total de ativos do Fundo era de €95.172.862 dos quais €24.081.200 em ativos imobiliários e o restante, essencialmente, em disponibilidades. Nesta data o Valor Líquido Global do Fundo era de €85.693.948.



2.9 ARRENDAMENTO MAIS FUNDO DE INVEST. IMOB. FECHADO PARA ARREND. HABITACIONAL

A constituição do Arrendamento Mais – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado para arrendamento habitacional (adiante denominado por “Fundo”), foi autorizada por comunicação da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (“CMVM”) datada de 08 de agosto de 2013, tendo iniciado a sua atividade em 06 de setembro de 2013. Trata-se de um Fundo de investimento imobiliário fechado para arrendamento habitacional, com duração até 31 de dezembro de 2020.

O Fundo foi constituído com um capital inicial de €120.521.175, representado por 24.104.235 unidades de participação com o valor unitário de EUR 5 (cinco euros) cada.

Em 3 de dezembro de 2019 foi realizada uma Assembleia Geral de Participantes na qual foi deliberada a não prorrogação da duração do fundo. Assim, o Fundo entrou em liquidação em 31 de dezembro de 2020.

Em 31 de março de 2020 foram distribuídos rendimentos do fundo, no montante de €5.476.059.

Em 28 de julho de 2021 foi efetuada uma entrega por conta da liquidação no valor de €39.974.080 e em 28 de outubro de 2021 foi entregue aos participantes o montante de €38.210.190, também por conta da liquidação.

No final de 2021 foi solicitada a prorrogação da data de liquidação do Fundo, de forma a salvaguardar os interesses dos participantes e preferentes. O pedido foi deferido pela CMVM em Fevereiro de 2022, passando a data de liquidação para 31 de julho de 2022.

Em 31 de dezembro de 2021 o total de ativos do fundo era de €61.674.743 dos quais €14.372.750 em ativos imobiliários e o restante, essencialmente, em disponibilidades. Nesta data o Valor Líquido Global do Fundo era de €54.331.917.

2.10 BEIRAFUNDO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

O Fundo de Investimento Imobiliário Fechado BEIRAFUNDO iniciou a sua atividade em 19 de junho de 2007, com um capital social inicial de €5.000.000 e com uma duração de 5 anos, prorrogável por períodos sucessivos de 3 anos.

A duração do Fundo foi prorrogada por um período adicional de 5 anos a partir de 19 de junho de 2020 (termo do período atual do Fundo) até 19 de junho de 2025, por deliberação da Assembleia de Participantes de 27 de novembro de 2019.

Até 30 de setembro de 2019, a administração, gestão e representação do Fundo competiam à Fundger – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., Desde a referida data, após



a obtenção da autorização da CMVM necessária para esse efeito, a administração, gestão e representação do Fundo competem à Norfin - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliários, SA.

O investimento em ativos imobiliários é realizado preferencialmente nos Concelhos de Lisboa e limítrofes.

O Fundo é constituído por 558.047 unidades de participação, com o valor unitário de €1.000,0000.

Em 31 de dezembro de 2021 o total de ativo do Fundo era de €59.091.022, do qual €52.446.260 correspondentes a aplicações em ativos imobiliários, e o restante fundamentalmente em depósitos bancários de cerca de €5.141.383. Nesta data o Valor Líquido Global do Fundo era de €15.440.791.

O Fundo tem financiamento bancário junto da Caixa Geral de Depósitos, no total de €37.695.402.

3. Meios Materiais e Humanos

Durante o ano de 2021, os colaboradores continuaram em regime de teletrabalho, de acordo com as instruções do Grupo Arrow e de forma a manter o cuidado exigido pela pandemia de Covid-19.

Foram dadas as condições técnicas a todos os colaboradores da Norfin, não tendo havido qualquer interrupção nas atividades normais da empresa.

Na medida do possível foram fornecidos aos seus colaboradores formações e participação em alguns workshops, sendo que em 2021 não foi o foco principal da empresa dado as circunstâncias que se viviam no nosso país.

4. Perspetivas de Desenvolvimento

Para o ano 2022 a Norfin irá prosseguir o seu desenvolvimento em linha com o passado recente, promovendo a constituição de fundos imobiliários para segmentos bem definidos do mercado imobiliário, de modo a propor aos investidores projetos claros em termos do seu perfil de risco e retorno.

A Norfin continua a pretender ser um parceiro profissional e independente dos investidores nacionais e estrangeiros para projetos imobiliários de rendimento ou promoção.

A angariação de mandatos de gestão nas nossas associadas Norfin Serviços e Norfin Investimentos, permite que se necessário parte dos nossos recursos humanos sejam transferidos para essas empresas, com a consequente redução de custos.



5. Indicadores de Ativos Imobiliários e Comissão de Gestão

Durante o ano de 2021 assistiu-se a um decréscimo dos ativos imobiliários sob gestão da Norfin, passando os mesmos de €616.389.414 para €305.432.288.

Em termos de comissão de gestão passou a mesma de €3.025.886 para €3.148.641.

O decréscimo de valores de ativos imobiliários sob gestão deveu-se à venda de grande parte da carteira de imóveis dos fundos Solução Arrendamento e Arrendamento Mais, assim como a liquidação do fundo Oportunidade (em setembro de 2021).

Apesar da liquidação do fundo Oportunidade (em setembro de 2021) e diminuição dos valores cobrados aos fundos Solução Arrendamento e Arrendamento Mais, o aumento do valor das comissões de gestão deveu-se à passagem para a gestão da Norfin SGOIC do fundo Multiusos Oriente e do apuramento de comissão de gestão variável do fundo Europa.

6. Evolução de Resultados

Da Demonstração de Resultados podem-se retirar os seguintes valores:

RENDIMENTOS

Os rendimentos da NORFIN em 2021 tem a seguinte proveniência:

Comissão de Gestão dos Fundos - €3.148.641

Refaturação de Custos Salariais – Norfin Serviços: €977.319; Norfin Investimentos: €86.592; Whitestar: €86.476

GASTOS

O total dos gastos operacionais foi de €3.848.976 refletindo para além de outros, os gastos com pessoal.

O aumento dos gastos com o pessoal face a 2020 é em parte explicado pelo aumento dos bónus de balanço.

AMORTIZAÇÕES

O total de amortizações ascendem a €83.724 dizendo respeito, na maior parte do seu valor a ativos sob o direito de uso e a Equipamento de transporte.

RESULTADOS

Os resultados antes de impostos sobre o rendimento foram de €416.472 que se traduziram em €285.741 depois de impostos, o que representa um decréscimo face aos €546.785 e €425.365, respetivamente, verificados em 2020.



7. Aplicação de Resultados

Em função dos resultados alcançados, o Conselho de Administração submete à apreciação e deliberação da Assembleia Geral a seguinte proposta de aplicação dos resultados líquidos apurados no exercício de 2021 no valor de €285.741:

- Transferência integral do resultado apurado no exercício (€285.741 para resultados transitados, tendo em vista manter a solidez financeira da empresa).

8. Informações Complementares

Estrutura acionista:

Norfin Investimentos, S.A. _____	90,10%
Norfin SGOIC, S.A. _____	9,90%

As ações representativas do capital social da Sociedade correspondem a 100.000 ações com o valor nominal unitário de €5, das quais 90.100 ações são detidas pela Norfin Investimentos, S.A. e 9.900 ações são detidas pela própria Sociedade.

Nos termos do artigo 2º do Decreto-Lei nº 534/80 de 7 de novembro, o Conselho de Administração informa que a Sociedade não apresenta dívida em mora à Autoridade Tributária.

Dando cumprimento ao estipulado no artigo 210º do Código Contributivo da Segurança Social e pelo artigo n.º 21 do Decreto-lei n.º 411/91, de 17 de outubro, o Conselho de Administração informa que a situação da Sociedade perante a Segurança Social se encontra regularizada.

Nos termos do disposto na alínea g) do nº 5 do artigo 66º do CSC, confirmamos que a Sociedade não tem filiais e/ou sucursais.

De acordo com os seus objetivos e políticas, a Sociedade em matéria de gestão dos riscos financeiros encontra-se exposta a um conjunto de riscos que potencialmente podem afetar a sua atividade. De uma forma geral, os riscos mais significativos a que podem impactar a atividade da Sociedade são:

Risco de crédito

O risco de crédito encontra-se associado ao grau de incerteza de recuperação do investimento e do seu retorno, por incapacidade quer de um devedor (e do seu garante, se existir), provocando deste modo uma perda financeira para o credor. O risco de crédito encontra-se patente em outros saldos a receber.



Risco de mercado

O conceito de risco de mercado reflete a perda potencial que pode ser registada por uma determinada carteira em resultado de alterações de taxas (de juro e de câmbio) e/ou dos preços dos diferentes instrumentos financeiros que a compõem, considerando quer as correlações existentes entre eles, quer as respetivas volatilidades. Assim, o Risco de Mercado engloba o risco de taxa de juro, cambial e outros riscos de preço.

Risco operacional

Como risco operacional entende-se a perda potencial resultante de falhas ou inadequações nos processos internos, nas pessoas ou nos sistemas, ou ainda as perdas potenciais resultantes de eventos externos.

