



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

RELATÓRIO & CONTAS

31/12/2023



NORFIN – SGOIC, S.A.

Relatório de Atividade e Contas relativo ao exercício de 2023

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 2023.

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



Índice

1. Enquadramento Macroeconómico	4
2. Atividade em 2023: Sociedade e Fundos Geridos	7
3. Meios Materiais e Humanos.....	15
4. Perspetivas de Desenvolvimento	15
5. Indicadores de Ativos Imobiliários e Comissão de Gestão.....	15
6. Evolução de Resultados.....	16
7. Aplicação de Resultados.....	16
8. Informações Complementares	17
9. Gestão de Riscos Financeiros	17
10. Factos Relevantes.....	18
11. Acontecimentos após a data de balanço	19
12. Agradecimento	19



1. Enquadramento Macroeconómico

O ano de 2023 foi caracterizado por uma recuperação económica moderada, após a crise provocada pela guerra Rússia-Ucrânia e pelo choque energético em 2022. A economia manteve-se resiliente em relação às outras economias da Europa tendo-se verificado uma melhoria do rating de risco da dívida de Portugal para "A-" pela Fitch, elogiando o esforço do governo em relação à redução da dívida pública, o crescimento económico e o compromisso do governo com a estabilidade financeira. Esta é a primeira vez desde 2011 que Portugal atinge esse nível de classificação.

A taxa de inflação diminuiu gradualmente na área do euro e nos EUA, mas permaneceu em níveis elevados, refletindo os efeitos persistentes dos preços da energia e dos produtos alimentares, bem como as pressões salariais e de custos. O Banco Central Europeu decidiu aumentar todas as taxas de juro várias vezes durante o ano, deixando a taxa de juro para operações de refinanciamento a 4.5% no final de 2023. É expectável que o BCE comece a baixar as taxas de juro em meados de 2024.

O euro apreciou-se ligeiramente face ao dólar, beneficiando das perspetivas de melhoria da situação económica europeia e da confiança dos agentes económicos tendo fechado 2023 por volta de USD 1,1 por Euro.

A economia portuguesa apresentou um crescimento de 2,1% em 2023, sendo que é esperado um crescimento de 1,2% em 2024, em termos reais, superando a média da zona euro, que registou um crescimento de 0,6% em 2023 sendo esperado um crescimento de 0,8% para 2024¹. Este desempenho deveu-se, em grande parte, à execução do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR), que impulsionou o investimento público e as exportações de bens e serviços, nomeadamente os relacionados com a transição digital e ecológica, embora dúvidas sobre o ritmo de execução do mesmo se mantenham.

O consumo privado recuperou parcialmente, apesar da erosão do poder de compra provocada pela inflação elevada e pelo aumento das taxas de juro. O mercado de trabalho mostrou alguma resiliência, a taxa de desemprego aumentou ligeiramente, para 6,5% em 2023, sendo esperado uma subida para 7,1% em 2024¹, refletindo o ajustamento de alguns sectores mais afetados pela crise, como o turismo e a indústria automóvel.¹

A inflação desceu para 5,3% em 2023 e espera-se que estabilize nos 2,9% em 2024, após ter atingido um pico de 8,1% em 2022¹. A inflação subjacente, que exclui os preços da energia e dos produtos alimentares, diminuiu, mas permaneceu em níveis elevados, devido ao aumento dos salários e dos custos de produção. A política fiscal, incluindo o PRR, apoiou o crescimento económico em 2023, mas também contribuiu para as pressões inflacionárias, antes de regressar a uma trajetória de

¹ Banco de Portugal

consolidação em 2024. Ajustes na política fiscal em 2023 compreenderam essencialmente aumentos salariais e das pensões, assim como isenções temporárias de IVA em determinados bens essenciais e de apoios à habitação totalizando aproximadamente 2% do PIB².

O saldo orçamental apresentou um excedente de 1,1% do PIB em 2023, resultado do aumento das receitas fiscais e da redução das despesas com medidas de apoio temporárias, enquanto as expectativas para 2024 assentam nos 0,1%¹. A dívida pública diminuiu para cerca de 98,7% do PIB em 2023 (definição de Maastricht), graças ao forte crescimento nominal do PIB e à utilização dos fundos europeus. O aumento das receitas fiscais e contributivas impulsionou o excedente, juntamente com o crescimento económico e do emprego.

O saldo da balança corrente melhorou significativamente, passando de um défice de 0,2% do PIB em 2022 para um excedente de 3,0% do PIB em 2023 e estima-se 3,5% do PIB em 2024¹. Este resultado deveu-se, principalmente, ao aumento das exportações líquidas de bens e serviços, que beneficiaram da recuperação da procura externa e da competitividade da economia portuguesa. As exportações portuguesas ultrapassaram os 50% do PIB em 2023¹, com destaque para os sectores dos serviços, da energia e dos equipamentos de transporte. As importações também aumentaram, mas a um ritmo inferior ao das exportações, refletindo a moderação da procura interna e a substituição de importações por produção nacional.

O fim de 2023 deixou vários temas em aberto com potenciais impactos na economia portuguesa. O agravamento do conflito entre Israel e o Hamas tem tido um impacto muito limitado na atividade das economias europeias, enquanto os efeitos da guerra Rússia-Ucrânia já resultaram em inflação, desaceleração económica e instabilidade nos mercados financeiros do país.

