



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

RELATÓRIO & CONTAS

31/12/2024



NORFIN – SGOIC, S.A.

Relatório de Atividade e Contas relativo ao exercício de 2024

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 2024.

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



Índice

1. Enquadramento Macroeconómico	4
2. Atividade em 2024: Sociedade e Fundos Geridos.....	8
3. Meios Materiais e Humanos.....	13
4. Perspetivas de Desenvolvimento	14
5. Indicadores de Ativos Imobiliários e Comissão de Gestão.....	14
6. Evolução de Resultados.....	14
7. Aplicação de Resultados.....	15
8. Informações Complementares	15
9. Gestão de Riscos Financeiros	15
10. Factos Relevantes.....	16
11. Acontecimentos após a data de balanço	17
12. Agradecimento	17
13. Demonstrações Financeiras	18
14. Anexo às Demonstrações Financeiras.....	23

1. Enquadramento Macroeconómico¹

O ano de 2024 foi marcado por uma desaceleração económica moderada em relação a 2023, com o crescimento projetado para 1,7%, após o aumento de 2,5% verificado no ano anterior. Este crescimento é superior à média da zona euro, que registou apenas 0,5% em 2023, e que deverá registar 0,7% em 2024. O desempenho positivo da economia portuguesa será impulsionado pela continuidade da execução do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR), embora com desafios relativos à sua implementação, especialmente no que diz respeito ao ritmo de execução, pela melhoria das condições financeiras e pela aceleração da procura externa. As exportações de bens e serviços, particularmente nas áreas da transição digital e ecológica, continuarão a contribuir para o crescimento, embora se espere uma desaceleração do crescimento face ao elevado desempenho de 2023. No que diz respeito ao crescimento em 2025 e 2026 espera-se um aumento para 2,2%, existindo uma redução para 1,7% em 2027.

A composição do crescimento económico altera-se no horizonte de projeção, refletindo uma elevada volatilidade do investimento. Em 2024, o crescimento económico sustentou-se sobretudo no consumo, com um contributo (líquido de conteúdo importado) de 1 ponto percentual em 1,7%. O contributo do investimento deverá ser nulo em 2024, torna-se positivo em 2025-2026 e volta a ser nulo em 2027, refletindo neste ano a queda da componente pública. O contributo das exportações de bens e serviços diminui em 2024, após os valores elevados de 2023, ainda influenciados pela retoma pós-pandemia dos serviços, mas recupera gradualmente no horizonte, em linha com o comportamento esperado da procura externa.

A inflação, que se situou em 5,3% em 2023, deverá abrandar para 2,6% em 2024 e 2,1% em 2025, em consonância com as expectativas de um alívio nas pressões externas sobre os preços da energia e alimentos. A redução da inflação em 2024 resulta sobretudo de menores pressões externas sobre a componente de bens, refletida na redução do deflator das importações. De acordo com os dados do Banco de Portugal, a inflação deverá estabilizar em 2% em 2026-2027. Esta evolução reflete a moderação gradual dos custos salariais e a manutenção de pressões inflacionistas externas contidas.

O saldo orçamental apresentou um excedente de 1,2% do PIB em 2023, refletindo um aumento das receitas fiscais e a contenção de despesas com medidas de apoio temporárias. No entanto, para 2024, estima-se o retorno a uma situação deficitária, embora o rácio da dívida pública mantenha uma trajetória descendente, com as projeções a indicar que o excedente possa atingir 0.6% do PIB. A dívida pública em percentagem do PIB continua a diminuir, passando de 97,9% em 2023 para 81,3% em 2027. A trajetória reflete a deterioração das condições orçamentais e o menor contributo do crescimento económico nominal.

O cenário económico continua marcado por uma elevada incerteza, particularmente devido a fatores geopolíticos e políticos. A crise política interna sentida em Portugal, poderá impactar a estabilidade das políticas económicas e financeiras. Além disso, o agravamento do conflito entre Israel e o Hamas pode afetar Portugal, especialmente no que diz respeito à volatilidade nos preços do petróleo. A situação na Ucrânia, que já provocou inflação e desaceleração económica em 2023, continuará a gerar incertezas nos mercados financeiros e na economia global, representando um risco para a projeção do crescimento económico.

¹ Boletim Económico do Banco de Portugal, dezembro de 2024



O ano de 2024 fecha com vários temas em aberto, aumento da preponderância dos riscos externos, enquanto os riscos para a inflação são equilibrados. As tensões geopolíticas continuam a representar um risco adverso significativo, especialmente se os conflitos armados em andamento se intensificarem ou afetarem os mercados globais de *commodities*. As políticas externas dos Estados Unidos da América, nomeadamente a imposição de tarifas aduaneiras, aumenta a incerteza para perspectivas do setor exportador, sendo a imprevisibilidade acrescida também prejudicial à aceleração do investimento. Como riscos internos, salientam-se as dificuldades na execução dos fundos europeus, que poderão também implicar um menor dinamismo do investimento.

1.1. Mercado Imobiliário em Portugal

Em 2024, o mercado imobiliário português revelou sinais claros de recuperação após um ano desafiante, marcado pelos sucessivos aumentos das taxas de juro por parte do BCE, numa tentativa de controlar as pressões inflacionistas na Zona Euro. O investimento imobiliário em Portugal atingiu os 2,3 mil milhões de euros, representando uma recuperação de 44% face a 2023, com os setores de Retalho e Hotelaria a liderarem o crescimento.

A recente redução das taxas de juro pelo BCE está a dinamizar o mercado residencial, resultando num aumento significativo tanto no número de transações como nos preços. O persistente desequilíbrio entre a oferta e a procura continua a sustentar a valorização dos preços a longo prazo. Esta recuperação é igualmente impulsionada por novas políticas habitacionais, que apoiam os compradores de casa pela primeira vez, estimulando assim a procura. No terceiro trimestre de 2024, registaram-se mais 38.034 vendas de imóveis em Portugal (+16% em comparação com o mesmo período do ano anterior), com 20.7% das transações a ocorrerem em Lisboa e 14,9% no Porto. O preço médio de habitação nova foi de €8.185/m² em Lisboa e €5.295/m² no Porto, representando variações de 5% e 10%, respetivamente, face ao período homólogo².

No setor de retalho, 2024 destacou-se pelo forte desempenho de formatos como o comércio de rua ("*high street retail*"), centros comerciais e *retail parks*, num equilíbrio crescente entre o consumo físico e digital. O comércio de rua, particularmente em zonas prime, beneficiou da elevada procura e da oferta limitada. Em Lisboa e Porto, o crescimento do turismo urbano intensificou o interesse nestas áreas prime, com uma escassez de espaços que continua a elevar as rendas. Registou-se o maior número de aberturas dos últimos anos, com 149 em Lisboa e 62 no Porto. Os setores mais dinâmicos no arrendamento de espaços de retalho foram o de *Food & Beverage* (54%) e o de Moda (13%). Apesar do crescimento exponencial do *e-commerce* (+220% entre 2015 e 2023), não se prevê que este substitua o retalho físico, mas sim que o complemente, especialmente na promoção de acessibilidade e processo de entrega ao consumidor final³.

A crescente popularidade de Portugal no panorama internacional consolidou o país como um dos destinos de eleição para segundas habitações. Tanto os centros urbanos de Lisboa e Porto como o sul do país atraem turistas e investidores provenientes do Reino Unido, Espanha, Alemanha, França e Estados Unidos. A localização estratégica de Lisboa, com uma rede alargada de voos internacionais, reforça esta tendência⁴. A indústria hoteleira é um dos grandes beneficiários deste movimento,

² Savills Real Estate Market Overview – Q3 2024

³ CBRE Research

⁴ Savills Spotlight on Portugal



registando até novembro de 2024 um ADR médio de €121,6, uma ocupação média estável de 59% e um REVPAR de €72⁵.

O setor de escritórios também apresentou uma recuperação notável em 2024, com um aumento de 71% face a 2023 e um *take-up* de 283.000 m². Lisboa registou uma renda *prime* de €28/m² e o Porto de €20/m², refletindo o crescente interesse por parte de empresas multinacionais que valorizam a força de trabalho qualificada e competitiva do país, com elevados níveis de produtividade e custos operacionais reduzidos⁶.

O setor industrial acompanhou esta tendência de crescimento, registando rendas médias de €5,25/m² em Lisboa e €5,50/m² no Porto. Acredita-se que esta dinâmica se manterá nos próximos anos, aproveitando o potencial de *nearshoring* que a economia portuguesa oferece, suportado por salários competitivos, mão de obra qualificada e estabilidade energética.

Em 2025, o mercado imobiliário português deverá continuar a trajetória ascendente, com volumes de investimento previstos de 2,5 mil milhões de euros (+8% face a 2024), impulsionado pela descida das taxas de juro, crescimento económico e dinâmicas específicas de mercado. Os setores do retalho e da hotelaria deverão liderar o investimento, enquanto nos escritórios e na logística, a procura por qualidade e o aumento do *nearshoring* deverão reforçar a dinâmica de ocupação e das rendas. A entrada de novo stock no retalho de rua deverá aliviar a escassez de oferta, mantendo o forte desempenho das zonas *prime*⁷.

1.2. Organismos de Investimento Imobiliário em Portugal

Conforme relatório estatístico partilhado pela CMVM, em dezembro de 2024 o valor sob gestão em fundos de investimento imobiliário nas suas mais diversas formas atingia os €16.385,80 milhões, mais €446,1 milhões que no mês transacto (2,8%). Muito contribui para este resultado o regime das SIC que só no mês de dezembro viram o surgimento de mais de 20 destes veículos regulados por um crescente número de SGOIC e SCR.

Ativos Imobiliários	Dezembro 2024					
	FII + FEII		Aberto		Fechado	
	Valor	% Total	Valor	% Total	Valor	% Total
Imóveis situados em Estados da União Europeia	4.043,7	91,1%	260,1	88,1%	15.072,6	129,4%
Terrenos	79,2	1,8%	203,6	68,9%	1.750,8	15,0%
Construções de Reabilitação	0,4	0,0%		0,0%	630,6	5,4%
Outros Projetos de Construção		0,0%		0,0%	2.142,4	18,4%
Construções Acabadas	3.945,8	88,9%	56,5	19,1%	10.496,2	90,1%
Direitos	18,3	0,4%		0,0%	52,7	0,5%
Imóveis situados fora da União Europeia		0,0%		0,0%	17,1	0,1%
Terrenos		0,0%		0,0%	2,0	0,0%
Construção de Reabilitação		0,0%		0,0%		0,0%
Outros Projetos de Construção		0,0%		0,0%	7,6	0,1%
Construções Acabadas		0,0%		0,0%	7,5	0,1%
Direitos		0,0%		0,0%		0,0%
Sub-Total IMÓVEIS	4.043,7	91,1%	260,1	88,1%	15.089,8	129,5%
Unidades de Participação		0,0%		0,0%	158,1	1,4%
Participações em Sociedades Imobiliárias		0,0%	0,0	0,0%	271,7	2,3%
Liquidez	615,9	13,9%	27,7	9,4%	1.027,3	8,8%
Empréstimos	-74,7	-1,7%		0,0%	-4.046,4	-34,7%
Outros valores a regularizar	-145,2	-3,3%	7,5	2,6%	-849,9	-7,3%
Sub-Total	396,0	8,9%	35,3	11,9%	-3.439,1	-29,5%
TOTAL	4.439,7	100,0%	295,4	100,0%	11.650,7	100,0%

Tabla 1. Indicadores agregados FII (o número de Fundos contabiliza apenas os organismos de investimento coletivo e não os compartimentos patrimoniais autónomos destes)

⁵ INE

⁶ CBRE Research

⁷ CBRE Portugal Real Estate Market Outlook 2025



Neste mercado, as quotas de mercado acabam por se diluir mantendo-se a Norfin no 9º lugar com 3,5% do ranking liderado pela Square AM (13,7%).

