

Norfin

RELATÓRIO E CONTAS 2018

RELATÓRIO DE GESTÃO 2018

Senhores Accionistas:

É com o maior gosto que apresentamos, para aprovação, as contas da NORFIN – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliários, S.A. referentes ao exercício de 2018, as quais foram revistas pela Sociedade de Revisores Oficiais de Contas Krestron & Associado S.R.O.C., Lda..

1 - INTRODUÇÃO

O ano 2018 ficou marcado pela expansão da Norfin - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliários S.A. (Norfin).

Assim, em 2018 a Norfin manteve sob sua gestão dezoito fundos: o VISION ESCRITÓRIOS, do OFFICE PARK EXPO, do LOGÍSTICA E DISTRIBUIÇÃO, do IMOCAR, do NOVIMOVE, do EUROPA, do LUSOFUNDO, do TRINDADE, do LISFUNDO, do LUCASFIN, do IBÉRIA, do OPORTUNIDADE, do SOLUÇÃO ARRENDAMENTO, ARRENDAMENTO MAIS, o CAIXA ARRENDAMENTO, CAIXA CIDADES DE PORTUGAL E CAIXA IMOBILIÁRIO e o REAL ADDED VALUE PN.

Dos fundos mencionados encontram-se em fase de liquidação, o CAIXA ARRENDAMENTO, o CIDADES DE PORTUGAL E CAIXA IMOBILIÁRIO, desde 22 de Maio de 2018.

O fundo LOGÍSTICA E DISTRIBUIÇÃO teve a sua liquidação em 30 de Setembro de 2018, tendo encerrado a sua actividade nessa data.

A evolução dos fundos geridos pela Norfin representa o trabalho da Norfin junto dos investidores, e vem de forma inequívoca demonstrar a credibilidade da Norfin junto dos grandes investidores, representando a consolidação da presença da Norfin no mercado da administração de fundos de investimento imobiliário.

2 - ENQUADRAMENTO MACROECONÓMICO

Em 2018, a economia mundial continuou a expandir-se a um ritmo sólido, num quadro de manutenção de condições favoráveis nos mercados financeiros e de trabalho e de níveis relativamente elevados da confiança dos agentes económicos das principais economias avançadas. Ao longo do ano, assistiu-se, contudo, à materialização de alguns riscos negativos, nomeadamente um aumento do protecionismo comercial e focos de turbulência financeira em certas economias emergentes mais vulneráveis, num quadro de normalização da política monetária nos EUA e de um menor apetite ao risco pelos investidores internacionais. Neste contexto, o crescimento do PIB mundial em 2018 denotou uma menor sincronização entre países. O PIB mundial teve um crescimento aproximado de 3,6% em 2018, devendo desacelerar para cerca de 3,3% entre 2019 e 2021.

A expansão da economia mundial deverá continuar a um ritmo mais moderado, num contexto de maturação do ciclo económico e de diminuição gradual dos estímulos de política monetária e de política orçamental nas principais economias avançadas, em particular nos EUA, bem como de desaceleração gradual da economia chinesa. Por seu turno, espera-se a recuperação da atividade nas economias emergentes mais afetadas pelos recentes episódios de turbulência financeira.

Como elementos de incerteza e risco destacam-se: a guerra comercial entre os EUA e a China, o Brexit e a situação política italiana.

As tensões entre os EUA e a China acabaram por afetar a economia mundial nos últimos meses. A imposição de taxas aduaneiras às importações chinesas por parte dos EUA, e a resposta da China, aumentando também estas mesmas taxas aduaneiras às importações norte-americanas, colocou obstáculos nas engrenagens que compõem as cadeias de fornecimento globais.

Quanto ao Brexit, enfrentamos uma corrida de obstáculos exigente. A discussão está em andamento e há incerteza quanto à forma como se irá desenrolar todo o processo. No que diz respeito à situação Italiana, esta é um fator com capacidade para desestabilizar a Zona Euro. Se o confronto entre o governo italiano e a Comissão Europeia aumentar de tom, o prémio de risco italiano pode disparar e provocar a perda de acesso aos mercados por parte da Itália.

Quanto à economia portuguesa, os dados existentes apontam para a continuação da expansão em 2018, embora a um ritmo inferior ao observado no ano anterior. Após um crescimento real de 2,8% em 2017, o PIB deverá crescer aproximadamente 2,1% no conjunto de 2018.

As projeções do Banco de Portugal para o crescimento do PIB em Portugal encontram-se globalmente alinhadas com as publicadas para o conjunto da área do euro pelo Banco Central Europeu (crescimento de 1,8% em 2019 e 1,7% em 2020).

O período de recuperação que se seguiu a 2013 caracterizou-se pela continuação do aumento do peso das exportações no PIB, uma tendência extensível a todas as componentes, com destaque para o turismo, que apresentou o maior crescimento acumulado.

A economia portuguesa deverá manter, à semelhança do observado desde 2012, uma situação de capacidade líquida de financiamento face ao exterior. O saldo conjunto das balanças corrente e de capital deverá situar-se em média em 1,3% do PIB em 2018-20, relativamente inalterado face ao nível de 2017.

Após um crescimento muito dinâmico em 2017, o emprego deverá retomar em média no horizonte de projeção uma evolução mais em linha com a sua relação histórica com a atividade, o que permitirá a continuação de uma trajetória descendente da taxa de desemprego, embora mais moderada do que nos anos recentes.

A inflação, medida pelo Índice Harmonizado de Preços no Consumidor, deverá manter-se em níveis relativamente contidos e inferiores aos projetados para a área do euro.