Risco de liquidez

O risco de liquidez reflete a incapacidade da Sociedade cumprir com as suas obrigações associadas a passivos financeiros a cada data de vencimento, sem incorrer em perdas significativas decorrentes de uma degradação das condições de acesso ao financiamento (risco de financiamento) e/ou de venda dos seus ativos por valores inferiores aos valores habitualmente praticados em mercado (risco de liquidez de mercado).

O Conselho de Administração monitoriza de uma forma regular estes riscos, tomando as medidas que considera adequadas para a sua gestão e mitigação.

9. Acontecimentos após a data de balanço

No dia 24 de fevereiro de 2022, teve início uma operação militar da Rússia contra a Ucrânia com consequências não previsíveis no momento para a economia mundial, para Portugal e para a atividade da Sociedade.

À data de conclusão deste relatório, e derivado das atuais circunstâncias, o Conselho de Administração da Sociedade Gestora, encontra-se a acompanhar, de forma atenta o desenrolar da atual situação de conflito na Ucrânia e as suas possíveis repercussões que virá a ter na economia a nível nacional e mundial, que, nesta data, ainda não são possíveis antecipar com fiabilidade. Este efeito poderá vir a ter repercussões sobre a atividade da Empresa, dependendo da evolução que esta situação venha a ter no futuro, mas que neste momento não são passíveis de serem antecipadas.

Desta forma, o Conselho de Administração considera que não existem eventos subsequentes relevantes ajustáveis ou divulgáveis nas demonstrações financeiras com referência a 31 de dezembro de 2021.



10. Agradecimento

O Conselho de Administração quer expressar o seu apreço e agradecimento pela colaboração prestada, às seguintes entidades:

- a) A Mesa da Assembleia Geral;
- b) Ao Conselho Fiscal;
- c) À Caixa Económica Montepio Geral – banco depositário dos Fundos Imocar, Novimove e Ibéria;
- d) À Caixa Geral de Depósitos – banco depositário do Fundo Beirafundo e Arrendamento Mais;
- e) Ao Banco Santander Totta – banco depositário dos Fundos Trindade, Oportunidade, Solução Arrendamento;
- f) Ao Banco Invest – banco depositário dos Fundos Europa e Multiusos Oriente;
- g) Aos empregados e restantes colaboradores da NORFIN SGOIC.

Lisboa, 29 de abril de 2022

O Conselho de Administração:

Francisco Sottomayor

Presidente – CEO

Henrique Silva

Administrador



Demonstração dos Resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

	Notas	2021 Euros	2020 Euros
Juros e rendimentos similares		-	-
Juros e encargos similares		(5.342)	(4.957)
Margem Financeira	4	(5.342)	(4.957)
Rendimentos de serviços e comissões		3.148.641	3.025.886
Encargos com serviços e comissões		(1.486)	(2.375)
Resultados de serviços e comissões	5	3.147.155	3.023.511
Outros resultados de exploração	9	1.207.359	97.719
Produto bancário		4.349.172	3.116.273
Custos com pessoal	6	(3.269.275)	(2.074.066)
Gastos Gerais Administrativos	7	(579.701)	(300.851)
Depreciações e amortizações	11	(83.724)	(194.571)
Resultado antes de impostos		416.472	546.785
Impostos			
Correntes	8	(130.731)	(121.420)
Resultado após impostos		285.741	425.365
Resultado líquido do exercício		285.741	425.365

As notas explicativas fazem parte integrante destas demonstrações financeiras

O CONTABILISTA CERTIFICADO

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO



Balanço em 31 de dezembro de 2021 e 2020

	Notas	2021 Euros	2020 Euros
Ativo			
Disponibilidades em outras instituições de crédito	10	2.826.448	3.165.130
Outros ativos tangíveis	11	131.089	183.680
Ativos por impostos correntes	8	-	119.510
Outros ativos	12	1.307.290	332.718
Total do ativo		4.264.827	3.801.038
Passivo			
Passivos por impostos correntes	8	-	-
Outros passivos	13	2.624.423	1.646.375
Total do passivo		2.624.423	1.646.375
Capitais Próprios			
Capital	14	500.000	500.000
Ações próprias	14	(2.400.057)	(2.400.057)
Outras reservas e resultados transitados	15	3.254.720	3.629.355
Resultado líquido do exercício		285.741	425.365
Total dos capitais próprios		1.640.404	2.154.663
		4.264.827	3.801.038

As notas explicativas fazem parte integrante destas demonstrações financeiras

O CONTABILISTA CERTIFICADO

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO



**Demonstração do Rendimento Integral
dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020**

	Notas	2021 Euros	2020 Euros
Resultado líquido do exercício		285.741	425.365
Resultado não incluído na demonstração de resultados		-	-
Rendimento integral do exercício		<u>285.741</u>	<u>425.365</u>

As notas explicativas fazem parte integrante destas demonstrações financeiras

O CONTABILISTA CERTIFICADO

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO



Demonstração de alterações no capital próprio
dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

	Total dos capitais próprios		Outras reservas e resultados transitados			Resultado líquido do exercício	
	Capital	Ações próprias	Reserva legal	Resultados transitados	Total		
Saldos em 31 de dezembro de 2019	1.729.298	500.000	(2.400.057)	2.904.361	(6.218)	2.898.143	731.213
Resultado líquido do exercício	425.365	-	-	-	-	-	425.365
Total de rendimento integral no exercício	425.365	-	-	-	-	-	425.365
Aplicação dos resultados de 2019							
Distribuição de dividendos	(731.213)	-	-	-	-	-	(731.213)
Distribuição de dividendos antecipados	-	-	-	-	-	-	-
Constituição de reservas e resultados transitados	731.213	-	-	-	731.213	731.213	-
Ajustamentos de transição para IFRS 16	-	-	-	-	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2020	2.154.663	500.000	(2.400.057)	2.904.361	724.995	3.629.355	425.365
Resultado líquido do exercício	285.741	-	-	-	-	-	285.741
Total de rendimento integral no exercício	285.741	-	-	-	-	-	285.741
Aplicação dos resultados de 2020							
Constituição de reservas e resultados transitados	-	-	-	-	425.365	425.365	(425.365)
Distribuição de dividendos	(800.000)	-	-	-	(800.000)	(800.000)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2021	1.640.404	500.000	(2.400.057)	2.904.361	350.359	3.254.720	285.741

As notas explicativas fazem parte integrante destas demonstrações financeiras

O CONTABILISTA CERTIFICADO

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO



**Demonstração dos Fluxos de Caixa
dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020**

	Notas	2021 Euros	2020 Euros
Fluxos de caixa de atividades operacionais			
Comissões recebidas		3.178.679	3.380.589
Pagamentos a fornecedores		(781.835)	(425.516)
Pagamentos a empregados		(1.373.894)	(1.276.158)
Outros recebimentos / (pagamentos)		(706.593)	(762.493)
		316.357	916.422
Impostos sobre o rendimento (pagos) / recebidos		116.010	(304.595)
		432.368	611.827
Fluxos de caixa de atividades de investimento			
(Aquisição) / alienação de ativos tangíveis e intangíveis		67.477	-
		67.477	-
Fluxos de caixa de atividades de financiamento			
Pagamentos referentes ao passivo de locação		(38.527)	(129.981)
Pagamento de dividendos		(800.000)	(188.000)
		(838.527)	(317.981)
Varição líquida em caixa e seus equivalentes		(338.682)	293.845
Caixa e seus equivalentes no início do exercício		3.165.130	2.871.285
Caixa e equivalentes no fim do exercício	10	2.826.448	3.165.130

As notas explicativas fazem parte integrante destas demonstrações financeiras

O CONTABILISTA CERTIFICADO

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO



Anexo às Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em Euros)

1. Nota introdutória

A Norfin - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (doravante “Sociedade” ou “Norfin SGOIC”) foi constituída em março de 1980, com a designação de “Norfin- Assesores Financeiros, S.A.”, tendo alterado em junho de 1999 a sua denominação para “Norfin – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento, S.A.”, e o seu objeto social para “a administração de um ou mais fundos de investimento imobiliário”.

Em março de 2020, a Sociedade alterou a sua denominação para Norfin - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. e o seu objeto social para o “Exercício profissional da atividade de gestão de organismos de investimento coletivo”.

A Sociedade foi autorizada em outubro de 1999 pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (“CMVM”) para as atividades de Gestão de Organismos de Investimento Coletivo, com o número de registo 268.

A Sociedade tem sede social em Lisboa, na Avenida Almirante Gago Coutinho, nº 30 – Piso 0.

A Norfin SGOIC é detida pela entidade Norfin Investimentos, S.A. No exercício de 2018, este acionista foi adquirido pela AGHL PORTUGAL INVESTMENTS HOLDINGS, S.A. (“AGHL”), que por sua vez é detida a 100% pela entidade ARROW GLOBAL GROUP Limited (“AGG”), sendo consolidada por esta última pelo método integral. Em outubro de 2021, o Grupo Arrow foi adquirido pela TDR Capital S.à.r.l.

As ações representativas do capital social da Sociedade correspondem a 100.000 ações com o valor nominal de 5 euros, das quais 90.100 ações são detidas pela Norfin Investimentos, S.A. e 9.900 ações são detidas pela própria Sociedade.

