

Norfin

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

RELATÓRIO & CONTAS

31/12/2020

NORFIN – SGOIC, S.A.

Relatório de Atividade e Contas relativo ao exercício de 2020

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 2020.

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

Índice

1. Enquadramento Macroeconómico	4
2. Atividade em 2020: Sociedade e Fundos Geridos	10
3. Meios Materiais e Humanos	17
4. Perspetivas de Desenvolvimento	17
5. Indicadores de Ativos Imobiliários e Comissão de Gestão.....	18
6. Evolução de Resultados.....	18
7. Aplicação de Resultados.....	19
8. Informações Complementares	19
9. Acontecimentos após a data de balanço	19
10. Agradecimento	19

1. Enquadramento Macroeconómico

O ano de 2020 fica indubitavelmente ligado às severas e concertadas respostas dos governos à declaração da disseminação do Covid-19 como pandemia mundial pela OMS, impondo draconianas restrições às liberdades individuais sob pretexto de a travar, ou pelo menos conter, bem como a constante cobertura mediática do tema e as consequentes alterações comportamentais dos agentes económicos, forçadas ou induzidas, que levaram a um choque económico global quase sem precedentes, com uma há muito não vista contracção da economia mundial de c. 4.3%, muito potenciada pela contracção das economias avançadas de c. 5.4%. Segundo o FMI 90% dos países terá visto as suas economias contrair este ano, com raras excepções como a China ou o Bangladesh a conseguir apresentar parcos crescimentos quando comparados com o seu ritmo dos últimos anos (c. 2% para ambos vs. 6.1% e 8.2% respectivamente nos anos anteriores).

O impacto ruinoso das medidas e comportamentos de reacção à pandemia, bem como a sua correspondente incerteza, foram parcialmente mitigados pela sua redução das medidas restritivas a partir de Abril e as fortes respostas dos governos com capacidade financeira e dos bancos centrais que adoptaram medidas de política orçamental, monetária, prudencial e de supervisão céleres, abrangentes e amplas na tentativa de conter o choque económico e criar condições para a recuperação da actividade. Os diferentes pontos de partida, nomeadamente em termos de dívida pública e de acomodação monetária, contribuíram para alguma diversidade na magnitude e nas políticas entre países.

Nos Estados Unidos, a Reserva Federal reduziu o objectivo para a taxa dos fed funds em 150 pontos base para o intervalo 0% – 0.25%, reactivou a compra de dívida do Tesouro e das agências, implementou novos programas e estabeleceu linhas de provisão de liquidez em dólares com outros bancos centrais. Os programas criados apoiaram a provisão de crédito à economia, chegando a segmentos de mercado específicos – entre os quais os de papel comercial e de empréstimos de maior risco – e apoiando o financiamento de pequenas e médias empresas e de governos locais e estaduais.

Na área do euro, o BCE assegurou uma orientação acomodatória da política monetária, através da manutenção de taxas de juro negativas, de um reforço das orientações quanto à manutenção do nível de taxas no futuro (forward guidance), de um aumento das compras de activos e de uma ampla provisão de liquidez (Quantitative easing). De modo a garantir o aumento das necessidades de liquidez, o BCE implementou novas operações de cedência de liquidez, que alargou o colateral elegível e aliviou

as condições de financiamento nas operações de refinanciamento de longo prazo direccionadas (targeted longer-term refinancing operations – TLTRO-III). Por fim, de modo a contribuir para a estabilidade dos mercados financeiros internacionais, o BCE estabeleceu acordos de provisão de liquidez com outros bancos centrais.

Apesar das tentativas da generalidade dos governos em tentar reagir com apoios aos sistemas de saúde, às empresas e às famílias, procurando dar resposta à pressão sobre a saúde e assegurar a continuidade dos negócios e subsistência das famílias resultado das outras medidas implementadas, o consumo privado caiu de forma substancial e a poupança das famílias aumentou, reflectindo o efeito do confinamento e motivos de precaução num ambiente de incerteza e pessimismo dos consumidores. O investimento retraiu-se perante as quebras na actividade e a elevada incerteza. A pandemia e as medidas de contenção implicaram também um choque negativo sobre a oferta, ampliado pela organização da produção em cadeias de valor globais.

O comércio mundial colapsou na primeira metade de 2020, com uma queda superior à registada durante a crise financeira global de 2008-2009. As importações mundiais de bens e serviços caíram 12.5% no primeiro semestre face ao período homólogo. A evolução do comércio mundial acompanhou a redução da actividade económica, sendo ampliada pelas perturbações nas cadeias de valor global. A queda no comércio foi também mais pronunciada no sector dos serviços do que no dos bens, ao contrário do que se observou em crises anteriores.

	2020			
	Taxa de crescimento PIB	Inflacção	Taxa Desemprego	Taxa Dívida/PIB*
EUA	(2.8%)	1.2%	6.7%	125.0%
China	4.9%	0.2%	5.2%	65.0%
Alemanha	(4.0%)	(0.3%)	4.5%	72.0%
Reino Unido	(8.6%)	0.3%	4.9%	110.0%
França	(3.9%)	0.0%	9.0%	117.0%
Itália	(5.0%)	(0.1%)	8.9%	152.0%
Espanha	(9.0%)	(0.5%)	16.3%	121.0%
Portugal	(5.7%)	(0.2%)	7.8%	130.0%
Zona Euro	(4.3%)	(0.3%)	8.3%	98.0%
Japão	(5.8%)	(0.9%)	2.9%	255.0%
Rússia	(3.2%)	4.9%	6.1%	18.5%
Índia	(7.5%)	6.9%	6.5%	85.0%
Brasil	(3.9%)	4.3%	14.3%	88.0%

* previsão 2020

Tabela 1 – Fonte: Trading Economics (agrega estatísticas dos vários institutos nacionais)

Quanto à economia Portuguesa, à semelhança do resto do mundo, a pandemia Covid-19 afectou profundamente a actividade económica em 2020. As medidas de contenção da crise de saúde pública e a atitude de precaução dos agentes económicos determinaram uma queda sem precedentes do PIB na primeira metade do ano. As projecções apresentadas assumem que as restrições serão gradualmente retiradas a partir do primeiro trimestre de 2021, embora a actividade fique condicionada até ao início de 2022, altura em que uma solução médica eficaz estará plenamente implementada. A acção das políticas monetárias, orçamentais e prudenciais foi decisiva na mitigação da crise, e continuará a desempenhar um papel fundamental na dinâmica de recuperação.

No primeiro semestre de 2020, a actividade diminuiu 17.3%, em termos acumulados, face ao final de 2019. No terceiro trimestre, após o gradual levantamento das medidas de contenção, assistiu-se a uma recuperação rápida e acentuada da actividade, com um crescimento do PIB de 13.3% face ao trimestre anterior. Esta recuperação, superior à antecipada, beneficiou da realização de despesa adiada durante o período de confinamento e da recuperação da generalidade das actividades produtivas

Neste enquadramento, projecta-se uma queda do PIB de cerca de 7% em 2020 em termos homólogos, seguida de um crescimento de 3.9% em 2021, 4.5% em 2022 e 2.4% em 2023 (Boletim económico do Banco de Portugal). A actividade retoma o nível pré-pandemia no final de 2022. A recuperação da actividade traduz-se numa melhoria no mercado de trabalho, perspectivando-se um aumento do emprego e uma redução da taxa de desemprego a partir de meados do próximo ano.

O PIB Português é sustentado maioritariamente pelo consumo privado interno que representa c. 66%, com as despesas das administrações públicas somente 22% e o investimento 19%. A grande alteração à composição do PIB passa pela componente das exportações líquidas que permanecem ainda mais negativas com a diminuição das importações a não ser suficiente para cobrir o decréscimo ainda maior das exportações.