A tendência global de crescente alocação de capital a ativos imobiliários como uma alternativa aos produtos financeiros tradicionais continua a dinamizar a atividade de investimento imobiliário mundial. Portugal tem sido favorecido pelo bom comportamento da economia, pelo dinamismo do mercado ocupacional e por uma relação risco/retorno muito favorável face à grande maioria dos mercados europeus.

O ano de 2018 constituiu um ano recorde em termos de volume de investimento em imobiliário comercial em Portugal.

A atividade de investimento foi caracterizada pela elevada presença de operações de grande dimensão, situando-se o valor médio por negócio nos EUR 70 milhões, duplicando o valor de 2017.

O volume de transações em investimento em 2018 rondou os EUR 3.000 milhões, por comparação com o ano de 2017 em que o valor foi cerca de EUR 2.000 milhões.

O grande número de portfólios transacionados explica a forte subida deste valor. Desde o início do ano de 2018 foram transacionados dez portfólios de activos, todos eles adquiridos por investidores estrangeiros e na sua maioria de activos de retalho ou escritórios.

O capital estrangeiro continuou a ser o principal impulsionador da atividades, representando um peso recorde de 98% do total investido.

Os investidores franceses foram responsáveis pela maior parcela, 35% do total, seguidos pelos espanhóis, com 29% e por investidores originários do Reino Unido, responsáveis por 20% do total.

Para 2019 espera-se um ano dinâmico, com a maioria dos setores a continuar ativos, influenciados também pelas taxas de juro que deverão manter-se baixas.

A venda de portfólios de ativos imobiliários e de crédito malparado por parte da banca, tal como a maior atenção dos investidores nos ativos alternativos nas áreas da saúde, desporto e residências especializadas.

Para além disso o lançamento dos anunciados REIT que o Governo prometeu poderá captar um volume de capitais muito interessante para o setor. Torna-se essencial para que o mercado continue dinamizado que haja uma maior garantia de estabilidade fiscal e legal, de modo a não afastar os investidores do nosso país.

3 - VISION ESCRITÓRIOS

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

Em 31 de dezembro de 2018, o total de ativos do Fundo era igual o EUR 81.594.617, dos quais EUR 75.767.366 correspondentes a ativos imobiliários e o restante a contas a receber e disponibilidades. Nesta data, o Valor Líquido Global do Fundo era de EUR 68.769.745.

O passivo do Fundo inclui um financiamento bancário contraído junto do Banco Santander Totta (ex Banco Popular Portugal) no montante global igual a EUR 10.925.000.

O fundo tem a sua maturidade em 19 de Outubro de 2019, não estando prevista a sua renovação.

4 - OFFICE PARK EXPO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

Em 31 de Dezembro de 2018 o total de ativos do FUNDO era de EUR 253.548.491, dos quais EUR 237.625.504 em aplicações imobiliárias e o restante em contas a pagar e a receber. Nesta data o Valor Líquido Global do Fundo era de EUR 240.870.862.

5 - LOGISTICA E DISTRIBUIÇÃO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

O valor final de liquidação entregue com referência a 30 de Setembro foi de EUR 22.414.876 a que corresponde uma UP unitária de EUR 1,9130.

Por força do que antecede e atendendo aos valores anteriormente entregues aos participantes no âmbito da liquidação do fundo, ou seja, desde que o fundo entrou em liquidação em Junho de 2013, foi entregue o montante total por conta da liquidação do fundo de EUR 30.024.056.

6 - IMOCAR

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

Em 31 de Dezembro de 2018 o total de activos do Fundo era de EUR 63.124.861 dos quais EUR 57.422.025 correspondem a ativos imobiliários. Nesta data o Valor Líquido Global do Fundo era EUR 57.682.645.

O principal inquilino do fundo (grupo SIVA) debate-se com dificuldades financeiras que são públicas, o que têm condicionado o pagamento pontual das rendas.

7 - NOVIMOVE

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

Em 31 de Dezembro de 2018 o total de ativos do Fundo era de EUR 12.660.130, dos quais EUR 9.525.200 correspondentes a ativos imobiliários e o restante a contas a receber e a aplicações financeiras. Naquela data o Valor Líquido Global do Fundo era de EUR 10.457.592.

Uma parte significativa dos activos do fundo consiste em terrenos.

8 - EUROPA

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

Em 31 de Dezembro de 2018 o total de activos do fundo era de EUR 28.312.084 dos quais EUR 26.936.800 correspondentes a aplicações imobiliárias, e o restante contas a receber e disponibilidades. Nesta data o Valor Líquido Global do Fundo era de EUR 27.703.048.

Neste momento o fundo tem apenas arrendadas cerca de 44.0% da área dos imóveis, tendo os tido totalmente desocupados durante grande parte do ano de 2018.

9 - LUSOFUNDO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

Em 31 de Dezembro de 2018 o total de activos do FUNDO era de EUR 77.804.604 dos quais EUR 61.333.382 em aplicações imobiliárias, e o restante em contas a pagar e disponibilidades. Nesta data o Valor Líquido Global do Fundo era de EUR 76.245.779.

Os activos do fundo são terrenos urbanos, sendo que numa parcela de um dos terrenos existe um processo judicial relativo a uma tentativa de usucapião, e noutro terreno existe a possibilidade de o mesmo ser reclassificado como rústico.

10 - TRINDADE

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

Em 24 de Janeiro de 2018 foi feita uma redução de capital no fundo no valor de EUR 2.499.997, a que correspondeu uma redução de UP's de 611.650.

A 31 de Dezembro de 2018, o total de ativo do fundo era de EUR 63.771.030 dos quais EUR 61.924.986 correspondem a activos imobiliários. Nesta data o Valor Líquido

Global do Fundo era de EUR 46.637.483, sendo que, a esta data o passivo do Fundo integra uma conta caucionada, com um valor utilizado de EUR 3.550.000.