Durante o ano de dezembro de 2021, os fundos imobiliários geridos pela Sociedade são detalhados como segue:

	<u>Data de Constituição</u>
Fundos Fechados	
Imocar - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado	25 de Junho de 2004
Novimove - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado	30 de Dezembro de 2004
Trindade - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado	24 de Janeiro de 2006
Ibéria - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado	8 de Novembro de 2006
Oportunidade - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado*	17 de Agosto de 2010
Solução Arrendamento - Fundo Especial de Invest. Imob. Fechado para Arrendamento Habitacional	30 de Março de 2012
Europa - Fundo de Fechado de Investimento Imobiliário	16 de Junho de 2005
Arrendamento Mais - Fundo Especial de Invest. Imob. Fechado para Arrendamento Habitacional	6 de Setembro de 2013
Beirafundo – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado	19 de Junho de 2007
Multiusos Oriente - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado**	27 de Dezembro de 2006

* O Fundo foi liquidado em 24/09/2021

** O Fundo foi transferido para a Norfin em 31/03/2021



2. Políticas contabilísticas

2.1 Bases de apresentação

As demonstrações financeiras da Sociedade foram preparadas no pressuposto da continuidade das operações, com base nas Normas Internacionais de Relato Financeiro (IFRS), tal como adotadas na União Europeia (na sequência do Regulamento (CE) n.º 1606/2002 do Parlamento Europeu e do Conselho), nos termos da Circular de 17 de janeiro de 2020, emitida pela CMVM, na sequência da publicação do Decreto-Lei n.º 144/2019, de 23 de setembro, que procede à transferência de competências de supervisão prudencial das Sociedades Gestoras de Organismos de Investimento Coletivo do Banco de Portugal para a CMVM. As IFRS incluem as normas contabilísticas emitidas pela IASB e as interpretações emitidas pelo “International Financial Reporting Interpretation Committee (“IFRIC”), e pelos respetivos órgãos antecessores. A Sociedade adotou as IFRS e interpretações de aplicação obrigatória para os exercícios que se iniciaram em 1 de janeiro de 2021.

As políticas contabilísticas apresentadas nesta nota foram aplicadas de forma consistente com as utilizadas nas demonstrações financeiras a 31 de dezembro de 2020.

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as IFRS requer que a Sociedade formule julgamentos e estimativas e utilize pressupostos que afetam a aplicação das políticas contabilísticas e os montantes de proveitos, custos, ativos e passivos. Alterações em tais pressupostos ou diferenças destes face à realidade poderão ter impactos sobre as atuais estimativas e julgamentos. As áreas que envolvem um maior nível de julgamento ou complexidade, ou onde são utilizados pressupostos e estimativas significativas na preparação das demonstrações financeiras encontram-se analisadas na nota 3.

As notas cuja numeração se encontra ausente deste anexo não são aplicáveis à Sociedade ou a sua apresentação não é relevante para a leitura das demonstrações financeiras.

As demonstrações financeiras agora apresentadas foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Sociedade em 29 de abril de 2022. As demonstrações financeiras são apresentadas em euros, arredondados à unidade.

2.2 Reconhecimento de rendimentos de serviços e comissões

Os rendimentos resultantes de serviços e comissões são reconhecidos de acordo com as obrigações de *performance*:

- quando são obtidos à medida que os serviços são prestados, o seu reconhecimento em resultados é efetuado no período a que respeitam; e
- quando resultam de uma prestação de serviços, o seu reconhecimento é efetuado quando o referido serviço está concluído.

Quando são uma parte integrante da taxa de juro efetiva de um instrumento financeiro, os proveitos resultantes de serviços e comissões são registados na margem financeira.

2.3 Contas a receber

As contas a receber são ativos financeiros não derivados com pagamentos fixados ou determináveis que não estão cotados num mercado ativo e para os quais não haja intenção de venda no curto prazo. Estas categorias incluem a caixa e disponibilidades e os outros valores a receber, que não sejam transacionados num mercado ativo. São registados pelos valores contratados, quando originados pela Sociedade, ou pelos valores pagos, quando adquiridos a outras entidades.

As contas a receber são reconhecidas inicialmente ao seu justo valor, acrescido dos custos de transação, e são subsequentemente valorizados ao custo amortizado, com base no método da taxa de juro efetiva, sendo



apresentados no balanço deduzidos de perdas de imparidade. Os juros reconhecidos pelo método de taxa de juro efetiva são reconhecidos na margem financeira de forma linear.

As contas a receber são desreconhecidas do balanço (abatidos ao ativo) quando (i) os direitos contratuais da Sociedade relativos aos respetivos fluxos de caixa expiraram, (ii) a Sociedade transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios associados à sua detenção, ou (iii) não obstante a Sociedade ter retido parte, mas não substancialmente todos, os riscos e benefícios associados à sua detenção, o controlo sobre os ativos foi transferido.

2.4 Reconhecimento de juros

Os resultados referentes a juros de instrumentos financeiros ativos e passivos mensurados ao custo amortizado, justo valor através de outro rendimento integral ou justo valor através de resultados, são reconhecidos nas rubricas de juros e rendimentos similares ou juros e encargos similares (margem financeira), pelo método da taxa de juro efetiva.

A taxa de juro efetiva corresponde à taxa que desconta os pagamentos ou recebimentos futuros estimados durante a vida esperada do instrumento financeiro (ou, quando apropriado, por um período mais curto) para o valor líquido atual de balanço do ativo ou passivo financeiro.

Para a determinação da taxa de juro efetiva, a Sociedade procede à estimativa dos fluxos de caixa futuros considerando todos os termos contratuais do instrumento financeiro (por exemplo opções de pagamento antecipado), não considerando eventuais perdas por imparidade. O cálculo inclui as comissões pagas ou recebidas consideradas como parte integrante da taxa de juro efetiva, custos de transação e todos os prémios ou descontos diretamente relacionados com a transação, exceto para ativos e passivos financeiros ao justo valor através de resultados.

No caso de ativos financeiros ou grupos de ativos financeiros semelhantes para os quais foram reconhecidas perdas por imparidade, os juros registados em resultados são determinados com base na taxa de juro utilizada para desconto de fluxos de caixa futuros na mensuração da perda por imparidade.

2.5 Outros ativos tangíveis

Reconhecimento e mensuração

Os outros ativos tangíveis encontram-se registados ao custo de aquisição, deduzido das respetivas amortizações acumuladas e perdas por imparidade. O custo inclui despesas que são diretamente atribuíveis à aquisição de bens.

Custos subsequentes

Os custos subsequentes são reconhecidos como um ativo separado apenas se for provável que deles resultarão benefícios económicos futuros para a Sociedade. As despesas com manutenção e reparação são reconhecidas como custo à medida que são incorridas de acordo com o princípio da especialização dos exercícios.

Amortizações

As amortizações são calculadas pelo método das quotas constantes, de acordo com os seguintes períodos de vida útil esperada:

	Número de anos
Mobiliário e material	3 a 8
Instalações interiores	5 a 10
Material de transporte	4
Equipamento de segurança	10

Quando existe indicação de que um ativo possa estar em imparidade, o IAS 36 – Imparidade de ativos exige que o seu valor recuperável seja estimado, devendo ser reconhecida uma perda por imparidade sempre que o valor líquido de



um ativo exceda o seu valor recuperável. As perdas por imparidade são reconhecidas na demonstração de resultados.

O valor recuperável é determinado como o mais elevado entre o seu preço de venda líquido e o seu valor de uso, sendo este calculado com base no valor atual dos fluxos de caixa estimados futuros que se esperam vir a obter do uso continuado do ativo e da sua alienação no fim da sua vida útil.

2.6 Locações

Definição de locação

A Sociedade avalia se um contrato é ou contém uma locação com base na definição de locação. De acordo com a IFRS 16, um contrato é, ou contém, uma locação se transmite o direito de utilizar um ativo identificado (o ativo subjacente) durante um certo período de tempo, em troca de uma retribuição.

Como locatário

Enquanto locatário, a Sociedade anteriormente classificava esta locação como locação operacional, com base na avaliação geral sobre se a locação transfere substancialmente todos os riscos e benefícios associados à propriedade dos ativos subjacentes. Anteriormente, os pagamentos efetuados pela Sociedade à luz dos contratos de locação operacional eram registados em custos nos períodos a que dizem respeito. De acordo com a IFRS 16, a Sociedade reconhece ativos sob o direito de uso e passivos de locação para algumas classes de ativos – i.e estas locações são reconhecidas no Balanço da entidade.

A Sociedade apresenta os ativos sob direito de uso em “Outros ativos tangíveis”, isto é, na mesma linha de itens que apresenta os ativos subjacentes da mesma natureza que são sua propriedade.

Os montantes contabilísticos dos ativos sob direito de uso são detalhados como segue:

	Imóveis	Equipamentos	Outros	Total
Balanço a 01 de Janeiro de 2021	255.246	-	109.066	364.312
Balanço a 31 de Dezembro de 2021	-	-	140.199	140.199

A Sociedade apresenta os passivos de locação em “Outros passivos” no Balanço.