Economia Portuguesa	2019	2020	2020
	[€ milhões]	[€ milhões]	[% AoA]
PIB	202.153	187.701	(7,1%)
Consumo privado	131.695	123.026	(6,6%)
Consumo Público	33.438	41.746	24,8%
FBCF	38.252	34.810	(9,0%)
Exportações líquidas	(1.233)	(3.480)	182,3%
Exportações	86.751	71.380	(17,7%)
Importações	87.983	74.860	(14,9%)

Tabela 2 – Fonte: INE

A taxa de desemprego desceu em Portugal pelo terceiro mês consecutivo em Novembro, ficando ainda mais abaixo da média europeia, de acordo com os dados revelados pelo Eurostat. Tendo em

conta apenas esta variação entre Novembro e Outubro, a redução da taxa de desemprego em Portugal foi a terceira mais acentuada entre todos os países da União Europeia. Apenas Itália (descida de 6 décimas para 8.9%) e Chipre (descida de 1.7 pontos percentuais para 7.8%) conseguiram reduções mais acentuadas, enquanto a Croácia e a Holanda (tal como Portugal) também baixaram três décimas.

Na Zona Euro a taxa de desemprego situou-se em 8.3% em Novembro, o que representa uma descida de uma décima face a Outubro enquanto na União Europeia também assistimos a uma descida de uma décima para 7.5%.

1.1. Mercado Imobiliário em Portugal

O mercado imobiliário Português vivia no início de 2020 um momento muito positivo, alimentado por um 2019 em que se bateram recordes de investimento e se assistia a um crescimento substancial do mercado, também suportado por algum crescimento da economia. Contudo, as respostas mundiais à pandemia vieram criar uma elevada incerteza no mercado e trazer várias mudanças de paradigma que poderão ter vindo para ficar, tais como o teletrabalho, ou a maior utilização do comércio online, entre outros.

Ainda assim, fruto do momento que se vinha vivendo, e dos principais fundamentais para investir em Portugal continuarem intactos, o mercado de investimento imobiliário registou um volume de investimento de c. €2.7 mil milhões, o terceiro melhor desde que há registos no que toca a investimento em imobiliário comercial (CRE), ainda que representando uma queda de c. 17% face ao volume registado em 2019. O número de transacções volumosas no mercado diminuiu, com os investidores que não estavam pressionados a vender a escolher reter os activos até períodos melhores, e multiplicaram-se as ofertas de pequenos edifícios e portfólios, fundamentalmente de particulares, que se viram sufocados pelas medidas de contenção impostas pelo governo. Neste volume de investimento destaca-se claramente a aquisição do Lagoas Park (c. €421 milhões) pela Henderson Park, como a maior transacção por um activo único em Portugal desde que há registo.

De entre as classes mais afectadas, a dos escritórios terá observado talvez o maior contraste, entrando em 2020 em franco crescimento, motivado por uma procura que excedia largamente a oferta, e sofrendo impactos, quiçá permanentes, com o decretar da obrigatoriedade do teletrabalho como resposta à pandemia, podendo ter acelerado a implementação desta tendência. Tem-se observado um número crescente de empresas (as estatísticas variam) que declara que vai manter algum nível de teletrabalho mesmo no pós-pandemia, reduzindo com isto as áreas de que precisam.

Isto implica que mesmo que haja uma manutenção do nº de entidades interessadas em arrendar espaço de escritórios, a quantidade de que necessitam irá baixar, levando a um choque na procura que

motivou uma queda na absorção do mercado de escritórios de 29% e 17% em Lisboa e Porto respetivamente, face a 2019. Contudo será de esperar que este choque se faça sentir mais nos escritórios menos centrais, ou menos core, quiçá reforçando-se a procura por estes mais centrais dado que as empresas que anteriormente se encontravam em zonas menos centrais com vastas áreas, vão continuar a poder realizar poupanças pagando espaços mais caros em muito menores quantidades, reforçando simultaneamente a imagem corporativa e a qualidade do espaço disponibilizado a colaboradores e clientes.

O retalho terá sido, a par do sector turístico, sem dúvida o mais afectado dos sectores, dado que as restrições impostas ao seu funcionamento retira da generalidade destes inquilinos a sua fonte de rendimento, e que, mesmo quando lhes foi permitido operar, a redução significativa à circulação e às viagens internacionais terão reduzido significativamente o número de visitantes nacionais e turistas internacionais levando a uma muito significativa redução de vendas. O efeito foi homólogo no turismo, com os hotéis forçados a fechar durante uma parte do ano e a operar com severas limitações durante o remanescente do período.

Os períodos longos de confinamento e os vários fechos de fronteiras contribuíram para uma diminuição na circulação de turistas que contribuiu para baixas nos níveis de ocupação, número de hóspedes e dormidas, assim como no RevPAR nos diversos pontos turísticos do país.

No retalho assistiu-se a uma aceleração da tendência de recurso ao comércio electrónico, que em Portugal estava atrasada face a outros países Europeus, trazendo consigo alguma procura adicional pelo sector logístico, especialmente naquele emergente designado de “last-mile”.

Internacionalmente o sector logístico é muito forte e motiva transacções de elevado volume, tendo a Blackstone, a maior private equity do mundo, destacado-se em 2020 com a aquisição de vários portfólios logísticos pelo mundo. Em Portugal, fruto de um número menor de players de relevo, alguma falta de infra-estrutura logística, especialmente por comparação à nossa vizinha Espanha, falta de produto moderno e com escala e a resultante falta de transparência que ser um sector historicamente menos interessante implica (os principais consultores imobiliários vão agora passar a partilhar informação entre si, mas é sabido que neste sector detêm uma quota minoritária do mercado), a logística em Portugal revela um gap maior que a média europeia entre a yield prime de logística e de escritórios, (c. 2.25% entre os 6.25% de logística e os 4.00% dos escritórios), resultando num menor capital value, tickets mais baixos e consequentemente não motivando ainda tantas nem tão volumosas transacções como noutros países. Em 2020, contudo, o seu apelo foi reforçado fruto da elevada resiliência que apresentou à crise vigente, seguindo a tendência internacional. Graças ao comércio electrónico o sector de “last mile logistics” observou um crescimento significativo, assistindo-se ao crescimento de rendas de armazéns nas zonas limítrofes de Lisboa para €6/m²/mês o que corresponde

a um aumento de 20% face ao ano anterior, e criando alguma pressão de crescimento também nos demais produtos logísticos. Contudo, o relativamente baixo capital value e as dificuldades supramencionadas continuam a limitar o crescimento da oferta de alta qualidade, sendo uma notável exceção a grande plataforma logística em desenvolvimento pela Merlin.

Outro sector “vencedor” com a crise da reacção governamental à pandemia foi o residencial, com um crescimento substancial da procura de produto para arrendamento, tornando-se o chamado sector de PRS (Private Rental Sector) um dos mais procurados por investidores internacionais, não obstante as dificuldades legislativas históricas deste sector em Portugal e da concorrência resultante da reconversão de alguma oferta turística (Airbnbs) que na impossibilidade de alojar turistas, se readaptaram oferecendo contratos de arrendamento tradicionais, tipicamente por prazos curtos (1 ano), mas que inevitavelmente terão criado uma pressão negativa nas rendas.

Já do lado da aquisição, o mercado residencial continuou forte, muito alimentado pelas baixas taxas de juro, registando um volume de vendas c. €25.583 milhões, o segundo melhor ano desde que há registo. Este resultado decorre também do acréscimo no ticket médio de aquisições, notando-se um foco da procura para produto de gama mais elevada, já que o número de transacções desceu 8%.

Espera-se que o mercado comece a recuperar em 2021, tendo em conta o plano de vacinação em implementação e a readaptação dos negócios à nova realidade. As oportunidades poderão ser muitas, mas há desafios anteriores à pandemia que se mantêm nomeadamente os atrasos nos processos de licenciamento e as alterações ao regime dos vistos Gold que terá um impacto muito negativo no investimento internacional em Portugal.

1.2. Fundos de Investimento Imobiliário em Portugal

De acordo com as estatísticas da CMVM, em Dezembro de 2020, o valor sob gestão dos fundos de investimento imobiliário (FII + FEII + FUNGEPI) atingiu os €10.835 milhões, mais 4.1% do que no ano anterior.

Este aumento é maioritariamente sustentado pelo aumento de 24% no montante investido nos fundos de gestão de património imobiliário (FUNGEPI), que se destinaram sobretudo ao sector do comércio (46.2% do total). Os países da UE foram o destino da totalidade do investimento feito em activos imobiliários, tendo 47.1% da carteira dos FII e FEII abertos sido aplicados em imóveis do sector de serviços.