Entidade	Dezembro 2024	
	N.º	QM
FII+FEI		
Square Asset Management - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.	9	13,65%
LYNX Asset Managers - SGOIC, S.A.	68	9,95%
Sierra IG, SGOIC,S.A.	11	9,16%
Interfundos - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.	16	4,93%
Insula Capital - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.	15	4,91%
BPI Gestão de Ativos - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.	2	4,76%
GEF - SGOIC, S.A.	12	4,55%
Caixa Gestão de Ativos, SGOIC, S.A.	3	4,14%
Norfin - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.	8	3,50%
Montepio Gestão de Ativos - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.	7	3,27%
Southcap- SGOIC, S.A.	4	2,81%
Silvip - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.	4	2,67%
Fidelidade - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.	3	1,92%
Civilria Gestão de Ativos , SGOIC, S.A.	6	1,77%
Fundiestamo - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.	3	1,77%
Fund Box - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.	10	1,64%
Statusdesafio Capital - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.	10	1,60%
Imofundos - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.	1	1,51%
SPX Portugal, SGOIC, S.A.	1	1,48%
Imorendimento - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.	11	1,38%
VIOLAS FERREIRA - SIC Imobiliária Fechada, S.A.	1	1,35%
TIKEHAU Investment Management	1	1,27%
Institutional Investment - Partners GmbH	2	1,27%
Fomento - Fundos de Investimento Imobiliário, SGOIC, S.A.	3	1,22%
Santander Asset Management - SGOIC, S.A.	3	1,17%
Atlantic - SGOIC, S.A.	9	1,15%
Carregosa - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.	12	1,05%
GNB - GESTÃO DE ATIVOS, SOCIEDADE GESTORA DE ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLETIVO,	7	0,98%
Refundos - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.	7	0,84%
IQ EQ Fund Management (Ireland) Limited	1	0,79%
Libertas - SGOIC, S.A.	5	0,74%
Imopólis - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.	1	0,65%
Profile - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, S.A.	1	0,54%
Crédito Agrícola Gest - SGOIC, S.A.	2	0,52%
Vila Galé Gest - SGOIC, S.A.	1	0,51%
PICF, SGOIC, S.A.	4	0,49%
The Lakhani Group Capital SCR, S.A.	1	0,48%
N2AM SGOIC, S.A.	2	0,48%
Gesfimo - Espírito Santo Irmãos, SGOIC, S.A.	3	0,37%
Point Capital Partners - SCR, S.A.	2	0,27%
Bondstone Investment Management, SGOIC, S.A.	2	0,27%
GFM Gestão de Ativos - SGOIC, S.A.	2	0,27%
Predipalma - SIC Imobiliária Fechada, S.A.	1	0,26%
Invest Gestão de Activos - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, S.A.	2	0,25%
Valadim Investimentos - SIC Imobiliária Fechada, SA	1	0,23%
Lifento, SAS	1	0,21%
P32 Capital, SGOIC, S.A.	3	0,19%
Cedrus Atlantica - Sociedade de Capital de Risco, S.A.	1	0,18%
Rimon Investments - SGOIC, S.A.	2	0,15%
SILAR - Sociedade de Investimento Coletivo Fechado do Tipo Alternativo Imobiliário, SA	1	0,10%
Lagasca Asset Management - SGOIC, S.A.	1	0,10%
NEXA SGOIC, S.A.	1	0,10%
Nativa Capital - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.	1	0,09%
Blue Marlin Asset Management - SCR, S.A.	1	0,03%
Magnify Capital Partners - Sociedade de Capital de Risco, S.A.	1	0,02%
Rockmark Asset Management, SGOIC, S.A.	1	0,01%
FSOIC Partners, SGOIC, S.A.	1	0,01%
Finprop Capital - SGOIC, S.A.	1	0,00%
Total	296	100,00%
FUNGEPI		
GNB - GESTÃO DE ATIVOS, SOCIEDADE GESTORA DE ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLETIVO,	1	100,00%
Total	1	100,00%
TOTAL	297	100,00%

Tabela 2. Número de fundos e quota de mercado
(Legenda: QM – Quota de Mercado; p.p. – pontos percentuais)

É também com naturalidade que se mantém virtualmente imutável o perfil geográfico dos investimentos destes veículos, maioritariamente focados em Portugal e numa segunda derivada na UE, mantendo-se uma elevada propensão ao foco em imobiliário comercial ainda que haja um crescimento da promoção imobiliária através das SIC.

	Dezembro 2024								
	Aberto			FUNGEPÍ			Fechado		
	Valor	FI + FEI % Total	Δ mensal	Valor	% Total	Δ mensal	Valor	FI + FEI % Total	Δ mensal
Imóveis situados na União Europeia	3.946,2	100,0%	-0,2%	56,5	100,0%	-28,4%	13.269,1	99,9%	6,2%
Habituação	53,2	1,3%	-0,5%	2,6	4,6%	-49,4%	2.744,8	20,7%	13,8%
Comércio	1.052,6	26,7%	-0,2%	11,1	19,6%	-19,8%	4.126,6	31,1%	7,5%
Turístico	146,6	3,7%	0,2%		0,0%	-	631,8	4,8%	17,9%
Serviços	1.832,7	46,4%	-0,7%	24,8	43,8%	-40,9%	4.221,7	31,8%	1,2%
Industrial	307,2	7,8%	3,1%	16,3	28,9%	0,0%	272,4	2,1%	4,4%
Logística	105,8	2,7%	0,0%		0,0%	-	127,4	1,0%	-0,1%
Outros	448,1	11,4%	-0,4%	1,7	3,0%	0,0%	1.144,4	8,6%	-0,2%
Imóveis situados fora da União Europeia		0,0%	-		0,0%	-	7,5	0,1%	-
Habituação		0,0%	-		0,0%	-	4,8	0,0%	-
Comércio		0,0%	-		0,0%	-	2,7	0,0%	-
Turístico		0,0%	-		0,0%	-		0,0%	-
Serviços		0,0%	-		0,0%	-		0,0%	-
Industrial		0,0%	-		0,0%	-		0,0%	-
Logística		0,0%	-		0,0%	-		0,0%	-
Outros		0,0%	-		0,0%	-	7,6	0,1%	-
TOTAL	3.946,2	100,0%	-0,2%	56,5	100,0%	-28,4%	13.280,5	100,0%	6,3%

*Tabela 3. Finalidade dos Imóveis detidos pelos FFI
(da definição de “imóveis” excluem-se os terrenos e os direitos)*

2. Atividade em 2024: 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.

Em dezembro de 2018, 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.

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 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.

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.

Para o período em análise, o Conselho de Administração é constituído por: Francisco Sottomayor, como presidente, José Félix Morgado, Henrique Rodrigues da Silva, Miguel Leónidas da Rocha e Inês da Costa Pimentel, como vogais.



O Conselho Fiscal é constituído por: José de Ortigão Ramos, como presidente, Jorge Cravo de Albuquerque e Luís Fernandes, como vogais.

No decorrer de 2024, manteve sob sua alçada a gestão de vários fundos e sociedades de investimento coletivo, sendo nos pontos seguintes mencionado os principais acontecimentos na vertente operacional dos mesmos.

2.1. IMOCAR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO (EM LIQUIDAÇÃO)

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 11 ativos que se destinam a arrendamento, sendo que a SIVA é atualmente o arrendatário com maior peso na carteira.

Em Fevereiro de 2023 foi deliberada, em Assembleia de Participantes, uma redução de capital efetuada no dia 08 do mesmo mês, no valor de €3.999.998. Esta redução traduziu-se numa diminuição do número de unidades de participação em circulação de 641.663, passando o fundo a ser representado por 6.824.529 unidades de participação.

Em Dezembro de 2023 foi deliberada, em Assembleia de Participantes, uma redução de capital efetuada no dia 06 do mesmo mês, no valor de €4.999.995. Esta redução traduziu-se numa diminuição do número de unidades de participação em circulação de 804.401, passando o fundo a ser representado por 6.020.128 unidades de participação.

Por deliberação tomada em assembleia de participantes, datada a 05 de março de 2024, foi decidida a não prorrogação do Fundo, pelo que o mesmo terminou a sua duração a 24 de junho de 2024, data em que entrou em liquidação, dispondo do prazo de um ano para a liquidação financeira a efectuar junto dos participantes.

Em 31 de Dezembro de 2024 o total de ativos do Fundo era de €34.241.086 dos quais €4.904.200 correspondem a ativos imobiliários. Na mesma data, o Valor Líquido Global do Fundo era de €34.148.951. Prevê-se a conclusão do período da sua liquidação até ao final do 1º semestre de 2025.

2.2. 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 6 de julho de 2022, foi decidida a prorrogação do Fundo por cinco anos a contar a partir de 24 de janeiro de 2023, passando este a ter o seu termo em 24 de janeiro de 2028.

A 11 de Maio de 2023, ocorreu uma redução de capital do fundo. O fundo passou a ser representado por 5.618.165 unidades de participação.

A 20 de Dezembro de 2023, ocorreu uma redução de capital do fundo. O fundo passou a ser representado por 5.477.276 unidades de participação.



O Fundo é composto por um conjunto de 50 ativos que se destinam à venda e/ou arrendamento. Destes 33 ativos encontram-se como construções acabadas os Lotes 3, 4 e 6. Estão em projeto de construção o lote 2.7. Adicionalmente encontram-se ainda em terrenos os Lotes 2.0, 5, 10, 11 e 12.

Em 31 de dezembro de 2024, o valor total de ativos do Fundo era de €53.419.318 dos quais €46.706.930 correspondem a ativos imobiliários. Na mesma data, o Valor Líquido Global do Fundo era de €35.286.143.

2.3. ARRÁBIDA FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

O Arrábida FEIF foi autorizado em 12 de outubro de 2006, por deliberação do Conselho Diretivo da Comissão de Mercados de Valores Mobiliários, adiante designada abreviadamente CMVM, foi constituído em 18 de dezembro de 2006 por um prazo inicial de 10 anos, contados a partir da data da sua constituição.

A duração do fundo pode ser prorrogada por um ou mais períodos não superiores a 10 anos, mediante proposta da Entidade Gestora, desde que obtida deliberação favorável da Assembleia de Participantes com uma antecedência de seis meses em relação ao termo da duração do fundo, e efetuadas as comunicações legalmente previstas.

Por deliberação da Assembleia de Participantes realizada no dia 8 de junho de 2016 foi prorrogada a duração do FUNDO, com efeitos a partir de 18 de dezembro de 2016, por mais dez (10) anos, passando a duração do FUNDO a ser de vinte (20) anos contados a partir da data da sua constituição.

Até 28 de fevereiro de 2023, a administração, gestão e representação do Fundo competiam à GNB Real Estate – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, 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 Organismos de Investimento Coletivo, S.A..

Em 29 de janeiro de 2024, foi deliberado em Assembleia de Participantes, um aumento de capital no valor de €3.999.766, correspondente a 12.325 unidades de participação, passando o Fundo a ser representado por 64.596 unidades de participação.

Em 13 de agosto de 2024, foi deliberado em Assembleia de Participantes, uma redução de capital no valor de €1.181.613, correspondente a 3.637 unidades de participação, passando o Fundo a ser representado por 60.959 unidades de participação.

Em 31 de dezembro de 2024, o total de ativos do Fundo era de €20.931.074 dos quais €18.090.500 correspondem a ativos imobiliários. Na mesma data, o Valor Líquido Global do Fundo era de €18.416.256.

2.4. 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.

Em 23 de Fevereiro de 2023, foi deliberado em Assembleia de Participantes, redução de capital no montante de €2 500 000 com liquidação financeira a 24 de Fevereiro de 2023.

Em 25 de Outubro de 2023, foi deliberado em Assembleia de Participantes, redução de capital no montante de €2 000 000 com liquidação financeira a 26 de Outubro de 2023.

A 27 de dezembro de 2024, o fundo foi fundido com o Fundo Investimento Imobiliário Fechado Beirafundo, que se encontra sob gestão da Imorendimento.

2.5. GUEBAR FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

O Fundo iniciou a sua atividade no dia 2 de novembro de 2006, com um capital inicial de €14.000.000, correspondente a 14.000 Unidades de Participação (UP's) com um valor unitário de subscrição inicial de €1.000, tendo sido constituído por um prazo de 5 anos.

Por deliberação da Assembleia de Participantes realizada no dia 30 de junho de 2021 foi prorrogada a duração do Fundo, com efeitos a partir de 2 de novembro de 2021, por mais cinco anos.

Até 28 de fevereiro de 2022, a administração, gestão e representação do Fundo competiam à GNB Real Estate – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, 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 Organismos de Investimento Coletivo, S.A..

Em 31 de dezembro de 2024, o total de ativo do Fundo era de €10.147.571 do qual €9.409.300 em ativos imobiliários e o restante, essencialmente, em disponibilidades. Nesta data, o Valor Líquido Global do Fundo era de €10.079.651.

2.6. MULTIUSOS ORIENTE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

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

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.

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

Em 10 de abril de 2023 o Fundo realizou um aumento de capital de € 9.999.746,39 realizado através da emissão e subscrição de 17.052 unidades de participação, nesta data o Fundo ficou representado por 105.343 unidades de participação.

Em 17 de janeiro de 2024 o Fundo realizou um aumento de capital de € 14.999.885 realizado através da emissão e subscrição de 21.902 unidades de participação, nesta data o Fundo ficou representado por 127.245 unidades de participação.