Ativos sob direito de uso

Os ativos sob direito de uso são inicialmente mensurados ao custo e, subsequentemente, ao custo menos quaisquer depreciações e perdas de imparidade acumuladas, e ajustados de quaisquer remensurações do passivo de locação.

Passivos de locação

O passivo da locação é inicialmente mensurado ao valor atual dos pagamentos de locação a ser pagos ao longo do prazo de locação, à taxa incremental de financiamento da Sociedade.

O passivo da locação é subsequentemente incrementado pelo custo com juros no passivo da locação e diminuído pelos pagamentos de locação efetuados. É remensurado quando existir alteração nos pagamentos futuros de locação decorrentes de uma alteração num índice ou taxa, uma alteração na estimativa do montante expectável a pagar sob uma garantia de valor residual, ou se apropriado, alterações na avaliação sobre se uma opção de compra ou de prorrogação é razoavelmente certa de ser exercida ou uma opção de rescisão é razoavelmente certa de não ser exercida.



Julgamento na determinação do prazo de locação

A Sociedade determina o prazo da locação como o período não cancelável, durante o qual tem o direito de utilizar um ativo subjacente, juntamente com os períodos abrangidos por uma ação de prorrogar a locação se existir uma certeza razoável de exercer essa opção e os períodos abrangidos por uma opção de rescisão se existir uma certeza razoável de exercer essa opção e os períodos abrangidos por uma opção de rescisão se existir uma certeza razoável de não exercer essa opção. A avaliação se a Sociedade irá ou não exercer tais opções terá impacto no prazo da locação, o que afetará significativamente o montante dos passivos da locação e dos ativos sob direito de uso reconhecidos.

2.7 Impostos sobre os lucros

Os impostos correntes correspondem ao valor que se apura relativamente ao rendimento tributável do exercício, utilizando a taxa de imposto em vigor ou substancialmente aprovada pelas autoridades à data de balanço e quaisquer ajustamentos aos impostos de exercícios anteriores.

A Sociedade está sujeita ao regime estabelecido no Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC) e respetiva Derrama (Municipal), o que corresponde a uma taxa nominal de 22,5%.

De acordo com a legislação em vigor, as declarações fiscais podem ser objeto de revisão por parte da Administração Fiscal, durante quatro anos. Em virtude desta regra, as declarações fiscais da Sociedade respeitantes aos exercícios de 2018 a 2021 ainda poderão vir a ser revistas e alterada a matéria colectável declarada. No entanto, o Conselho de Administração da Sociedade entende que qualquer liquidação adicional que possa resultar destas revisões não será significativa para as demonstrações financeiras.

2.8 Benefícios a empregados

Remuneração variável paga aos colaboradores e administradores

De acordo com a IAS 19 – Benefícios a empregados, as remunerações variáveis (participação nos lucros, prémios e outras) atribuídas aos empregados e aos membros dos órgãos de administração são contabilizadas em resultados do exercício a que respeitam.

2.9 Provisões

São reconhecidas provisões quando (i) a Sociedade tem uma obrigação presente (legal ou decorrente de práticas passadas ou políticas publicadas que impliquem o reconhecimento de certas responsabilidades), (ii) seja provável que o seu pagamento venha a ser exigido e (iii) quando possa ser feita uma estimativa fiável do valor dessa obrigação.

A mensuração das provisões tem em conta os princípios definidos na IAS 37 no que respeita à melhor estimativa do custo expectável, ao resultado mais provável das ações em curso e tendo em conta os riscos e incertezas inerentes ao processo.

Nos casos em que o efeito do desconto é material, provisões correspondentes ao valor atual dos pagamentos futuros esperados, descontados a uma taxa que considera o risco associado à obrigação.

As provisões são revistas no final de cada data de reporte e ajustadas para refletir a melhor estimativa, sendo revertidas por resultados na proporção dos pagamentos que não sejam prováveis.

As provisões são desreconhecidas através da sua utilização para as obrigações para as quais foram inicialmente constituídas ou nos casos em que estas deixem de se observar.



2.10 Caixa e seus equivalentes

Para efeitos da demonstração dos fluxos de caixa, a caixa e seus equivalentes englobam os valores registados no balanço com maturidade inferior a três meses a contar da data de balanço, onde se incluem a caixa e as disponibilidades em outras instituições de crédito.

2.11 Responsabilidades por prestação de serviços

Os fundos de investimento imobiliários geridos pela Sociedade encontram-se registados em contas extrapatrimoniais de responsabilidades por prestação de serviços pelo valor do fundo (“VLGF”) no final de cada exercício.

3. Estimativas contabilísticas na aplicação das políticas contabilísticas

As IFRS estabelecem um conjunto de tratamentos contabilísticos que requerem que o Conselho Administração utilize o julgamento e faça as estimativas necessárias de forma a decidir qual o tratamento contabilístico mais adequado.

Considerando que em algumas situações as normas contabilísticas permitem um tratamento contabilístico alternativo em relação ao adotado pelo Conselho de Administração, os resultados reportados pela Sociedade poderiam ser diferentes caso um tratamento distinto fosse escolhido. O Conselho de Administração considera que os critérios adotados são apropriados e que as demonstrações financeiras apresentam de forma adequada a posição financeira da Sociedade e das suas operações em todos os aspetos materialmente relevantes.

Impostos sobre os lucros

Para determinar o montante global de impostos sobre os lucros foi necessário efetuar determinadas interpretações e estimativas. Existem diversas transações e cálculos para os quais a determinação dos impostos a pagar é incerta durante o ciclo normal de negócios.

Outras interpretações e estimativas poderiam resultar num nível diferente de impostos sobre os lucros, correntes e diferidos, reconhecidos no exercício.

As Autoridades Tributária e Aduaneira Portuguesa têm a possibilidade de rever o cálculo da matéria coletável efetuado pela Sociedade durante um período de quatro anos, exceto em caso de ter sido efetuada qualquer dedução ou crédito de imposto em que o período é do exercício desse direito. Desta forma, é possível que haja correções, resultantes principalmente de diferenças na interpretação da legislação fiscal, que pela sua probabilidade, o Conselho de Administração considera que não terão efeito materialmente relevante ao nível das demonstrações financeiras.

4. Margem financeira

O valor desta rubrica é composto por:

	2021 Euros	2020 Euros
<i>Juros e encargos similares</i>		
Juros de locação	(5.342)	(4.957)
	(5.342)	(4.957)

À data de 31 de dezembro de 2021, a rubrica Juros e encargos similares – Juros de locação respeita aos juros calculados no âmbito da adoção da IFRS 16.



5. Resultados de serviços e comissões

O valor desta rubrica é composto por:

	2021 Euros	2020 Euros
Rendimentos de serviços e comissões	3.148.641	3.025.886
Comissões de gestão		
Solução Arrendamento - Fundo Especial de Invest. Imob. Fechado	624.140	969.822
Arrendamento Mais - Fundo Especial de Invest. Imob. Fechado	456.949	681.690
Lisfundo - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado	-	60.656
Ibéria - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado	406.074	442.384
Europa - Fundo de Fechado de Investimento Imobiliário	174.462	60.331
Trindade - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado	191.404	184.187
Imocar - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado	108.007	107.195
Lusofundo - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado	-	70.000
Oportunidade - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado	75.103	117.012
Novimove - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado	50.000	50.000
Beirafundo – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado	357.502	282.609
Multiusos Oriente - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado	705.000	-
Encargos com serviços e comissões	(1.486)	(2.375)
Outras comissões	(1.486)	(2.375)
	3.147.155	3.023.511

A rubrica Rendimentos de serviços e comissões – Comissões de gestão respeita aos rendimentos auferidos pela gestão de Fundos de Investimento Imobiliários geridos pela Sociedade.

6. Custos com pessoal

O valor desta rubrica é composto por:

	2021 Euros	2020 Euros
Remunerações de empregados	1.568.057	1.392.825
Remunerações dos órgãos de gestão	206.508	54.049
Encargos sociais obrigatórios	420.293	322.697
Gratificações	465.159	211.645
Indemnizações a empregados	287.482	-
Outros custos com pessoal	321.776	92.850
	3.269.275	2.074.066

As remunerações dos órgãos de gestão correspondem aos membros do conselho fiscal e aos membros do Conselho de Administração. Ver nota 17 – Transações com partes relacionadas.

A rubrica de Encargos sociais obrigatórios inclui o montante de Euros 48.415 (2020: Euros 13.090) referente a encargos com a Segurança Social de órgãos de gestão. Ver nota 17 – Transações com partes relacionadas.

A rubrica Gratificações de empregados inclui o montante de Euros 326.989 (2020: Euros 171.645) referente à remuneração variável dos colaboradores e Euros 75.000 (2020: Euros 40.000) referente à remuneração variável dos órgãos de gestão para o exercício de 2021, a liquidar no exercício seguinte. Esta rubrica inclui ainda o montante de



Euros 15.000 (2020: Euros 0) relativo ao prémio de admissão de um membro do Conselho de Administração. Ver nota 17 – Transações com partes relacionadas.