A tabela seguinte resume os principais indicadores macroeconómicos de Portugal em 2022-2024²:

Indicador	2022	2023^P	2024^P
PIB real (% variação homóloga)	6.8	2.1	1.2
Consumo privado (% variação homóloga)	5.6	1.0	1.0
Consumo público (% variação homóloga)	1.4	1.1	1.0
Investimento (% variação homóloga)	3.0	0.9	2.4
Exportações (% variação homóloga)	17.4	4.3	2.4
Importações (% variação homóloga)	11.1	1.3	2.8
Inflação (% variação média anual)	8.1	5.3	2.9
Desemprego (% da população ativa)	6.1	6.5	7.1
Défice público (% do PIB)	(0.4)	(0.1)	(0.1)
Dívida pública (% do PIB)	112.4	101.4	96.8
Balança corrente (% do PIB)	(1.3)	2.9	3.4

P = Projectado

² International Monetary Fund



1.1. Mercado Imobiliário em Portugal

Em 2023, o mercado imobiliário português continuou a demonstrar sinais notáveis de resiliência perante um ambiente económico global desafiante. O setor enfrenta mudanças significativas e questões fulcrais que moldam a sua trajetória, especialmente no setor residencial, onde persiste a instabilidade em torno do enquadramento fiscal para os residentes não habituais e mais recentemente, o novo decreto de lei no âmbito do Simplex para licenciamentos. No caso do setor de escritórios, este vem impactado pelas novas tendências de trabalho remoto e a sua adoção ou não pelas empresas. A Inteligência Artificial está a ter um impacto positivo no caso de data centers, com alguns notáveis desenvolvimentos em Sines, enquanto mudanças geopolíticas posicionam Portugal como uma porta de entrada crucial para a Europa seja via marítima, com expansão do Porto de Sines no âmbito da energia ou como um potencial hub para companhias aéreas, no caso da definição do novo aeroporto de Lisboa.

O mercado residencial em Portugal foi negativamente impactado pelo aumento das taxas de juro, o que resultou numa queda de 22% no número de transações durante o primeiro semestre de 2023. Era esperado um “repricing” natural em 2023 fruto das subidas das taxas de juro, ajuste este que ocorreu de maneira mais expressiva na redução das transações do que necessariamente nos valores de transação³, devido, em parte, à escassez estrutural de nova oferta registada no mercado.

Esta visão vem fundamentada igualmente por dados do INE, que evidenciam um aumento do Índice de Preços da Habitação de 7,6% em termos homólogos no 3º trimestre de 2023, menos 1,1 pontos percentuais que no trimestre precedente. Já em relação ao trimestre anterior, o Índice de Preços da Habitação aumentou 1,8% (3,1% no 2º trimestre de 2023)⁴. Em termos de número de transações, esta diminuiu 18,9% em termos homólogos no 3º trimestre de 2023, fundamentando a noção de resiliência a nível de preços apesar de uma retração no número de transações.

O investimento em imobiliário comercial é esperado fechar 2023 nos €1.7 mil milhões, uma redução de 42% face a 2022, em linha com outros mercados europeus⁵. O setor hoteleiro e retalho foram os segmentos em destaque, sendo que a aquisição por parte do Grupo Arrow do portfolio Dom Pedro por c. €250m teve um peso significativo neste segmento. O setor de retalho destacou-se pela aquisição por parte da LCN Capital Partners e TREI do portfolio Amália ao redor dos €150m.

Já o setor de escritórios foi marcado pela compra por parte do BNP Paribas do Pier III por cerca de €35m. Nos segmentos considerados alternativos, destacou-se a compra do Altice Arena pela Live

³ JLL Market 360 em Portugal

⁴ INE

⁵ Iberian Property and Cushman & Wakefield



Nation por €50m. Finalmente, no setor industrial e logístico, de notar a compra do edifício Logifam por cerca de €28m.

A postura do mercado para 2024 está marcada por um tom de cautela. De acordo com participantes do mercado, espera-se um 1º semestre marcado por um sentimento de prudência no mercado em geral, sem isto significar um abrandamento abrupto no curto prazo, com uma retoma da confiança e dinamismo para o 2º semestre, nomeadamente no início do terceiro trimestre⁶. A previsão é um crescimento dos preços do setor residencial, embora moderado, mantendo um volume de transações semelhante ao observado em 2023. Portugal destaca-se ainda como um destino altamente procurado internacionalmente, especialmente devido ao seu potencial turístico⁷.

Por outro lado, desafios imediatos para 2024 incluem os custos de construção, licenciamento, financiamento e instabilidade política. A sustentabilidade emerge como um fator importante para investidores com os critérios ESG (Ambientais, Sociais e de Governação) a pesarem nas decisões de investimento⁸.

Em resumo, apesar de alguns desafios, o mercado imobiliário português continua a apresentar sinais de resiliência quando confrontado com o panorama macroeconómico mundial, resultando em perspetivas otimistas para 2024.

1.2. Fundos de Investimento Imobiliário em Portugal

De acordo com as estatísticas da CMVM, em dezembro de 2023 o valor sob gestão dos fundos de investimento imobiliário (FII + FEII + FUNGEPI) atingiu os €12.974 milhões, mais 21,8% do que em dezembro de 2022. O sector da habitação e do comércio são as duas das classes de serviços com mais representatividade nestes fundos. No que toca a entidades gestoras, a Square AM (13,7%), a LYNX Asset Managers - SGOIC, SA (9,2%), e a GEF - GESTÃO DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS, SA (7.5%) registaram as quotas de mercado mais elevadas. A Norfin ocupa o 8º lugar, registando agora 5,0% da quota de mercado.

2. Atividade em 2023: 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.

⁶ Savills World Research

⁷ Savills World Research

⁸ The Portugal News



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 e Henrique Rodrigues da Silva, 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 2023, manteve sob sua alçada a gestão de vários fundos, assim como a gestão das suas primeiras SIC’s, sendo nos pontos seguintes mencionado os principais acontecimentos na vertente operacional dos mesmos.

2.1 IMOCAR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

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

Foi decidida a prorrogação do Fundo em Assembleia de Participantes, de 24 de outubro de 2013, por um período adicional de 10 anos contados do dia 25 de junho de 2014, passando o seu término a ser 24 de junho de 2024. O Fundo é composto por um conjunto de 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.

Em 31 de Dezembro de 2023 o total de ativos do Fundo era de €38.098.520 dos quais €37.199.700 correspondem a ativos imobiliários. Na mesma data, o Valor Líquido Global do Fundo era de €37.634.080.

2.2 EUROPA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

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

O fundo passou para gestão da Fundbox a dia 01 de janeiro de 2024, sendo a nova sociedade gestora responsável pela preparação do Relatório & Contas do ano de 2023.

Em 31 de dezembro de 2023, o total de ativos do Fundo era de €32.180.981 dos quais €31.731.750 correspondem a ativos imobiliários. Na mesma data, o Valor Líquido Global do Fundo era de €31.669.807.

2.3 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 28 ativos que se destinam à venda e/ou arrendamento. Destes 10 ativos encontram-se como construções acabadas os Lotes 1, 4 e 6. Estão em projeto de construção os Lotes 3. Adicionalmente encontram-se ainda em terrenos os Lotes 2,5,10,11 e 12.

Em 31 de dezembro de 2023, o valor total de ativos do Fundo era de €68.509.152 dos quais €65.207.601 correspondem a ativos imobiliários. Na mesma data, o Valor Líquido Global do Fundo era de €38.849.664.

2.4 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 31 de dezembro de 2023, o total de ativos do Fundo era de €19.636.503 dos quais €17.066.500 correspondem a ativos imobiliários. Na mesma data, o Valor Líquido Global do Fundo era de €17.133.661.



2.5 IBÉRIA FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

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

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

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.

O Fundo é composto, atualmente, por cinco ativos que se destinam a arrendamento e/ou venda.

Em 31 de dezembro de 2023, o total de ativo do Fundo era de €16.485.928 do qual €12.786.800 em ativos imobiliários e o restante, essencialmente, em disponibilidades. Nesta data o Valor Líquido Global do Fundo era de €13.017.589.

2.6 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 2023, o total de ativo do Fundo era de €10.111.539 do qual €9.430.400 em ativos imobiliários e o restante, essencialmente, em disponibilidades. Nesta data, o Valor Líquido Global do Fundo era de €10.043.392.



2.7 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 31 de dezembro de 2023, o valor total de ativo do Fundo era de €122.176.249 do qual €111.655.042 correspondem a ativos imobiliários. Na mesma data, o Valor Líquido Global do Fundo era de €72.304.381.

O Fundo tem um financiamento que totaliza €39.067.169.

2.8 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.

Em 31 de Dezembro de 2023 o total de ativos do fundo era de €34.405.594, dos quais €30.516.506 correspondentes a aplicações em ativos imobiliários, e o restante fundamentalmente em depósitos bancários de cerca de €3.263.570. Nesta data o Valor Líquido Global do Fundo era de €16.167.050

O Fundo tem financiamentos que totalizam €17.330.189, sendo o montante de €15.480.229 relativo a empréstimos bancários e €1.849.960 relativo a empréstimos dos participantes.



2.9 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 2023, o total de ativos da SIC era de €38.419.477, dos quais €32.987.567 correspondentes a aplicações em ativos imobiliários, e o restante fundamentalmente em depósitos bancários de cerca de €3.980.586. Nesta data, o Valor Líquido Global da SICAFI era de €10.295.919.

A SICAFI tem financiamentos ativos que totalizam €14.562.118.

2.10 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.

A SIC é constituída com um capital de €50.000,00, representado por 50.000 de ações, sem valor nominal.

Em 31 de dezembro de 2023, o total de ativos da SIC era de €18.922.530, dos quais €9.830.650 são correspondentes a aplicações em ativos imobiliários, e o restante fundamentalmente em depósitos à ordem de cerca de €8.099.602. Nesta data, o Valor Líquido Global da SIC era de €13.854.911.

A SIC tem financiamentos ativos no montante de €1.127.316.

2.11 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.

A SIC é constituída com um capital de €50.000,00, representado por 50.000 de ações, sem valor nominal.

Em 31 de dezembro de 2023, o total de ativos da SIC era de €62.580.607, dos quais €60.912.720 correspondentes a aplicações em ativos imobiliários, e o restante fundamentalmente em depósitos bancários de cerca de €1.124.761. Nesta data, o Valor Líquido Global da SIC era de €16.586.343.

A SIC tem um empréstimo obrigacionista ativo no montante de €33.119.719.

2.12 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 2023, o total de ativos da SIC era de €68.710.202, dos quais €64.211.442 correspondentes a aplicações em ativos imobiliários, e o restante fundamentalmente em depósitos bancários de cerca de €4.454.403. Nesta data, o Valor Líquido Global da SIC era de €35.817.654.

A SIC tem financiamentos ativos no montante de €23.505.641 e prestações suplementares no montante de €3.021.400.

2.13 VILAMOURA – 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 2023, o total de ativos da SIC era de €423.422.472, dos quais €412.138.174 são correspondentes a aplicações em ativos imobiliários, e o restante fundamentalmente em depósitos bancários de cerca de €9.042.019. Nesta data, o Valor Líquido Global da SIC era de €327.995.644.

A SIC tem financiamentos ativos no montante de €52.376.351.

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 as condições técnicas aos colaboradores da Norfin.

Foram igualmente despoletadas no decorrer do ano de 2023 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 2024, 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 2023, assistiu-se a um acréscimo dos ativos imobiliários sob gestão da Norfin, passando os mesmos de €404.529.851 para €953.659.754.

Em termos de comissão de gestão passou a mesma de €2.500.987 para €2.917.863.

O acréscimo de valores de ativos imobiliários sob gestão deveu-se à criação de novas SIC's, tendo Vilamoura o principal impacto.

O acréscimo do valor das comissões de gestão deveu-se, principalmente, à criação de novas SIC's.