Em 31 de dezembro de 2024, o valor total de ativo do Fundo era de €166.296.723 do qual €145.251.270 correspondem a ativos imobiliários. Na mesma data, o Valor Líquido Global do Fundo era de €94.998.169.

O Fundo tem um financiamento que totaliza €62.117.046.

2.7. 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 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.

O Fundo é constituído por 859.025 unidades de participação, com o valor unitário de €1.000.

O Fundo passou para a gestão da Imorendimento a 15 de maio de 2024.

2.8. ILUSTRE E PERFEITO – SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.

A constituição da SIC Ilustre e Perfeito foi autorizada pela CMVM em 27 de abril de 2022 e tem uma duração inicial de 20 anos, contados a partir da data da sua autorização como OIC, prorrogável por períodos subsequentes de 5 anos, mediante deliberação favorável da Assembleia de Acionista.

A SIC iniciou a sua atividade a 11 de outubro de 2022.

A SIC é constituída com um capital de € 9.050.000 (nove milhões e cinquenta mil euros), representado por 9.050.000 ações, sem valor nominal, das seguintes categorias: i) 7.240.000 (sete milhões, duzentos e quarenta e quatro mil) ações da Categoria A; ii) 1.810.000 (um milhão, oitocentas e dez mil) ações da Categoria B.

Em 31 de dezembro de 2024, o total de ativos da SIC era de €80.400.057, dos quais €71.873.052 correspondentes a aplicações em ativos imobiliários, e o restante fundamentalmente em depósitos bancários de cerca de €6.649.143. Nesta data, o Valor Líquido Global da SIC era de €8.962.940.

A SIC tem financiamentos ativos (bancários e não bancários) que totalizam €35.040.003.

2.9. ALCANCE ATRAENTE – SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.

A constituição da SIC Alcance Atraente foi autorizada pela CMVM em 29 de setembro de 2022 e tem uma duração inicial de 10 anos, contados a partir da data da sua autorização como OIC, prorrogável por períodos subsequentes de 5 anos, mediante deliberação favorável da Assembleia de Acionista.

A SIC iniciou a sua atividade a 28 de dezembro de 2022.

Com efeitos a 1 de abril de 2024, a SIC passou para a gestão da Insula Capital.



2.10. VANTAGEM GALOPANTE – SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.

A constituição da SIC Vantagem Galopante foi autorizada pela CMVM em 29 de setembro de 2022 e tem uma duração inicial de 10 anos, contados a partir da data da sua autorização como OIC, prorrogável por períodos subsequentes de 5 anos, mediante deliberação favorável da Assembleia de Acionista.

A SIC iniciou a sua atividade a 28 de dezembro de 2022.

Com efeitos a 1 de abril de 2024, a SIC passou para a gestão da Insula Capital.

2.11. ENCOSTA DA PAREDE – SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.

A conversão em SIC foi autorizada pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (a "CMVM") em 17 de fevereiro de 2023 e a sua duração inicial da é de 20 (vinte) anos a partir da data da sua incorporação como SIC, que pode ser prolongada por períodos subsequentes de 5 (cinco) anos, sujeito a uma resolução da assembleia de acionistas com um aviso prévio de 6 (seis) meses em relação à cessação da duração da SIC. Considerando o acima exposto, se nenhuma resolução for aprovada para prolongar a duração da EdP, esta será dissolvida até 1 de agosto de 2043.

A SIC iniciou a sua atividade a 01 de agosto de 2023.

Em 31 de dezembro de 2024, o total de ativos da SIC era de €80.824.339, dos quais €70.472.802 correspondentes a aplicações em ativos imobiliários, e o restante fundamentalmente em depósitos bancários de cerca de €9.974.157. Nesta data, o Valor Líquido Global da SIC era de €32.275.437.

A SIC tem financiamentos ativos no montante de €29.046.660 e prestações suplementares no montante de €3.021.400.

2.12. VILAMOURA LUSOTUR – SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.

A constituição da SIC foi comunicada previamente à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (adiante designada abreviadamente por "CMVM") em 28/12/2023 e tem duração determinada.

A SIC foi constituída por um período de duração inicial de 20 (vinte) anos, contados a partir da data de constituição como SIC (ou seja, da data de início de atividade referida na alínea seguinte), prorrogável por períodos subsequentes não superiores a 20 (vinte) anos, mediante deliberação favorável da Assembleia de Acionistas, após proposta da Sociedade Gestora.

A SIC iniciou a sua atividade a 28 de dezembro de 2023.

Em 31 de dezembro de 2024, o total de ativos da SIC era de €525.110.243, dos quais €495.755.265 são correspondentes a aplicações em ativos imobiliários, e o restante fundamentalmente em depósitos bancários de cerca de €26.655.584. Nesta data, o Valor Líquido Global da SIC era de €330.395.496.

A SIC tem financiamentos ativos no montante de €132.917.773.

3. Meios Materiais e Humanos

Em maio de 2022, foi inaugurado o novo escritório da Norfin SGOIC sito na Av. Almirante Gago Coutinho. A partir desta data passaram os colaboradores para um regime de trabalho híbrido.

Continuaram a serem dadas todas as condições técnicas aos colaboradores da Norfin.



Foram igualmente despoletadas no decorrer do ano de 2024 ações de formações várias e participações em *workshops* aos colaboradores da empresa por forma a dotá-los de *know how*, bem como manter uma formação contínua dos seus conhecimentos e de temas regulatórios nas atividades onde a empresa está inserida.

4. Perspetivas de Desenvolvimento

Para o ano 2025, a Norfin irá prosseguir o seu desenvolvimento em linha com o passado recente, promovendo a constituição de veículos regulados para segmentos bem definidos do mercado imobiliário, de modo a propôr 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.

5. Indicadores de Ativos Imobiliários e Comissão de Gestão

Durante o ano de 2024, assistiu-se a um acréscimo dos ativos imobiliários sob gestão da Norfin, passando os mesmos de €953.659.754 para €971.370.411.

Em termos de comissão de gestão passou a mesma de €2.917.863 para €11.396.543.

O acréscimo de valores de ativos imobiliários sob gestão deveu-se ao desenvolvimento dos projectos de construção nos diversos OIC.

O acréscimo do valor das comissões de gestão deveu-se, principalmente, à comissão de gestão da SIC Vilamoura Lusotur.

6. Evolução de Resultados

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

RENDIMENTOS

Os rendimentos da NORFIN em 2024 tem a seguinte proveniência:

Comissão de Gestão dos Fundos - €11.396.543 (2023: €2.917.863)

GASTOS

O total dos gastos operacionais foi de €6.189.513 (2023: € 3.840.367) refletindo para além de outros, os gastos com pessoal.

O aumento dos gastos com o pessoal face a 2023 é em parte explicado pelo aumento dos custos salariais relativos a colaboradores alocados à SIC Vilamoura Lusotur.

AMORTIZAÇÕES

O total de amortizações ascendem a €109.905 (2023: €59.615) dizendo respeito a:

Ativos sob o direito de uso – €100.597 (2023: €59.615)

Material Informático – €9.308 (2023: €0)



RESULTADOS

Os resultados antes de impostos sobre o rendimento foram de €5.106.402 que se traduziram em €3.826.764 depois de impostos, o que representa um aumento face aos €148.625 e €94.984, respetivamente, verificados em 2023. O aumento é justificado, maioritariamente, pelo aumento do valor das comissões de gestão (ver Nota 5 do Anexo às Demonstrações Financeiras).

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 2024 no valor de €3.826.764:

- Transferência integral do resultado apurado no exercício, no valor de €3.826.764, 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. Não ocorreram vendas de ações ou aquisição de ações próprias no período.

O Conselho de Administração informa que a Sociedade não apresenta dívida em mora à Autoridade Tributária.

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.

O Conselho de Administração da Sociedade atua como sua representante legal. Não foi concedido nenhum empréstimo ou crédito à Administração, nem foi efetuado nenhum pagamento por conta, bem como também não foram prestadas garantias a obrigações por eles contraídas, nem foram adiantadas remunerações superiores a um mês.

Os membros dos órgãos de administração e de fiscalização não são, nem foram, titulares de ações e de obrigações da Sociedade ou de sociedades com as quais aquela esteja em relação de domínio ou de grupo.

9. Gestão de Riscos Financeiros

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 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.

Sustentabilidade

Informa-se ainda que os OIC's geridos pela Norfin SGOIC não têm como objetivo explícito investimentos sustentáveis nem promovem ativamente características ambientais ou sociais nos termos dos artigos 8.º e 9.º do Regulamento (EU) 2019/2088, de 27 de novembro de 2019, relativo à divulgação de informações relacionadas com a sustentabilidade no setor dos serviços financeiros ("Regulamento SFDR"), e, por conseguinte, encontra-se inserido no artigo 6.º do referido Regulamento (EU) 2019/2088, de 27 de novembro de 2019.

10. Factos Relevantes

Durante o ano de 2024 manteve-se o conflito geopolítico entre a Rússia e a Ucrânia, do qual emergiram um conjunto de riscos, com destaque para as pressões nas cadeias de distribuição, limitações ao acesso a matérias-primas e a determinados bens, o aumento dos custos energéticos, entre outros.

A incerteza geopolítica continuará a ser um fator de risco. Conflitos prolongados, como a guerra na Ucrânia e as tensões no Médio Oriente, poderão manter a volatilidade nos mercados financeiros. A evolução do preço da energia e das matérias-primas será também um fator crítico,



podendo influenciar os custos de construção e, conseqüentemente, a viabilidade de projetos imobiliários.

Adicionalmente, a recente imposição de tarifas adicionais por parte dos EUA sobre diversos produtos europeus poderá afetar setores-chave da economia da União Europeia, com potenciais impactos indiretos no mercado imobiliário, nomeadamente através de uma possível desaceleração do investimento estrangeiro e do agravamento das condições económicas em alguns mercados estratégicos.

O abrandamento económico registado em 2024 poderá dar lugar a uma retoma moderada, impulsionada pelo alívio da inflação e pelo aumento da confiança dos investidores.

Apesar da incerteza associada aos efeitos e à duração das atuais crises, o Conselho de Administração considera que as mesmas não vieram, até ao momento, afetar a atividade da Sociedade. Os riscos decorrentes destes conflitos e as suas implicações no negócio continuarão a ser monitorizados.

11. Acontecimentos após a data de balanço

As demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração no dia 29 de maio de 2025.

O Conselho de Administração considera que não existem eventos subsequentes relevantes ajustáveis ou que requeiram divulgação nas demonstrações financeiras com referência a 31 de dezembro de 2024.

12. 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 e Ibéria;
- d) Ao Banco Santander Totta – banco depositário do Fundo Trindade;
- e) Ao Banco Invest – banco depositário dos Fundos, Multiusos Oriente, Beirafundo e SIC's Alcance Atraente, Vantagem Galopante, Encosta da Parede e Vilamoura;
- f) Ao Banco Carregosa – banco depositário da SIC Ilustre e Perfeito;
- g) Aos empregados e restantes colaboradores da NORFIN SGOIC.