A 31 de dezembro de 2021, a rubrica Outros custos com pessoal inclui o montante de Euros 285.339 (2020: Euros 47.695) que corresponde ao montante debitado pela Whitestar Asset Solutions, S.A. à Norfin SGOIC, relativamente à cedência de colaboradores. Ver nota 17 – Transações com partes relacionadas.

A 31 de dezembro de 2021, o número médio de colaboradores da Sociedade corresponde a 39 (2020: 38).

7. Gastos gerais administrativos

O valor desta rubrica é composto por:

	2021 Euros	2020 Euros
Água, energia e combustíveis	17.569	27.360
Material de consumo corrente	39	4.278
Publicações	340	326
Materiais de higiene e limpeza	-	1.191
Rendas e alugueres	428	18.590
Comunicações	16.193	19.794
Deslocações, estadas e representações	31.660	21.883
Conservação e reparação	5.092	13.216
Transportes	-	-
Seguros	10.223	13.003
Serviços especializados	121.608	130.055
Serviços especializados - Partes Relacionadas	304.880	
Outros serviços	71.669	51.155
	579.701	300.851

A rubrica Serviços especializados – Partes Relacionados inclui o montante de Euros 301.190 cobrado pela Whitestar, ao abrigo do contrato de prestação de serviços celebrado entre as partes. Estes custos incluem: renda, condomínio, serviço de mailing, serviços de IT e utilização de viaturas. O remanescente, no montante de Euros 3.690, é relativo a serviços de Recursos Humanos, prestados pela Whitestar. Ver nota 17 – Transações com partes relacionadas.

A rubrica Serviços especializados inclui os custos incorridos com honorários relativos à revisão legal de contas, bem como outros serviços efetuados pelo Revisor Oficial de Contas, conforme segue (excluindo IVA):

	2021 Euros	2020 Euros
Auditoria		
Serviços de revisão legal das contas	5.600	6.630
Outros serviços	2.900	1.500
	8.500	8.130



8. Impostos

A Sociedade está sujeita ao regime estabelecido no Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC) e respetiva Derrama (Municipal), o que corresponde a uma taxa efetiva de 22,5%.

A 31 de dezembro de 2021 e 2020, o detalhe dos ativos e passivos por impostos correntes é apresentado como segue:

	2021 Euros	2020 Euros
Ativos por impostos correntes		
IRC a recuperar	-	119.510
	-	119.510
Passivos por impostos correntes		
IRC a pagar	-	-
IRC a pagar / (receber)	-	-

No âmbito do Regime especial de tributação dos grupos de sociedades (RETGS), é a AGHL (que detém a Norfin Investimentos, S.A., que por sua vez, detém a Norfin SGOIC) a efetuar a liquidação do imposto calculado pela Sociedade para 2021 junto da AT, estando o montante refletido numa conta de “Outros passivos – Credores Diversos” (Nota 13).

A reconciliação da taxa de imposto, na parte respeitante ao montante reconhecido em resultados, é analisada como segue:

	2021		2020	
	%	Euros	%	Euros
Resultado antes de impostos		416.472		546.785
Taxa de imposto	21,0%		21,0%	
Imposto apurado com base na taxa de imposto		87.459		114.825
Acréscimos para efeitos de apuramento de lucros tributáveis	-6,3%	26.144	-6,7%	36.468
Decréscimos para efeitos de apuramento de lucros tributáveis	4,3%	(17.904)	10,6%	(57.951)
Derramas	-1,6%	6.836	-1,1%	6.223
Tributação autónoma	-6,8%	28.196	-4,0%	21.855
Outros	0,0%	-	0,0%	-
Imposto sobre os resultados	31,4%	130.731	22,2%	121.420

A Sociedade não apresenta impostos diferidos com referência a 31 de dezembro de 2021 e 2020. Adicionalmente, não existem impostos diferidos por reconhecer relativos a prejuízos fiscais.



9. Outros Resultados de Exploração

O valor desta rubrica é composto por:

	2021 Euros	2020 Euros
Recuperação de Custos Salariais		
Norfin Serviços	952.319	-
Norfin Investimentos	86.592	-
Whitestar	86.476	86.235
Outros Resultados		
Norfin Serviços - Recuperação Custos Viaturas	25.000	-
Outros	56.972	11.484
	1.207.359	97.719

A rubrica Recuperação de Custos Salariais refere-se aos custos salariais debitados pela Norfin SGOIC às entidades acima, pela cedência de colaboradores. Ver nota 17 – Transações com partes relacionadas.

10. Disponibilidades em outras instituições de crédito

O valor desta rubrica é composto por:

	2021 Euros	2020 Euros
Em instituições de crédito do país		
Caixa Geral de Depósitos S.A.	2.414.141	2.625.386
Caixa Económica Montepio Geral, S.A.	16.384	47.668
Banco Comercial Português, S.A.	-	138.684
Banco Santander Totta S.A.	395.923	353.392
	2.826.448	3.165.130

Em 31 de dezembro de 2021, o saldo de disponibilidades na Caixa Geral de Depósitos, S.A., inclui um valor de Euros 624.350, relativo a 3 depósitos a prazo, constituídos em maio de 2021, com maturidade inferior a 1 ano, e não vencem juros.



11. Outros ativos tangíveis

O valor desta rubrica é composto como segue:

	2021 Euros	2020 Euros
Valor de aquisição		
Ativos sob o direito de uso		
Imóveis	-	255.246
Viaturas	140.199	109.066
	140.199	364.312
Equipamento		
Material de transporte	259.860	465.936
Equipamento de segurança	4.627	4.627
	264.487	470.563
	404.686	834.875
Depreciações acumuladas		
Relativas ao exercício corrente	(83.724)	(194.571)
Relativas a exercícios anteriores	(189.873)	(456.624)
	(273.597)	(651.195)
	131.089	183.680

O movimento da rubrica de Outros ativos tangíveis, durante o exercício de 2021 é apresentada como segue:

	Saldo em 01.01.2021 Euros	Aquisições/ Dotações Euros	Abates Euros	Transf. Euros	Saldo em 31.12.2021 Euros
Valor de aquisição					
Ativos sob o direito de uso					
Imóveis	255 246	-	(255 246)	-	-
Viaturas	109 066	31 133	-	-	140 199
	364 312	31 133	(255 246)	-	140 199
Equipamento					
Material de transporte	465 936	-	(206 076)	-	259 860
Equipamento de segurança	4 627	-	-	-	4 627
	470 563	-	(206 076)	-	264 487
	834 875	31 133	(461 322)	-	404 686
Depreciações acumuladas					
Ativos sob o direito de uso					
Imóveis	(255 246)	-	255 246	-	-
Viaturas	(6 609)	(33 752)	-	-	(40 361)
	(261 855)	(33 752)	255 246	-	(40 361)
Equipamento					
Material de transporte	(384 713)	(49 972)	206 076	-	(228 609)
Equipamento de segurança	(4 627)	-	-	-	(4 627)
	(389 340)	(49 972)	206 076	-	(233 236)
	183 680	(52 591)	-	-	131 089



O movimento da rubrica de Outros ativos tangíveis, durante o exercício de 2020 é apresentada como segue:

	Saldo em 01.01.2020 Euros	Aquisições/ Dotações Euros	Abates Euros	Transf. Euros	Saldo em 31.12.2020 Euros
Valor de aquisição					
Obras em imóveis arrendados	18 688	-	(18 688)	-	-
Ativos sob o direito de uso					
Imóveis	255 246	-	-	-	255 246
Viaturas	-	109 066	-	-	109 066
	255 246	109 066	-	-	364 312
Equipamento					
Mobiliário e material	51 736	-	(51 736)	-	-
Equipamento informático	144 653	-	(144 653)	-	-
Instalações interiores	35 622	-	(35 622)	-	-
Material de transporte	465 936	-	-	-	465 936
Equipamento de segurança	5 113	-	(486)	-	4 627
	703 060	-	(232 497)	-	470 563
Outros ativos tangíveis	3 369	-	(3 369)	-	-
	980 363	109 066	(254 554)	-	834 875
Depreciações acumuladas					
Obras em imóveis arrendados	(18 688)	-	18 688	-	-
Ativos sob o direito de uso					
Imóveis	(122 328)	(132 918)	-	-	(255 246)
Viaturas	-	(6 609)	-	-	(6 609)
	(122 328)	(139 527)	-	-	(261 855)
Equipamento					
Mobiliário e material	(30 147)	(4 607)	34 754	-	-
Equipamento informático	(144 653)	-	144 653	-	-
Instalações interiores	(33 705)	(465)	34 170	-	-
Material de transporte	(334 741)	(49 972)	-	-	(384 713)
Equipamento de segurança	(5 113)	-	486	-	(4 627)
	(548 359)	(55 044)	214 063	-	(389 340)
Outros activos tangíveis	(3 369)	-	3 369	-	-
	(692 744)	(194 571)	236 120	-	(651 195)
	287 619	(85 505)	(18 434)	-	183 680

12. Outros ativos

O valor desta rubrica é composto por:

	2021 Euros	2020 Euros
Outros rendimentos a receber		
Comissões de gestão	305.574	219.474
	305.574	219.474
Devedores diversos		
Adiantamentos efectuados por conta dos fundos geridos	6.119	5.447
	6.119	5.447
Despesas com encargo diferido		
Seguros	5.971	5.458
Outras	43.926	43.278
	49.897	48.736
Contribuições efectuadas ao Fundo de Compensação de Trabalho	22.439	20.521
Outros ativos	923.261	38.540
	1.307.290	332.718



A rubrica de Outros rendimentos a receber refere-se a comissões de gestão a receber de fundos imobiliários geridos pela Norfin SGOIC.