11 - LISFUNDO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

Em 31 de Dezembro de 2018 o total de ativos do fundo era de EUR 154.848.792, dos quais EUR 149.250.205 correspondentes a aplicações em ativos imobiliários, e o restante a contas a receber. Nesta data o Valor Líquido Global do Fundo era de EUR 22.117.333.

O Fundo tem um financiamento junto da Caixa Geral de Depósitos e do Novo Banco, no total de EUR 125.705.187, o que corresponde a um rácio LTV de 84%, pelo que o desenvolvimento dos projectos do fundo está dependente do suporte das instituições financeiras.

12 - LUCASFIN

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

Em Assembleia Geral de Participantes de dia 22 de Novembro de 2018 foi deliberada a redução de capital do fundo. Neste sentido, foi em 5 de Dezembro de 2018 reduzido o capital do fundo em EUR 1.050.010, o qual correspondeu a uma redução de 106.214 UP's.

Em 31 de Dezembro de 2018 o total de ativos do fundo era de EUR 2.242.114, dos quais EUR 2.167.843 correspondem a aplicações imobiliárias, e o restante a contas a receber e disponibilidades. Nesta data o Valor Líquido Global do Fundo era de EUR 2.199.484.

O património do fundo é constituído por um terreno cujo processo de urbanização tem mais de dois anos, e por um imóvel que está parcialmente ocupado de forma indevida.

13 - IBÉRIA

FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

Em 31 de Dezembro de 2018 o total de ativos do Fundo era de EUR 75.844.359 o qual inclui EUR 57.767.606 em aplicações imobiliárias. Nesta data o Valor Líquido Global do Fundo era de EUR 74.732.395.

Dado que o fundo atinge a sua maturidade em 8 de Novembro de 2019 irá ser convocada uma assembleia de participantes para deliberar sobre a sua prorrogação.

14 - OPORTUNIDADE

FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

Em 31 de Dezembro de 2018 o total de activos do Fundo era de EUR 13.213.942 dos quais EUR 11.608.500 em activos imobiliários e o restante, essencialmente, em disponibilidades.

Com a aquisição do edifício “Palácio Condes d’Azevedo” o Fundo assumiu um financiamento bancário contratado com o Banco BPI que, a 31 de Dezembro de 2018, correspondia a EUR 2.119.200. Nesta data o Valor Líquido Global do Fundo era de EUR 10.907.494.

15 - SOLUÇÃO ARRENDAMENTO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO PARA ARRENDAMENTO HABITACIONAL

Em 23 de Julho de 2018 foi realizada uma Assembleia Geral de Participantes na qual foi aprovada a redução de capital do Fundo. Deste modo, foi em 27 de Julho reduzido o capital em 802.096 unidades de participação, pelo valor global de EUR 3.999.972.

Em 21 de Dezembro de 2018 foi feita uma distribuição de rendimentos no fundo no valor de EUR 314.209.

Em 31 de Dezembro de 2018 o total de activos do FUNDO era de EUR 224.693.953 dos quais EUR 211.019.950 em activos imobiliários e o restante, essencialmente, em disponibilidades. Nesta data o valor líquido global do Fundo era de EUR 219.028.273.

Dada a incerteza sobre a tributação ou não de algumas operações com imóveis do fundo, bem como sobre o valor das contribuições para os condomínios, o fundo tem constituído acréscimos de custos que ascendem a EUR 2.422.493.

16 - ARRENDAMENTO MAIS

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO PARA ARRENDAMENTO HABITACIONAL

Na Assembleia Geral de Participantes de 23 de Julho de 2018 foi aprovada a redução de capital do Fundo. Deste modo, em 27 de Julho de 2018 foi o capital reduzido em 304.861 unidades de participação pelo valor global de EUR 1.499.977.

Em 31 de Dezembro de 2018 o total de activos do FUNDO era de EUR 161.388.747 dos quais EUR 148.074.350 em activos imobiliários e o restante, essencialmente, em disponibilidades. Nesta data o valor líquido global do Fundo era de EUR 157.652.250.

Dada a incerteza sobre a tributação ou não de algumas operações com imóveis do fundo, bem como sobre o valor das contribuições para os condomínios, o fundo tem constituído acréscimos de custos que ascendem a EUR 2.422.520.

17 - CAIXA ARRENDAMENTO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO PARA
ARRENDAMENTO HABITACIONAL

Em 21 de Maio de 2018 foi realizada uma Assembleia Geral de Participantes na qual foi determinada a liquidação do fundo. Deste modo, o fundo entrou em liquidação em 22 de Maio de 2018.

Em 12 de Dezembro de 2018 foi feita uma entrega parcial por conta do valor final de liquidação no montante de EUR 35.000.000.

Em 31 de Dezembro de 2018 o total de activos do FUNDO era de EUR 21.270.958 dos quais EUR 8.032.225 em activos imobiliários e o restante, essencialmente, em disponibilidades. Nesta data o valor líquido global do Fundo era de 15.304.597 Euros.

18 - CAIXA IMOBILIÁRIO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO PARA
ARRENDAMENTO HABITACIONAL

Em 21 de Maio de 2018 foi realizada uma Assembleia Geral de Participantes na qual foi determinada a liquidação do fundo. Deste modo, o fundo entrou em liquidação em 22 de Maio de 2018.

Em 12 de Dezembro de 2018 foi feita uma entrega parcial por conta do valor final de liquidação no montante de EUR 15.000.000.

Em 31 de Dezembro de 2018 o total de activos do FUNDO era de EUR 9.706.887 dos quais EUR 1.545.850 em activos imobiliários e o restante, essencialmente, em disponibilidades. Nesta data o valor líquido global do Fundo era de EUR 6.365.461.

19 - CIDADES DE PORTUGAL

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO PARA ARRENDAMENTO HABITACIONAL

Em 21 de Maio de 2018 foi realizada uma Assembleia Geral de Participantes na qual foi determinada a liquidação do fundo. Deste modo, o fundo entrou em liquidação em 22 de Maio de 2018.

Em 12 de Dezembro de 2018 foi feita uma entrega parcial por conta do valor final de liquidação no montante de EUR 6.000.000.

Em 31 de Dezembro de 2018 o total de activos do FUNDO era de EUR 4.082.975 dos quais 1.312.750 Euros em activos imobiliários e o restante, essencialmente, em disponibilidades. Nesta data o valor líquido global do Fundo era de 3.518.182 Euros.

20 – REAL ADDED VALUE PN

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

Em 31 de Dezembro de 2018 o total de ativos do FUNDO era de EUR 126.362.695, dos quais EUR 122.288.377 em ativos imobiliários e o restante em contas a pagar e a receber. Nesta data o Valor Líquido Global do Fundo era de EUR 125.809.757.

21 – MEIOS MATERIAIS E HUMANOS

Durante o ano 2018 a Norfin manteve uma aposta clara na informatização de todos os serviços, tendo-se recorrido a fornecedores de sistemas (hardware e software) da máxima qualidade e reputação.

Foram feitos investimentos em sistemas, tanto em termos de hardware como de software de modo a manter os altos parâmetros de desempenho que a Norfin sempre exigiu.

Durante o ano de 2018 foi facultada formação técnica a vários colaboradores com ênfase nas áreas de inglês, contabilidade, RGPD, colaboração com o IPD, área fiscal e seminários de formação imobiliária.

21 – PERSPECTIVAS DE DESENVOLVIMENTO

Para o ano 2019 a Norfin irá prosseguir o seu desenvolvimento em linha com o passado recente, promovendo a constituição de fundos imobiliários para segmentos

bem definidos do mercado imobiliário, de modo a propor aos investidores projetos claros em termos do seu perfil de risco e retorno.

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

Apesar de já após o encerramento do exercício a Sociedade ter sido confrontada com a decisão dos participantes de um fundo de mudarem de sociedade gestora (RAV PN), pensamos que irá ser possível manter o nível de rentabilidade, pois:

1. Temos pendente na CMVM o licenciamento do fundo RE Portugal, o qual se destina a investidores qualificados internacionais;
2. A angariação de mandatos de gestão nas nossas associadas Norfin Serviços e Norfin Investimentos, permite que se necessário parte dos nossos recursos humanos sejam transferidos para essas empresas, com a consequente redução de custos.

22 - INDICADORES DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS E COMISSÃO GESTÃO

Durante o ano de 2018 assistiu-se a um decréscimo dos activos imobiliários sob gestão da Norfin, passando os mesmos de 1.340 biliões de Euros para cerca de 1.243 biliões de Euros.

O decréscimo de valores de ativos imobiliários sob gestão, bem como das comissões de gestão deveu-se ao facto de o fundo Logística e Distribuição ter cessado a sua atividade em 30 de Setembro, e ainda a existirem três fundos (Caixa Arrendamento, Caixa Imobiliário e Cidades de Portugal) que entraram em período de liquidação em Maio de 2018, pelo que têm vindo desde essa data a efetuar a venda dos imóveis que compõem o seu património imobiliário.

Os valores acima mencionados podem ser vistos nos quadros que a seguir se apresentam, sendo a variação percentual calculada com base nos anos de 2018 e 2017:

	2018	2017	2016	2015	2014	2013	Var. %
Activos sob gestão FII	1 243 602 919,28	1 340 623 687,33	1 288 809 176,10	1 081 747 498,23	1 033 136 531,45	1 001 639 100,89	-7,53 %

	2018	2017	2016	2015	2014	2013	Var. %
Comissão Gestão FII	4 617 124,72	4 909 508,33	3 979 585,59	3 967 745,72	3 492 348,22	3 124 087,50	-7,35 %

23 - EVOLUÇÃO DOS RESULTADOS

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

23.1 RENDIMENTOS

Os rendimentos da NORFIN em 2018 tem a seguinte proveniência:

- Comissão de Gestão dos Fundos - Euros 4.617.125

23.2 GASTOS

O total dos gastos operacionais foi de Euros 3.388.596 refletindo para além de outros os gastos com pessoal.

O aumento dos gastos com o pessoal face a 2017 é em parte explicado pelo aumento dos bónus de balanço.

23.3 AMORTIZAÇÕES

O total de amortizações ascendem a Euros 74.613 dizendo respeito, na maior parte do seu valor a investimentos efectuados com sistemas informáticos e material de transporte (viaturas).

23.4 RESULTADOS

Os resultados antes de impostos sobre o rendimento foram de Euros 1.140.933 que se traduziram em Euros 868.286 depois de impostos.

24 - DECLARAÇÕES RESPEITANTES AO DECRETO-LEI 411/91, DE 17 DE OUTUBRO, E AO ARTIGO 66.º DO CÓDIGO DAS SOCIEDADES COMERCIAIS

24.1 - De acordo com o Decreto-Lei n.º 411/91 de 17 de outubro, a sociedade não tinha, no final do exercício, quaisquer dívidas em mora à Segurança Social.

24.2 - De acordo com o previsto no Artigo 66.º do Código das Sociedades Comerciais:

No final do exercício a sociedade detinha 9.900 ações próprias com um valor nominal total de Euros 49.500.

Não foram concedidas quaisquer autorizações a negócios entre a sociedade e os seus administradores.

24.3 - Por outro lado, nada temos a referir em relação às alíneas b) e g) do n.º 5 do artigo 66.º, acima referido.

25 - APLICAÇÃO DOS 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 2018 no valor de Euros 868.286 :

-Dividendos no valor total de 868.000 € dos quais 680.000 € foram pagos antecipadamente em 30/11/2018.

-Resultados Transitados no montante de 286 €

26 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Acionistas com mais de 5% do capital social:

Norfin Investimentos, S.A. _____	90.10%
Norfin SGFII, S.A. _____	9.90%

27- AGRADECIMENTO

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

- A Mesa da Assembleia Geral;
- Ao Conselho Fiscal;
- À Caixa Económica Montepio Geral - banco depositário dos Fundos Vision Escritórios, Logística e Distribuição, Imocar, Novimove e Ibéria;
- À Caixa Geral de Depósitos - banco depositário dos Fundos Office Park Expo, Lusofundo, Lucasfin, Arrendamento Mais, Caixa Arrendamento, Caixa Imobiliário e Cidades de Portugal;
- Ao Banco Santander Totta - banco depositário dos Fundos Trindade, Oportunidade, Solução Arrendamento e Real Added Value;
- Ao Banco Invest - banco depositário do Fundo Europa;
- Aos empregados e restantes colaboradores da NORFIN SGFII.

Lisboa, 13 de Março de 2019

O Conselho de Administração:



João Filipe de Brion Ramirez Sanches
Presidente

Alexandre Carlos Costa Relvas

Alexandre Carlos Costa Relvas
Vogal

Maria Clara C.R. Braga da Costa

Maria Clara C.R. Braga da Costa
Vogal

Norfin - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliários, S.A.

Capital Social: € 500.000,00 - CRCL n.º 435 - NIPC 500 963 312

Sede: Av. da República, n.º 35 - 4.º 1050-186 Lisboa

Balanço NCA (Contas Individuais)

Data: 31 de dezembro de 2018

€

	Notas / Quadros anexos	31 de Dezembro de 2018			31 de dezembro de 2017
		Valor antes de provisões, imparidade e amortizações	Provisões, imparidade e amortizações	Valor líquido	
		1	2	3 = 1 - 2	
Activo					
Caixa e disponibilidades em bancos centrais	14	1 207	0	1 207	866
Disponibilidades em outras instituições de crédito	14	2 139 244	0	2 139 244	2 660 681
Outros activos tangíveis	4	600 118	499 615	100 503	107 774
Activos intangíveis	4	99 961	99 961	0	2 079
Activos por impostos correntes	5	166 886	0	166 886	24 868
Outros activos	6	559 247	0	559 247	789 339
Total de Activo		3 566 662	599 576	2 967 085	3 585 608
Passivo					
Passivos por impostos correntes	5	0	0	0	-29 212
Outros passivos	7	1 774 495	0	1 774 495	844 304
Total de Passivo		1 774 495	0	1 774 495	815 092
Capital					
Capital	8	500 000	0	500 000	500 000
Outras reservas e resultados transitados	9	2 224 361	0	2 224 361	3 162 162
(Acções próprias)	9	-2 400 057	0	-2 400 057	-2 400 057
Resultado do exercício	9	868 286	0	868 286	1 508 411
Total de Capital		1 192 590	0	1 192 590	2 770 516
Total de Passivo + Capital		2 967 085	0	2 967 085	3 585 608

O Contabilista Certificado

Marisa Pereira

Marisa Pereira

Administração

Alexandre Relvas

Alexandre Relvas

João Brion Sanches

João Brion Sanches

João Brion Sanches

Norfin - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliários, S.A.

Capital Social: € 500.000,00 - CRCL n.º 435 - NIPC 500 963 312

Sede: Av. da República, n.º 35 - 4.º 1050-186 Lisboa

Demonstração de Resultados NCA (Contas individuais)

€

Data: 31 de dezembro de 2018

	Notas/ /Quadros anexos	31 de Dezembro de 2018	31 de Dezembro de 2017
Juros e rendimentos similares	17	0	2 476
Margem financeira		0	2 476
Rendimentos de instrumentos de capital		0	0
Rendimentos de serviços e comissões	10	4 617 125	4 909 508
Encargos com serviços e comissões		-3 666	-3 149
Outros resultados de exploração	16	-9 317	338
Produto bancário		4 604 142	4 906 697
Custos com pessoal	11	-2 848 051	-2 187 194
Gastos gerais administrativos	12	-540 545	-616 960
Depreciações e amortizações	4	-74 613	-92 324
Resultado antes de impostos		1 140 933	2 012 694
Impostos			
Correntes	5	-272 647	-504 284
Diferidos			
Resultado após impostos	9	868 286	1 508 411
Resultado líquido do exercício	9	868 286	1 508 411

O Contabilista Certificado

Marisa Pereira

Marisa Pereira

Administração

Alexandre Relvas

João Brion Sanches

Alexandre Relvas

João Brion Sanches

Anexo ao Balanço e à Demonstração dos Resultados por Naturezas

31 de dezembro de 2018

(Valores expressos em Euros)

A Norfin – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliários, S.A. tem como objeto social a gestão de fundos de investimento imobiliários, atividade que se encontra regulada pelo Decreto-Lei n.º60/2002 de 20 de Março.

Até dezembro de 2018, a sociedade administrou os seguintes fundos de investimento:

Vision Escritórios - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado
Office Park Expo - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado
Logística e Distribuição – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado *
Imocar - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado
Novimove - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado
Lusofundo - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado
Trindade - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado
Ibéria - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado
Oportunidade - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado
Solução Arrendamento - Fundo Especial de Invest. Imob. Fechado para Arrendamento Habitacional
Europa - Fundo de Fechado de Investimento Imobiliário
Lucasfin - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado
Arrendamento Mais - Fundo Especial de Invest. Imob. Fechado para Arrendamento Habitacional
Lisfundo - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado
Real Added Value PN – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado
Caixa Arrendamento – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado para Arrendamento Habitacional
Caixa Imobiliário – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado para Arrendamento Habitacional
Cidades de Portugal – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado para Arrendamento Habitacional

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.

*O fundo Logística e Distribuição foi liquidado em setembro de 2018.

Dos fundos acima mencionados, encontram-se em fase de liquidação desde maio de 2018, os fundos Caixa Arrendamento, Cidades de Portugal e Caixa Imobiliário.

1 - Bases de apresentação das demonstrações financeiras e principais políticas contabilísticas

Os registos contabilísticos e as demonstrações financeiras da sociedade são efectuados de acordo com as Normas de Internacionais de Contabilidade (NIC), pelo aviso 5/2015 de 31 de dezembro do Banco de Portugal, utilizados por esta sociedade desde janeiro de 2017.

As políticas contabilísticas que servem de base às demonstrações financeiras são:

- Especialização dos Exercícios: os custos e proveitos são reconhecidos à medida que são gerados, independentemente do seu recebimento ou pagamento;
- Comissões:
 - o de subscrição: por norma, a sociedade não cobra comissões de subscrição;
 - o de gestão: cobrada mensalmente aos fundos, de acordo com as condições definidas no regulamento de gestão de cada um, é registada em proveitos na conta 81;

- Activos Tangíveis: os activos tangíveis são registados ao seu custo de aquisição (IAS 16 – Activos Fixos Tangíveis) e deduzidos das amortizações, calculadas mensalmente segundo o método das quotas constantes;
- Activos Intangíveis: tal como os activos tangíveis, estes também são registados ao custo de aquisição e amortizados segundo o método das quotas constantes (IAS 38 – Activos Intangíveis);
- Impostos: A sociedade é tributada em Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Colectivas pelo Regime Geral de determinação do lucro tributável e Derrama, cuja taxa total em 2018 foi de 25,50%. O total de imposto sobre lucros engloba apenas o imposto corrente.

2 – Principais fontes da incerteza das estimativas

A valorização de determinados activos e passivos evidenciados nas demonstrações financeiras exige a estimativa de acontecimentos futuros que influenciam esses activos e passivos à data do balanço e demonstração de resultados. Assim é necessário utilizar pressupostos em rubricas como os salários e os impostos do exercício, sendo que existe a possibilidade de estes valores serem ajustados no período seguinte.

3 – Aplicações em instituições de crédito

Não existem aplicações em instituições de crédito até dezembro de 2018.

4 – Ativos tangíveis e intangíveis

Os ativos tangíveis e intangíveis apresentam os seguintes valores a 31.12.2018 e 31.12.2017:

CONTAS	Saldo a 31/12/2017			Aumentos do período			Saldo a 31/12/2018		
	Valor bruto	Amortizações Acumuladas	Valor Líquido	Aquisições	Transferências (reclassificações)	Amortizações	Valor bruto	Amortizações Acumuladas	Valor Líquido
Activos Intangíveis:									
Sist. Aut. tratamento de dados (software)	99.961	97.882	2.079	0	0	2.079	99.961	99.961	0
TOTAL	99.961	97.882	2.079	0	0	2.079	99.961	99.961	0
Activos tangíveis:									
Obras em imóveis arrendados	18.688	18.688	0	0	0	0	18.688	18.688	0
Equipamento	584.763	476.989	107.774	91.942	-98.645	568	578.060	477.557	100.503
Outras activos tangíveis	3.369	3.369	0	0	0	0	3.369	3.369	0
TOTAL	606.820	499.046	107.774	91.942	-98.645	568	600.117	499.614	100.503
TOTAIS	706.781	596.928	109.853	91.942	-98.645	2.647	700.078	599.575	100.503

5 – Impostos sobre o rendimento

A 31.12.2018 e 31.12.2017, as rubricas de ativos e passivos por impostos correntes têm os seguintes valores:

Activos por impostos correntes	2018	2017
IVA a recuperar	24.694	24.868
IRC a recuperar	142.192	
	<u>166.886</u>	<u>24.868</u>

Passivo por impostos correntes	<u>2018</u>	<u>2017</u>
IRC	226.659	423.056
Derrama	16.233	45.783
Tributação autónoma	29.756	35.445
Pagamento por conta	-401.904	-507.345
Pagamento adic.p/conta	<u>-12.936</u>	<u>-26.151</u>
IRC a pagar	-142.192	-29.212

Na rubrica de ativos por impostos correntes conta um valor de €24 694 relativo a IVA a recuperar decorrente do ajustamento do cálculo do pro-rata relativo a 2018 (2017:€ 24.868).

A sociedade está sujeita a tributação em sede de Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Colectivas (IRC) e respectiva Derrama (Municipal e Estadual), o que corresponde a uma taxa agregada de 25,50%.

6 – Outros ativos

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Devedores e outras aplicações	88.260	192.054
Outros rendimentos a receber	359.770	488.417
Outras despesas c/encargo diferido	103.615	100.493
Outras operações a regularizar	175	3.581
Investimentos detidos até a maturidade	<u>7.426</u>	<u>4.795</u>
	559.247	789.339

Na rubrica Devedores e outras aplicações constam valores a receber relativos a encargos devidos pelos fundos de investimento administrados pela Norfin SGFII.

Na rubrica Outros rendimentos a receber constam os valores relativos a acréscimos de rendimentos, nomeadamente as comissões de gestão relativas a dezembro de 2018.

Na rubrica Outras despesas c/encargo diferido encontram-se registadas as despesas a reconhecer em 2019.

7 – Outros passivos

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Devedores e outras aplicações	717.362	0
Credores e outros recursos	244.846	154.637
Outros encargos a pagar	812.287	689.659
Outras contas de regularização	<u>0</u>	<u>8</u>
	1.774.495	844.304

Em 2018, na rubrica de Devedores e Outras aplicações constam maioritariamente valores a pagar por conta da liquidação do fundo logística e distribuição.

Na rubrica Credores e outros recursos constam maioritariamente impostos retidos e a pagar, seguros e fornecedores correntes.

Na rubrica de Outros encargos a pagar, constam os valores relativos a acréscimos de remunerações para o ano de 2019, bem como a estimativa de participação nos resultados a distribuir pelos colaboradores.

8 – Capital

O capital da Norfin é de Euros 500.000, representado por 100.000 ações com o valor nominal de Euros 5. A esta data o capital encontra-se totalmente realizado e subscrito.

No final do exercício a sociedade detinha 9.900 ações próprias com um valor nominal total de Euros 49.500.

9 – Reservas, resultados transitados e resultado líquido do exercício

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Reservas legais	2.904.361	2.904.361
Resultados Transitados	-680.000	257.801
	<u>2.224.361</u>	<u>3.162.162</u>
Resultado líquido do período	868.286	1.508.411

Em Dezembro de 2018 foram distribuídos 680.000 de resultados antecipados de 2018.

10 – Rendimentos de comissões

Comissões recebidas pela sociedade gestora em 31 de dezembro de 2018:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Administração de valores		
Vision Escritórios	588.556	566.558
Office Park Expo	390.000	390.000
Logística e Distribuição	262.853	376.319
Imocar	150.160	145.189
Novimove	50.000	50.000
Lusofundo	69.617	216.030
Trindade	155.392	156.872
Ibéria	189.441	200.876
Oportunidade	77.538	67.151
Solução Arrendamento	767.515	756.847
Europa	89.496	56.450
Lucasfin	36.000	36.000
Arrendamento Mais	583.224	585.094
Lisfundo	448.374	431.540
Real Added Value	542.992	475.700
Caixa Arrendamento	142.516	270.026
Caixa Imobiliário	50.232	92.166
Cidades de Portugal	23.218	36.690
	<u>4.617.125</u>	<u>4.909.508</u>

A diminuição do valor das comissões recebidas deve-se sobretudo à liquidação do Fundo Logística e Distribuição em setembro de 2018.

11 – Custos com o Pessoal

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Remuneração órgãos gestão	71.725	60.955
Remuneração de empregados	1.250.850	1.184.898
Gratificações de balanço empregados	851.400	425.000
Encargos sociais obrigatórios	298.945	253.498
Outros custos com o pessoal	<u>375.130</u>	<u>262.843</u>
	2.848.051	2.187.194

A variação de valores prende-se sobretudo com o aumento das gratificações de balanço consideradas em 2018.

As remunerações dos órgãos de gestão correspondem a 2 administradores (2 em 2017), as de empregados correspondem a 30 funcionários (30 em 2017).

Nos Outros custos com o pessoal encontra-se incluída uma verba de € 230.347 e de € 102.508, que corresponde ao débito feito a preço de custo, pela Norfin Serviços à Norfin – SGFII e pela Norfin Investimentos à Norfin - SGFII, respetivamente, pela cedência de colaboradores.

12 – Gastos gerais administrativos

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Água, energia e combustíveis	27.821	28.957
Material de consumo corrente	12.524	13.924
Publicações	447	33
Material de higiene e limpeza	413	348
Outros fornecimentos	27.320	13.587
Rendas e alugueres	128.756	129.778
Comunicações	23.271	21.437
Deslocações, estadas, representação	97.259	146.056
Conservação e reparação	8.446	13.338
Transportes	243	1.673
Formação de pessoal	27.353	16.727
Seguros	7.697	5.928
Serviços especializados	155.961	171.832
Outros serviços	<u>23.035</u>	<u>53.342</u>
	540.545	616.960

A variação da rubrica “Deslocações, estadas, representação” deveu-se à diminuição das deslocações ao estrangeiro.

Em 2018 existiu uma diminuição dos valores pagos a título de consultoria, pelo que a rubrica de serviços especializados diminuiu de 2017 para 2018.

13 – Valores administrados pela instituição

Em 31 de dezembro de 2018, o total dos valores geridos pela Norfin, tem a seguinte composição:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Vision Escritórios	68.769.745	64.950.270
Office Park Expo	240.868.524	233.932.049
Logística e Distribuição	0	34.883.991
Imocar	57.682.645	63.258.747
Novimove	10.457.592	10.489.300
Lusofundo	76.245.779	78.773.147
Trindade	46.637.483	43.818.801
Ibéria	74.732.395	77.004.255
Oportunidade	10.907.493	10.390.497
Solução Arrendamento	219.028.273	217.930.910
Europa	27.703.047	28.458.913
Lucasfin	2.199.484	2.768.600
Arrendamento Mais	157.652.250	156.420.492
Lisfundo	22.117.333	15.764.511
Real Added Value	125.809.757	97.044.299
Caixa Arrendamento	15.304.597	63.948.228
Caixa Imobiliário	6.365.461	26.675.141
Cidades de Portugal	3.518.182	11.506.549
	<u>1.166.000.041</u>	<u>1.238.018.700</u>

14 – Caixa e seus equivalentes

A caixa e disponibilidades em instituições financeiras têm a seguinte composição:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Caixa	1.207	866
Depósitos à ordem	2.139.244	2.660.681
	<u>2.140.450</u>	<u>2.661.548</u>

16 – Outros Resultados de Exploração

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Outros Ganhos Operacionais	15.447	34.480
Outros Ganhos Extraordinários	65.242	0
Outros Encargos Operacionais	-10.151	-10.094
Outros Custos Extraordinários	-77.882	0
Outros Impostos	-1.971	-24.049
	<u>-9.317</u>	<u>338</u>

As rubricas Outros ganhos extraordinários e Outros custos extraordinários dizem respeito a correções relativas a anos anteriores

17 – Juros e Rendimentos similares

Em 31 de dezembro de 2018 esta rubrica apresentava a seguinte decomposição:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Juros e Rendimentos Similares		
Aplicações a prazo	0	2.476
	<u>0</u>	<u>2.476</u>

18 – Informações exigidas por diplomas legais

No que respeita ao estipulado na alínea b) do n.º 1 do Artigo 66.º A, do Código das Sociedades Comerciais, a Administração informa que os honorários totais nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017 relativos a serviços prestados pelo Revisor Oficial de Contas, referentes à revisão legal das contas são de Euros 6.630 e Euros 6.500, respetivamente.

19- Eventos subsequentes

O Fundo Real Added Value PN – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado irá a partir de 01 de fevereiro de 2019 passar a estar sob a gestão de uma nova entidade gestora (Institutional Investment Partners GmGH (“2IP”), tendo a CMVM autorizado esta alteração por deliberação do Conselho de Administração de 19 de dezembro de 2018.

O fundo OPE por deliberação dos participantes de 21 de Fevereiro de 2019 irá ser transferido para uma nova sociedade gestora, estando este processo pendente de autorização da CMVM.

Pensamos contudo que irá ser possível manter o nível de rentabilidade da sociedade, pois:

1. Temos pendente na CMVM o licenciamento do fundo RE Portugal, o qual se destina a investidores qualificados internacionais;
2. A angariação de mandatos de gestão nas nossas associadas Norfin Serviços e Norfin Investimentos, permite que se necessário parte dos nossos recursos humanos sejam transferidos para essas empresas, com a consequente redução de custos.

Lisboa, 13 de Março de 2019


O Contabilista Certificado


Marisa Pereira

A Administração


João Filipe de Brion Ramirez Sanches
Presidente


Alexandre Carlos Relvas
Vogal


Maria Clara C.R. Braga da Costa
Vogal

RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas de **NORFIN – SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIOS, S.A. (NORFIN SGFII)**, que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2018 (que evidencia um total de 2.967.085 euros e um total de capital próprio de 1.192.590 euros, incluindo um resultado líquido de 868.286 euros), a demonstração dos resultados por naturezas e o anexo às demonstrações financeiras que inclui 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 de **NORFIN – SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIOS, S.A.**, em 31 de dezembro de 2018 e o seu desempenho financeiro relativo ao ano findo naquela data de acordo com Normas Internacionais de Contabilidade (NIC) emitidas pelo Banco de Portugal

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 NORFIN SGFII 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 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 e o desempenho financeiro da NORFIN SGFII de acordo com as Normas Internacionais de Contabilidade;
- a elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis;
- a criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material devida a fraude ou erro;



- a adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- a avaliação da capacidade da NORFIN SGFII 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 NORFIN SGFII.

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 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 NORFIN SGFII;
- avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
- concluimos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade da NORFIN SGFII 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 NORFIN SGFII 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 acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;

- comunicamos com os encarregados da governação, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificado 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 apreciação sobre a NORFIN SGFII, não identificámos incorreções materiais.

Lisboa, 27 de março de 2019



KRESTON & ASSOCIADOS - SROC, LDA.
Representada por Jaime de Macedo Santos Bastos

RELATÓRIO E PARECER DO CONSELHO FISCAL

EXERCÍCIO DE 2018

Senhores Acionistas,

Nos termos da lei, dos estatutos da Empresa e no desempenho do mandato que nos conferiram, vimos apresentar o nosso relatório sobre a atividade fiscalizadora desenvolvida em 2018 e dar o nosso Parecer sobre o Relatório de Gestão e Demonstrações Financeiras Individuais apresentadas pelo Conselho de Administração da NORFIN – Sociedade Gestora de Fundos Imobiliários, S.A., relativamente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

O Conselho Fiscal, através de contatos estabelecidos com o Conselho de Administração, bem como de esclarecimentos e de informação recolhida junto dos serviços competentes, foi informado acerca da atividade da Empresa.

Acompanhámos a verificação dos registos contabilísticos e da respetiva documentação de suporte, 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. Vigiamos pela observância da lei e dos estatutos. No exercício da nossa atividade não deparamos com quaisquer constrangimentos.

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.

No exercício das nossas funções, verificámos que:

- o Balanço, a Demonstração dos resultados por naturezas, 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 suficientemente 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.

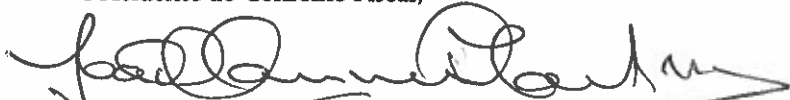
Nestes termos, tendo em consideração as informações recebidas do Conselho de Administração e Serviços da Empresa, bem como as conclusões constantes da Certificação Legal de Contas e Relatório de Auditoria, somos do parecer que:

1. seja aprovado o Relatório de Gestão;
2. sejam aprovadas as Demonstrações Financeiras;
3. seja aprovada a proposta de aplicação de resultados apresentada pelo Conselho de Administração da Empresa.

Finalmente, os membros do Conselho Fiscal expressam o seu reconhecimento e agradecimento pela colaboração prestada, ao Conselho de Administração e serviços com os quais tivemos oportunidade de contactar.

Lisboa, 29 de março de 2019

○ Presidente do Conselho Fiscal,



○ Vogal,

○ Vogal,