6. Evolução de Resultados

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

RENDIMENTOS

Os rendimentos da NORFIN em 2023 tem a seguinte proveniência:

Comissão de Gestão dos Fundos - €2.917.863

Refaturação de Custos Salariais – Norfin Serviços: €759.845; Norfin Investimentos: €105.598; Whitestar: €81.229; Restart Capital: €189.770

GASTOS

O total dos gastos operacionais foi de €3.840.367 refletindo para além de outros, os gastos com pessoal.

O aumento dos gastos com o pessoal face a 2022 é em parte explicado pelo aumento da remuneração variável atribuída aos colaboradores.

AMORTIZAÇÕES

O total de amortizações ascendem a €59.615 dizendo respeito a ativos sob o direito de uso.

RESULTADOS

Os resultados antes de impostos sobre o rendimento foram de €148.625 que se traduziram em €94.984 depois de impostos, o que representa um decréscimo face aos €192.531 e €146.450, respetivamente, verificados em 2022. O decréscimo é justificado, maioritariamente, pelo aumento dos gastos gerais administrativos (ver Nota 7 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 2023 no valor de €94.984:

- Transferência integral do resultado apurado no exercício (€94.984) 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 2023 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.



Não obstante, tem-se assistido em 2023 a uma redução das taxas de inflação na economia global, por via dos aumentos das taxas de juro praticadas.

O ano de 2023 foi ainda afetado por um conflito no médio-orientes, o qual tem tido um impacto muito limitado na atividade das economias europeias e cujos impactos futuros dependerão da duração e da intensidade do mesmo.

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 06 de junho de 2024.

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 2023.

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 Europa, 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, 06 de Junho de 2024



O Conselho de Administração:

Francisco Sottomayor

Presidente – CEO

Henrique Silva

Administrador



Demonstração dos Resultados
do exercício findo em 31 de dezembro de 2023

	Notas	2023 Euros	2022 Euros
Juros e encargos similares		(6.362)	(4.969)
Margem Financeira	4	(6.362)	(4.969)
Rendimentos de serviços e comissões		2.917.863	2.500.987
Encargos com serviços e comissões		(2.288)	(2.217)
Resultados de serviços e comissões	5	2.915.575	2.498.770
Outros resultados de exploração	9	1.139.394	1.157.551
Produto bancário		4.048.607	3.651.352
Custos com pessoal	6	(2.993.002)	(2.823.987)
Gastos Gerais Administrativos	7	(847.365)	(563.458)
Depreciações e amortizações	11	(59.615)	(71.376)
Resultado antes de impostos		148.625	192.531
Impostos			
Correntes	8	(53.641)	(46.081)
Resultado após impostos		94.984	146.450
Resultado líquido do exercício		94.984	146.450

As notas explicativas fazem parte integrante destas demonstrações financeiras

O CONTABILISTA CERTIFICADO

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO



**Demonstração do Rendimento Integral
do exercício findo em 31 de dezembro de 2023**

	Notas	2023 Euros	2022 Euros
Resultado líquido do exercício		94.984	146.450
Resultado não incluído na demonstração de resultados		-	-
Rendimento integral do exercício		<u><u>94.984</u></u>	<u><u>146.450</u></u>

As notas explicativas fazem parte integrante destas demonstrações financeiras

O CONTABILISTA CERTIFICADO

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO



Balanço em 31 de dezembro de 2023

	Notas	2023 Euros	2022 Euros
Ativo			
Disponibilidades em outras instituições de crédito	10	8.138.887	1.953.729
Aplicações em instituições de crédito	10	624.350	624.350
Outros ativos tangíveis	11	181.070	105.195
Outros ativos	12	2.532.300	8.353.522
Total do ativo		11.476.607	11.036.796
Passivo			
Outros passivos	13	9.594.769	9.249.942
Total do passivo		9.594.769	9.249.942
Capitais Próprios			
Capital	14	500.000	500.000
Ações próprias	14	(2.400.057)	(2.400.057)
Outras reservas e resultados transitados	15	3.686.911	3.540.461
Resultado líquido do exercício		94.984	146.450
Total dos capitais próprios		1.881.838	1.786.854
Total dos capitais próprios e passivo		11.476.607	11.036.796

As notas explicativas fazem parte integrante destas demonstrações financeiras

O CONTABILISTA CERTIFICADO

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO



**Demonstração de alterações no capital próprio
do exercício findo em 31 de dezembro de 2023**

	Total dos capitais próprios	Capital	Ações próprias	Outras reservas e resultados transitados			Resultado líquido do exercício
				Reserva legal	Resultados transitados	Total	
Saldos em 31 de dezembro de 2021	1.640.404	500.000	(2.400.057)	2.904.361	350.359	3.254.720	285.741
Resultado líquido do exercício	146.450	-	-	-	-	-	146.450
Total de rendimento integral no exercício	146.450	-	-	-	-	-	146.450
Aplicação dos resultados de 2021							
Constituição de reservas e resultados transitados	-	-	-	-	285.741	285.741	(285.741)
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

As notas explicativas fazem parte integrante destas demonstrações financeiras

O CONTABILISTA CERTIFICADO

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO



**Demonstração dos Fluxos de Caixa
do exercício findo em 31 de dezembro de 2023**

	Notas	2023 Euros	2022 Euros
Fluxos de caixa de atividades operacionais			
Comissões recebidas		2.828.712	2.486.022
Pagamentos a fornecedores		(1.700.085)	(1.317.173)
Pagamentos a empregados		(1.415.204)	(1.621.585)
Outros recebimentos / (pagamentos)		6.574.210	406.945
		6.287.633	(45.791)
Impostos sobre o rendimento (pagos) / recebidos		(36.385)	(183.084)
		6.251.248	(228.875)
Fluxos de caixa de atividades de investimento			
(Aquisição) / alienação de ativos tangíveis e intangíveis		-	26.100
		-	26.100
Fluxos de caixa de atividades de financiamento			
Pagamentos referentes ao passivo de locação		(66.089)	(45.594)
Pagamento de dividendos		-	-
		(66.089)	(45.594)
Varição líquida em caixa e seus equivalentes		6.185.159	(248.369)
Caixa e seus equivalentes no início do exercício		1.953.729	2.202.098
Caixa e equivalentes no fim do exercício	10	8.138.887	1.953.729

As notas explicativas fazem parte integrante destas demonstrações financeiras

O CONTABILISTA CERTIFICADO

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO



Anexo às Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2023

(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 2023 e 2022, 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 2023, 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
Ibéria - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado	8 de Novembro de 2006
Europa - Fundo de Fechado de Investimento Imobiliário	16 de Junho de 2005
Beirafundo – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado	19 de Junho de 2007
Multiusos 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
Alcance Atraente - SIC Imobiliária Fechada, SA	28 de Dezembro de 2022
Vantagem Galopante - SIC Imobiliária Fechada, SA	28 de Dezembro de 2022
Encosta da Parede - SIC Imobiliária Fechada, SA	1 de Agosto de 2023
Vilamoura - SIC Imobiliária Fechada, SA	28 de Dezembro de 2023

* O Fundo foi transferido para a Norfin em 28/02/2023



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 “Internacional 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 06 de junho de 2024. 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.

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 encontre 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:

	2023 Euros	2022 Euros
<i>Juros e encargos similares</i>		
Juros de locação	(6.362)	(4.969)
	(6.362)	(4.969)

À data de 31 de dezembro de 2023, 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:

	2023 Euros	2022 Euros
Rendimentos de serviços e comissões	2.917.863	2.500.987
Comissões de gestão		
Solução Arrendamento - Fundo Especial de Invest. Imob. Fechado	-	171.676
Arrendamento Mais - Fundo Especial de Invest. Imob. Fechado	-	164.839
Ibéria - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado	50.990	207.778
Europa - Fundo de Fechado de Investimento Imobiliário	259.554	302.731
Trindade - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado	175.934	156.451
Imocar - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado	100.863	108.266
Novimove - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado	-	46.744
Beirafundo – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado	111.024	468.024
Multiusos Oriente - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado	540.000	540.000
Guebar - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado	28.800	24.000
Ilustre e Perfeito - SIC Imobiliária Fechada, SA	663.836	310.478
Alcance Atraente - SIC Imobiliária Fechada, SA	166.828	-
Vantagem Galopante - SIC Imobiliária Fechada, SA	297.587	-
Arrábida - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado	283.337	-
Encosta da Parede - SIC Imobiliária Fechada, SA	144.167	-
Vilamoura - SIC Imobiliária Fechada, SA	94.943	-
Encargos com serviços e comissões	(2.288)	(2.217)
Outras comissões	(2.288)	(2.217)
	2.915.575	2.498.770

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

6. Custos com pessoal

O valor desta rubrica é composto por:

	2023 Euros	2022 Euros
Remunerações de empregados	1.558.759	1.510.886
Remunerações dos órgãos de gestão	283.992	258.043
Encargos sociais obrigatórios	420.184	402.946
Gratificações	450.000	419.830
Indemnizações a empregados	-	4.561
Outros custos com pessoal	280.067	227.721
	2.993.002	2.823.987

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 66.142 (2022: Euros 63.319) 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 450.000 (2022: Euros 354.348) referente à remuneração variável a liquidar no exercício seguinte. Este montante inclui Euros 65.000 (2022: Euros 61.482) relativos à remuneração variável dos órgãos de gestão – ver nota 17 – Transações com partes relacionadas, sendo o remanescente referente a remuneração variável dos colaboradores. Em 2022 a rubrica incluía ainda Euros 4.000 referente a um apoio extraordinário a colaboradores no âmbito dos aumentos de preços ao longo do ano 2022, não existindo valor em 2023.

A 31 de dezembro de 2023, a rubrica Outros custos com pessoal inclui o montante de Euros 178.996 (2022: Euros 193.624) que corresponde ao montante debitado pela Whitestar Asset Solutions, S.A. à Norfin SGOIC, relativamente à cedência de colaboradores. Ver nota 17 – Transações com partes relacionadas.

A 31 de dezembro de 2023, o número médio de colaboradores da Sociedade corresponde a 33 (2022: 35).

7. Gastos gerais administrativos

O valor desta rubrica é composto por:

	2023 Euros	2022 Euros
Água, energia e combustíveis	26.616	28.058
Material de consumo corrente	209	67
Publicações	1.009	949
Comunicações	3.918	10.300
Deslocações, estadas e representações	55.539	67.131
Conservação e reparação	16.090	5.707
Transportes	-	438
Seguros	10.950	8.239
Serviços especializados	196.815	123.206
Serviços - Partes Relacionadas	519.862	271.886
Outros serviços	16.357	47.477
	847.365	563.458

A rubrica Serviços especializados inclui (i) Euros 63.908 (2022: Euros 21.274) relativos a custos com consultoria fiscal e de informática; (ii) Euros 98.248 (2022: Euros 56.895) relativos a custos com licenças e manutenção de software; (iii) Euros 21.956 (2022: Euros 10.263) relativos a honorários com advogados; e, (iv) Euros 9.375 (2022: Euros 7.498) relativos a custos com auditoria externa.

A rubrica Serviços – Partes Relacionadas inclui o montante de Euros 228.792 (2022: Euros 236.216) cobrado pela Whitestar, ao abrigo do contrato de prestação de serviços celebrado entre as partes. Estes custos incluem: renda, condomínio, serviço de mailing, serviços de IT e utilização de viaturas. Esta rubrica inclui ainda: (i) o montante de Euros 34.440 (2022: Euros 35.670) relativo a serviços de Recursos Humanos prestados pela Whitestar; (ii) o montante de Euros 83.806 relativos a assistência técnica de software cujo custo foi refaturado pela Whitestar; (iii) o montante de 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, cujos custos foram refaturados pela Whitestar; (iv) Euros 8.613 relativos a outros serviços prestados. 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):

	2023 Euros	2022 Euros
Auditoria		
Serviços de revisão legal das contas	7.500	7.350
Outros serviços	150	1.430
	7.650	8.780

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 2022 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:

	2023		2022	
	%	Euros	%	Euros
Resultado antes de impostos		148.625		192.531
Taxa de imposto	21,0%		21,0%	
Imposto apurado com base na taxa de imposto		31.210		40.432
Acréscimos para efeitos de apuramento de lucros tributáveis	-2,2%	3.206	-17,6%	33.890
Decréscimos para efeitos de apuramento de lucros tributáveis	4,4%	(6.504)	41,5%	(79.987)
Matéria Coletável		27.913		-
Derrama Municipal	-1,3%	1.994	0,0%	-
Tributação autónoma	-16,0%	23.734	-23,9%	46.081
Outros	0,0%	-	0,0%	-
Imposto sobre os resultados	36,1%	53.641	23,9%	46.081

A Sociedade não apresenta impostos diferidos com referência a 31 de dezembro de 2023 e 2022. Adicionalmente, não existem impostos diferidos por reconhecer relativos a prejuízos fiscais.



9. Outros Resultados de Exploração

O valor desta rubrica é composto por:

	2023	2022
	Euros	Euros
Recuperação de Custos Salariais		
Norfin Serviços	759.845	951.550
Norfin Investimentos	105.598	97.254
Whitestar	81.229	80.203
Restart Capital	189.770	39.214
Outros Resultados		
Norfin Serviços - Recuperação Custos Viaturas	-	25.000
Outros	2.952	(35.670)
	1.139.394	1.157.551

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

10. Disponibilidades e Aplicações em instituições de crédito

O valor desta rubrica é composto por:

	2023	2022
	Euros	Euros
Disponibilidades em Instituições de crédito no país		
Caixa Geral de Depósitos S.A.	7.740.998	1.540.456
Caixa Económica Montepio Geral, S.A.	7.134	21.183
Banco Santander Totta S.A.	390.755	392.090
	8.138.887	1.953.729
Aplicações em Instituições de crédito no país		
Caixa Geral de Depósitos S.A.	624.350	624.350
	624.350	624.350

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o saldo de aplicações na Caixa Geral de Depósitos, S.A., é de Euros 624.350, relativo a 3 depósitos a prazo anuais, constituídos em setembro, e vencem juros à taxa de 1,850% e 2,000% com maturidade de 1 ano.



11. Outros ativos tangíveis

O valor desta rubrica é composto como segue:

	2023 Euros	2022 Euros
Valor de aquisição		
Ativos sob o direito de uso		
Viaturas	315.298	179.808
	315.298	179.808
Equipamento		
Material de transporte	199.890	199.890
Equipamento de segurança	4.627	4.627
	204.517	204.517
	519.815	384.325
Depreciações acumuladas		
Relativas ao exercício corrente	(59.615)	(71.376)
Relativas a exercícios anteriores	(279.130)	(207.754)
	(338.745)	(279.130)
	181.070	105.195

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



O movimento da rubrica de Outros ativos tangíveis, durante o exercício de 2022 é apresentada como segue:

	Saldo em 01.01.2022 Euros	Aquisições/ Dotações Euros	Abates Euros	Transf. Euros	Saldo em 31.12.2022 Euros
Valor de aquisição					
Ativos sob o direito de uso					
Imóveis	-	-	-	-	-
Viaturas	140.199	53.782	(14.173)	-	179.808
	140.199	53.782	(14.173)	-	179.808
Equipamento					
Material de transporte	259.860	-	(59.970)	-	199.890
Equipamento de segurança	4.627	-	-	-	4.627
	264.487	-	(59.970)	-	204.517
	404.686	53.782	(74.143)	-	384.325
Depreciações acumuladas					
Ativos sob o direito de uso					
Imóveis	-	-	-	-	-
Viaturas	(40.361)	(40.126)	5.873	-	(74.614)
	(40.361)	(40.126)	5.873	-	(74.614)
Equipamento					
Material de transporte	(228.609)	(31.250)	59.970	-	(199.889)
Equipamento de segurança	(4.627)	-	-	-	(4.627)
	(233.236)	(31.250)	59.970	-	(204.516)
	(273.597)	(71.376)	65.843	-	(279.130)
	131.089	(17.594)	(8.300)	-	105.195

12. Outros ativos

O valor desta rubrica é composto por:

	2023 Euros	2022 Euros
Outros rendimentos a receber		
Comissões de gestão	539.392	411.662
	539.392	411.662
Devedores diversos		
Adiantamentos efectuados por conta dos fundos geridos	83.913	2.496
	83.913	2.496
Despesas com encargo diferido		
Seguros	1.703	14.226
Outras	51.704	45.470
	53.407	59.696
Contribuições efectuadas ao Fundo de Compensação de Trabalho		
	25.978	24.424
Outros ativos	1.829.610	7.855.244
	2.532.300	8.353.522

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.

A rubrica de Outros ativos inclui: (i) os saldos a receber no âmbito da cedência de colaboradores à Norfin Serviços, no valor de Euros 645.260 (2022: Euros 358.207), e à Norfin Investimentos no valor de Euros 94.115 (2022: Euros 36.317); (ii) o saldo a receber no valor de Euros 583.864 (2022: Euros 635.608) da Norfin Serviços e da Norfin Investimentos no valor de Euros 3.574 (2022: Euros 0), 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 394.836 (2022: Euros 4.188.922); (iv) saldos a receber da Restart Capital e da Whitestar no valor de Euros 51.232 (2022: Euros 39.214) e 19.641 (2022: Euros 14.325), 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:

	2023 Euros	2022 Euros
Credores e outros recursos		
Setor público administrativo	97.286	70.315
Passivos de locação	180.870	105.433
Credores diversos	191.047	161.255
IRC Estimado	53.641	46.081
Outros recursos	7.646.932	1.352.721
Encargos a pagar		
Encargos a pagar com Pessoal	910.953	724.032
Outros encargos a pagar	514.040	6.790.105
	9.594.769	9.249.942

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 2023.

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:

	2023 Euros	2022 Euros
Ativos sob o direito de uso		
Pagamentos Futuros:		
Menos de um ano	80.711	49.564
Entre um e cinco anos	132.078	63.507
Mais de cinco anos	-	-
	212.789	113.071
Custos a periodificar em margem financeira:	(31.719)	(7.876)
	181.070	105.195

Na rubrica Credores Diversos, encontra-se um saldo de Euros 46.819 (2022: Euros 44.549), devido à Whitestar Asset Solutions, no âmbito da cedência de colaboradores. Esta rubrica inclui ainda: (i) o valor de Euros 73.050 (2022: Euros 56.233) devido à Whitestar no âmbito do contrato de prestação de serviços celebrado com esta entidade; (ii) Euros 2.870 (2022: Euros 2.870) por serviços de Recursos Humanos e (iii) Euros 25.820 (2022: Euros 183) 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 393.728 (2022: Euros 354.348) referente à remuneração variável dos colaboradores e Euros 109.593 (2022: Euros 91.482) 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 329.400 (2022: Euros 224.809) referente a férias e subsídio de férias de colaboradores; e (iii) o montante de Euros 78.232 (2022: Euros 53.393), 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 394.836 (2022: Euros 4.188.922). O restante saldo de Euros 119.205, corresponde a acréscimos de custos maioritariamente relativos a serviços de consultoria fiscal e de informática, do qual está incluído um montante de Euros 25.820 refaturado pela Whitestar no âmbito de assistência técnica de software e utilização de programas informáticos de armazenamento de dados – 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 2023 e 2022 é detalhada como segue:

	Capital	
	2023	2022
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:

	2023 Euros	2022 Euros
Reservas e resultados transitados		
Reserva legal	2.904.361	2.904.361
Resultados transitados	782.550	636.100
	3.686.911	3.540.461

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 2023 e 2022, 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 2023, não foram distribuídos dividendos.

16. Responsabilidades por prestação de serviços

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o valor do património dos OIC geridos pela Sociedade é composto como segue:

	2023 Euros	2022 Euros
Fundos sob gestão da Sociedade		
Imocar - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado	37.634.080	46.896.484
Trindade - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado	38.849.664	42.976.698
Ibéria - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado	13.017.588	27.994.507
Europa - Fundo de Fechado de Investimento Imobiliário	31.669.807	31.321.775
Beirafundo – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado	16.167.050	12.842.138
Multiusos Oriente - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado	72.304.381	50.869.589
Guebar - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado	10.043.392	10.654.417
Arrábida - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado	17.133.661	-
Sociedades de Investimento Imobiliário sob gestão da Sociedade		
Ilustre e Perfeito - SIC Imobiliária Fechada, SA	10.295.919	11.866.864
Alcance Atraente - SIC Imobiliária Fechada, SA	13.854.911	3.513.272
Vantagem Galopante - SIC Imobiliária Fechada, SA	16.586.343	3.923.424
Encosta da Parede - SIC Imobiliária Fechada, SA	35.817.654	-
Vilamoura - SIC Imobiliária Fechada, SA	327.995.644	-
	641.370.094	242.859.168



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)

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 detém 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
- Capital Elements, S.A.
- 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



As transações com partes relacionadas a 31 de dezembro de 2023 e 2022 é apresentada como segue:

	31.12.2023								Total
	Acionistas			Conselho Fiscal	Outras partes relacionadas				
	AGHL	Norfin Investimentos	Conselho de Administração		Whitestar	Norfin Serviços	Restart Capital	D. Pedro	
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)
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

	31.12.2022								Total
	Acionistas			Conselho Fiscal	Outras partes relacionadas				
	AGHL	Norfin Investimentos	Conselho de Administração		Whitestar	Norfin Serviços	Restart Capital	D. Pedro	
Ativo									
Outros ativos	-	36.317	-	-	14.325	993.815	39.214	-	1.083.671
	-	36.317	-	-	14.325	993.815	39.214	-	1.083.671
Passivo									
Outros passivos	(46.081)	(15.922)	(91.482)	-	(103.835)	-	-	-	(257.319)
	(46.081)		(91.482)	-	(103.835)	-	-	-	(241.397)
Proveitos									
Outros Resultados de exploração	-	(97.254)	-	-	(80.203)	(976.550)	(39.214)	-	(1.193.221)
	-	(97.254)	-	-	(80.203)	(976.550)	(39.214)	-	(1.193.221)
Custos									
Custos com pessoal	-	-	359.985	22.858	193.624	-	-	-	576.468
Gastos gerais administrativos	-	-	-	-	271.886	-	-	-	271.886
	-	-	359.985	22.858	465.510	-	-	-	848.354

	31.12.2023					Total
	Outras partes relacionadas					
	Ilustre e Perfeito	Encosta da Parede	Vilamoura Lusotour	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)



	31.12.2022				Total
	Outras partes relacionadas				
	Ilustre e Perfeito	Encosta da Parede	Vilamoura Lusotour	Arrábida	
Ativo					
Outros ativos	42.630	-	-	-	42.630
	42.630	-	-	-	42.630
Passivo					
Outros passivos	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-
Proveitos					
Rendimentos de serviços e comissões	(310.478)	-	-	-	(310.478)
	(310.478)	-	-	-	(310.478)

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 2023 e 2022, 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	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

	31.12.2022		
	Custo amortizado Euros	Valor de Balanço Euros	Justo valor Euros
Ativos financeiros			
Disponibilidades em outras instituições de crédito	1.953.729	1.953.729	1.953.729
Aplicações em instituições de crédito	624.350	624.350	624.350
	2.578.079	2.578.079	2.578.079

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:

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Alterações à IAS 12 – Reforma Tributária Internacional – Regras Modelo do Pilar Dois

Em 23 de maio de 2023, o IASB emitiu a Reforma Tributária Internacional - Regras Modelo do Pilar Dois - Alterações à IAS 12 para esclarecer a aplicação da IAS 12 - Impostos sobre o Rendimento aos impostos sobre o rendimento decorrentes da legislação fiscal aprovada ou substancialmente aprovada para implementar as regras modelo Pilar Dois da OCDE.

As alterações introduzem:



- Uma exceção temporária obrigatória à contabilização de impostos diferidos decorrentes da implementação jurisdicional das regras modelo Pilar Dois; e
- Requisitos de divulgação para entidades afetadas para ajudar os utilizadores das demonstrações financeiras a compreender a exposição de uma entidade ao imposto sobre o rendimento do Pilar Dois decorrente dessa legislação, especialmente antes da sua data de vigência.

A exceção temporária obrigatória – cujo uso deve ser divulgado – aplica-se imediatamente. Os demais requisitos de divulgação aplicam-se aos períodos de relatório anuais iniciados em ou após 1 de janeiro de 2023.

Esta reforma nasce da Diretiva n.º 2022/2523 de 15 de dezembro de 2022, a qual foi aprovada por unanimidade pelos Estados-Membros da União Europeia.

Esta Diretiva prevê a criação de um mecanismo que determina que todas as multinacionais que auferirem receitas anuais nas Demonstrações Financeiras consolidadas acima de 750 milhões de euros, passarão a estar sujeitos a um nível de tributação mínimo de 15% aferido por jurisdição.

No caso em concreto da Norfin SGOIC e do grupo onde a mesma está inserida o limite acima referido não é atingido, pelo que esta diretiva não é aplicável.

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

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

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

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

As alterações visam:

- a) especificar que o direito de uma entidade de diferir a liquidação deve existir no final do período de relatório 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 a 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 patrimoniais (ex: dívida convertível).

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

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

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 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.

As alterações são efetivas para períodos anuais iniciados em ou após 1 de janeiro de 2024, com aplicação antecipada permitida.

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 ou após 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 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

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 factoring com recurso.

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.

As alterações são efetivas para exercícios iniciados em ou após 1 de janeiro de 2024.

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

21. Acontecimentos após a data do balanço

As demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração no dia 06 de junho de 2024.

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 2023.



22. Factos relevantes

Durante o ano de 2023 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.

Não obstante, tem-se assistido em 2023 a uma redução das taxas de inflação na economia global, por via dos aumentos das taxas de juro praticadas.

O ano de 2023 foi ainda afetado por um conflito no médio-oriente, o qual tem tido um impacto muito limitado na atividade das economias europeias e cujos impactos futuros dependerão da duração e da intensidade do mesmo.

Apesar da incerteza associada aos efeitos e à duração das atuais crises, a 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, 06 de junho de 2024

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 o balanço em 31 de dezembro de 2023 (que evidencia um total de 11.476.607 euros e um total de capital próprio de 1.881.838 euros, incluindo um resultado líquido de 94.984 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 anexas às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

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 2023 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;



- concluímos 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.

7 de junho de 2024

 Digitally signed by
[Assinatura
Qualificada] Miguel
Pinto Douradinha
Afonso

KPMG & Associados

Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, S.A.

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

representada por

Miguel Pinto Douradinha Afonso

(ROC n.º 1454 e registado na CMVM com o n.º 20161064)

Relatório e Parecer do Conselho Fiscal

NORFIN, SGOIC, S.A.

Relativos ao Exercício de 2023

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 2023 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 2023.
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 contatos 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 2023, 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 2023 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, 12 de Junho de 2024

O Conselho Fiscal

Presidente - José Duarte Coutinho de 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 6

ATAS

ACTA NÚMERO TREZENTOS E TRINTA

Aos seis de junho de dois mil e vinte e quatro, pelas dez 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 500 963 312, 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 e Henrique Paulo Rosa Rodrigues da Silva 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 2023.

Ponto Dois: Deliberar sobre a proposta de aplicação dos resultados de 2023 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 2023, 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 accionistas. Entrando no **Ponto Dois** da ordem de trabalhos, foi unanimemente aprovada a proposta de aplicação do resultado líquido positivo de 2023, no montante total de € 94.984,00 (noventa e quatro mil novecentos e oitenta e quatro euros), a ser transferido para a conta de resultados transitados, e a proposta de distribuição de gratificações eventuais no valor de € 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil euros) a colaboradores e a órgãos de gestão, encontrando-se ambas as propostas evidenciadas no relatório de gestão, a serem submetidas aos senhores accionistas para aprovação, ficando desde já ratificados todos os actos 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 contas do exercício e os demais documentos de prestação de contas relativos ao ano de 2023, bem como quaisquer documentos ou declarações a efectuar perante os auditores.

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 7

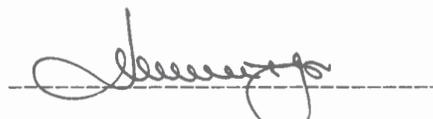
ATAS

Nada mais havendo a tratar, a sessão foi encerrada pelas dez horas e trinta minutos, tendo sido lavrada a presente acta que, depois de lida e aprovada, vai ser assinada pelos administradores presentes.



Qualidade: Administrador

Nome: Francisco Manuel Ribeiro Barbosa de Sottomayor



Qualidade: Administrador

Nome: José Manuel Félix Morgado



Nome: Henrique Paulo Rosa Rodrigues da Silva

Qualidade: Administrador