A rubrica de Outros ativos inclui: (i) os saldos a receber no âmbito da cedência de colaboradores, da Norfin Serviços, no valor de Euros 770.660 (2020: Euros 0), da Norfin Investimentos, no valor de Euros 61.182 (2020: Euros 0), e da Whitestar Asset Solutions, no valor de Euros 43.311 (2020: Euros 38.540); (ii) o saldo a receber da Norfin Serviços relativamente à recuperação de custos de viaturas, no valor de Euros 25.000 (2020: Euros 0); e, os saldos a receber nos valores de Euros 14.373 (2020: Euros 0) e Euros 2.676 (2020: Euros 0), da Norfin Serviços e Norfin Investimentos, respetivamente, referentes a despesas refaturadas a estas entidades. Ver nota 17 – Transações com partes relacionadas.

13. Outros passivos

O valor desta rubrica é composto por:

	2021 Euros	2020 Euros
Credores e outros recursos		
Setor público administrativo	74.576	66.433
Passivos de locação	100.289	101.881
Credores diversos	283.316	19.528
IRC Estimado	130.731	-
Outros recursos	1.033.018	970.209
Encargos a pagar		
Encargos a pagar com Pessoal	950.238	440.603
Outros encargos a pagar	52.255	47.721
	2.624.423	1.646.375

Na rubrica Credores Diversos, encontra-se um saldo de Euros 161.433 (2020: Euros 9.575), devido à Whitestar Asset Solutions, no âmbito da cedência de colaboradores. Esta rubrica inclui ainda o valor de Euros 40.371 (2020: Euros 0) devido à Whitestar Asset Solutions no âmbito do contrato de prestação de serviços celebrado com esta entidade. Ver nota 17 – Transações com partes relacionadas.

A rubrica IRC Estimado regista o imposto calculado pela Sociedade a liquidar à AGHL, em resultado da adoção do Regime especial de tributação dos grupos de sociedades (RETGS). Ver nota 17 – Transações com partes relacionadas.

A rubrica Outros recursos refere-se a valores a pagar por conta da liquidação dos fundos de investimento sob gestão da sociedade.

A rubrica Encargos a pagar com Pessoal inclui (i) o montante de Euros 326.989 (2020: Euros 171.645) referente à remuneração variável dos colaboradores e Euros 75.000 (2020: Euros 40.000) referente à remuneração variável dos órgãos de gestão para o exercício de 2021, a liquidar no exercício seguinte; (ii) o montante de Euros 204.192 (2020: Euros 186.232) referente a férias e subsídio de férias de colaboradores; (iii) o montante de Euros 295.561 relativo a indemnizações acordadas e a pagar em 2022, e (iv) o montante de Euros 48.496 (2020: Euros 42.178), relativo aos encargos sociais obrigatórios (T.S.U.) sobre os montantes de férias e subsídio de férias acrescidos. Ver nota 17 – Transações com partes relacionadas.



14. Capital Social e ações próprias

Ações ordinárias

A Sociedade foi constituída com um capital de Euros 500.000, representado por 100.000 ações nominativas de cinco euros (EUR) cada, tendo sido integralmente realizado e subscrito.

A estrutura acionista com referência a 31 de dezembro de 2021 e 2020 é detalhada como segue:

	Capital	
	2021	2020
Norfin Investimentos, S.A.	90,10%	90,10%
Ações próprias	9,90%	9,90%
	100,00%	100,00%

Ações próprias

Durante o exercício de 2010, a Sociedade adquiriu 9.900 ações próprias com valor nominal unitário de cinco euros, que correspondem ao montante total de Euros 49.500.

Estas ações foram adquiridas pelo preço unitário de Euros 242,43, perfazendo um valor total de Euros 2.400.057.

15. Outras reservas e resultados transitados

O valor destas rubricas é composto por:

	2021	2020
	Euros	Euros
Reservas e resultados transitados		
Reserva legal	2.904.361	2.904.361
Resultados transitados	350.359	724.994
	3.254.720	3.629.355

Reserva Legal

Esta rubrica é constituída integralmente pela Reserva Legal, que só pode ser utilizada para cobrir prejuízos acumulados ou para aumentar o Capital Social.

A legislação portuguesa aplicável exige que a Reserva Legal seja anualmente creditada com pelo menos 10% do lucro líquido anual, até à concorrência do Capital Social.

À data de 31 de dezembro de 2021 e 2020, o montante de reservas legais ascende a Euros 2.904.361, e inclui o montante de Euros 2.400.057 relativo à reserva constituída na data de aquisição das ações próprias pela Sociedade.

Dividendos

No exercício de 2021, foram distribuídos dividendos no valor de Euros 800.000 (liquidados em 24 de junho de 2021).



16. Responsabilidades por prestação de serviços

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, o valor total de ativos geridos pela Sociedade é composto como segue:

	2021 Euros	2020 Euros
Fundos sob gestão da Sociedade		
Solução Arrendamento - Fundo Especial de Invest. Imob. Fechado	85.693.948	219.826.497
Arrendamento Mais - Fundo Especial de Invest. Imob. Fechado	54.331.917	153.147.577
Imocar - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado	47.656.981	46.562.572
Trindade - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado	46.850.861	50.420.341
Ibéria - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado	29.368.238	32.897.091
Europa - Fundo de Fechado de Investimento Imobiliário	31.179.175	29.327.868
Novimove - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado	7.058.723	10.325.092
Beirafundo – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado	15.440.791	6.731.486
Oportunidade - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado	-	2.504.776
Multiusos Oriente - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado	48.199.934	-
	365.780.568	551.743.300

17. Transações com partes relacionadas

Conforme definido na IAS 24, são consideradas partes relacionadas da Sociedade as empresas detalhadas abaixo (empresas de um mesmo grupo, o que implica que as empresas-mãe, subsidiárias e subsidiárias colegas estão relacionadas entre si), e os membros do Órgão de Administração para além dos membros do Órgão de Administração e dos elementos chave de gestão, são igualmente consideradas partes relacionadas as pessoas que lhes são próximas (relacionamentos familiares) e as entidades por eles controladas ou em cuja gestão mantêm influência significativa.

A lista das partes relacionadas da Sociedade é apresentada como segue:

Acionistas

- Norfin Investimentos S.A.
- AGHL Portugal Investments Holdings (detém a 100% Norfin Investimentos S.A.)

Conselho de Administração

- Francisco Manuel Ribeiro Barbosa de Sottomayor (Presidente)
- João Filipe De Brion Ramirez Sanches (Vogal) *
- José Manuel Felix Morgado (Vogal)
- Henrique Paulo Rosa Rodrigues da Silva (Vogal)

* Renunciou ao cargo em 07 de maio de 2021

Conselho Fiscal

- José Duarte Coutinho de Ortigão Ramos (Presidente)
- João Filipe de Moura-Braz Corrêa da Silva (Vogal) ***
- João Manuel Gonçalves Correia das Neves Martins (Vogal) **
- Jorge Emanuel Cravo de Albuquerque (Vogal)
- Luis Miguel Miranda Fernandes (Suplente)

** Deixou posição de presidente a 17 de maio de 2021

*** Deixou a posição a 31 de Dezembro de 2021

**Outras partes relacionadas**

- Arrow Global Group Limited e suas subsidiárias (entidades que detêm a Arrow Global Limited, que por sua vez detêm a AGHL Portugal Investments Holdings, S.A.)
- Norfin Serviços, S.A.
- Whitestar Asset Solutions, S.A.
- Hefesto STC, S.A.
- Sucesso Delicado, S.A.
- MREO Investments, S.A.