No que toca a entidades gestoras, a Interfundos (12.2%), a Square AM (11%) e a Caixa Gestão de Activos (8.9%) registaram as quotas de mercado mais elevadas. A Norfin deixa assim de ocupar o 3º lugar de 2019, registando agora apenas 5.3% da quota de mercado o que corresponde a 5ª posição.

2. Atividade em 2020: Sociedade e Fundos Geridos

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

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

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

A AGG (Grupo Arrow) é uma empresa cotada e registada em Inglaterra e Gales, estando as suas ações cotadas na Bolsa de Londres.

A aquisição da Norfin veio consolidar a estratégia da AGHL e do Grupo Arrow em Portugal, nomeadamente pela experiência detida por esta sociedade na gestão de fundos de investimento imobiliários.

Esta aquisição surge em linha com a estratégia de aquisições já efetuadas pelo Grupo Arrow na Europa, potenciando a sua experiência e competências na gestão de ativos no sector imobiliário residencial e comercial.

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 actividades, dos seus processos e das equipas, não tendo sofrido, no período em análise, impactos maiores com esta aquisição.

O Grupo Arrow, através da AGHL, detém ainda em Portugal participações em outras empresas.

Destas, destaca-se a Whitestar, que é uma empresa de gestão de carteiras de crédito e imobiliário, líder em Portugal, que oferece um serviço integrado e completo de gestão de portfólios performing, sub-performing e non-performing.

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

Não houve qualquer reestruturação interna profunda em termos organizacionais ou funcionais, não tendo o Conselho Fiscal sofrido qualquer alteração. O Conselho de Administração sofreu a pequena alteração decorrente da saída de um dos seus membros.

A integração no Grupo Arrow também não teve qualquer impacto sobre os riscos, no período em análise. A Norfin manteve a sua exposição à performance da economia portuguesa e sector imobiliário residencial e comercial.

No âmbito do risco operacional, os processos, procedimentos e pessoas não foram alterados, mas serão futuramente reforçados pelas orientações e metodologias existentes.

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

No decorrer de 2020 manteve sob sua alçada a gestão de vários fundos, sendo nos pontos seguintes mencionado os principais acontecimentos na vertente operacional dos mesmos.

2.1 IMOCAR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

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

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

Em 31 de Dezembro de 2020 o total de ativo do Fundo era de €47.243.525 do qual €44.843.350 correspondem a ativos imobiliários. Na mesma data, o Valor Líquido Global do Fundo era de €46.562.572.

2.2 NOVIMOVE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

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

A 28 de junho de 2019, o Fundo foi prorrogado por um período de cinco anos, para 30 de

dezembro de 2024, tendo sido aprovada a prorrogação por unanimidade de participantes em Assembleia Geral.

Em 2020 foram alienadas 3 garagens da Tapada João de Almeida, sitas em Castelo Branco e os 3 imóveis de Nisa.

O Fundo é composto por 16 ativos que se encontram divididos em Terrenos e Construções que se destinam a arrendamento.

Em 31 de dezembro de 2020 o Fundo apresentava um ativo de €12.456.415 dos quais €9.015.705 correspondem a ativos imobiliários. Na mesma data o fundo apresentava um Valor Líquido Global do Fundo de €10.325.092.

2.3 EUROPA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

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

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

No ano de 2020 e ao nível de ocupação dos pisos de escritório do edifício Duarte Pacheco 26 aumentou com a entrada de 1 inquilino.

Em 31 de dezembro de 2020 o total de ativo do Fundo era de €29.775.612 do qual €28.264.450 correspondem a ativos imobiliários. Na mesma data, o Valor Líquido Global do Fundo era de €29.327.868.

2.4 LUSOFUNDO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

Em Assembleia Geral de Participantes de 21 de janeiro de 2020 foi deliberada a substituição da Norfin como sociedade gestora do fundo, passando a nova gestora a ser a ECS SGOIC.

O fundo após aprovação da CMVM passou a ser gerido pela ECS SGOIC a partir de 30 de junho de 2020.

2.5 TRINDADE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

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

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

O capital do Fundo passou a ser de €38.109.910 representado por 9.087.580 unidades de participação, por redução de capital em 11 de junho de 2019, através de deliberação em Assembleia Geral de Participantes, no dia 7 de junho de 2019.

Ainda no decorrer do ano de 2019, o capital do Fundo passou a ser de €34.609.913, representado por 8.416.092 unidades de participação, por redução de capital em 19 de dezembro de 2019, através de deliberação em Assembleia Geral de Participantes, no dia 17 de dezembro de 2019.

O capital do Fundo passou a ser de €32.109.918 representado por 7.979.404 unidades de participação, por redução de capital em 06 de julho de 2020, através de deliberação em Assembleia Geral de Participantes, no dia 01 de julho de 2020.

O Fundo é composto por um conjunto de 40 ativos que se destinam à venda e/ou arrendamento, onde apenas dois destes ativos estão arrendados.

Em 31 de dezembro de 2020 o valor total de ativo do Fundo era de €80.776.315 do qual €77.961.938 correspondem a ativos imobiliários. Na mesma data, o Valor Líquido Global do Fundo era de €50.420.341.

2.6 LISFUNDO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

Em Assembleia Geral de Participantes de 28 de janeiro de 2020 foi deliberada a substituição da Norfin como sociedade gestora do fundo, passando a nova gestora a ser a GEF, S.A.

O fundo após aprovação da CMVM passou a ser gerido pela GEF a partir de 20 de abril de 2020.

2.7 IBÉRIA FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

A constituição do Ibéria – FEIIF 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.

Em 29 de abril de 2019, foi deliberado em Assembleia de Participantes que o Fundo seria prorrogado por 1 ano, passando o seu término a ser 08 de novembro de 2020.

Em 27 de setembro de 2019, foi deliberado em Assembleia de Participantes, redução de capital no montante de €39 600 000 com liquidação financeira a 30 de setembro de 2019.

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.

O Fundo é composto pelo seguinte conjunto de 15 ativos que se destinam a arrendamento e/ou venda.

Em 31 de dezembro de 2020 o total de ativo do fundo era de €57.896.676 do qual €55.206.551 em ativos imobiliários e o restante, essencialmente, em disponibilidades. Nesta data o Valor Líquido Global do Fundo era de €32.897.091.

2.8 OPORTUNIDADE FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

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

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

A 12 de março de 2013, por via de redução de capital através de deliberação por Assembleia Geral de Participantes no dia 8 de março de 2013, o valor do capital do Fundo passou a ser de €5.097.047, representado por 1.006.387 unidades de participação.

O capital do Fundo passou a ser de €6.699.995, representado por 1.272.748 unidades de participação, por via de aumento de capital ocorrido em 10 de março de 2016, por deliberação em Assembleia Geral de Participantes no dia 26 de fevereiro de 2016.

O Fundo for prorrogado pelo período de 5 anos, por deliberação de Assembleia de Participantes de 16 de fevereiro de 2015. O término do Fundo passou a ser de 17 de agosto de 2020.

A 15 de novembro de 2019, o valor do capital do Fundo passou a ser de €4.300.091 representado por 819.748 unidades de participação, por via de redução de capital deliberado em Assembleia Geral de Participantes a 4 de novembro de 2019.

Em Assembleia Geral de Participantes de 12 de fevereiro de 2020 foi o fundo prorrogado pelo período adicional de 1 ano passando o seu término a ser 17 de agosto de 2021.

O Fundo é composto por um conjunto de 6 ativos, todos situados no edifício Leonel, que se destinam a arrendamento.

Em 31 de Dezembro de 2020 o total de ativo do fundo era de €2.746.034 do qual €1.812.100 em ativos imobiliários e o restante, essencialmente, em disponibilidades. Nesta data o Valor Líquido Global do Fundo era de €2.504.776.

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

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

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

Em 11 de setembro de 2019 foram distribuídos rendimentos do fundo, no montante de €5.411.546.

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

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

Em 31 de Dezembro de 2020 o total de ativo do fundo era de €226.960.221, do qual €217.550.650 em ativos imobiliários e o restante, essencialmente, em disponibilidades. Nesta data o Valor Líquido Global do Fundo era de €219.826.497.

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

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

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

Na Assembleia Geral de Participantes de 28 de agosto de 2019 foi aprovada a redução de capital do Fundo. Deste modo, a 30 de agosto de 2019 foi o capital reduzido em 984.519 unidades de participação pelo valor global de €4.999.978.

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

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

O Fundo é composto por 1.174 imóveis, entre construções acabadas e outros (garagens e caves), que se destinam ao arrendamento.

Em 31 de Dezembro de 2020 o total de ativo do fundo era de €156.290.094 do qual €143.226.140 em ativos imobiliários e o restante, essencialmente, em disponibilidades. Nesta data o Valor Líquido Global do Fundo era de €153.147.577.

2.11 BEIRAFUNDO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

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

Em 19 de Junho de 2012 foi comunicada à CMVM a prorrogação por um período adicional de cinco anos, de acordo com o regulamento de gestão em vigor naquela data, com efeitos a partir de 19 de junho de 2012, conforme deliberação da Assembleia de Participantes de 1 de junho de 2012.

Em 29 de Dezembro de 2016 foi comunicada à CMVM a prorrogação por um período adicional de três anos, de acordo com o regulamento de gestão em vigor naquela data, com efeitos a partir de 19 de junho de 2017, conforme deliberação da Assembleia de Participantes de 14 de dezembro de 2016.

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

Até 30 de Setembro de 2019, a administração, gestão e representação do Fundo competiam à Fundger – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., Desde a referida data, após a obtenção da autorização da CMVM necessária para esse efeito, a administração, gestão e

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

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

O Fundo é constituído por 356.779 unidades de participação, com o valor unitário de €1.000,0000.

Em 31 de dezembro de 2020 o total de ativo do fundo era de €39.419.573, do qual €38.508.530 correspondentes a aplicações em ativos imobiliários, e o restante fundamentalmente em depósitos bancários de cerca de €887.369. Nesta data o Valor Líquido Global do Fundo era de €6.731.486.

O Fundo tem financiamento bancário junto da Caixa Geral de Depósitos, no total de €31.080.666.

3. Meios Materiais e Humanos

Em 11 de março de 2020 a OMS declarou o surto do novo coronavírus, designado COVID-19 como pandemia. A 13 de março foi acionado o plano de contingência da Norfin e todos os seus colaboradores passaram com efeitos imediatos a regime de teletrabalho.

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

Na medida do possível foram fornecidos aos seus colaboradores formações e participação em alguns workshops, sendo que em 2020 não foi o foco principal da empresa dado as circunstâncias que se viviam no nosso país.

4. Perspetivas de Desenvolvimento

Para o ano 2021 a Norfin irá prosseguir o seu desenvolvimento em linha com o passado recente, promovendo a constituição de fundos imobiliários para segmentos bem definidos do mercado imobiliário, de modo a propor aos investidores projetos claros em termos do seu perfil de risco e retorno.

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

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

5. Indicadores de Ativos Imobiliários e Comissão de Gestão

Durante o ano de 2020 assistiu-se a um decréscimo dos ativos imobiliários sob gestão da Norfin, passando os mesmos de €939.504.561 para €616.389.414.

Em termos de comissão de gestão passou a mesma de €4.149.737 para €3.025.886.

O decréscimo de valores de ativos imobiliários sob gestão, bem como das comissões de gestão deveu-se ao facto de o fundo Office Park Expo, o Lisfundo e o Lusofundo terem deixado de estar sob gestão da Norfin e ao facto de o fundo Vision Escritórios ter sido liquidado (em dezembro de 2019).

6. Evolução de Resultados

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

RENDIMENTOS

Os rendimentos da NORFIN em 2020 tem a seguinte proveniência:

Comissão de Gestão dos Fundos - €3.025.886

GASTOS

O total dos gastos operacionais foi de €2.374.917 refletindo para além de outros os gastos com pessoal.

A redução dos gastos com o pessoal face a 2019 é em parte explicado pela redução dos bónus de balanço.

AMORTIZAÇÕES

O total de amortizações ascendem a €194.571 dizendo respeito, na maior parte do seu valor a activos sob o direito de uso e a Equipamento de transporte.

RESULTADOS

Os resultados antes de impostos sobre o rendimento foram de €546.785 que se traduziram em €425.365 depois de impostos, o que representa um decréscimo face aos €1.025.643 e €731.213, respetivamente, verificados em 2019.

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 2020 no valor de €425.365:

- Transferência integral do resultado apurado no exercício (€425.365 para resultados transitados, tendo em vista manter a solidez financeira da empresa).

8. Informações Complementares

Estrutura accionista:

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

Para efeitos do disposto na alínea g) do n.º 5 do artigo 66.º do CSC, confirmamos que a Sociedade não tem filiais e/ou sucursais.

Nos termos do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 534/80 de 7 de novembro, o Conselho de Administração informa que a Sociedade não apresenta dívida em mora à Autoridade Tributária.

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

9. Acontecimentos após a data de balanço

Não existiram acontecimentos após a data do balanço que necessitem de ser divulgados ou que devam estar registados nas demonstrações financeiras.

10. Agradecimento

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

- a) A Mesa da Assembleia Geral;
- b) Ao Conselho Fiscal;

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

Lisboa, 29 de março de 2021

O Conselho de Administração:

João Filipe de Brion Ramirez Sanches

Presidente

Francisco Sottomayor

CEO

**Demonstração dos Resultados
dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019**

	Notas	2020 Euros	2019 Euros
Juros e rendimentos similares		-	-
Juros e encargos similares		(4.957)	(6.382)
Margem Financeira	4	(4.957)	(6.382)
Rendimentos de serviços e comissões		3.025.886	4.149.737
Encargos com serviços e comissões		(2.375)	(3.367)
Resultados de serviços e comissões	5	3.023.511	4.146.370
Outros resultados de exploração		97.719	99.345
Produto bancário		3.116.273	4.239.333
Custos com pessoal	6	(2.074.066)	(2.674.370)
Gastos Gerais Administrativos	7	(300.851)	(346.190)
Depreciações e amortizações	11	(194.571)	(193.130)
Resultado antes de impostos		546.785	1.025.643
Impostos			
Correntes	8	(121.420)	(294.430)
Resultado após impostos		425.365	731.213
Resultado líquido do exercício		425.365	731.213

As notas explicativas fazem parte integrante destas demonstrações financeiras

O CONTABILISTA CERTIFICADO

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Balanço em 31 de dezembro de 2020 e 2019

	Notas	2020 Euros	2019 Euros
Ativo			
Caixa e disponibilidades em bancos centrais	9	-	182
Disponibilidades em outras instituições de crédito	10	3.165.130	2.871.103
Outros ativos tangíveis	11	183.680	287.619
Ativos por impostos correntes	8	119.510	-
Outros ativos	12	332.718	598.620
		3.801.038	3.757.524
Passivo			
Passivos por impostos correntes	8	-	63.637
Outros passivos	13	1.646.375	1.964.588
Total do passivo		1.646.375	2.028.225
Capitais Próprios			
Capital	14	500.000	500.000
Ações próprias	14	(2.400.057)	(2.400.057)
Outras reservas e resultados transitados	15	3.629.355	2.898.143
Dividendos antecipados	15	-	-
Resultado líquido do exercício		425.365	731.213
Total dos capitais próprios		2.154.663	1.729.299
		3.801.038	3.757.524

As notas explicativas fazem parte integrante destas demonstrações financeiras

O CONTABILISTA CERTIFICADO

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Demonstração do Rendimento Integral
dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

	Notas	2020 Euros	2019 Euros
Resultado líquido do exercício		425.365	731.213
Resultado não incluído na demonstração de resultados		-	-
Rendimento integral do exercício		<u>425.365</u>	<u>731.213</u>

As notas explicativas fazem parte integrante destas demonstrações financeiras

O CONTABILISTA CERTIFICADO

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

**Demonstração de alterações no capital próprio
dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019**

	Total dos capitais próprios		Outras reservas e resultados transitados				Dividendos antecipados	Resultado líquido do exercício
	Capital	Ações próprias	Reserva legal	Resultados transitados	Total			
Saldos em 31 de dezembro de 2018	1 192 590	500 000	(2 400 057)	2 904 361	-	2 904 361	(680 000)	868 286
Ajustamentos de transição para IFRS 16	(6 504)	-	-	-	(6 504)	(6 504)	-	-
Saldos em 1 de janeiro de 2019	1 186 086	500 000	(2 400 057)	2 904 361	(6 504)	2 897 857	(680 000)	868 286
Resultado líquido do exercício	731 213	-	-	-	-	-	-	731 213
Total de rendimento integral no exercício	731 213	-	-	-	-	-	-	731 213
Aplicação dos resultados de 2018								
Constituição de Reserva e resultados transitados	-	-	-	-	286	286	-	(286)
Distribuição de dividendos	(188 000)	-	-	-	-	-	680 000	(868 000)
Saldos em 31 de dezembro de 2019	1 729 298	500 000	(2 400 057)	2 904 361	(6 218)	2 898 143	-	731 213
Resultado líquido do exercício	425 365	-	-	-	-	-	-	425 365
Total de rendimento integral no exercício	425 365	-	-	-	-	-	-	425 365
Aplicação dos resultados de 2019								
Constituição de reservas e resultados transitados	-	-	-	-	731 213	731 213	-	(731 213)
Saldos em 31 de dezembro de 2020	2 154 663	500 000	(2 400 057)	2 904 361	724 995	3 629 355	-	425 365

As notas explicativas fazem parte integrante destas demonstrações financeiras

O CONTABILISTA CERTIFICADO

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Demonstração dos Fluxos de Caixa
dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

	Notas	2020 Euros	2019 Euros
Fluxos de caixa de atividades operacionais			
Comissões recebidas		3.380.589	4.348.157
Pagamentos a fornecedores		(425.516)	(541.851)
Pagamentos a empregados		(1.276.158)	(1.364.504)
Outros recebimentos / (pagamentos)		(762.493)	(1.346.851)
		916.422	1.094.951
Impostos sobre o rendimento (pagos) / recebidos		(304.595)	(106.020)
		611.827	988.931
Fluxos de caixa de atividades de investimento			
(Aquisição) / alienação de ativos tangíveis e intangíveis		-	(125.000)
		-	(125.000)
Fluxos de caixa de atividades de financiamento			
Pagamentos referentes ao passivo de locação		(129.981)	(133.097)
Pagamento de dividendos		(188.000)	-
		(317.981)	(133.097)
Varição líquida em caixa e seus equivalentes		293.845	730.834
Caixa e seus equivalentes no início do exercício		2.871.285	2.140.451
Caixa e equivalentes no fim do exercício	9 e 10	3.165.130	2.871.285

As notas explicativas fazem parte integrante destas demonstrações financeiras

O CONTABILISTA CERTIFICADO

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Anexo às Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2020

(Valores expressos em Euros)

1. Nota introdutória

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

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

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

A Sociedade tem sede social em Oeiras, na Rua Quinta do Quintã, nº 6 – Edifício D. Sebastião, Q51.

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 Plc (“AGG”), sendo consolidada por esta última pelo método integral.

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 2020, os fundos imobiliários geridos pela Sociedade são detalhados como segue:

	<u>Data de Constituição</u>
Fundos Fechados	
Imocar - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado	25 de Junho de 2004
Novimove - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado	30 de Dezembro de 2004
Lusofundo - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado*	22 de Julho de 2005
Trindade - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado	24 de Janeiro de 2006
Ibéria - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado	8 de Novembro de 2006
Oportunidade - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado	17 de Agosto de 2010
Solução Arrendamento - Fundo Especial de Invest. Imob. Fechado para Arrendamento Habitacional	30 de Março de 2012
Europa - Fundo de Fechado de Investimento Imobiliário	16 de Junho de 2005
Arrendamento Mais - Fundo Especial de Invest. Imob. Fechado para Arrendamento Habitacional	6 de Setembro de 2013
Lisfundo - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado**	13 de Março de 2006
Beirafundo – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado	19 de Junho de 2007

* O Fundo foi transferido para outra sociedade gestora em 30/06/2020

** O Fundo foi transferido para outra sociedade gestora em 20/04/2020

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 do Regulamento 3/2020, emitido pela CMVM, na sequência da publicação do Decreto-Lei n.º 144/2019, de 23 de setembro, que procede à transferência de competências de supervisão prudencial das Sociedades Gestoras de Organismos de Investimento Coletivo do Banco de Portugal para a CMVM. As IFRS incluem as normas contabilísticas emitidas pela IASB e as interpretações emitidas pelo “International Financial Reporting Interpretation Committee (“IFRIC”), e pelos respetivos órgãos antecessores. A Sociedade adotou as IFRS e interpretações de aplicação obrigatória para os exercícios que se iniciaram em 1 de janeiro de 2020 e 2019.

As políticas contabilísticas apresentadas nesta nota foram aplicadas de forma consistente com as utilizadas nas demonstrações financeiras a 31 de dezembro de 2019.

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

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

As demonstrações financeiras agora apresentadas foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Sociedade em 29 de março de 2021. As demonstrações financeiras são apresentadas em euros, arredondados à unidade.

2.2 Reconhecimento de rendimentos de serviços e comissões

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

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

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

2.3 Contas a receber

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

As contas a receber são reconhecidas inicialmente ao seu justo valor, acrescido dos custos de transação, e são subsequentemente valorizados ao custo amortizado, com base no método da taxa de juro efetiva, sendo apresentados no balanço deduzidos de perdas de imparidade. Os juros reconhecidos pelo método de taxa de juro efetiva são reconhecidos na margem financeira de forma linear.

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

2.4 Reconhecimento de juros

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

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

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

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

2.5 Outros ativos tangíveis

Reconhecimento e mensuração

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

Custos subsequentes

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

Amortizações

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

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

Quando existe indicação de que um ativo possa estar em imparidade, o IAS 36 – Imparidade de ativos exige que o seu valor recuperável seja estimado, devendo ser reconhecida uma perda por imparidade sempre que o valor líquido de um ativo exceda o seu valor recuperável. As perdas por imparidade são reconhecidas na demonstração de resultados.

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

2.6 Locações

A Sociedade adotou a IFRS 16 Locações a 01 de janeiro de 2019. A norma introduziu um modelo único para a contabilização das locações no Balanço. Em resultado dessa adoção, a Sociedade reconheceu ativos sob o direito de uso os quais representam os seus direitos de usar os ativos subjacentes e os passivos da locação representativos das suas obrigações de efetuar pagamentos de locação.

A Sociedade adotou a IFRS 16 utilizando a abordagem Retrospectiva Modificada, com o efeito cumulativo da aplicação inicial da norma reconhecido como um ajustamento ao saldo de abertura de resultados transitados, à data do reconhecimento inicial (01 de janeiro de 2019).

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

Na ótica de locatário a Sociedade arrenda um imóvel utilizado para os serviços centrais da Sociedade.

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

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

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

	Imóveis	Equipamentos	Outros	Total
Balanço a 01 de Janeiro de 2020	255.246	-	-	255.246
Balanço a 31 de Dezembro de 2020	255.246	-	109.066	364.312

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

Ativos sob direito de uso

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

Passivos de locação

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

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

Julgamento na determinação do prazo de locação

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

2.7 Impostos sobre os lucros

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

A Sociedade está sujeita ao regime estabelecido no Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC) e respetiva Derrama (Municipal), o que corresponde a uma taxa nominal de 22,4%.

De acordo com a legislação em vigor, as declarações fiscais podem ser objeto de revisão por parte da Administração Fiscal, durante quatro anos. Em virtude desta regra, as declarações fiscais da Sociedade respeitantes aos exercícios de 2017 a 2020 ainda poderão vir a ser revistas e alterada a matéria colectável declarada. No entanto, o Conselho de Administração da Sociedade entende que qualquer liquidação adicional que possa resultar destas revisões não será significativa para as demonstrações financeiras.

2.8 Benefícios a empregados

Remuneração variável paga aos colaboradores e administradores

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

2.9 Provisões

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

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

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

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

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

2.10 Caixa e seus equivalentes

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

2.11 Responsabilidades por prestação de serviços

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

3. Estimativas contabilísticas na aplicação das políticas contabilísticas

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

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

Impostos sobre os lucros

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

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

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

4. Margem financeira

O valor desta rubrica é composto por:

	2020 Euros	2019 Euros
<i>Juros e encargos similares</i>		
Juros de locação	(4.957)	(6.382)
	(4.957)	(6.382)

À data de 31 de dezembro de 2020, a rubrica Juros e encargos similares – Juros de locação respeita aos juros calculados no âmbito da adoção da IFRS 16.

5. Resultados de serviços e comissões

O valor desta rubrica é composto por:

	2020 Euros	2019 Euros
Rendimentos de serviços e comissões	3.025.886	4.149.737
Comissões de gestão		
Solução Arrendamento - Fundo Especial de Invest. Imob. Fechado	969.822	882.824
Vision Escritórios - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado	-	624.269
Arrendamento Mais - Fundo Especial de Invest. Imob. Fechado	681.690	591.882
Real Added Value – Fundo de Investimento Imob. Fechado	-	483.695
Office Park Expo - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado	-	390.000
Lisfundo - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado	60.656	215.314
Ibéria - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado	442.384	172.807
Europa - Fundo de Fechado de Investimento Imobiliário	60.331	169.685
Trindade - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado	184.187	154.632
Imocar - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado	107.195	137.527
Lusofundo - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado	70.000	133.704
Oportunidade - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado	117.012	67.186
Novimove - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado	50.000	50.000
Lucasfin - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado	-	33.000
Beirafundo – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado	282.609	21.889
Caixa Arrendamento – Fundo de Investimento Imob. Fechado	-	14.550
Caixa Imobiliário – Fundo de Investimento Imob. Fechado	-	3.626
Cidades de Portugal – Fundo de Investimento Imob. Fechado	-	3.147
Encargos com serviços e comissões	(2.375)	(3.367)
Outras comissões	(2.375)	(3.367)
	3.023.511	4.146.370

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

6. Custos com pessoal

O valor desta rubrica é composto por:

	2020 Euros	2019 Euros
Remunerações de empregados	1.392.825	1.483.975
Remunerações dos órgãos de gestão	54.049	37.424
Encargos sociais obrigatórios	322.697	362.470
Gratificações de empregados	211.645	322.900
Outros custos com pessoal	92.850	467.601
	2.074.066	2.674.370

As remunerações dos órgãos de gestão correspondem a 3 membros do conselho fiscal e a um administrador (em 2019 o Conselho Fiscal era composto por 4 membros). Ver nota 17 – Transações com partes relacionadas.

A rubrica de Encargos sociais obrigatórios inclui o montante de Euros 13.090 (2019: Euros 6.468) referente a encargos com a Segurança Social de órgãos de gestão Ver nota 17 – Transações com partes relacionadas.

A rubrica Gratificações inclui o montante de Euros 171.645 (2019: Euros 322.900) referente à remuneração variável dos colaboradores e Euros 40.000 (2019: Euros 0) referente à remuneração variável dos órgãos de gestão para o exercício de 2020, a liquidar no exercício seguinte. Ver nota 17 – Transações com partes relacionadas. A 31 de dezembro de 2019, a rubrica Outros custos com pessoal inclui o montante de Euros 108.000 referente a um acordo *non-competee* efetuado com um colaborador, a liquidar no exercício de 2020. Esta rubrica inclui adicionalmente os montantes de Euros 249.352 e 65.611, que correspondem aos montantes debitados pela Norfin Serviços e pela Norfin Investimentos à Norfin SGOIC, respetivamente, pela cedência de colaboradores. A 31 de dezembro de 2020, esta rubrica inclui o montante de Euros 47.695 que corresponde ao montante debitado pela Whitestar à Norfin SGOIC, relativamente à cedência de colaboradores. Ver nota 17 – Transações com partes relacionadas.

A 31 de dezembro de 2020, o número médio de colaboradores da Sociedade corresponde a 38 (2019: 42).

7. Gastos gerais administrativos

O valor desta rubrica é composto por:

	2020 Euros	2019 Euros
Água, energia e combustíveis	27.360	27.567
Material de consumo corrente	4.278	6.823
Publicações	326	459
Materiais de higiene e limpeza	1.191	433
Rendas e alugueres	18.590	3.000
Comunicações	19.794	22.874
Deslocações, estadas e representações	21.883	58.715
Conservação e reparação	13.216	7.321
Transportes	-	2.002
Seguros	13.003	9.176
Serviços especializados	130.055	131.710
Outros serviços	51.155	76.110
	300.851	346.190

As rubricas rendas e alugueres e serviços especializados incluem 9.575 Euros e 1.845 Euros, respetivamente, devidos a partes relacionadas (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):

	2020 Euros	2019 Euros
Auditoria		
Serviços de revisão legal das contas	6 630	6 630
Serviços distintos de auditoria exigidos por lei	-	2 000
Outros serviços	1 500	-
	8 130	8 630

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 22,20%.

A 31 de dezembro de 2020 e 2019, o detalhe dos ativos e passivos por impostos correntes é apresentado como segue:

	2020 Euros	2019 Euros
Ativos por impostos correntes		
IRC a recuperar	119 510	-
	119 510	-
Passivos por impostos correntes		
IRC a pagar	-	(63 637)
	-	(63 637)

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

	2020		2019	
	%	Euros	%	Euros
Resultado antes de impostos		546.785		1.025.643
Taxa de imposto	21,0%		21,0%	
Imposto apurado com base na taxa de imposto		114.825		215.385
Acréscimos para efeitos de apuramento de lucros tributáveis	-6,7%	36.468	-6,8%	69.799
Decréscimos para efeitos de apuramento de lucros tributáveis	10,6%	(57.951)	3,1%	(31.602)
Derramas	-1,1%	6.223	-1,8%	18.113
Tributação autónoma	-4,0%	21.855	-2,2%	22.735
Outros	0,0%	-	0,0%	-
Imposto sobre os resultados	22,2%	121.420	28,7%	294.430

A Sociedade não apresenta impostos diferidos com referência a 31 de dezembro de 2020 e 2019. Adicionalmente, não existem impostos diferidos por reconhecer relativos a prejuízos fiscais.

9. Caixa e disponibilidades em Bancos Centrais

O valor desta rubrica é composto por:

	2020 Euros	2019 Euros
Caixa	-	182
	-	182

10. Disponibilidades em outras instituições de crédito

O valor desta rubrica é composto por:

	2020 Euros	2019 Euros
Em instituições de crédito do país		
Caixa Geral de Depósitos S.A.	2.625.386	2.285.341
Caixa Económica Montepio Geral, S.A.	47.668	423.779
Banco Comercial Português, S.A.	138.684	160.553
Banco Santander Totta S.A.	353.392	1.430
	3.165.130	2.871.103

11. Outros ativos tangíveis

O valor desta rubrica é composto como segue:

	2020 Euros	2019 Euros
Valor de aquisição		
Obras em imóveis arrendados	-	18.688
Ativos sob o direito de uso		
Imóveis	255.246	255.246
Viaturas	109.066	-
	364.312	255.246
Equipamento		
Mobiliário e material	-	51.736
Equipamento informático	-	144.653
Instalações interiores	-	35.622
Material de transporte	465.936	465.936
Equipamento de segurança	4.627	5.113
	470.563	703.060
Outros activos tangíveis	-	3.369
	834.875	980.363
Depreciações acumuladas		
Relativas ao exercício corrente	(194.571)	(193.130)
Relativas a exercícios anteriores	(456.624)	(499.614)
	(651.195)	(692.744)
	183.680	287.619

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

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

12. Outros ativos

O valor desta rubrica é composto por:

	2020 Euros	2019 Euros
Outros rendimentos a receber		
Comissões de gestão	219.474	464.217
	219.474	464.217
Devedores diversos		
Adiantamentos efectuados por conta dos fundos geridos	5.447	47.816
	5.447	47.816
Despesas com encargo diferido		
Seguros	5.458	18.218
Rendas	-	11.653
Outras	43.278	44.190
	48.736	74.061
Contribuições efectuadas ao Fundo de Compensação de Trabalho	20.521	12.526
Outros ativos	38.540	-
	332.718	598.620

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

A 31 de dezembro de 2020, o valor da rubrica Outros ativos corresponde ao montante a receber da Whitestar, relativamente à cedência de colaboradores. Ver nota 17 – Transações com partes relacionadas.

13. Outros passivos

O valor desta rubrica é composto por:

	2020	2019
	Euros	Euros
Credores e outros recursos		
Dividendos a pagar	-	188.000
Setor público administrativo	66.433	171.468
Passivos de locação	-	138.037
Credores diversos	121.409	98.773
Outros recursos	970.209	632.935
Encargos a pagar		
Encargos a pagar com Pessoal	440.603	667.558
Outros encargos a pagar	47.721	67.817
	1.646.375	1.964.588

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 171.645 (2019: Euros 322.900) referente a remuneração variável dos colaboradores e Euros 40.000 (2019: Euros 0) referente à remuneração variável dos órgãos de gestão para o exercício de 2020, a liquidar no exercício seguinte e (ii) o montante de Euros 186.232 (2019: Euros 193.267) referente a férias e subsídio de férias de colaboradores e órgãos de gestão. Estão ainda incluídos 3.248 Euros a pagar ao Conselho Fiscal e 1.845 Euros relativos a assessoria de recursos humanos a pagar à Whitestar.

A rubrica Outros encargos a pagar inclui 9.575 Euros relativos a arrendamento devidos à Whitestar.

Os valores mencionados acima estão espelhados na nota 17-Transações com partes relacionadas.

A rubrica de Passivos de locação possui uma maturidade residual até 1 ano.

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 2020 e 2019 é detalhada como segue:

	Capital	
	2020	2019
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:

	2020	2019
	Euros	Euros
Reservas e resultados transitados		
Reserva legal	2.904.361	2.904.361
Resultados transitados	724.994	(6.218)
	3.629.355	2.898.143

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 2020 e 2019, 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 2020, foram distribuídos dividendos no valor de Euros 188.000 (liquidados em 26 de fevereiro de 2020).

16. Responsabilidades por prestação de serviços

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, o valor total de ativos geridos pela Sociedade é composto como segue:

	2020 Euros	2019 Euros
Fundos sob gestão da Sociedade		
Office Park Expo - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado	-	265.792.186
Solução Arrendamento - Fundo Especial de Invest. Imob. Fechado	219.826.497	222.988.101
Arrendamento Mais - Fundo Especial de Invest. Imob. Fechado	153.147.577	157.782.780
Lisfundo - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado	-	91.805.597
Lusofundo - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado	-	65.616.595
Imocar - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado	46.562.572	44.777.883
Trindade - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado	50.420.341	43.781.992
Ibéria - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado	32.897.091	32.601.276
Europa - Fundo de Fechado de Investimento Imobiliário	29.327.868	29.479.921
Novimove - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado	10.325.092	10.411.405
Beirafundo – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado	6.731.486	7.323.655
Oportunidade - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado	2.504.776	4.561.579
	551.743.300	976.922.970

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

- João Filipe de Brion Ramires Sanches (Presidente Executivo)
- Alexandre Carlos de Melo Vieira Costa Relvas (Vogal Executivo)
- Francisco Manuel Ribeiro Barbosa de Sottomayor (Vogal – CEO)

Conselho Fiscal

- João Manuel Gonçalves Correia das Neves Martins
- João Filipe de Moura-Braz Corrêa da Silva
- José Duarte Coutinho de Ortigão Ramos
- Jorge Emanuel Cravo de Albuquerque

Outras partes relacionadas

- Arrow Global Group plc e suas subsidiárias (entidades que detêm a Arrow Global Limited, que por sua vez detém a AGHL Portugal Investments Holdings, S.A.);
- Whitestar Asset Solutions, SA.
- Hefesto STC, S.A.;
- Norfin Serviços S.A;
- Sandalgreen Assets, S.A. (que agrega a anterior entidade “Gesphone” após fusão por incorporação);
- Sucesso Delicado, S.A.
- Redrock Capital Partners, S.A.
- Benefit Possibilities, Lda.
- Every Possibilities, Lda.
- Transitorysphere, Lda.
- Esfera Civilizada, S.A.
- Little Turbilhão, S.A.

As transações com partes relacionadas a 31 de dezembro de 2020 e 2019 é apresentada como segue:

	31.12.2020				Total
	Acionistas	Conselho de Administração	Conselho Fiscal	Outras partes relacionadas	
Ativo					
Outros ativos	-	-	-	38 540 (1)	38 540
	-	-	-	38 540	38 540
Passivo					
Outros encargos a pagar		(40 000)	(3 248)	(1 845)	(45 093)
Outros passivos	-	-	-	(9 575) (1)	(9 575)
	-	(40 000)	(3 248)	(11 420)	(54 668)
Custos					
Custos com pessoal	-	98 249	8 890	47 695	154 833
Fornecimentos e serviços de terceiros				13 265	13 265
Outros Resultados de Exploração	-	-	-	(86 235) (1)	(86 235)
	-	98 249	8 890	(25 275)	81 863

	31.12.2019				Total
	Acionistas	Conselho de Administração	Conselho Fiscal	Outras partes relacionadas	
Passivo					
Outros passivos	192 548	19 224	-	54 586 (1)	266 358
	192 548	19 224	-	54 586	266 358
Custos					
Custos com pessoal	65 611	30 224	7 200	249 352 (1)	352 387
Fornecimentos e serviços de terceiros	-	-	-	1 500	1 500
	65 611	30 224	7 200	250 852	353 887

(1) Whitestar Asset Solutions, S.A.

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 2020 e 2019, o justo valor dos ativos financeiros da Sociedade é apresentado como segue:

	31.12.2020		
	Custo amortizado Euros	Valor de Balanço Euros	Justo valor Euros
Ativos financeiros			
Caixa e disponibilidades em bancos centrais	-	-	-
Disponibilidades em outras instituições de crédito	3.165.130	3.165.130	3.165.130
	3.165.130	3.165.130	3.165.130

	31.12.2019		
	Custo amortizado Euros	Valor de Balanço Euros	Justo valor Euros
Ativos financeiros			
Caixa e disponibilidades em bancos centrais	182	182	182
Disponibilidades em outras instituições de crédito	2.871.103	2.871.103	2.871.103
	2.871.285	2.871.285	2.871.285

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 títulos de dívida ou outros saldos a receber.

Risco de mercado

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

Risco operacional

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

Risco de liquidez

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

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

20. Normas contabilísticas e interpretações recentemente emitidas

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

Alterações às referências à estrutura conceptual nas normas IFRS

Em março de 2018, o IASB emitiu um conjunto abrangente de conceitos para reporte financeiro, a Estrutura Conceptual revista para reporte financeiro (Estrutura Conceptual), que visa atualizar, nas normas existentes, as referências e citações da versão existente da Estrutura Conceptual ou da versão que foi substituída em 2010, substituindo-as por referências à Estrutura Conceptual revista.

A Estrutura Conceptual revista tem data efetiva de adoção de 1 de janeiro de 2020 para empresas que usam a Estrutura Conceptual para desenvolver políticas contabilísticas quando nenhuma norma IFRS se aplica a uma transação específica.

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

Definição de Materialidade (alterações à IAS 1 e IAS 8)

Em 31 de outubro de 2018, o IASB emitiu alterações à sua definição de materialidade para facilitar as empresas a fazer julgamentos de materialidade.

As alterações consistem em (a) substituir o termo “puder influenciar” por “puder razoavelmente considerar que poderá influenciar”; (b) incluir o conceito de "ocultação" juntamente com os conceitos de “omissão” e “distorção” de informação na definição de materialidade; (c) esclarecer que os “utentes” referidos são os principais utentes das demonstrações financeiras de carácter geral referidas na Estrutura Conceptual; e (d) alinhar a definição de materialidade entre as publicações IFRS.

A definição alterada de materialidade afirma, portanto, que “A informação é material se se puder razoavelmente considerar que a sua omissão, distorção ou ocultação poderá influenciar as decisões que os utentes primários das demonstrações financeiras de carácter geral tomarão com base nessas mesmas demonstrações financeiras, que fornecem a informação financeira respeitante a uma determinada entidade que relata.”

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

Reforma de referenciais de Taxa de Juro (alterações à IFRS 9, IAS 39 e IFRS 7)

Em 26 de setembro de 2019, o IASB emitiu alterações à IFRS 9, IAS 39 e IFRS 7. As alterações modificam alguns requisitos específicos de contabilidade de cobertura para aliviar os efeitos potenciais da incerteza causada pela reforma da IBOR. Além disso, as alterações exigem que as empresas forneçam informações adicionais aos investidores sobre as suas relações de cobertura, que sejam diretamente afetadas por essas incertezas.

As alterações fornecem exceções para que as entidades apliquem os requisitos de contabilidade de cobertura, assumindo que o índice de referência da taxa de juro, em que se baseiam o risco coberto ou os fluxos de caixa cobertos do item coberto ou os fluxos de caixa do instrumento de cobertura, não seja alterado como resultado da reforma da IBOR. As exceções propostas aplicam-se apenas aos requisitos de contabilidade de cobertura e as alterações não proporcionam alívio de outras consequências decorrentes da reforma do benchmark da taxa de juro.

As alterações são de âmbito limitado. Se uma relação de cobertura deixar de cumprir com os requisitos de contabilidade de cobertura por outros motivos que não os especificados nas alterações, a descontinuação da contabilidade de cobertura continua a ser necessária.

Além disso, as alterações esclarecem que, se uma entidade designar fluxos de caixa baseados em benchmark de taxa de juro como o item coberto numa cobertura de fluxo de caixa, a entidade não assumirá, com o objetivo de medir a ineficácia da cobertura, que a substituição esperada do benchmark de taxa de juro por uma taxa de referência alternativa resultará num fluxo de caixa nulo após a substituição. O ganho ou a perda de cobertura deve ser mensurado usando os fluxos de caixa baseados em benchmark de taxa de juro ao aplicar uma técnica de valor presente, descontada a uma taxa de desconto de mercado que reflete as expectativas dos participantes do mercado sobre a incerteza resultante da reforma.

As alterações são obrigatórias para todas as relações de cobertura às quais as exceções são aplicáveis.

As alterações têm uma data efetiva de adoção de períodos anuais iniciados em ou após 1 de janeiro de 2020. As alterações são aplicadas retrospectivamente às relações de cobertura existentes no início do período de relatório em que a entidade aplica as alterações pela primeira vez e ao ganho ou perda reconhecidos em rendimento integral no início do período em que a entidade aplica pela primeira vez as alterações (isto é, mesmo que o período de relato não seja um período anual).

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

Definição de negócio (alterações à IFRS 3 Concentração de Negócios)

Em 22 de outubro de 2018, o IASB emitiu as alterações à sua definição de negócio.

As alterações esclarecem que, para ser considerado um negócio, um conjunto adquirido de atividades e ativos deve incluir, no mínimo, um input e um processo substantivo que, juntos, contribuam significativamente para a capacidade de criar outputs. As alterações também esclarecem que um conjunto de atividades e ativos pode se qualificar como um negócio sem incluir todos os inputs e processos necessários para criar outputs, ou incluindo os próprios outputs, substituindo o termo “capacidade de criar outputs” por “capacidade de contribuir para a criação de outputs”.

Deixa de ser necessário avaliar se os participantes do mercado são capazes de substituir inputs ou processos omissos (por exemplo, integrando as atividades e ativos adquiridos) e continuar produzindo outputs. As alterações concentram-se em se os inputs adquiridos e os processos substantivos adquiridos, juntos, contribuem significativamente para a capacidade de criar outputs.

As alterações devem ser aplicadas às transações cuja data de aquisição seja em ou após o início do primeiro período de reporte anual com início em ou após 1 de janeiro de 2020, sendo permitida a aplicação antecipada. Se as entidades aplicarem as alterações antecipadamente, devem divulgar esse facto.

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

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

Covid 19 – Concessões de rendas Alteração à IFRS 16

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

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

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

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

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

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

O objetivo das alterações é o de ajudar as entidades a fornecer informações úteis aos utilizadores das demonstrações financeiras e apoiar os preparadores na aplicação das Normas IFRS quando são feitas alterações nos fluxos de caixa contratuais ou relações de cobertura, como resultado da transição de uma taxa de referência IBOR para taxas de referência alternativas, no contexto da reforma das taxas sem risco em curso ('reforma do IBOR').

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

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

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

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

Referências à Estrutura Conceptual (alterações à IFRS 3)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Contratos Onerosos - Custo de cumprir um contrato

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

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

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

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

Melhoramentos do ciclo 2018-2020

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

(a) permitir que uma entidade, enquanto subsidiária, associada ou joint venture, que adota as IFRS pela primeira vez depois da sua controladora e opta por aplicar o parágrafo D16 (a) da IFRS 1 Adoção pela Primeira Vez das Normas Internacionais de Relatório Financeiro, possa mensurar as diferenças de conversão cumulativas usando os valores relatados pela controladora, com base na respetiva data de transição para as IFRS;

(b) esclarecer que a referência às taxas no teste de 10 por cento inclui apenas taxas pagas ou recebidas entre o mutuário e o credor, incluindo taxas pagas ou recebidas pelo mutuário ou pelo credor em nome do outro (IFRS 9);

(c) remover a confusão potencial em relação ao tratamento de incentivos de locação aplicando a IFRS 16 Locações, conforme ilustrado no Exemplo Ilustrativo 13 que acompanha a IFRS 16; e

(d) remover o requisito do parágrafo 22 da IAS 41 Agricultura para que as entidades excluam fluxos de caixa para tributação ao mensurar o justo valor aplicando a IAS 41.

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

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

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

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

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

As alterações visam:

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

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

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

21. Acontecimentos após a data de balanço

Não existiram acontecimentos após a data do balanço que necessitem de ser divulgados ou que devessem estar registados nas demonstrações financeiras.

22. Factos relevantes

No passado dia 11 de março de 2020 a OMS declarou o surto do novo coronavírus, designado COVID-19 como pandemia.

Em 12 de Março de 2020 a sociedade ativou o seu plano de contingência, tendo informado o supervisor na mesma data. O plano de contingência teve em consideração as orientações emanadas pela Direção-Geral de Saúde, assumindo uma atitude preventiva que garanta a segurança dos colaboradores, suas famílias e a continuidade do negócio, respeitando todas as obrigações contratuais e legais a que se encontra sujeita.

No decorrer de 2020 não se detetaram quaisquer quebras de atividade relacionadas com o impacto da pandemia vivida no nosso país. As receitas dos fundos, recebidas mensalmente, não tiveram quaisquer quebras, dado que o mercado imobiliário foi dos mais resilientes em 2020. Como tal, a sociedade não foi afetada negativamente pela pandemia. Em termos de retorno de rendas dos fundos geridos pela sociedade, não se detetaram quebras no recebimento das mesmas, pelo que os fees acordados nos respetivos Regulamentos de Gestão foram totalmente cumpridos.

No início de 2021, foi decretado novo confinamento pelo governo do nosso país. Porém, em termos da atividade da sociedade e dos seus colaboradores, foram mantidas as mesmas políticas decretadas pela sociedade no ano transato, de acordo com o estipulado pelo Grupo, pelo que as atividades continuaram a decorrer na sua normalidade, respeitando a segurança de todos os seus colaboradores, como já acontecia desde o confinamento anterior.

Lisboa, 29 de março de 2021

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 - 15º
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 Colectivo, S.A.** (a Entidade), que compreendem a Balanço em 31 de dezembro de 2020 (que evidencia um total de 3.801.038 euros e um total de capital próprio de 2.154.663 euros, incluindo um resultado líquido de 425.365 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 Colectivo, S.A.** em 31 de dezembro de 2020 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.

30 de março de 2021

KPMG & Associados

Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, S.A. (n.º 189)

representada por

Miguel Pinto Douradinha Afonso (ROC n.º 1454)