Lisboa, 29 de maio de 2025

O Conselho de Administração:

Francisco Sottomayor
Presidente – CEO

Henrique Silva
Administrador



13. Demonstrações Financeiras

Demonstração dos Resultados do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

	Notas	2024 Euros	2023 Euros
Juros e encargos similares		(13.446)	(6.362)
Margem Financeira	4	(13.446)	(6.362)
Rendimentos de serviços e comissões		11.396.543	2.917.863
Encargos com serviços e comissões		(2.553)	(2.288)
Resultados de serviços e comissões	5	11.393.990	2.915.575
Outros resultados de exploração	9	25.276	1.139.394
Produto bancário		11.405.820	4.048.607
Custos com pessoal	6	(5.078.855)	(2.993.002)
Gastos Gerais Administrativos	7	(1.110.658)	(847.365)
Depreciações e amortizações	11	(109.905)	(59.615)
Resultado antes de impostos		5.106.402	148.625
Impostos			
Correntes	8	(1.279.638)	(53.641)
Resultado após impostos		3.826.764	94.984
Resultado líquido do exercício		3.826.764	94.984

As notas explicativas fazem parte integrante destas demonstrações financeiras

Lisboa, 29 de maio de 2025

O CONTABILISTA CERTIFICADO

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO



**Demonstração do Rendimento Integral
do exercício findo em 31 de dezembro de 2024**

	Notas	2024 Euros	2023 Euros
Resultado líquido do exercício		3.826.764	94.984
Resultado não incluído na demonstração de resultados		-	-
Rendimento integral do exercício		<u><u>3.826.764</u></u>	<u><u>94.984</u></u>

As notas explicativas fazem parte integrante destas demonstrações financeiras

Lisboa, 29 de maio de 2025

O CONTABILISTA CERTIFICADO

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO



Balanço em 31 de dezembro de 2024

	Notas	2024 Euros	2023 Euros
Ativo			
Disponibilidades em outras instituições de crédito	10	11.919.087	8.138.887
Aplicações em instituições de crédito	10	1.277.000	624.350
Outros ativos tangíveis	11	266.147	181.070
Outros ativos	12	2.595.220	2.532.300
Total do ativo		16.057.454	11.476.607
Passivo			
Outros passivos	13	11.048.852	9.594.769
Total do passivo		11.048.852	9.594.769
Capitais Próprios			
Capital	14	500.000	500.000
Ações próprias	14	(2.400.057)	(2.400.057)
Outras reservas e resultados transitados	15	3.081.895	3.686.911
Resultado líquido do exercício		3.826.764	94.984
Total dos capitais próprios		5.008.602	1.881.838
Total dos capitais próprios e passivo		16.057.454	11.476.607

As notas explicativas fazem parte integrante destas demonstrações financeiras

Lisboa, 29 de maio de 2025

O CONTABILISTA CERTIFICADO

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO



Demonstração de alterações no capital próprio
do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

	Total dos capitais próprios	Capital	Outras reservas e resultados transitados			Resultado líquido do exercício	
			Ações próprias	Reserva legal	Resultados transitados		Total
Saldos em 31 de dezembro de 2022	1.786.854	500.000	(2.400.057)	2.904.361	636.100	3.540.461	146.450
Resultado líquido do exercício	94.984	-	-	-	-	-	94.984
Total de rendimento integral no exercício	94.984	-	-	-	-	-	94.984
Aplicação dos resultados de 2022							
Constituição de reservas e resultados transitados	-	-	-	-	146.450	146.450	(146.450)
Saldos em 31 de dezembro de 2023	1.881.838	500.000	(2.400.057)	2.904.361	782.550	3.686.911	94.984
Resultado líquido do exercício	3.826.764	-	-	-	-	-	3.826.764
Total de rendimento integral no exercício	3.826.764	-	-	-	-	-	3.826.764
Aplicação dos resultados de 2023							
Constituição de reservas e resultados transitados	-	-	-	-	94.984	94.984	(94.984)
Distribuição de dividendos	(700.000)	-	-	-	(700.000)	(700.000)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2024	5.008.602	500.000	(2.400.057)	2.904.361	177.534	3.081.895	3.826.764

As notas explicativas fazem parte integrante destas demonstrações financeiras

Lisboa, 29 de maio de 2025

O CONTABILISTA CERTIFICADO

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO



**Demonstração dos Fluxos de Caixa
do exercício findo em 31 de dezembro de 2024**

	Notas	2024 Euros	2023 Euros
Fluxos de caixa de atividades operacionais			
Comissões recebidas		10.089.475	2.828.712
Pagamentos a fornecedores		(2.422.993)	(1.700.085)
Pagamentos a empregados		(1.964.054)	(1.415.204)
Outros recebimentos / (pagamentos)		(1.074.466)	6.574.210
		4.627.962	6.287.633
Impostos sobre o rendimento (pagos) / recebidos		(62.115)	(36.385)
		4.565.846	6.251.248
Fluxos de caixa de atividades de investimento			
(Aquisição) / alienação de ativos tangíveis e intangíveis		20.750	-
		20.750	-
Fluxos de caixa de atividades de financiamento			
Pagamentos referentes ao passivo de locação		(106.396)	(66.089)
Pagamento de dividendos		(700.000)	-
		(806.396)	(66.089)
Varição líquida em caixa e seus equivalentes		3.780.200	6.185.159
Caixa e seus equivalentes no início do exercício		8.138.887	1.953.729
Caixa e equivalentes no fim do exercício	10	11.919.087	8.138.887

As notas explicativas fazem parte integrante destas demonstrações financeiras

Lisboa, 29 de maio de 2025

O CONTABILISTA CERTIFICADO

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO



14. Anexo às Demonstrações Financeiras

(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- Assessores 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.

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, as demonstrações financeiras da Sociedade foram incluídas nas contas consolidadas da AGHL.

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 2024, os OIC 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
Trindade - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado	24 de Janeiro de 2006
Guebar - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado	02 de Novembro de 2006
Multusos Oriente - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado	27 de Dezembro de 2006
Arrábida - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado	18 de Dezembro de 2006
Sociedades de Investimento Imobiliário	
Ilustre e Perfeito - SIC Imobiliária Fechada, SA	11 de Outubro de 2022
Encosta da Parede - SIC Imobiliária Fechada, SA	1 de Agosto de 2023
Vilamoura - SIC Imobiliária Fechada, SA	28 de Dezembro de 2023



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.

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 maio de 2025. 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.

A comissão de gestão corresponde à remuneração da Sociedade pela gestão do património dos Fundos de investimento imobiliários e das Sociedades de Investimento Coletivo (“SICs”) sob gestão. Esta comissão é calculada diariamente por aplicação de uma taxa definida nos respetivos regulamentos de

gestão sobre o Ativo dos Fundos/SICs, ou corresponde a uma comissão fixa, mensal ou anual, sendo registada na rubrica de “Rendimentos de taxas e comissões” da demonstração dos resultados.

2.3 Ativos financeiros ao custo amortizado

Um ativo financeiro deve ser mensurado pelo custo amortizado se cumprir cumulativamente as seguintes condições:

- o ativo financeiro é detido no âmbito de um modelo de negócio cujo objetivo principal é a detenção de ativos para recolha dos seus fluxos de caixa contratuais; e
- os fluxos de caixa contratuais ocorrem em datas específicas e correspondem apenas a reembolsos de capital e pagamentos de juros sobre o capital em dívida.

Nesta categoria estão incluídas as Aplicações em instituições de crédito. As aplicações em instituições de crédito e os créditos a clientes são reconhecidos na data em que os fundos são disponibilizados à contraparte.

Os ativos financeiros ao custo amortizado são registados inicialmente pelo seu justo valor, acrescido dos custos diretamente atribuíveis à transação, e subsequentemente são mensurados ao custo amortizado. Adicionalmente, estão sujeitos, desde o seu reconhecimento inicial, ao apuramento de perdas por imparidade.

Os juros dos ativos financeiros ao custo amortizado são reconhecidos na rubrica de “Juros e proveitos similares”, com base no método da taxa de juro efetiva.

Os ganhos ou perdas gerados no momento do seu desreconhecimento são registados na rubrica “Ganhos/(perdas) com o desreconhecimento de ativos e passivos financeiros ao custo amortizado”.

2.4 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 valorizadas 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.

2.5 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.

2.6 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.

2.7 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

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.

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 serem 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.

2.8 Impostos sobre os lucros

O imposto sobre o rendimento do período engloba os impostos correntes e os impostos diferidos.

O imposto corrente corresponde ao valor esperado a pagar sobre o rendimento tributável do período utilizando a taxa de imposto em vigor à data de balanço e quaisquer ajustamentos aos impostos de períodos anteriores. O rendimento tributável do período é apurado através da adição/subtração ao resultado contabilístico dos montantes não relevantes fiscalmente ou que permitem deduções adicionais de gastos ou de rendimentos não tributáveis, podendo estas diferenças ser temporárias ou permanentes.

A Sociedade encontra-se sujeita a tributação em sede de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC) à taxa de 21% sobre a matéria coletável, acrescida da derrama municipal à taxa de 1,5% sobre o lucro tributável, de onde resulta uma taxa agregada de 22,5%. Com a publicação da Lei n.º 12 – A/2010, de 30 de junho, foi introduzida a derrama estadual. As taxas de derrama estadual correspondem a uma taxa variável sobre o lucro tributável sujeito e não isento de IRC de acordo com os escalões abaixo indicados:

- Menor do que Euros 1.500.000 - 0%;
- Entre Euros 1.500.000 e Euros 7.500.000 - 3%;
- Entre Euros 7.500.000 e Euros 35.000.000 - 5%;
- Maior do que Euros 35.000.000 - 9%.

Nos termos do artigo 88.º do Código do IRC, a Sociedade encontra-se sujeita a tributação autónoma sobre um conjunto de encargos às taxas previstas no artigo mencionado.

A Sociedade está abrangida pelo regime especial de tributação dos grupos de Sociedades (RETGS) de acordo com o Artigo 69º do Código do IRC. Nesta conformidade, a AGHL Portugal Investments Holdings, S.A. (Sociedade dominante) apresenta uma declaração de imposto única na qual são agrupados os resultados das sociedades dominadas que integram o RETGS. O valor a receber ou a pagar de IRC relativo à Sociedade é registado no balanço como um valor a receber e/ou a pagar à AGHL Portugal Investments Holdings, S.A..

Os impostos diferidos referem-se a diferenças temporárias entre os montantes dos ativos e passivos relevados contabilisticamente e os respetivos montantes considerados para efeitos fiscais.

Os ativos e passivos por impostos diferidos são calculados, e periodicamente avaliados, utilizando as taxas de tributação aprovadas à data de balanço, não se procedendo ao respetivo desconto financeiro. Os ativos por impostos diferidos são reconhecidos somente quando é provável a existência de lucros tributáveis futuros que absorvam as diferenças temporárias dedutíveis para efeitos fiscais (incluindo prejuízos fiscais reportáveis). Na data de cada balanço é efetuada uma reapreciação das diferenças temporárias subjacentes aos ativos por impostos diferidos em função da expectativa atual da sua recuperação futura.

A Lei que aprovou o Orçamento de Estado para 2023 veio introduzir duas alterações ao regime de dedução dos prejuízos fiscais reportáveis. Por um lado, a dedução a efetuar em cada um dos períodos de tributação não pode exceder o montante correspondente a 65% do respetivo lucro tributável (o referido limite é aumentado para 80% relativamente aos prejuízos fiscais apurados nos períodos de

tributação de 2020 e 2021). Por outro, a utilização dos prejuízos fiscais reportáveis deixou de ter um limite temporal. Esta nova regra aplica-se também aos prejuízos fiscais apurados em períodos de tributação anteriores a 1 de janeiro de 2023, cujo período de dedução ainda se encontra em curso naquela data.

A partir de 1 de janeiro de 2023, a dedução de prejuízos fiscais nos casos em que houver uma alteração de mais de 50% dos detentores do capital social ou da maioria dos direitos de voto da Sociedade, deixa de depender de autorização prévia da Autoridade Tributária, quando a operação não tenha como principal objetivo, ou como um dos principais objetivos, a evasão fiscal, o que se verificará, nomeadamente, quando a operação tenha sido realizada por razões económicas válidas.

O gasto relativo ao imposto sobre o rendimento do período resulta da soma do imposto corrente com o diferido.

O imposto sobre o rendimento é reconhecido na demonstração dos resultados, exceto quando relacionado com itens que sejam movimentados em capitais próprios, facto que implica o seu reconhecimento em capitais próprios.

2.9 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.

2.10 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.

2.11 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.



2.12 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

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.

Nos termos da legislação em vigor as correspondentes declarações fiscais estão sujeitas a revisão por parte das autoridades fiscais durante um período de quatro anos (cinco anos para a Segurança Social), o qual pode ser prolongado em determinadas circunstâncias, nomeadamente quando existem prejuízos fiscais, ou estejam em curso inspeções, reclamações ou impugnações. Deste modo, as declarações fiscais dos anos de 2020 a 2023 poderão ainda vir a ser sujeitas a revisão.

O Conselho de Administração entende que das eventuais revisões dessas declarações fiscais não resultarão correções materiais nas demonstrações financeiras que requeiram a constituição de qualquer provisão para impostos.

4. Margem financeira

O valor desta rubrica é composto por:

	2024 Euros	2023 Euros
<i>Juros e encargos similares</i>		
Juros de locação	(13.446)	(6.362)
	(13.446)	(6.362)

À data de 31 de dezembro de 2024, a rubrica Juros e encargos similares – Juros de locação respeita aos juros calculados no âmbito da IFRS 16.