As transações com partes relacionadas a 31 de dezembro de 2021 e 2020 é apresentada como segue:

	31.12.2021						Total
	Acionistas		Conselho de Administração	Conselho Fiscal	Outras partes relacionadas		
	AGHL	Norfin Investimentos			Whitestar	Norfin Serviços	
Ativo							
Outros ativos	-	63.858	-	-	43.311	810.033	917.202
	-	63.858	-	-	43.311	810.033	917.202
Passivo							
Outros passivos	(130.731)	-	(75.000)	-	(203.649)	-	(409.380)
	(130.731)		(75.000)	-	(203.649)		(409.380)
Capital							
Distribuição de dividendos	-	(800.000)	-	-	-	-	(800.000)
	-	(800.000)	-	-	-	-	(800.000)
Proveitos							
Outros Resultados de exploração	-	(86.592)	-	-	(86.476)	(977.319)	(1.150.387)
	-	(86.592)	-	-	(86.476)	(977.319)	(1.150.387)
Custos							
Custos com pessoal	-	-	326.105	18.818	285.339	-	630.262
Gastos gerais administrativos	-	-	-	-	304.880	-	304.880
	-	-	326.105	18.818	590.219	-	935.142

	31.12.2020						Total
	Acionistas		Conselho de Administração	Conselho Fiscal	Outras partes relacionadas		
	AGHL	Norfin Investimentos			Whitestar	Norfin Serviços	
Ativo							
Outros ativos	-	-	-	-	38.540	-	38.540
	-	-	-	-	(9.575)	-	38.540
Passivo							
Outros encargos a pagar	-	-	(40.000)	(3.248)	(1.845)	-	(45.093)
Outros Passivos	-	-	-	-	(9.575)	-	(9.575)
	-	-	(40.000)	(3.248)	(11.420)	-	(54.668)
Proveitos							
Outros Resultados de exploração	-	-	-	-	(86.235)	-	(86.235)
	-	-	-	-	(86.235)	-	(86.235)
Custos							
Custos com pessoal	-	-	98.249	8.890	47.695	-	154.834
Gastos gerais administrativos	-	-	-	-	13.265	-	13.265
	-	-	98.249	8.890	60.960	-	168.099



18. Justo valor

O justo valor tem como base as cotações de mercado, sempre que estes se encontrem disponíveis. Caso estas não existam, o justo valor é estimado através de modelos internos baseados em técnicas de desconto de fluxos de caixa. A geração de fluxos de caixa dos diferentes instrumentos é feita com base nas respetivas características financeiras e as taxas de desconto utilizadas incorporam quer a curva de taxas de juro de mercado, quer os atuais níveis de risco do respetivo emitente.

Assim, o justo valor obtido encontra-se influenciado pelos parâmetros utilizados no modelo de avaliação, que necessariamente incorporam algum grau de subjetividade, e reflete exclusivamente o valor atribuído aos diferentes instrumentos financeiros.

A 31 de dezembro de 2021 e 2020, o justo valor dos ativos financeiros da Sociedade é apresentado como segue:

	31.12.2021		
	Custo amortizado Euros	Valor de Balanço Euros	Justo valor Euros
Ativos financeiros			
Disponibilidades em outras instituições de crédito	2.826.448	2.826.448	2.826.448
	2.826.448	2.826.448	2.826.448

	31.12.2020		
	Custo amortizado Euros	Valor de Balanço Euros	Justo valor Euros
Ativos financeiros			
Disponibilidades em outras instituições de crédito	3.165.130	3.165.130	3.165.130
	3.165.130	3.165.130	3.165.130

Atendendo ao prazo extremamente curto associado a estes instrumentos financeiros, considera-se que o seu valor de Balanço é uma razoável estimativa do seu justo valor.

19. Gestão de riscos

A Sociedade encontra-se exposta a um conjunto de riscos que potencialmente podem afetar a sua atividade. De uma forma geral, os riscos mais significativos a que podem impactar a atividade da Sociedade são:

Risco de crédito

O risco de crédito encontra-se associado ao grau de incerteza de recuperação do investimento e do seu retorno, por incapacidade quer de um devedor (e do seu garante, se existir), provocando deste modo uma perda financeira para o credor. O risco de crédito encontra-se patente em outros saldos a receber.

Risco de mercado

O conceito de risco de mercado reflete a perda potencial que pode ser registada por uma determinada carteira em resultado de alterações de taxas (de juro e de câmbio) e/ou dos preços dos diferentes instrumentos financeiros que a compõem, considerando quer as correlações existentes entre eles, quer as respetivas volatilidades. Assim, o Risco de Mercado engloba o risco de taxa de juro, cambial e outros riscos de preço.



Risco operacional

Como risco operacional entende-se a perda potencial resultante de falhas ou inadequações nos processos internos, nas pessoas ou nos sistemas, ou ainda as perdas potenciais resultantes de eventos externos.

Risco de liquidez

O risco de liquidez reflete a incapacidade da Sociedade cumprir com as suas obrigações associadas a passivos financeiros a cada data de vencimento, sem incorrer em perdas significativas decorrentes de uma degradação das condições de acesso ao financiamento (risco de financiamento) e/ou de venda dos seus ativos por valores inferiores aos valores habitualmente praticados em mercado (risco de liquidez de mercado).

O Conselho de Administração monitoriza de uma forma regular estes riscos, tomando as medidas que considera adequadas para a sua gestão e mitigação.

20. Normas contabilísticas e interpretações recentemente emitidas

As normas contabilísticas e interpretações recentemente emitidas que entraram em vigor e que a Sociedade aplicou na elaboração das suas demonstrações financeiras, são as seguintes:

Covid 19 – Concessões de rendas Alteração à IFRS 16

Em maio de 2020, o IASB emitiu “Covid-19 – Concessões de rendas”, que alterou a IFRS 16 Locações.

Se certas condições se verificarem, a alteração permite que os arrendatários, como um expediente prático, não avaliem se determinadas concessões de renda relacionadas com o Covid-19 são modificações da locação. Em vez disso, os arrendatários que apliquem o expediente prático deverão contabilizar essas concessões de renda como se não fossem modificações da locação, de modo que, por exemplo, o valor da renda perdoado em ou antes de 30 de junho de 2021 é reconhecido no resultado no mesmo ano em que a concessão é concedida, em vez de ser atribuída ao longo da duração do contrato, como seria o caso se o expediente prático não fosse permitido.

A alteração deverá ser aplicada para os períodos anuais com início em ou após 1 de junho de 2020.

Em 2021, o IASB, estendeu o expediente prático por 12 meses - ou seja, permitindo que os locatários o apliquem a concessões de renda para as quais qualquer redução nos pagamentos da locação afete apenas os pagamentos originalmente devidos em ou antes de 30 de junho de 2022.

As alterações de 2021 são efetivas para períodos de relatório anuais com início em ou após 1 de abril de 2021. Os locatários podem aplicá-las antecipadamente.

As alterações de 2021 são aplicadas retrospectivamente com o efeito cumulativo da aplicação inicial reconhecido em resultados transitados. Os requisitos de divulgação do Parágrafo 28 (f) 1 da IAS 8 Políticas Contabilísticas, Alterações nas Estimativas Contabilísticas e Erros não se aplicam na aplicação inicial.

A Sociedade não registou alterações significativas na adoção da presente interpretação.

Reforma do Índice de Referência da Taxa de Juro - Fase 2 (Alterações à IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 e IFRS 16)

Em agosto de 2020, o IASB emitiu a Reforma de Referência da Taxa de Juros - Fase 2, que altera a IFRS 9 Instrumentos Financeiros, IAS 39 Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração, IFRS 7 Instrumentos Financeiros: Divulgações, IFRS 4 Contratos de Seguro e IFRS 16 Locações.

O objetivo das alterações é o de ajudar as entidades a fornecer informações úteis aos utilizadores das demonstrações financeiras e apoiar os preparadores na aplicação das Normas IFRS quando são feitas alterações nos fluxos de caixa



contratuais ou relações de cobertura, como resultado da transição de uma taxa de referência IBOR para taxas de referência alternativas, no contexto da reforma das taxas sem risco em curso ('reforma do IBOR').

As alterações são o resultado da segunda fase do projeto do IASB que trata dos impactos contabilísticos da reforma do IBOR, que originou a Reforma do Referencial da Taxa de Juro (Alterações à IFRS 9, IAS 39 e IFRS 7) emitida pelo IASB em 26 de setembro 2019. Elas complementam a primeira fase do projeto que tratou dos impactos contabilísticos de pré-substituição da reforma do IBOR e que foram emitidos pelo IASB em 2019.

As alterações devem ser aplicadas retrospectivamente para períodos anuais com início em ou após 1 de janeiro de 2021.

A Sociedade não registou alterações significativas na adoção da presente interpretação.

A Sociedade decidiu optar pela não aplicação antecipada das seguintes normas e/ou interpretações, adotadas pela União Europeia:

Referências à Estrutura Conceptual (alterações à IFRS 3)

Em maio de 2020, o IASB emitiu “Referências à Estrutura Conceptual”, alterando a IFRS 3 Concentração de Negócios.

As alterações atualizaram a IFRS 3, substituindo a referência a uma versão antiga da Estrutura Conceptual por uma referência à versão mais recente, que foi emitida em março de 2018.

As alterações devem ser aplicadas a concentrações de negócios para as quais a data de aquisição é no ou após o início do primeiro período de relatório anual com início em ou após 1 de janeiro de 2022. A aplicação antecipada é permitida se, ao mesmo tempo ou antes, uma entidade também aplicar todas as alterações feitas em “Alterações às referências à Estrutura Conceptual nas normas IFRS”, emitidas em março de 2018.

A Sociedade encontra-se a avaliar os impactos que esta norma terá nas suas demonstrações financeiras.

Ativos fixos tangíveis - Receitas antes do uso pretendido, alterações à IAS 16 Ativos fixos tangíveis

Em maio de 2020, o IASB emitiu “Ativos fixos tangíveis - Receitas antes do Uso Pretendido”, que alterou a IAS 16 Ativos fixos tangíveis.

As alterações proíbem a dedução ao custo de um item do ativo fixo tangível, de qualquer receita da venda de itens produzidos ao trazer esse ativo para o local e condição necessários para que seja capaz de operar da forma pretendida pela administração. Em vez disso, a entidade deverá reconhecer em resultados essas receitas de vendas.