5. Resultados de serviços e comissões

O valor desta rubrica é composto por:

	2024 Euros	2023 Euros
Rendimentos de serviços e comissões	11.396.543	2.917.863
Comissões de gestão		
Ibéria - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado	20.400	50.990
Europa - Fundo de Fechado de Investimento Imobiliário	-	259.554
Trindade - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado	162.505	175.934
Imocar - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado	85.676	100.863
Beirafundo – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado	27.184	111.024
Multiosos Oriente - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado	345.000	540.000
Guebar - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado	28.800	28.800
Ilustre e Perfeito - SIC Imobiliária Fechada, SA	1.189.993	663.836
Alcance Atraente - SIC Imobiliária Fechada, SA	20.301	166.828
Vantagem Galopante - SIC Imobiliária Fechada, SA	77.626	297.587
Arrábida - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado	525.508	283.337
Encosta da Parede - SIC Imobiliária Fechada, SA	250.000	144.167
Vilamoura - SIC Imobiliária Fechada, SA	8.663.550	94.943
Encargos com serviços e comissões	(2.553)	(2.288)
Outras comissões	(2.553)	(2.288)
	11.393.990	2.915.575

A rubrica Rendimentos de serviços e comissões – Comissões de gestão respeita aos rendimentos auferidos pela gestão de Organismos de Investimento Coletivo.

Em 2024, a comissão de gestão de Vilamoura foi calculada na sua totalidade, atingindo o valor estabelecido no Regulamento de Gestão, sendo que em 2023 o valor era relativo apenas aos dias em que tinha tido atividade, tendo iniciado as suas operações a 28 de dezembro de 2023.

Os rendimentos relativos à Ilustre e Perfeito aumentaram devido ao desenvolvimento do projecto que teve como consequência o aumento do valor do ativo da SIC, sendo este o valor base do cálculo da comissão de gestão.

6. Custos com pessoal

O valor desta rubrica é composto por:

	2024 Euros	2023 Euros
Remunerações de empregados	2.075.071	1.558.759
Remunerações dos órgãos de gestão	284.807	283.992
Encargos sociais obrigatórios	561.644	420.184
Gratificações	508.050	450.000
Indemnizações a empregados	75.609	-
Outros custos com pessoal	1.573.674	280.067
	5.078.855	2.993.002

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



A rubrica de Encargos sociais obrigatórios inclui o montante de Euros 66.956 (2023: Euros 66.142) referente a encargos com a Segurança Social dos órgãos de gestão. Ver nota 17 – Transações com partes relacionadas.

A rubrica Gratificações de empregados inclui o montante de Euros 508.050 (2023: Euros 450.000) referente à remuneração variável a liquidar no exercício seguinte. Em 31 de dezembro de 2024 não havia remuneração variável dos órgãos de gestão (2023: Euros 65.000) – ver nota 17 – Transações com partes relacionadas.

A 31 de dezembro de 2024, a rubrica Outros custos com pessoal inclui o montante cobrado à Norfin SGOIC, relativamente à cedência de colaboradores conforme: (i) Euros 202.193 (2023: Euros 178.996) que corresponde ao montante debitado pela Whitestar Asset Solutions, S.A.; (ii) Euros 330.550 (2023: 0) que corresponde ao montante debitado pela Norfin Serviços; (iii) Euros 899.474 (2023: Euros 0) que corresponde ao montante debitado pela Vilamoura World e (iv) Euros 9.199 (2023: Euros 0) que corresponde ao montante debitado pela Arrow Adviser S.A. Ver nota 17 – Transações com partes relacionadas.

A 31 de dezembro de 2024, o número médio de colaboradores da Sociedade corresponde a 55 (2023: 33).

7. Gastos gerais administrativos

O valor desta rubrica é composto por:

	2024 Euros	2023 Euros
Água, energia e combustíveis	26.359	26.616
Material de consumo corrente	-	209
Publicações	1.025	1.009
Comunicações	2.584	3.918
Deslocações, estadas e representações	65.993	55.539
Conservação e reparação	9.269	16.090
Transportes	-	-
Seguros	18.875	10.950
Serviços especializados	147.573	196.815
Serviços - Partes Relacionadas	814.795	519.862
Outros serviços	21.091	16.357
	1.110.658	847.365

A rubrica Serviços especializados inclui (i) Euros 27.951 (2023: Euros 63.908) relativos a custos com consultoria fiscal e de informática; (ii) Euros 100.187 (2023: Euros 98.248) relativos a custos com licenças e manutenção de software; (iii) Euros 9.386 (2023: Euros 21.956) relativos a honorários com advogados; e, (iv) Euros 9.836 (2023: Euros 9.375) relativos a custos com auditoria externa.

A rubrica Serviços – Partes Relacionadas inclui valores refaturados pelas seguintes entidades:

- Whitestar: Euros 435.052 (2023: Euros 228.792) cobrados 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. Esta rubrica inclui ainda: (i) o montante de Euros 34.440 (2023: Euros 34.440) relativo a serviços de Recursos Humanos; (ii) o montante de Euros 0 (2023: 83.806) relativos a assistência técnica de software; (iii) o montante de Euros 152.234 (2023: Euros 163.762) relativo à utilização, manutenção e renovação de diversos programas informáticos utilizados nas

operações correntes de atividade, tal como segurança e armazenamento de dados; (iv) Euros 60.307 (2023: Euros 8.613) relativos a outros serviços prestados;

- Vilamoura World: (i) Euros 25.961 relativos a prestação de serviços de informática; (ii) Euros 30.323 refaturados no âmbito da utilização de viaturas e todos os custos associados; (iii) Euros 13.927 relativos a outros serviços;

- Marina de Vilamoura: Euros 54.720 relativos a rendas das instalações em Vilamoura.

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):

	2024 Euros	2023 Euros
Auditoria		
Serviços de revisão legal das contas	7.875	7.500
Outros serviços	150	150
	8.025	7.650

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%.

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 2023 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:

	2024		2023	
	%	Euros	%	Euros
Resultado antes de impostos		5.106.402		148.625
Taxa de imposto	21,0%		21,0%	
Imposto apurado com base na taxa de imposto		1.072.344		31.210
Acréscimos para efeitos de apuramento de lucros tributáveis	-0,3%	14.988	-2,2%	3.206
Decréscimos para efeitos de apuramento de lucros tributáveis	0,2%	(9.558)	4,4%	(6.504)
Matéria Coletável		1.077.774		27.913
Derrama Municipal	-1,5%	76.984	-1,3%	1.994
Derrama Estadual	-2,1%	108.968	0,0%	-
Tributação autónoma	-0,7%	38.225	-16,0%	23.734
Pagamento por conta	0,4%	(22.312)	0,0%	-
Imposto sobre os resultados	25,1%	1.279.638	36,1%	53.641

A Sociedade não apresenta impostos diferidos com referência a 31 de dezembro de 2024 e 2023.



9. Outros Resultados de Exploração

O valor desta rubrica é composto por:

	2024 Euros	2023 Euros
Recuperação de Custos Salariais		
Norfin Serviços	-	759.845
Norfin Investimentos	-	105.598
Whitestar	-	81.229
Restart Capital	-	189.770
Outros Resultados		
Outros	25.276	2.952
	25.276	1.139.394

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.

Em 2024, após um processo de realocação de colaboradores entre empresas, os custos salariais relativos à Norfin Investimentos e Norfin Serviços foram debitados directamente às mesmas, eliminando a necessidade de refaturações.

10. Disponibilidades e Aplicações em instituições de crédito

O valor desta rubrica é composto por:

	2024 Euros	2023 Euros
Disponibilidades em Instituições de crédito no país		
Caixa Geral de Depósitos S.A.	11.863.329	7.740.998
Caixa Económica Montepio Geral, S.A.	6.482	7.134
Banco Santander Totta S.A.	49.276	390.755
	11.919.087	8.138.887
Aplicações em Instituições de crédito no país		
Caixa Geral de Depósitos S.A.	937.000	624.350
Banco Santander Totta S.A.	340.000	-
	1.277.000	624.350

Em 31 de dezembro de 2024, o saldo de aplicações é constituído por:

- Caixa Geral de Depósitos: (i) Euros 67.000 e Euros 35.000, constituídos em setembro de 2024 e com maturidade de 1 ano, vencem juros à taxa de 1,250%; (ii) Euros 535.000, constituído em outubro de 2024 e com maturidade de 1 ano, vence juros à taxa de 2,450%; (iii) Euros 300.000, constituído em dezembro de 2024 e com maturidade de 1 ano, vence juros à taxa de 1,750%;
- Santander totta: Euros 340.000, constituído em dezembro de 2024 e com maturidade de 3 meses, vence juros à taxa de 1,000%.



11. Outros ativos tangíveis

O valor desta rubrica é composto como segue:

	2024 Euros	2023 Euros
Valor de aquisição		
Ativos sob o direito de uso		
Viaturas	482.155	315.298
	482.155	315.298
Equipamento		
Equipamento informático	27.926	-
Material de transporte	149.890	199.890
Equipamento de segurança	4.627	4.627
	182.443	204.517
	664.598	519.815
Depreciações acumuladas		
Relativas ao exercício corrente	(109.905)	(59.615)
Relativas a exercícios anteriores	(288.546)	(279.130)
	(398.451)	(338.745)
	266.147	181.070

O movimento da rubrica de Outros ativos tangíveis, durante o exercício de 2024 é apresentada como segue:

	Saldo em 01.01.2024 Euros	Aquisições/ Dotações Euros	Abates Euros	Transf. Euros	Saldo em 31.12.2024 Euros
Valor de aquisição					
Ativos sob o direito de uso					
Viaturas	315.298	166.857	-	-	482.155
	315.298	166.857	-	-	482.155
Equipamento					
Equipamento informático	-	27.926	-	-	27.926
Material de transporte	199.890	-	(50.000)	-	149.890
Equipamento de segurança	4.627	-	-	-	4.627
	204.517	27.926	(50.000)	-	182.443
	519.815	194.783	(50.000)	-	664.598
Depreciações acumuladas					
Ativos sob o direito de uso					
Viaturas	(134.229)	(100.597)	-	200	(234.626)
	(134.229)	(100.597)	-	200	(234.626)
Equipamento					
Equipamento informático	-	(9.308)	-	-	(9.308)
Material de transporte	(199.889)	-	50.000	-	(149.889)
Equipamento de segurança	(4.627)	-	-	-	(4.627)
	(204.516)	(9.308)	50.000	-	(163.824)
	(338.745)	(109.905)	50.000	200	(398.450)
	181.071	84.878	-	200	266.147



O movimento da rubrica de Outros ativos tangíveis, durante o exercício de 2023 é apresentada como segue:

	Saldo em 01.01.2023 Euros	Aquisições/ Dotações Euros	Abates Euros	Transf. Euros	Saldo em 31.12.2023 Euros
Valor de aquisição					
Ativos sob o direito de uso					
Viaturas	179.808	135.490	-	-	315.298
	179.808	135.490	-	-	315.298
Equipamento					
Material de transporte	199.890	-	-	-	199.890
Equipamento de segurança	4.627	-	-	-	4.627
	204.517	-	-	-	204.517
	384.325	135.490	-	-	519.815
Depreciações acumuladas					
Ativos sob o direito de uso					
Viaturas	(74.614)	(59.615)	-	-	(134.229)
	(74.614)	(59.615)	-	-	(134.229)
Equipamento					
Material de transporte	(199.889)	-	-	-	(199.889)
Equipamento de segurança	(4.627)	-	-	-	(4.627)
	(204.516)	-	-	-	(204.516)
	(279.130)	(59.615)	-	-	(338.745)
	105.195	75.875	-	-	181.070

12. Outros ativos

O valor desta rubrica é composto por:

	2024 Euros	2023 Euros
Outros rendimentos a receber		
Comissões de gestão	2.417.204	539.392
	2.417.204	539.392
Devedores diversos		
Adiantamentos efectuados por conta dos fundos geridos	44	83.913
	44	83.913
Despesas com encargo diferido		
Seguros	6.721	1.703
Outras	51.789	51.704
	58.510	53.407
Contribuições efectuadas ao Fundo de Compensação de Trabalho	25.978	25.978
Outros ativos	93.484	1.829.610
	2.595.220	2.532.300

A rubrica de Outros rendimentos a receber refere-se a comissões de gestão a receber de fundos imobiliários e sociedades de investimento imobiliário geridos pela Norfin SGOIC, nomeadamente do Fundo Vilamoura no montante de Euros 2.165.887 (2023: Euros).

A rubrica de Outros ativos inclui: (i) os saldos a receber no âmbito da cedência de colaboradores à Norfin Serviços, no valor de Euros 0 (2023: Euros 645.260), e à Norfin Investimentos no valor de Euros 0 (2023: Euros 94.115); (ii) o saldo a receber no valor de Euros 0 (2023: Euros 583.864) da Norfin Serviços e da Norfin Investimentos no valor de Euros 0 (2023: Euros 3.574), referente a custos salariais redebitados a estas entidades - ver nota 17 – Transações com partes relacionadas; (iii) valores retidos do fundo liquidado Solução Arrendamento e ainda não transferidos para as contas de depósitos à ordem em nome da Sociedade Gestora: Euros 10.666 (2022: Euros 394.836); (iv) saldos a receber da



Restart Capital e da Whitestar no valor de Euros 4.921 (2023: Euros 51.232) e 10.360 (2023: Euros 19.641), respetivamente, relativos a custos salariais debitados pela Norfin SGOIC a estas entidades pela cedência de colaboradores - ver nota 17 – Transações com partes relacionadas.

13. Outros passivos

O valor desta rubrica é composto por:

	2024 Euros	2023 Euros
Credores e outros recursos		
Setor público administrativo	98.317	97.286
Passivos de locação	251.467	180.870
Credores diversos	385.036	191.047
IRC Estimado	1.279.638	53.641
Outros recursos	7.544.839	7.646.932
Encargos a pagar		
Encargos a pagar com Pessoal	989.961	910.953
Outros encargos a pagar	499.594	514.040
	11.048.852	9.594.769

Na rubrica Setor público administrativo estão incluídos os valores a pagar a título de IRS e Segurança Social sobre os salários processados no mês de dezembro de 2024.

A rubrica Passivos de locação corresponde ao valor dos passivos de locação reconhecidos no âmbito da IFRS 16. Os pagamentos mínimos relativos aos contratos de locação, por maturidade, são os seguintes:

	2024 Euros	2023 Euros
Ativos sob o direito de uso		
Pagamentos Futuros:		
Menos de um ano	100.405	80.711
Entre um e cinco anos	171.882	132.078
Mais de cinco anos	-	-
	272.287	212.789
Custos a periodificar em margem financeira:	(6.140)	(31.719)
	266.147	181.070

Na rubrica Credores Diversos, encontra-se um saldo de Euros 72.441 (2023: Euros 46.819), devido à Whitestar Asset Solutions, no âmbito da cedência de colaboradores. Esta rubrica inclui ainda: (i) o valor de Euros 30.415 (2023: Euros 73.050) devido à Whitestar no âmbito do contrato de prestação de serviços celebrado com esta entidade; (ii) Euros 2.870 (2023: Euros 2.870) por serviços de Recursos Humanos e (iii) Euros 12.406 (2023: Euros 25.820) por refaturações relativas a assistência técnica de software e utilização de programas informáticos de armazenamento de dados. 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), conforme Nota 8. 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 518.757 (2023: Euros 393.728) referente à remuneração variável dos colaboradores e Euros 52.395 (2023: Euros 109.593) referente à remuneração variável dos órgãos de gestão a liquidar em exercícios seguintes (ver nota 17 – Transações com partes relacionadas); (ii) o montante de Euros 338.432 (2023: Euros 329.400) referente a férias e subsídio de férias de colaboradores; e (iii) o montante de Euros 80.378 (2023: Euros 78.232), relativo aos encargos sociais obrigatórios (T.S.U.) sobre os montantes de férias e subsídio de férias acrescidos.

A rubrica Outros encargos a pagar inclui, maioritariamente, o valor retido do fundo liquidado Solução Arrendamento ainda não transferido para a conta de depósito à ordem em nome da Sociedade Gestora: Euros 10.666 (2023: Euros 394.836). O restante saldo de Euros 488.927 (2023: Euros 119.205), corresponde a acréscimos de custos maioritariamente relativos a refaturação de valores de shared services pela Norfin Serviços, no montante de Euros 330.550 – 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 2024 e 2023 é detalhada como segue:

	Capital	
	2024	2023
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:

	2024	2023
	Euros	Euros
Reservas e resultados transitados		
Reserva legal	2.904.361	2.904.361
Resultados transitados	177.534	782.550
	3.081.895	3.686.911



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 2024 e 2023, 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 2024, foram distribuídos dividendos no montante de Euros 700.000.

16. Responsabilidades por prestação de serviços

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o valor do património dos OIC geridos pela Sociedade é composto como segue:

	2024 Euros	2023 Euros
Fundos sob gestão da Sociedade		
Imocar - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado	34.148.951	37.634.080
Trindade - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado	35.286.143	38.849.664
Ibéria - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado	-	13.017.588
Europa - Fundo de Fechado de Investimento Imobiliário	-	31.669.807
Beirafundo – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado	-	16.167.050
Multiusos Oriente - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado	94.998.169	72.304.381
Guebar - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado	10.079.651	10.043.392
Arrábida - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado	18.416.256	17.133.661
Sociedades de Investimento Imobiliário sob gestão da Sociedade		
Ilustre e Perfeito - SIC Imobiliária Fechada, SA	8.962.940	10.295.919
Alcance Atraente - SIC Imobiliária Fechada, SA	-	13.854.911
Vantagem Galopante - SIC Imobiliária Fechada, SA	-	16.586.343
Encosta da Parede - SIC Imobiliária Fechada, SA	32.275.437	35.817.654
Vilamoura - SIC Imobiliária Fechada, SA	330.395.496	327.995.644
	564.563.043	641.370.094

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)
- José Manuel Felix Morgado (Vogal)
- Henrique Paulo Rosa Rodrigues da Silva (Vogal)
- Miguel Leónidas Ferreira da Rocha (Vogal)
- Inês Isabel da Costa Pimentel (Vogal)

Conselho Fiscal

- José Duarte Coutinho de Ortigão Ramos (Presidente)
- Jorge Emanuel Cravo de Albuquerque (Vogal)
- Luis Miguel Miranda Fernandes (Suplente)

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.
- Restart Capital, Unipessoal Lda
- Details – Hotels & Resorts, S.A.
- Castle Properties – Unipessoal, Lda.
- Dom Pedro - Investimentos Turísticos, S.A.
- Central Walls
- Encosta da Parede – SIC Imobiliária Fechada, S.A.
- Ilustre e Perfeito – SIC Imobiliária Fechada, S.A.
- Vilamoura Lusotour – SIC Imobiliária Fechada, S.A.
- Arrábida – Fundo Especial de Investimento Imobiliário
- Vilamoura World, S.A.
- Marina de Vilamoura, S.A.

As transações com partes relacionadas a 31 de dezembro de 2024 e 2023 é apresentada como segue:

	31.12.2024											
	Acionistas		Conselho de Administração	Conselho Fiscal	Outras partes relacionadas							Total
AGHL	Norfin Investimentos	Whitestar			Norfin Serviços	Restart Capital	D. Pedro	Arrow Adviser	Vilamoura World	Marina de Vilamoura		
Ativo												
Outros ativos	-	-	3.279	-	10.360	1.906	4.921	7.148	6.418	-	-	34.033
	-	-	3.279	-	10.360	1.906	4.921	7.148	-	-	-	27.615
Passivo												
Outros passivos	(1.279.638)	-	(52.395)	-	(125.564)	(330.550)	-	-	-	(182.522)	(54.720)	(2.025.389)
	(1.279.638)	-	(52.395)	-	(125.564)	(330.550)	-	-	-	(182.522)	(54.720)	(2.025.389)
Capital												
Distribuição de dividendos	-	(700.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(700.000)
	-	(700.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(700.000)
Proveitos												
Outros Resultados de exploração	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Custos												
Custos com pessoal	-	-	284.807	66.956	203.716	330.550	(120.191)	-	9.199	899.474	-	1.674.511
Gastos gerais administrativos	-	-	-	-	682.033	6.010	-	1.821	-	70.211	54.720	814.795
	-	-	284.807	66.956	885.749	336.560	(120.191)	1.821	-	969.685	54.720	2.480.107



	31.12.2023											Total
	Acionistas		Conselho de Administração	Conselho Fiscal	Outras partes relacionadas							
	AGHL	Norfin Investimentos			Whitestar	Norfin Serviços	Restart Capital	D. Pedro	Arrow Adviser	Vilamoura World	Marina de Vilamoura	
Ativo												
Outros ativos	-	97.689	-	-	19.641	1.229.124	51.232	1.201	-	-	-	1.398.887
	-	97.689	-	-	19.641	1.229.124	51.232	1.201	-	-	-	1.398.887
Passivo												
Outros passivos	(53.641)	-	(110.269)	-	(174.379)	-	-	(173)	-	-	-	(338.461)
	(53.641)	-	(110.269)	-	(174.379)	-	-	(173)	-	-	-	(338.461)
Capital												
Distribuição de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Proveitos												
Outros Resultados de exploração	-	(105.598)	-	-	(81.229)	(759.845)	(189.770)	-	-	-	-	(1.136.442)
	-	(105.598)	-	-	(81.229)	(759.845)	(189.770)	-	-	-	-	(1.136.442)
Custos												
Custos com pessoal	-	-	387.985	23.878	178.996	-	-	-	-	-	-	590.860
Gastos gerais administrativos	-	-	-	-	519.412	450	-	-	-	-	-	519.862
	-	-	387.985	23.878	698.408	450	-	-	-	-	-	1.110.722

	31.12.2024					Total
	Outras partes relacionadas					
	Ilustre e Perfeito	Encosta da Parede	Vilamoura Lusotur	Arrábida		
Ativo						
Outros ativos	142.083	20.833	2.165.887	41.485		2.370.288
	142.083	20.833	2.165.887	41.485		2.370.288
Passivo						
Outros passivos	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-
Proveitos						
Rendimentos de serviços e comissões	(1.189.993)	(250.000)	(8.663.550)	(525.508)		(10.629.050)
	(1.189.993)	(250.000)	(8.663.550)	(525.508)		(10.629.050)

	31.12.2023					Total
	Outras partes relacionadas					
	Ilustre e Perfeito	Encosta da Parede	Vilamoura Lusotur	Arrábida		
Ativo						
Outros ativos	67.221	42.500	94.943	39.026		243.689
	67.221	42.500	94.943	39.026		243.689
Passivo						
Outros passivos	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-
Proveitos						
Rendimentos de serviços e comissões	(663.836)	(144.167)	(94.943)	(283.337)		(1.186.282)
	(663.836)	(144.167)	(94.943)	(283.337)		(1.186.282)

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 2024 e 2023, o justo valor dos ativos financeiros da Sociedade é apresentado como segue:

	31.12.2023		
	Custo amortizado Euros	Valor de Balanço Euros	Justo valor Euros
Ativos financeiros			
Disponibilidades em outras instituições de crédito	11.919.087	11.919.087	11.919.087
Aplicações em instituições de crédito	1.277.000	1.277.000	1.277.000
	13.196.087	13.196.087	13.196.087

	31.12.2023		
	Custo amortizado Euros	Valor de Balanço Euros	Justo valor Euros
Ativos financeiros			
Disponibilidades em outras instituições de crédito	8.138.887	8.138.887	8.138.887
Aplicações em instituições de crédito	624.350	624.350	624.350
	8.763.237	8.763.237	8.763.237

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 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:

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 relato e tem de ser substantivo;
- b) Esclarecer que os rácios que a empresa deve cumprir após a data do balanço (ou seja, rácios futuros) não afetam a classificação de um passivo na data do balanço. No entanto, quando passivos não correntes estão sujeitos a rácios futuros, as empresas têm de divulgar informação que permita aos utilizadores compreender o risco de que esses passivos possam ser reembolsados dentro de 12 meses após a data do balanço; e
- c) Esclarecer os requisitos para classificar passivos que uma entidade irá liquidar, ou possa liquidar, através da emissão dos seus próprios instrumentos de capital próprio (ex: dívida convertível).

Esta alteração é efetiva para períodos após 1 de janeiro de 2024.

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

Passivo de locação numa transação de venda e relocação (alterações à IFRS 16 – Locações)

O IASB emitiu em Setembro de 2022 alterações à IFRS 16 – Locações que introduzem um novo modelo contabilístico para pagamentos variáveis numa transação de venda e relocação.

As alterações confirmam que:

- No reconhecimento inicial, o vendedor - locatário inclui os pagamentos variáveis de locação quando mensura um passivo de locação decorrente de uma transação de venda e relocação.



- Após o reconhecimento inicial, o vendedor - locatário aplica os requisitos gerais para a contabilização subsequente do passivo de locação, de modo a que não reconheça nenhum ganho ou perda relacionado com o direito de uso que retém.

Um vendedor - locatário pode adotar diferentes abordagens que satisfaçam os novos requisitos de mensuração subsequente.

De acordo com a IAS 8 - Políticas Contabilísticas, Alterações nas Estimativas Contabilísticas e Erros, um vendedor - locatário terá de aplicar as alterações retrospectivamente às transações de venda e relocação celebradas desde a data de aplicação inicial da IFRS 16. Isto significa que terá de identificar e reanalisar as transações de venda e relocação celebradas desde a implementação da IFRS 16 em 2019 e, potencialmente, reexpressar aquelas que incluíam pagamentos variáveis de locação.

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

Alterações à IAS 7 Demonstração dos Fluxos de Caixa e IFRS 7 Instrumentos Financeiros: Divulgações - Acordos de Financiamento de Fornecedores

Em 25 de maio de 2023, o International Accounting Standards Board (IASB) publicou Acordos de Financiamento de Fornecedores com alterações à IAS 7 - Demonstração de Fluxos de Caixa e IFRS 7 - Divulgações de Instrumentos Financeiros.

As alterações referem-se aos requisitos de divulgação relativos a acordos de financiamento de fornecedores - também conhecidos como financiamento da cadeia de fornecimento, financiamento de contas a pagar ou acordos de reverse-factoring.

Os novos requisitos complementam aqueles já incluídos nas normas IFRS e incluem divulgações sobre:

- Termos e condições de acordos de financiamento de fornecedores;
- Os montantes das responsabilidades objeto de tais acordos, em que parte deles os fornecedores já receberam pagamentos dos financiadores e em que rubrica essas responsabilidades são apresentadas no balanço;
- Os intervalos de datas de vencimento; e
- Informações sobre risco de liquidez.

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:

Alterações à IAS 21 - Os Efeitos de Alterações em Taxas de Câmbio : Falta de Convertibilidade

Em 15 de agosto de 2023, o International Accounting Standards Board (IASB) emitiu Falta de Convertibilidade (Alterações à IAS 21 - Efeitos de Alterações nas Taxas de Câmbio) (as alterações).

As alterações esclarecem como uma entidade deve avaliar se uma moeda é convertível ou não e como deve determinar uma taxa de câmbio à vista em situações de falta de convertibilidade.

Uma moeda é convertível por outra moeda quando uma entidade é capaz de trocar essa moeda por outra moeda na data de mensuração e para uma finalidade específica. Quando uma moeda não é convertível, a entidade tem estimar uma taxa de câmbio à vista.



De acordo com as alterações, as entidades terão de fornecer novas divulgações para ajudar os utilizadores a avaliarem o impacto da utilização de uma taxa de câmbio estimada nas demonstrações financeiras. Essas divulgações poderão incluir:

- a natureza e os impactos financeiros da moeda não ser convertível;
- a taxa de câmbio à vista utilizada;
- o processo de estimativa; e
- os riscos para a empresa decorrentes de a moeda ser convertível.

As alterações aplicam-se aos períodos de relato anuais com início em ou após 1 de janeiro de 2025. A aplicação antecipada é permitida.

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

IFRS 18 Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras

Em 9 de abril de 2024, o International Accounting Standards Board (IASB ou Conselho) emitiu a nova Norma, IFRS 18 Apresentação e Divulgação das Demonstrações Financeiras.

As principais mudanças introduzidas por esta Norma são:

- Promoção uma demonstração de resultado mais estruturada. Em particular, introduz um novo subtotal "lucro operacional" (bem como a respetiva definição) e o requisito que todas as receitas e despesas sejam classificadas em três novas categorias distintas com base nas principais atividades comerciais de uma empresa: Operacional, Investimento e Financiamento.
- Exigência para que as empresas analisem suas despesas operacionais diretamente na face da demonstração de resultados – seja por natureza, por função ou de forma mista.
- Exigência para que algumas das medidas 'não-GAAP' que a Sociedade utiliza sejam relatadas nas demonstrações financeiras. A Norma define MPMs (Medidas de Desempenho não-GAAP) como um subtotal de receitas e despesas que:
 - São utilizadas em comunicações públicas fora das demonstrações financeiras; e
 - Comunicam a visão da administração sobre o desempenho financeiro.

Para cada MPM apresentada, as empresas precisarão explicar numa única nota nas demonstrações financeiras a razão pela qual a medida fornece informações úteis, como é calculada, e reconciliá-la com um valor determinado de acordo com as IFRS.

- Introdução de orientações aperfeiçoadas sobre como as empresas agrupam informações nas demonstrações financeiras. Inclui orientações sobre se as informações materiais estão incluídas nas demonstrações financeiras primárias ou estão mais detalhadas nas notas.

A Norma aplica-se a períodos de reporte anuais iniciados em ou após 1 de janeiro de 2027 e aplica-se retrospectivamente. A aplicação antecipada é permitida.

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



IFRS 19 Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras

Em 9 de maio de 2024, o International Accounting Standards Board (IASB) emitiu a nova Norma, IFRS 19 Subsidiárias sem Prestação de Contas Pública: Divulgações, que permite que subsidiárias elegíveis usem as IFRS com divulgações reduzidas. A aplicação do IFRS 19 reduzirá os custos de preparação das demonstrações financeiras das subsidiárias, mantendo a utilidade da informação para os utilizadores das suas demonstrações financeiras.

Uma subsidiária pode optar por aplicar a nova Norma nas suas demonstrações financeiras consolidadas, individuais ou separadas, desde que, na data de relato:

- Não tenha prestação de contas pública;
- A sua empresa-mãe prepare demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as IFRS.

Uma subsidiária que aplique a IFRS 19 é obrigada a declarar claramente na sua declaração explícita e incondicional de conformidade com as IFRS que a IFRS 19 foi adotada.

A Norma aplica-se a períodos de reporte anuais iniciados em ou após 1 de janeiro de 2027 e aplica-se retrospectivamente. A aplicação antecipada é permitida.

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

Alterações à Classificação e Mensuração de Instrumentos Financeiros

Em 30 de maio de 2024, o International Accounting Standards Board (IASB ou Conselho) emitiu alterações aos requisitos de classificação e mensuração da IFRS 9 - Instrumentos Financeiros. As alterações visam resolver a diversidade na aplicação da norma, tornando os requisitos mais compreensíveis e consistentes.

Estas alterações têm como objetivos:

- Clarificar a classificação de ativos financeiros com características ambientais, sociais e de governo corporativo (ESG) e similares, uma vez que estas características em empréstimos podem afetar se os empréstimos são mensurados ao custo amortizado ou ao justo valor. Para resolver qualquer potencial diversidade na aplicação prática, as alterações esclarecem como os fluxos de caixa contratuais dos empréstimos devem ser avaliados.
- Clarificar a data em que um ativo financeiro ou passivo financeiro é desreconhecido quando a sua liquidação é efetuada por meio de sistemas de pagamento eletrónicos. Existe uma opção de política contabilística que permite o desreconhecimento de um passivo financeiro antes de entregar o dinheiro na data de liquidação, no caso de certos critérios serem cumpridos.
- Melhorar a descrição do termo "sem recurso", de acordo com as alterações, um ativo financeiro possui características de sem recurso se o direito final de receber fluxos de caixa de uma entidade for contratualmente limitado aos fluxos de caixa gerados por ativos específicos. A presença de características sem recurso não exclui necessariamente o ativo financeiro de cumprir com o SPPI, mas as suas características precisam ser cuidadosamente analisadas.
- Clarificar que um instrumento contratualmente vinculado (linked instrument) deve apresentar uma estrutura de pagamento em cascata que cria uma concentração de risco de crédito ao alocar as perdas de forma desproporcional as entre diferentes tranches. A pool subjacente pode incluir instrumentos financeiros que não estão no âmbito da classificação e mensuração da IFRS 9 (por exemplo, contratos de locação financeira), mas deve ter fluxos de caixa equivalentes ao critério SPPI.



O IASB também introduziu requisitos adicionais de divulgação referentes a investimentos em ações designados a justo valor através de outro rendimento integral e instrumentos financeiros com características contingentes, por exemplo características ligadas a metas ESG.

Esta alteração é efetiva para períodos que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2026. A adoção antecipada é permitida.

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

Melhoramentos anuais

Em 18 de julho de 2024, o International Accounting Standards Board (IASB) emitiu alterações limitadas às IFRS e respetivas orientações, decorrentes da manutenção regular efetuada às Normas.

As alterações incluem clarificações, simplificações, correções e modificações efetuadas com o objetivo de melhorar a consistência de várias IFRS.

O IASB alterou a:

- IFRS 1 Adoção pela Primeira Vez das Normas Internacionais de Relato Financeiro, para clarificar alguns aspetos relacionados com a aplicação da contabilidade de cobertura por uma entidades que está a preparar pela primeira vez demonstrações financeiras de acordo com as IFRS;

- IFRS 7 Instrumentos Financeiros: Divulgações e o respetivo Guia de implementação, de forma a clarificar:

a) O guia de aplicação, no que se refere ao Ganho e perda no desreconhecimento; e

b) O guia de implementação, nomeadamente a sua Introdução, parágrafo do Justo valor (divulgações referentes à diferença entre justo valor e preço de transação) e à divulgação do Risco de crédito.

- IFRS 9 Instrumentos Financeiros para:

a) Exigir que as empresas mensurem inicialmente uma conta a receber sem uma componente de financiamento significativa pela quantia determinada pela aplicação da IFRS 15, e

b) Esclarecer que, quando um passivo de locação é desreconhecido, o desreconhecimento é contabilizado ao abrigo da IFRS 9. No entanto, quando um passivo de locação é modificado, a modificação é contabilizada ao abrigo da IFRS 16 Locações. A alteração estabelece que, quando os passivos de locação são desreconhecidos ao abrigo da IFRS 9, a diferença entre a quantia escriturada e a retribuição paga seja reconhecida nos resultados.

c) IFRS 10 Demonstrações Financeiras Consolidada, clarificação na determinação de “agente de facto”; e

d) IAS 7 Demonstrações dos Fluxos de Caixa, alteração de pormenor no parágrafo relacionado com Investimentos em subsidiárias, associadas e empreendimentos conjuntos.

As alterações aplica-se a períodos de reporte anuais iniciados em ou após 1 de janeiro de 2026. A aplicação antecipada é permitida.

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



Alterações à IFRS 9 e à IFRS 7 - Contratos referentes a eletricidade dependente da natureza

Em 18 de dezembro de 2024, o International Accounting Standards Board (IASB) emitiu alterações para ajudar as empresas a melhor relatar os efeitos financeiros dos contratos de eletricidade cuja produção se encontra dependente da natureza, que são frequentemente estruturados como acordos de compra de energia (PPA, na sigla inglesa).

Os contratos de eletricidade dependentes da natureza ajudam as empresas a assegurar o seu abastecimento de eletricidade a partir de fontes como a energia eólica e solar. A quantidade de eletricidade gerada ao abrigo destes contratos pode variar em função de fatores não controláveis, como as condições meteorológicas. Os atuais requisitos contabilísticos podem não refletir adequadamente a forma como estes contratos afetam o desempenho de uma empresa.

Para permitir que as empresas reflitam melhor estes contratos nas suas demonstrações financeiras, o IASB fez alterações específicas à IFRS 9 Instrumentos Financeiros e à IFRS 7 Instrumentos Financeiros: Divulgações. As alterações incluem:

- Clarificação da aplicação dos requisitos de “uso próprio” (own-use);
- Permissão à contabilidade de cobertura se estes contratos forem utilizados como instrumentos de cobertura; e
- Acrescentar novos requisitos de divulgação para permitir aos investidores compreender o efeito destes contratos no desempenho financeiro e nos fluxos de caixa de uma empresa.

Esta alteração é efetiva para períodos que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2026. A adoção antecipada é permitida.

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

21. Acontecimentos apos a data do balanço

As demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração no dia 29 de maio de 2025.

O Conselho de Administração considera que não existem eventos subsequentes relevantes ajustáveis ou que requeiram divulgação nas demonstrações financeiras com referência a 31 de dezembro de 2024.

22. Factos relevantes

Durante o ano de 2024 manteve-se o conflito geopolítico entre a Rússia e a Ucrânia, do qual emergiram um conjunto de riscos, com destaque para as pressões nas cadeias de distribuição, limitações ao acesso a matérias-primas e a determinados bens, o aumento dos custos energéticos, entre outros.

A incerteza geopolítica continuará a ser um fator de risco. Conflitos prolongados, como a guerra na Ucrânia e as tensões no Médio Oriente, poderão manter a volatilidade nos mercados financeiros. A evolução do preço da energia e das matérias-primas será também um fator crítico, podendo influenciar os custos de construção e, conseqüentemente, a viabilidade de projetos imobiliários.

Adicionalmente, a recente imposição de tarifas adicionais por parte dos EUA sobre diversos produtos europeus poderá afetar setores-chave da economia da União Europeia, com potenciais impactos indiretos no mercado imobiliário, nomeadamente através de uma possível desaceleração do



investimento estrangeiro e do agravamento das condições económicas em alguns mercados estratégicos.

O abrandamento económico registado em 2024 poderá dar lugar a uma retoma moderada, impulsionada pelo alívio da inflação e pelo aumento da confiança dos investidores.

Apesar da incerteza associada aos efeitos e à duração das atuais crises, o Conselho de Administração considera que as mesmas não vieram, até ao momento, afetar a atividade da Sociedade. Os riscos decorrentes destes conflitos e as suas implicações no negócio continuarão a ser monitorizados.

Lisboa, 29 de maio de 2025

O CONTABILISTA CERTIFICADO

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO



KPMG & Associados - Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, S.A.
Edifício FPM41 - Avenida Fontes Pereira de Melo, 41 - 15.º
1069-006 Lisboa - Portugal
+351 210 110 000 | www.kpmg.pt

CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas da **Norfin - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A** (a Entidade), que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2024 (que evidencia um total de 16.057.454 euros e um total de capital próprio de 5.008.602 euros, incluindo um resultado líquido de 3.826.764 euros), a demonstração dos resultados, a demonstração do rendimento integral, a demonstração das alterações no capital próprio e a demonstração dos fluxos de caixa relativas ao ano findo naquela data, e as notas às demonstrações financeiras, incluindo informações materiais sobre a política contabilística.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira da **Norfin - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A** em 31 de dezembro de 2024 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro (IFRS) tal como adotadas na União Europeia.

Bases para a opinião

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

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

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

O órgão de gestão é responsável pela:

- preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa da Entidade de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro (IFRS) tal como adotadas na União Europeia;
- elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis;



- criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorções materiais devido a fraude ou a erro;
- adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e,
- avaliação da capacidade da Entidade de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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



- avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e os acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada; e,
- comunicamos com os encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificada durante a auditoria.

A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras.

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

Dando cumprimento ao artigo 451.º, n.º 3, al. e) do Código das Sociedades Comerciais, somos de parecer que o relatório de gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor, a informação nele constante é concordante com as demonstrações financeiras auditadas e, tendo em conta o conhecimento e a apreciação sobre a Entidade, não identificámos incorreções materiais.

2 de junho de 2025

KPMG & Associados

Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, S.A.

(n.º 189 e registada na CMVM com o n.º 20161489)

representada por

Manuel Alexandre Veríssimo da Luz

(ROC n.º 1553 e registado na CMVM com o n.º 20161163)

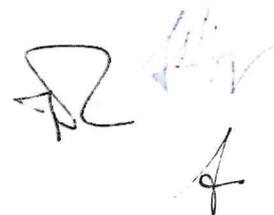
Relatório e Parecer do Conselho Fiscal

NORFIN, SGOIC, S.A.

Relativos ao Exercício de 2024

Senhores Accionistas,

1. Nos termos da alínea g) do nº 1 do artigo 420º e do artigo 452º, ambos do Código das Sociedades Comerciais, dos estatutos da Empresa e no desempenho do mandato que nos conferiram, vimos apresentar o nosso relatório anual sobre a atividade fiscalizadora desenvolvida em 2024 e dar o nosso Parecer sobre o Relatório de Gestão e as Demonstrações Financeiras Individuais apresentadas pelo Conselho de Administração da NORFIN – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., relativamente ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2024.
2. Desde a sua nomeação, o Conselho Fiscal tem desempenhado com regularidade as funções que lhe foram confiadas, efetuando reuniões periódicas com o Conselho de Administração, com os responsáveis da gestão de risco, do compliance, da auditoria interna e da contabilidade e apreciando os elementos contabilísticos que lhe têm sido regularmente disponibilizados.
3. Foi verificada a regularidade dos registos contabilísticos e o processo de monitorização e acompanhamento da atividade da NORFIN, SGOIC, S.A., tendo os responsáveis das áreas operacionais reunido com o Conselho Fiscal, apresentando as principais tendências e evoluções ocorridas ao nível da atividade desenvolvida e dos resultados obtidos. Averiguamos da observância da lei e do contrato de sociedade.
4. O Conselho Fiscal reviu as políticas contabilísticas e os critérios valorimétricos adotados pela entidade, os quais visam assegurar a apresentação de uma imagem verdadeira e apropriada da posição financeira e dos resultados das suas operações. Adicionalmente, o Conselho Fiscal acompanhou o processo bem como a eficácia dos sistemas de gestão de riscos e de controlo interno. Recebemos e analisámos os relatórios produzidos pelo Conselho de Administração, pelo Revisor Oficial de Contas, no âmbito de avaliação da adequação e eficácia do Sistema de Controlo Interno, do Branqueamento de Capitais e Financiamento ao Terrorismo e do processo de preparação e divulgação de informação financeira. Vigiámos pela observância da lei e dos estatutos. No exercício da nossa atividade não tivemos quaisquer constrangimentos.



5. No âmbito das nossas funções, mantivemos os contactos necessários com o Revisor Oficial de Contas no sentido de acompanhar os trabalhos de auditoria efetuados e tomar conhecimento prévio à emissão da Certificação Legal das Contas, das respetivas conclusões e dos elementos exigidos por lei. Confirmámos também a sua independência e que não foram prestados serviços proibidos nos termos do artigo 77º, nº8, do Estatuto da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas.
6. Cumpre-nos, também, referir que recebemos, do revisor oficial de contas, o “Relatório Adicional ao Órgão de Fiscalização” em cumprimento ao disposto no artigo 24º do Decreto Lei n.º 148/2015, de 9 de Setembro e do artigo 63º do Estatuto da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas.

Este relatório descreve, detalhadamente, um vasto conjunto de termos e de informações que resultaram da análise do revisor oficial de contas, os quais foram trazidos ao conhecimento do Conselho Fiscal. Apraz-nos registar o seu conteúdo.

7. Tomamos, igualmente, conhecimento da Certificação Legal das Contas da NORFIN, SGOIC, S.A. sobre as demonstrações financeiras do exercício de 2024, emitida pela Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, sem reservas e sem ênfases, documento este, com o qual concordamos.

Verificamos a independência do Revisor Oficial de Contas para o exercício das suas funções, reunindo o mesmo, os necessários requisitos.

8. No exercício das nossas funções, verificámos que:
 - O Balanço, a Demonstração dos Resultados por natureza, a Demonstração dos fluxos de caixa, a Demonstração das alterações nos capitais próprios e o correspondente Anexo, permitem uma adequada compreensão da situação financeira da Empresa, dos seus resultados, das alterações no capital próprio e dos fluxos de caixa;
 - As políticas contabilísticas e os critérios valorimétricos adotados estão conformes com as Normas Internacionais de Relato Financeiro (IFRS), tal como adotadas na União Europeia e são adequados por forma a assegurar que os mesmos conduzem a uma correta avaliação do património e dos resultados;
 - O Relatório de Gestão é esclarecedor da evolução dos negócios e da situação da empresa, evidenciando com clareza os aspetos mais significativos da atividade e está em conformidade com as disposições legais e estatutárias.
 - A Certificação Legal de Contas elaborado pelo Revisor Oficial de Contas com a opinião de que as demonstrações financeiras apresentam de forma verdadeira e apropriada em todos



os aspetos materiais a posição financeira da NORFIN – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.

Parecer do Conselho Fiscal

9. Nestes termos, tendo em consideração as informações recebidas do Conselho de Administração e das Direcções da Empresa, bem como as conclusões constantes da Certificação Legal de Contas e do Relatório de Auditoria, somos de parecer que:

- a) sejam aprovados o Relatório de Gestão e os restantes documentos de prestação de contas do exercício de 2024 tal como foram apresentados pelo Conselho de Administração;
- b) seja aprovada a proposta de aplicação de resultados apresentada pelo Conselho de Administração.

Finalmente, o Conselho Fiscal deseja agradecer aos membros do Conselho de Administração, ao Revisor Oficial de Contas e aos Colaboradores da NORFIN – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. toda a colaboração prestada no exercício das suas funções.

Lisboa, 2 de Junho de 2025

O Conselho Fiscal

Presidente - José Ortigão Ramos



Vogal - Jorge Albuquerque



Vogal - Luís Fernandes



NIPC: 500963312
Firma: NORFIN - SOCIEDADE GESTORA DE ORGANISMOS DE INVESTIMENTO
COLETIVO, S.A.
Natureza Jurídica: SOCIEDADE ANÓNIMA
Sede: Avenida Almirante Gago Coutinho, nº 30, piso 0, 1000-017 Lisboa
Distrito: Lisboa Concelho: Lisboa Freguesia: Areeiro
Capital: 500.000,00 Euros
CAE Principal: 68300-R3

Folha 51

ATAS

ACTA NÚMERO TREZENTOS E QUARENTA E CINCO

Aos vinte e nove dias de maio de dois mil e vinte e cinco, pelas nove horas, reuniu, na sua sede social, sita na Avenida Almirante Gago Coutinho, no 30, Piso 0, freguesia de Areeiro, concelho de Lisboa, o Conselho de Administração da sociedade NORFIN - SOCIEDADE GESTORA DE ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLETIVO, S.A., (a "Norfin") sociedade comercial anónima, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa com o número único de matrícula e de identificação de pessoa coletiva 500963312, com o capital social de quinhentos mil euros. _____

Encontravam-se presentes todos os membros do Conselho de Administração, a saber: Francisco Manuel Ribeiro Barbosa de Sottomayor, José Manuel Félix Morgado, Henrique Paulo Rosa Rodrigues da Silva, Miguel Leónidas Ferreira da Rocha e Inês Isabel da Costa Pimentel que decidiram, por unanimidade, deliberar sobre a seguinte ordem de trabalhos com dispensa das formalidades prévias de convocação: _____

Ponto Um: Deliberar sobre a aprovação do relatório de gestão, das contas de exercício e dos demais documentos de prestação de contas relativos ao ano de 2024;

Ponto Dois: Deliberar sobre a proposta de aplicação dos resultados de 2024 para resultados transitados e gratificações eventuais. _____

Entrando no **Ponto Um** da ordem de trabalhos, foram lidos e apreciados pelos presentes o relatório de gestão, as contas do exercício e os demais documentos de prestação de contas relativos ao ano de 2024, e tais documentos foram aprovados na sua forma final e assim estão em condições serem apresentados em assembleia geral para serem devidamente aprovados pelos senhores acionistas. Entrando no **Ponto Dois** da ordem de trabalhos, foi unanimemente aprovada a proposta de aplicação do resultado líquido positivo de 2024, no montante total de € 3.826.764,00 (três milhões, oitocentos e vinte e seis mil, setecentos e sessenta e quatro euros), a ser transferido para a conta de resultados transitados, e a proposta de distribuição de gratificações eventuais no valor de € 508.050,00 (quinhentos e oito mil e cinquenta euros) a colaboradores e a órgãos de gestão, encontrando-se ambas as propostas evidenciadas no relatório de gestão, a serem submetidas aos senhores acionistas para aprovação, ficando desde já ratificados todos os atos praticados pela administração relativamente à referida distribuição de gratificações. _____

Adicionalmente, foi ainda por unanimidade aprovado conferir poderes suficientes a qualquer Administrador da Sociedade para, isoladamente, assinar o relatório de gestão, as



NIPC: 500963312
Firma: NORFIN - SOCIEDADE GESTORA DE ORGANISMOS DE INVESTIMENTO
COLETIVO, S.A.
Natureza Jurídica: SOCIEDADE ANÓNIMA
Sede: Avenida Almirante Gago Coutinho, nº 30, piso 0, 1000-017 Lisboa
Distrito: Lisboa Concelho: Lisboa Freguesia: Areeiro
Capital: 500 000,00 Euros
CAE Principal: 68300-R3

Folha **52**

ATAS

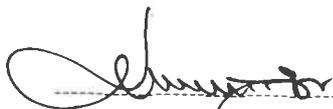
contas do exercício e os demais documentos de prestação de contas relativos ao ano de 2024, bem como quaisquer documentos ou declarações a efetuar perante os auditores. Nada mais havendo a tratar, a sessão foi encerrada pelas nove horas e quarenta minutos, tendo sido lavrada a presente ata que, depois de lida e aprovada, vai ser assinada pelos administradores presentes. _____



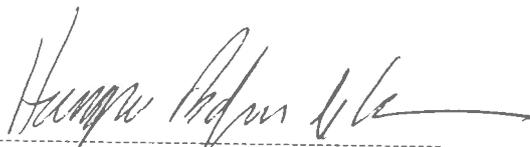
Francisco Manuel Ribeiro Barbosa de Sottomayor



Inês Isabel da Costa Pimentel



José Manuel Félix Morgado



Henrique Paulo Rosa Rodrigues da Silva



Miguel Leónidas Ferreiras da Rocha