As alterações devem ser aplicadas retrospectivamente para períodos anuais com início em ou após 1 de janeiro de 2022, com aplicação antecipada permitida.

A Sociedade encontra-se a avaliar os impactos que esta norma terá nas suas demonstrações financeiras.

Contratos Onerosos - Custo de cumprir um contrato

Em maio de 2020, o IASB emitiu “Contratos Onerosos - Custo de cumprir um contrato”, que alterou a IAS 37 Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes.

O objetivo das alterações é o de esclarecer os requisitos da IAS 37 sobre contratos onerosos no que diz respeito à avaliação se, num contrato, os custos inevitáveis de cumprir as obrigações decorrentes do contrato excedem os benefícios económicos que se esperam receber do mesmo.



As alterações devem ser aplicadas para períodos anuais com início em ou após 1 de janeiro de 2022, sendo permitida a sua aplicação antecipada.

A Sociedade encontra-se a avaliar os impactos que esta norma terá nas suas demonstrações financeiras.

Melhoramentos do ciclo 2018-2020

Em 14 de maio de 2020, o IASB emitiu melhoramentos às normas IFRS 2018–2020 contendo as seguintes alterações às IFRSs:

- (a) permitir que uma entidade, enquanto subsidiária, associada ou joint venture, que adota as IFRS pela primeira vez depois da sua controladora e opta por aplicar o parágrafo D16 (a) da IFRS 1 Adoção pela Primeira Vez das Normas Internacionais de Relatório Financeiro, possa mensurar as diferenças de conversão cumulativas usando os valores relatados pela controladora, com base na respetiva data de transição para as IFRS;
- (b) esclarecer que a referência às taxas no teste de 10 por cento inclui apenas taxas pagas ou recebidas entre o mutuário e o credor, incluindo taxas pagas ou recebidas pelo mutuário ou pelo credor em nome do outro (IFRS 9);
- (c) remover a confusão potencial em relação ao tratamento de incentivos de locação aplicando a IFRS 16 Locações, conforme ilustrado no Exemplo Ilustrativo 13 que acompanha a IFRS 16; e
- (d) remover o requisito do parágrafo 22 da IAS 41 Agricultura para que as entidades excluam fluxos de caixa para tributação ao mensurar o justo valor aplicando a IAS 41.

As alterações serão aplicadas para períodos anuais com início em ou após 1 de janeiro de 2022, com aplicação antecipada permitida.

A Sociedade encontra-se a avaliar os impactos que esta norma terá nas suas demonstrações financeiras.

Alterações à IAS 1 – Apresentação das demonstrações financeiras e IFRS Practice Statement 2: Divulgações de políticas contabilísticas

Na sequência de feedback obtido sobre a necessidade de existir mais orientação que ajude as empresas a decidir sobre que informação divulgar relativamente às políticas contabilísticas, o IASB emitiu em 12 de fevereiro de 2021 alterações à IAS 1 – Apresentação das demonstrações financeiras e à IFRS Practice Statement 2 – Fazendo julgamentos de materialidade.

As principais alterações à IAS 1 incluem: i) exigir que as entidades divulguem informação relativa a políticas contabilísticas materiais em vez de políticas contabilísticas significativas, ii) esclarecer que as políticas contabilísticas relacionadas com transações imateriais são igualmente imateriais e como tal não precisam de ser divulgadas e iii) esclarecer que nem todas as políticas contabilísticas relacionadas com transações materiais são, elas mesmas, materiais para as demonstrações financeiras de uma entidade.

O IASB também alterou a IFRS Practice Statement 2 para incluir orientações e dois exemplos adicionais na aplicação de materialidade às divulgações de políticas contabilísticas. Estas alterações são consistentes com a definição revista de material:

“A informação relativa a políticas contabilísticas é material se, quando considerada em conjunto com outras informações incluídas nas demonstrações financeiras de uma entidade, é razoavelmente esperado que influencie as decisões que os principais utilizadores das demonstrações financeiras de uma forma geral tomem com base nessas demonstrações financeiras.”

As alterações entram em vigor a partir de 1 de janeiro de 2023, mas a sua aplicação antecipada é permitida.



A Sociedade encontra-se a avaliar os impactos que esta norma terá nas suas demonstrações financeiras.

Alterações à IAS 8 Políticas Contabilísticas, Alterações nas Estimativas Contabilísticas e Erros: Definição de Estimativas Contabilísticas

O IASB emitiu alterações à IAS 8 Políticas Contabilísticas, Alterações nas Estimativas Contabilísticas e Erros para clarificar como as entidades devem distinguir as alterações nas políticas contabilísticas das alterações nas estimativas contabilísticas, com foco principal na definição e esclarecimentos sobre as estimativas contabilísticas.

As alterações introduzem uma nova definição para estimativas contabilísticas: clarificando que são valores monetários nas demonstrações financeiras que estão sujeitos à incerteza de mensuração.

As alterações também clarificam a relação entre as políticas contabilísticas e as estimativas contabilísticas, especificando que uma entidade desenvolve uma estimativa contabilística para atingir o objetivo estabelecido por uma política contabilística. Os efeitos das alterações em tais dados ou técnicas de mensuração são alterações nas estimativas contabilísticas.

As alterações são efetivas para períodos com início em ou após 1 de janeiro de 2023, com aplicação antecipada permitida, e serão aplicadas prospectivamente às alterações nas estimativas contabilísticas e alterações nas políticas contabilísticas ocorridas no ou após o início do primeiro período de relatório anual ao qual a entidade aplica as alterações.

A Sociedade encontra-se a avaliar os impactos que esta norma terá nas suas demonstrações financeiras.

Normas, alterações e interpretações emitidas, mas ainda não efetivas para a Sociedade

Clarificação dos requisitos de classificação de passivos como corrente ou não corrente (alterações à IAS 1 – Apresentação das Demonstrações Financeiras)

O IASB emitiu em 23 de janeiro de 2020 uma alteração à IAS 1 Apresentação das Demonstrações Financeiras para clarificar como classificar dívida e outros passivos como corrente e não corrente.

As alterações esclarecem um critério da IAS 1 para classificar um passivo como não corrente: a exigência de uma entidade ter o direito de diferir a liquidação do passivo por pelo menos 12 meses após o período de relatório.

As alterações visam:

- (a) especificar que o direito de uma entidade de diferir a liquidação deve existir no final do período de relatório;
- (b) esclarecer que a classificação não é afetada pelas intenções ou expectativas da administração sobre se a entidade exercerá seu direito de adiar a liquidação;
- (c) esclarecer como as condições de empréstimo afetam a classificação; e
- (d) esclarecer os requisitos para classificar passivos que uma entidade irá liquidar, ou possa liquidar, através da emissão dos seus próprios instrumentos patrimoniais.

Esta alteração é efetiva para períodos após 1 de janeiro de 2023.

A Sociedade encontra-se a avaliar os impactos que esta norma terá nas suas demonstrações financeiras.



Alterações à IAS 12: imposto diferido relacionado com ativos e passivos decorrentes de uma única transação

O IASB emitiu alterações à IAS 12 - 'Impostos sobre o Rendimento', em 7 de maio de 2021.

As alterações exigem que as empresas reconheçam impostos diferidos sobre as transações que, no reconhecimento inicial, dão origem a montantes iguais de diferenças temporárias tributáveis e dedutíveis.

Em determinadas circunstâncias, as empresas estão isentas de reconhecer impostos diferidos quando reconhecem ativos ou passivos pela primeira vez. Anteriormente, havia alguma incerteza sobre se a isenção se aplicava a transações como locações e provisões para desmantelamento, isto é, transações no âmbito das quais as empresas reconhecem um ativo e um passivo. As alterações esclarecem que a isenção não se aplica a este tipo de transações e que as empresas são obrigadas a reconhecer impostos diferidos. O objetivo das alterações é reduzir a diversidade na divulgação de impostos diferidos sobre locações e provisões para desmantelamento.

As alterações entram em vigor para os períodos anuais com início em ou após 1 de janeiro de 2023. A aplicação antecipada é permitida.

A Sociedade encontra-se a avaliar os impactos que esta norma terá nas suas demonstrações financeiras.

21. Acontecimentos apos a data do balanço

No dia 24 de fevereiro de 2022, teve início uma operação militar da Rússia contra a Ucrânia com consequências não previsíveis no momento para a economia mundial, para Portugal e para a atividade da Sociedade.

À data de conclusão deste relatório, e derivado das atuais circunstâncias, o Conselho de Administração da Sociedade Gestora, encontra-se a acompanhar, de forma atenta o desenrolar da atual situação de conflito na Ucrânia e as suas possíveis repercussões que virá a ter na economia a nível nacional e mundial, que, nesta data, ainda não são possíveis antecipar com fiabilidade. Este efeito poderá vir a ter repercussões sobre a atividade da Empresa, dependendo da evolução que esta situação venha a ter no futuro, mas que neste momento não são passíveis de serem antecipadas.

Desta forma, o Conselho de Administração considera que não existem eventos subsequentes relevantes ajustáveis ou divulgáveis nas demonstrações financeiras com referência a 31 de dezembro de 2021.

Lisboa, 29 de abril de 2022

O CONTABILISTA CERTIFICADO

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO