

**Conforto – Fundo
Especial de Investimento
Imobiliário Fechado**

2020

Relatório e Contas

Atlantic – SGOIC, S.A.

Conforto – F.E.I.I.F.
Relatório de Gestão
2020

1 - Caracterização do Conforto – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado

O Fundo constitui-se como um organismo especial de investimento imobiliário, fechado, constituído por subscrição particular, de distribuição parcial de rendimentos, formado por um conjunto de valores pertencentes a uma pluralidade de pessoas singulares ou colectivas, em que cada participante é titular de unidades de participação representativas do mesmo. O Fundo foi constituído ao abrigo do nº 2 do artigo 214º e do artigo 215º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Colectivo.

As unidades de participação (up's) do Fundo são nominativas, desmaterializadas e inteiras, não estando previsto que sejam objecto de pedido de admissão à negociação em qualquer mercado regulamentado.

O Fundo tem a duração inicial de 10 anos, contados a partir da data da sua constituição. A duração do Fundo pode ser prorrogada por um ou mais períodos de 5 (cinco) ou 10 (dez) anos, desde que obtida a deliberação favorável da Assembleia de Participantes nesse sentido e uma vez comunicada a prorrogação à CMVM.

O Fundo foi autorizado pela CMVM em 26 de Fevereiro de 2019, com 4 participantes e foi constituído em 8 de Março de 2019. Em 31 de Dezembro de 2019 o Fundo era detido por 9 participantes.

O Fundo foi constituído com um capital inicial de 5.200.000,00 € (cinco milhões e duzentos mil euros), representado por 104 unidades de participação com um valor unitário de 50.000,00 € (cinquenta mil euros) cada, em que o valor mínimo de subscrição foi

de 100.000,00 € (cem mil euros), correspondente a 2 (duas) unidades de participação.

A administração, gestão e representação do Fundo competem à “Atlantic – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.”. As unidades de participação do Fundo são colocadas presencialmente nas instalações da Sociedade Gestora.

O depositário dos valores que constituem o Fundo é o “Banco L. J. Carregosa, S.A.”.

O Fundo é auditado pela Sociedade “BDO & Associados, Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda”.

O Fundo é especialmente dirigido a investidores não qualificados que procurem um investimento alternativo ao investimento directo em activos imobiliários, através de um Fundo que se dedique à compra, venda e arrendamento no domínio dos escritórios, habitação, turismo, comércio e serviços, apostando no desenvolvimento das zonas urbanas onde investe. O investidor típico do Fundo está sensibilizado para a exposição ao risco associado ao investimento em mercados imobiliários, decorrente de um conjunto de factores como a variação do preço dos imóveis, a qualidade e a diversificação da carteira de imóveis, os sectores de actividade económica, a localização geográfica e a qualidade dos inquilinos.

O objectivo do Fundo consiste em alcançar, numa perspectiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente do capital e a obtenção de um rendimento contínuo e estável, através da constituição e gestão de uma carteira de valores predominantemente

imobiliários baseada em critérios de prudência, selectividade, segurança e rentabilidade, de forma a acautelar e valorizar os interesses dos participantes.

O Fundo tem como principais áreas de actuação:

- a) o arrendamento, a cessão de exploração ou qualquer outra forma de exploração onerosa de imóveis destinados a habitação, hotelaria, comércio, serviços e indústria, com vista a potenciar a geração de rendimentos por parte dos activos em carteira;
- b) a compra para revenda de imóveis destinados a escritórios, habitação, hotelaria, comércio, serviços e indústria, com vista à realização de mais-valias;
- c) a compra e venda de terrenos com vista à realização de mais-valias;

De entre as principais áreas de actuação e no que se refere ao arrendamento, à cessão de exploração ou a qualquer outra forma de exploração onerosa, à compra para revenda de imóveis o Fundo investirá:

- a) predominantemente em imóveis destinados a comércio e indústria;
- b) de forma mais residual em imóveis destinados a habitação, hotelaria e serviços.

A carteira de imóveis do Fundo será concentrada geograficamente em Portugal.

Ao dirigir-se simultaneamente para os segmentos de escritórios, habitação, hotelaria, comércio, serviços e indústria, com o objectivo de arrendar, promover a construção e alienar os imóveis, pretende-se assegurar uma adequada dispersão do risco, procurando desta forma compensar o eventual risco acrescido que resulta da concentração geográfica dos imóveis. Pretende-se obter uma adequada dispersão do risco ainda que, no que se refere ao arrendamento, à cessão de exploração ou a qualquer outra forma de exploração onerosa, ao

desenvolvimento de projectos de construção, à compra para revenda de imóveis, o Fundo vá investir: (i) predominantemente em imóveis destinados a comércio e indústria; (ii) de forma mais residual em imóveis destinados a habitação, hotelaria e serviços.

O Fundo tem como política de rendimentos a distribuição parcial de rendimentos aos participantes. São passíveis de ser distribuídos os montantes correspondentes aos resultados do Fundo que excedam as necessidades previsíveis de reinvestimento, salvaguardadas que estejam a solvabilidade, a solidez financeira e as necessidades de tesouraria do Fundo, bem como a previsível evolução dos negócios. É da responsabilidade da Entidade Gestora definir as necessidades previsíveis de reinvestimento, bem como os montantes necessários para salvaguardar a solvabilidade, a solidez financeira e as necessidades de tesouraria do Fundo, tendo presente a previsível evolução dos negócios.

No final do exercício de 2020 o Fundo era detido por 12 participantes.

2 – A carteira do Fundo

A carteira do Fundo é constituída por 9 imóveis (fracções ou lotes), com pesos relativos que variam entre os 9.95% e os 14.47% do património imobiliário total do Fundo. Deste portfólio, 7 imóveis pertencem à categoria de “Construções Acabadas Arrendadas” e correspondem a 86.48% do valor dos imóveis em carteira, 2 imóveis pertencem à categoria de “Construções Acabadas Não

Arrendadas” e representam 13.52% do valor dos imóveis do Fundo.

O Fundo tem um portfólio de 15.052 m² sob gestão, dos quais 12.7289 m² correspondem a “Construções Acabadas Arrendadas” e 2.324 m² são “Construções Acabadas Não Arrendadas”.

O valor contabilístico da totalidade dos 9 imóveis em carteira, em 31 de Dezembro de 2020, ascendia a 6.918.894,00 €, valor correspondente à média das avaliações dos imóveis.

1) Imóvel sito no Parque Industrial de Celeirós 38, Celeirós, Braga, tem uma área bruta de construção de 1.425 m², num terreno de 1.830 m² e com uma área de implantação de 1.350 m².

O imóvel está descrito na 2.^a Conservatória do Registo Predial de Braga sob o n.º 268/19911128 e inscrito na matriz da respectiva freguesia sob o artigo 887.

Este imóvel está isento de alvará de utilização nos termos do art.º 36.º do DL 133/73, de 28 de Março, por ter sido construído pela Empresa Pública de Parques Industriais.

O imóvel encontra-se arrendado à “Firmago – Fundação de Alumínios, S.A.”, desde 06/06/2019, por um prazo de 10 anos e renovável por períodos de 3 anos.

2) Imóvel sito no lugar de S. Martinho, da União de freguesias Custóias, Leça do Balio e Guifões, concelho de Matosinhos, na Rua Monte dos Pipos 589, tem uma área bruta de construção de 1.744 m², num terreno de 1.744 m².

O imóvel está descrito na Conservatória do Registo Predial de Matosinhos sob o n.º 94/19850823 e

inscrito na matriz da respectiva freguesia sob o artigo 6743.

A este imóvel foi atribuído, pela Câmara Municipal de Matosinhos em 25/06/1991, o alvará de utilização n.º 122/HO/91.

O imóvel encontra-se arrendado à “Ribera – Rendas e Bordados, S.A.”, desde 21/08/2019, por um prazo de 15 anos e renovável por períodos de 5 anos.

3) Lote 1 imóvel sito no Lugar da Misericórdia, da União das freguesias de Ferreiro e Gondizalves, concelho de Braga, tem uma área bruta de construção de 1.311 m², num terreno de 538 m² e com uma área de implantação de 437 m².

O imóvel está descrito na 2.^a Conservatória do Registo Predial de Braga sob o n.º 1339/20040903 e inscrito na matriz da respectiva freguesia sob o artigo 2052.

A este imóvel foi atribuído, pela Câmara Municipal de Braga em 17/10/2014, o alvará de utilização n.º 180/2014.

O imóvel encontra-se devoluto.

4) Lote 2 imóvel sito no Lugar da Misericórdia, da União das freguesias de Ferreiro e Gondizalves, concelho de Braga, tem uma área bruta de construção de 1.860 m², num terreno de 620 m² e com uma área de implantação de 620 m².

O imóvel está descrito na 2.^a Conservatória do Registo Predial de Braga sob o n.º 1340/20040903 e inscrito na matriz da respectiva freguesia sob o artigo 2051.

A este imóvel foi atribuído, pela Câmara Municipal de Braga em 17/10/2014, o alvará de utilização n.º 183/2014.

O imóvel encontra-se arrendado à “Minutos Cósricos”, desde 01/05/2020, tendo o seu vencimento em 31/12/2030.

5) Lote 3 imóvel sito no Lugar da Misericórdia, da União das freguesias de Ferreiro e Gondizalves, concelho de Braga, tem uma área bruta de construção de 1.912 m², num terreno de 643 m² e com uma área de implantação de 643 m².

O imóvel está descrito na 2.^a Conservatória do Registo Predial de Braga sob o n.º 1341/20040903 e inscrito na matriz da respectiva freguesia sob o artigo 2050.

A este imóvel foi atribuído, pela Câmara Municipal de Braga em 17/10/2014, o alvará de utilização n.º 181/2014.

O imóvel encontra-se arrendado: i) à “Guimadiesel – Reparação de Bombas Injetoras e Turbocompressores, Lda”, desde 06/06/2019, com termo de contrato a 30/11/2021, renovável por períodos de 5 anos; ii) a “Jiangjiao Wang”, desde 06/06/2019, com termo de contrato a 30/04/2034, renovável por períodos de 5 anos.

6) Lote 4 imóvel sito no Lugar da Misericórdia, da União das freguesias de Ferreiro e Gondizalves, concelho de Braga, tem uma área bruta de construção de 1.929 m², num terreno de 643 m² e com uma área de implantação de 643 m².

O imóvel está descrito na 2.^a Conservatória do Registo Predial de Braga sob o n.º 1342/20040903 e inscrito na matriz da respectiva freguesia sob o artigo 2049.

A este imóvel foi atribuído, pela Câmara Municipal de Braga em 17/10/2014, o alvará de utilização n.º 182/2014.

O imóvel encontra-se arrendado à “Jiangjiao Wang”, desde 06/06/2019, com termo de contrato a 30/04/2034, renovável por períodos de 5 anos.

7) Lote 5 imóvel sito no Lugar da Misericórdia, da União das freguesias de Ferreiro e Gondizalves, concelho de Braga, tem uma área bruta de construção de 1.929 m², num terreno de 643 m² e com uma área de implantação de 643 m².

O imóvel está descrito na 2.^a Conservatória do Registo Predial de Braga sob o n.º 1343/20040903 e inscrito na matriz da respectiva freguesia sob o artigo 2016.

A este imóvel foi atribuído, pela Câmara Municipal de Braga em 17/10/2014, o alvará de utilização n.º 170/2014.

O imóvel encontra-se arrendado à “Incrível Protagonista, Unipessoal, Lda.”, desde 06/06/2019, com termo de contrato a 30/11/2023, renovável por períodos de 2 anos.

8) Lote 6 imóvel sito no Lugar da Misericórdia, da União das freguesias de Ferreiro e Gondizalves, concelho de Braga, tem uma área bruta de construção de 1.929 m², num terreno de 643 m² e com uma área de implantação de 643 m².

O imóvel está descrito na 2.^a Conservatória do Registo Predial de Braga sob o n.º 1344/20040903 e inscrito na matriz da respectiva freguesia sob o artigo 2017.

A este imóvel foi atribuído, pela Câmara Municipal de Braga em 17/10/2014, o alvará de utilização n.º 171/2014.

O imóvel encontra-se arrendado à “Incrível Protagonista, Unipessoal, Lda.”, desde 06/06/2019,

com termo de contrato a 30/11/2023, renovável por períodos de 2 anos.

9) Imóvel sito no Lugar da Ponte Cova, na freguesia da Ponte, concelho de Guimarães, na Rua Industrial Monte da Carreira, Lote A12, Fração A, tem uma área bruta de construção de 1.013 m², num terreno de 2.000 m².

O imóvel está descrito na Conservatória dos Registos Predial, Comercial e Automóveis de Guimarães sob o n.º 1857/19990119 e inscrito na matriz da respectiva freguesia sob o artigo 3355.

A este imóvel foi atribuído, pela Câmara Municipal de Guimarães em 09/08/2001, o alvará de utilização n.º 1767/01.

O imóvel encontra-se devoluto.

3 – Actividade desenvolvida

No decurso do exercício de 2020 o Fundo concretizou a aquisição do imóvel denominado “Rua Industrial Monte da Carreira, Lote A12, Fração A” por 291.000,00 €.

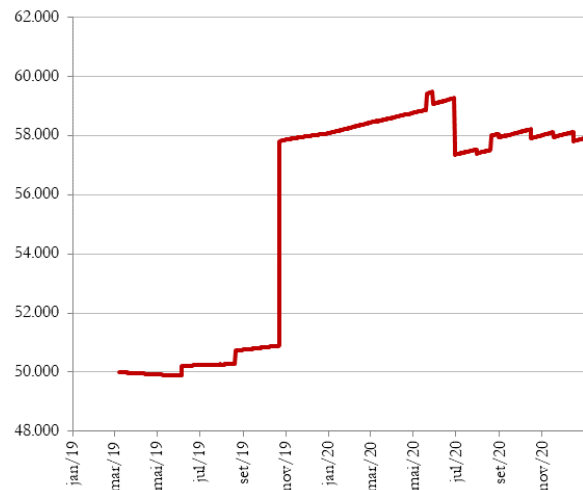
O Fundo tem desenvolvido a actividade de prospecção de novas oportunidades de investimento, nos segmentos de comércio e indústria, associados a contratos de arrendamento de média e longa duração.

4 – A performance do Fundo

O Fundo iniciou a actividade, em 8 de Março de 2019, com as unidades de participação a serem subscritas ao valor unitário de 50.000,00 € (cinquenta

mil euros). Ao longo do exercício 2020 o Fundo acumulou uma valorização (TIR) de 3.22%.

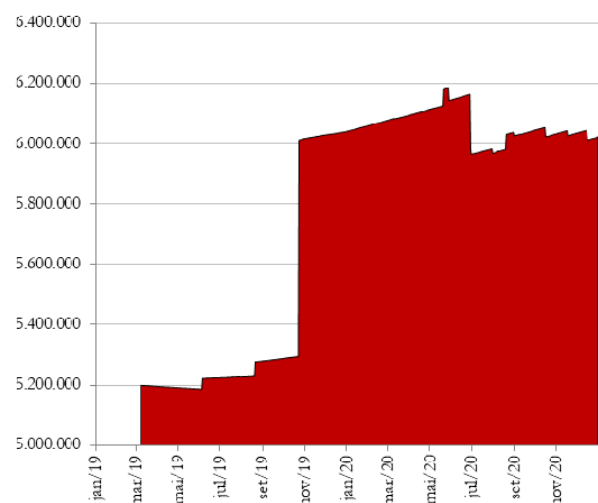
Conforto - F.E.I.I.F. (evolução da cotação)



6

O corrente exercício encerrou com a cotação da unidade de participação a fixar-se nos 57.917,7765 € e no final do ano o V.L.G.F. ascendia a 6.023.448,76 € e o Activo Líquido fixou-se nos 7.930.931,32 €.

Conforto - F.E.I.I.F. (evolução do VLGf)



Do total de proveitos gerados no exercício de 2020, no valor de 550.191,27 €:

- 67.28% corresponderam a rendimentos de activos imobiliários;

- 32.49% decorreram do reconhecimento de ganhos em activos imobiliários;
- 0.29% tiveram origem em Ganhos de Exercícios Anteriores.

O total dos custos do Fundo, no exercício de 2020, no montante de 358.818,43 €, desagrega-se de acordo com a seguinte estrutura:

- 34.48% correspondem a ajustamentos de dívidas a receber;
- 18.84% correspondem a juros de empréstimos;
- 17.98% resultam de perdas em activos imobiliários;
- 15.23% decorrem de encargos com comissões;
- 8.40% correspondem a fornecimentos e serviços externos;
- 5.07% resultam de encargos com impostos.

A Taxa de Encargos Correntes, que mede o peso dos custos com a comissão de gestão fixa, comissão de depósito, taxa de supervisão, auditoria e avaliações face ao V.L.G.F. médio, no exercício de 2020 foi de 1.134% decompondo-se conforme a tabela seguinte:

	Valor	Percentagem
Comissão Gestão Fixa	34.166,15	0.564%
Comissão Depósito	17.083,07	0.282%
Taxa Supervisão	2.400,00	0.040%
Auditoria	4.920,00	0.081%
Avaliação activo imobiliário	10.156,00	0.168%
V.L.G.F. médio	6.057.790	1.134%

5 – Distribuição de Rendimentos

Em 29 de Junho de 2020 o Fundo realizou a primeira distribuição de rendimentos desde a sua constituição em 8 de Março de 2019.



O valor global de rendimentos distribuído aos participantes, relativos aos Resultados Transitados do Exercício Anterior, ascendeu a 208.000,00 €, equivalente a 2.000,00 € por unidade de participação.

6 - Pandemia

A Organização Mundial de Saúde qualificou, em 11 de Março de 2020, a emergência de saúde pública ocasionada pela doença COVID-19 como uma pandemia internacional, constituindo uma calamidade pública.

Foi ainda declarado o estado de emergência em Portugal, através do Decreto do Presidente da República n.º 14 -A/2020, de 18 de Março, regulamentado pelo Decreto n.º 2 -A/2020, de 20 de Março, que aprovou um conjunto de medidas excepcionais e extraordinárias, primeiro entre 22 de Março e 2 de Abril, depois renovada entre 3 de Abril e 18 de Abril e por fim renovada entre 19 de Abril e 2 de Maio. Já no final do ano, em 6 de Novembro de 2020, o Presidente da República decretou o terceiro Estado de Emergência desde o início da pandemia de COVID-19, que entrou em vigor no dia 9 de Novembro e que tem vindo a ser sucessivamente renovado até á presente data.

Por outro lado, as medidas restritivas decorrentes deste estado de emergência, têm vindo a ser agravadas até á presente data, desconhecendo-se ainda a data previsível para o seu término ou mitigação em função do evoluir do estado da pandemia

As restrições impostas quanto ao exercício de algumas actividades económicas e quanto à mobilidade das pessoas provocaram uma contracção

da procura e têm implicações óbvias na actividade dos Fundos sob gestão da “Atlantic”, nomeadamente quanto à capacidade de os inquilinos cumprirem pontualmente com o pagamento das rendas, quanto ao risco de continuidade do negócio de alguns inquilinos e quanto à evolução previsível do valor dos activos imobiliários. Neste âmbito é de referir – a título de exemplo - que a Lei n.º 4-C/2020, de 6 de Abril, e posteriores revisões, vieram permitir aos inquilinos afetados, nos termos desses diplomas, que o pagamento das rendas vencidas nos meses em que vigore o estado de emergência e no primeiro mês subsequente, poderiam ser diferidos, primeiramente para os 12 meses posteriores ao término desse período, sendo este prazo posteriormente alargado para 24 meses, em prestações mensais não inferiores, primeiro a 1/12 avos, e depois a 1/24 avos do montante total, pagas juntamente com a renda do mês em causa. Este regime tem desde logo um particular impacto negativo nos fluxos monetários do exercício de 2020, mas este impacto será compensado ao longo dos exercícios de 2021 e 2022. Situações haverá, contudo, em que esta faculdade legal não será suficiente ou a mais adequada para assegurar a continuidade do negócio de alguns inquilinos neste ambiente mais adverso e caracterizado por elevados níveis de incerteza. Neste sentido, os diferentes Fundos sob gestão da “Atlantic” têm vindo a propor aos seus inquilinos um perdão de rendas por contrapartida do prolongamento do período de permanência garantida. Uma resposta que nos parece mais adequada aos graves problemas com que os diferentes operadores se deparam e, ao mesmo tempo, parece melhor preservar o valor dos imóveis em carteira.

Os previsíveis impactos económicos adversos da pandemia, que para já estão reflectidos numa quebra de 7.6% do PIB, num défice orçamental próximo dos 7%, numa taxa de desemprego de 6.8%, e num anormal crescimento do rendimento mínimo disponível de 0.7%, para a economia como um todo vão-se prolongar muito para além do exercício de 2020. O significativo aumento do rácio de dívida pública face ao PIB, que no espaço de um ano passou de 117,2% para 133,7%, e um esperado crescimento do crédito mal parado, quando se tornarem visíveis o efeito do término das diferentes moratórias, fazem com que a dimensão da crise e o ritmo a que se vai recuperar da mesma dependa da capacidade de evitar uma crise financeira que venha somar-se à crise económica gerada pela crise na saúde, assim como do ritmo a que os diferentes países vão atingir a imunidade de grupo através da vacinação das respectivas populações.

No exercício de 2020 quantificamos como impacto directo da pandemia sobre a actividade do OIC a constituição de provisões para rendas vencidas no montante de 123.715,63 €. Para o exercício de 2021, tendo por referência a carteira de imóveis e os inquilinos a 31/12/2020, projectamos como impacto directo da pandemia sobre as rendas uma perda potencial até 120.000 € (correspondente a aproximadamente 4 meses de renda), relativamente ao impacto da pandemia sobre valor dos imóveis consideramos ser impossível apresentar uma quantificação dos respectivos efeitos.

A Sociedade Gestora tem implementado um conjunto de medidas para garantir a continuidade das operações, e considera que, tendo em conta a informação disponível à data, o desempenho

operacional e financeiro do OIC não será afetado de forma a colocar em causa o pressuposto de continuidade utilizado na preparação das demonstrações financeiras do OIC a 31 de Dezembro de 2020.

7 – Deliberação de substituição da Sociedade Gestora

Em 12 de Janeiro de 2021 realizou-se uma Assembleia de Participantes do “Conforto – F.E.I.I.F.”, por requerimento convocatório do Banco L.J. Carregosa SA enquanto Participante, tendo em vista a substituição da “Atlantic – SGOIC, S.A.”, como sociedade gestora do Fundo, pela “Carregosa – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, S.A.”.

A exclusiva razão invocada para a substituição da Sociedade Gestora foi a intenção de consolidar em entidades do grupo Banco L J. Carregosa, S.A. as funções de entidade gestora e de entidade depositária do Fundo.

A Assembleia de Participantes aprovou a deliberação da substituição da “Atlantic – SGOIC, S.A.” como sociedade gestora pela “Carregosa – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, S.A.”.

A substituição da sociedade Gestora não foi objeto de qualquer acordo, prévio ou póstumo, da actual sociedade gestora, Atlantic, motivo pelo qual o pedido de autorização de substituição junto da CMVM não cabe ser promovido pela Atlantic, cumprindo, sim, aos participantes, que assim o entendam, requerer e fundamentar tal pedido de autorização de substituição junto da CMVM, nos

termos e para os efeitos do artigo 77º, n.º 2 do RGOIC.

O “Conforto – F.E.I.I.F.” tem uma duração prevista até 7 de Março de 2029, data até à qual a actual Sociedade Gestora tem a legítima expectativa do exercício da sua gestão e da correspondente remuneração que por conta dela lhe cabe receber.

De acordo com os princípios de lealdade, transparência e boa-fé com que a Atlantic sempre orientou a sua atuação na gestão do presente Fundo, impõe-se fazer constar no presente relatório que, caso se venha a consumir a referida substituição, a Atlantic não deixará de exigir o ressarcimento de todos os prejuízos sofridos daí emergentes.

Porto, 23 de Março de 2021

Os Administradores Executivos



Miguel Espregueira Mendes Pereira Leite



Miguel de Campos Cabral de Noronha e Meneses



Palmira dos Anjos Veloso da Costa Cabral

Conforto – F.E.I.I.F.
Balanço
em 31 de Dezembro de 2020

ACTIVO						CAPITAL DO FUNDO E PASSIVO				
Código	Designação	2020				2019	Código	Designação	Ano	
		Bruto	Mv/Af	mv/ad	Líquido	Líquido			2020	2019
31	Activos imobiliários						Capital do fundo			
	Terrenos					61	Unidades de participação	5.200.000	5.200.000	
32	Construções	5.990.413	928.481		6.918.894	62	Variações patrimoniais			
33	Direitos					64	Resultados transitados	840.076		
34	Adiantamentos compra imóveis					65	Resultados distribuídos	-208.000		
35	Outros activos					66	Resultado líquido período	191.373	840.076	
	Total	5.990.413	928.481	0	6.918.894		TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO	6.023.449	6.040.076	
	Carteira títulos e participações						Ajustamentos e provisões			
	Obrigações					47	Ajustamentos dívidas a receber	123.716		
211+2171	Títulos dívida pública					48	Provisões acumuladas	0		
212+2172	Outros fundos públ. equiparados						Total	123.716	0	
213+214+2173	Obrigações diversas									
22	Participações soc. Imobiliárias					421	Contas de terceiros			
24	Unidades de participação					422	Resgates a pagar a participantes			
26	Outros títulos					423	Rendimentos a pagar a participantes			
	Total	0	0	0	0	424+ ... + 429	Comissões e outros encargos a pagar	4.592	5.232	
	Contas de terceiros					431	Outras contas de credores	7.114	75.754	
411	Devedores por crédito vencido					432	Empréstimos titulados (UP - comp. variável)			
412	Devedores por rendas vencidas	183.961			183.961	44	Empréstimos não titulados	1.716.128	3.314.317	
419	Outras contas de devedores	84.127			84.127		Adiantamentos por venda de imóveis			
	Total	268.089	0	0	268.089		Total	1.727.834	3.395.302	
	Disponibilidades						Acréscimos e diferimentos			
11	Caixa					53	Acréscimos de Custos	15.005	18.500	
12	Depósitos à ordem	739.648			739.648	56	Recitas com Provento Diferido	40.928	40.800	
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso					58	Outras Acréscimos e Diferimentos			
14	Certificados de depósito					59	Contas Transitórias Passivas			
18	Outros meios monetários						Total	55.933	59.300	
	Total	739.648	0	0	739.648		TOTAL DO PASSIVO	1.907.483	3.454.603	
	Acréscimos e diferimentos									
51	Acréscimo de proveitos									
52	Despesas com custo diferido	4.300			4.300					
58	Outros acréscimos e diferimentos									
59	Contas transitórias activas									
	Total	4.300	0	0	4.300					
	TOTAL DO ACTIVO	7.002.450	928.481	0	7.930.931		TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO E PASSIVO	7.930.931	9.494.679	

Abreviaturas: Mv - Mais valias; mn - Menos valias; Af - Ajustamentos favoráveis; ad - Ajustamentos desfavoráveis

Conforto – F.E.I.I.F.
Demonstração dos Resultados
por Natureza
em 31 de Dezembro de 2020

CUSTOS E PERDAS				PROVEITOS E GANHOS			
Código	Designação	2020	2019	Código	Designação	2020	2019
CUSTOS E PERDAS CORRENTES				PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
Juros e custos equiparados				Juros e proveitos equiparados			
711+718	De Operações Correntes	67.619	22.698	812	Da Carteira de Títulos e Participações		
719	De Operações Extrapatrimoniais			811+818	Outros, de Operações Correntes		
		67.619	22.698	819	De Operações Extrapatrimoniais		
Comissões				Rendimentos de títulos			
722	Da Carteira de Títulos e Participações			822 ... 825	Da Carteira de Títulos e Participações	0	0
723	Em Activos Imobiliários			828	De Outras Operações Correntes		
724+ ... +728	Outras, de Operações Correntes	54.631	39.269	829	De Operações Extrapatrimoniais		
729	De Operações Extrapatrimoniais						
		54.631	39.269	Ganhos em oper. financeiras e activos imobiliários			
Perdas em oper. financeiras e activos imobiliários				Da Carteira de Títulos e Participações			
732	Na Carteira de Títulos e Participações			832	Em Activos Imobiliários	178.753	814.229
733	Em Activos Imobiliários	64.500		833	Outros, em Operações Correntes		
731+738	Outras, em Operações Correntes			831+838	Em Operações Extrapatrimoniais		
739	Em Operações Extrapatrimoniais			839			
		64.500	0	Reversões de ajustamentos e de provisões			
Impostos				De ajustamentos de dívidas a receber			
7411+7421	Impostos sobre o rendimento			851	De Provisões para Encargos		
7412+7422	Impostos indirectos	5.222	4.469	852			
7418+7428	Outros impostos	12.956	14.938	Rendimentos de activos imobiliários			
		18.178	19.407	86		370.158	126.156
Provisões do exercício				Outros proveitos e ganhos correntes			
751	Ajustamentos de dívidas a receber	123.716		87			
752	Provisões para Encargos	0		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)			
		123.716	0			548.911	940.385
76	Fornecimentos e serviços externos	30.160	18.934	PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
77	Outros custos e perdas correntes			881	Recuperação de Incobráveis		
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	358.804	100.309	882	Ganhos Extraordinárias		
				883	Ganhos de Exercícios Anteriores	1.280	
CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS				884..888	Outras Ganhos Eventuais		
781	Valores Incobráveis			TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)			
782	Perdas Extraordinárias					1.280	0
783	Perdas de exercícios Anteriores	14		RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se < 0)			
784 ...788	Outras Perdas Eventuais	0		TOTAL			
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)	14	0			550.191	940.385
66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se > 0)	191.373	840.076				
	TOTAL	550.191	940.385				

8x2-7x2-7x3	Resultados da carteira títulos	0	0	D-C	Resultados eventuais	1.266	0
8x3+86-7x3-76	Resultados de activos imobiliários	454.251	921.451	B+D-A-C+7	Resultados antes de imposto s/o rendimento	191.373	840.076
8x9-7x9	Resultados das operações extrapatrimoniais			B+D-A-C	Resultado líquido do exercício	191.373	840.076
B-A+742	Resultados correntes	190.106	840.076				

Conforto – F.E.I.I.F.
Demonstração dos Fluxos Monetários
em 31 de Dezembro de 2020



DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2020		2019	
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO				
RECEBIMENTOS:				
Subscrição de unidades de participação	0		5.200.000	
...		0		5.200.000
PAGAMENTOS:				
Resgates/reembolsos de unidades de participação				
Rendimentos pagos aos participantes	208.000		0	
...		208.000		0
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo		-208.000		5.200.000
OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS				
RECEBIMENTOS:				
Alienação de activos imobiliários				
Rendimentos de activos imobiliários	220.184		121.773	
Adiantamentos por conta de venda de activos imobiliários				
...				
Outros recebimentos de activos imobiliários	0	220.184	50.184	171.957
PAGAMENTOS:				
Aquisição de activos imobiliários	366.000		1.774.837	
Grandes reparações em activos imobiliários				
Comissões em activos imobiliários				
Despesas correntes (FSE) com activos imobiliários	21.914		20.389	
Adiantamentos por conta de compra de activos imobiliários	0		0	
Encargos com escrituras	898		1.682	
Encargos com primeira avaliação	0		0	
.....				
Outros pagamentos de activos imobiliários	0	388.813	0	1.796.908
Fluxo das operações sobre activos imobiliários		-168.629		-1.624.951

15

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2020		2019	
OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS				
RECEBIMENTOS:				
Venda de títulos				
Reembolso de títulos				
Resgates/reembolsos de unidades de participação				
Rendimento de títulos				
Juros e proveitos similares recebidos				
Vendas de títulos com acordo de recompra				
..				
Outros recebimentos relacionados com a carteira		0		0
PAGAMENTOS:				
Compra de títulos				
Subscrições de unidades de participação				
Juros e custos similares pagos	69.141		19.136	
Vendas de títulos com acordo de recompra				
Taxas de Bolsa suportadas				
Taxas de corretagem				
Outras taxas e comissões				
...				
Outros pagamentos relacionados com a carteira		69.141		19.136
Fluxo das operações da carteira de títulos		-69.141		-19.136



DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2020		2019	
OPERAÇÕES A PRAZO E DE DIVISAS				
RECEBIMENTOS:				
Juros e proveitos similares recebidos				
Recebimentos em operações cambiais				
Recebimento em operações de taxa de juro				
Recebimento em operações sobre cotações				
Margem inicial em contratos futuros				
Comissões em contratos de opções				
Outras comissões				
...				
Outros recebimentos op.a prazo e de divisas		0		0
PAGAMENTOS:				
Juros e custos similares pagos				
Pagamentos em operações cambiais				
Pagamentos em operações de taxa de juro				
Pagamentos em operações sobre cotações				
Margem inicial em contratos de futuros				
Comissões em contratos de opções				
...				
Outros pagamentos op. a prazo e de divisas		0		0
Fluxo das operações a prazo e de divisas		0		0
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE				
RECEBIMENTOS:				
Cobranças de crédito vendido				
Compras com acordo de revenda				
Juros de depósitos bancários	0		0	
Juros de certificados de depósito				
...				
Outros recebimentos correntes	0	0	0	0
PAGAMENTOS:				
Comissão de gestão	34.705		20.585	
Comissão de depósito	17.352		10.292	
Despesas com crédito vendido				
Juros devedores de depósitos bancários				
Compras com acordo de revenda				
Impostos e taxas	46.905		170.901	
...				
Outros pagamentos correntes	1.602.162	1.701.125	467.592	669.371
Fluxo das operações de gestão corrente		-1.701.124		-669.371

16

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2020		2019	
OPERAÇÕES EVENTUAIS				
RECEBIMENTOS:				
Ganhos extraordinários				
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores				
Recuperação de incobráveis				
...				
Outros recebimentos de operações eventuais				0
PAGAMENTOS:				
Perdas extraordinárias				
Perdas imputáveis a exercícios anteriores				
...				
Outros pagamentos de operações eventuais				0
Fluxo das operações eventuais		0		0
Saldo dos fluxos monetários do período...(A)		-2.146.894		2.886.542
Disponibilidades no início do período (B)		2.886.542		0
Disponibilidades no fim do período (C) = (B)+(A)		739.648		2.886.542

Conforto – F.E.I.I.F.
Anexo ao Balanço e Demonstração de
Resultados de 2020
(Conforme o Regulamento CMVM N°02/2005)

1 – Introdução

O “Conforto – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado”, doravante denominado de Conforto ou Fundo, é um fundo de investimento imobiliário, fechado, constituído por subscrição particular, com menos de 4 participantes, de distribuição parcial de rendimentos, formado por um conjunto de valores pertencentes a uma pluralidade de pessoas singulares ou colectivas, em que cada participante é titular de unidades de participação representativas do mesmo.

Conforme consta no Regulamento de Gestão do Fundo, o Conforto foi constituído em 8 de Março de 2019 e tem a duração de 10 anos, prorrogável por 5 ou 10 anos desde que obtidas as autorizações e deliberações legalmente previstas.

As notas deste Anexo seguem a numeração prevista no Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliários (PCFII), conforme previsto no Regulamento da CMVM nº 02/2005. As notas omissas não têm aplicação por inexistência ou irrelevância de valores ou situações a reportar.

2 - Princípios contabilísticos

Como princípios contabilísticos, adoptam-se os seguintes:

Continuidade: o fundo de investimento opera continuamente, com duração ilimitada, entendendo-se que não tem intenção nem necessidade de entrar em liquidação, sem prejuízo de os fundos fechados terem duração limitada.

Consistência: o fundo de investimento não altera as suas regras, princípios, critérios e políticas contabilísticas de um período para o outro. Se o fizer e o efeito for materialmente relevante, tal facto é referido no Anexo.

Materialidade: as demonstrações financeiras do fundo de investimento evidenciam todos os elementos que sejam relevantes (qualitativa e quantitativamente) e que possam afectar avaliações ou decisões pelos utilizadores interessados.

Substância sobre a forma: as operações são contabilizadas atendendo à sua substância, isto é, à realidade dos factos e não apenas à sua forma documental ou legal.

Especialização: os elementos patrimoniais do fundo são valorizados e reconhecidos de acordo com a periodicidade do cálculo do valor das unidades de participação, independentemente do seu recebimento ou pagamento, incluindo-se nas demonstrações financeiras do período a que dizem respeito, bem como os seus ajustamentos de valor daqui decorrentes.

Prudência: significa que é possível integrar nas contas um grau de precaução ao fazer estimativas exigidas em condições de incerteza sem, contudo, permitir a criação de reservas ocultas ou provisões excessivas ou a deliberada quantificação de activos e proveitos por defeito ou de passivos e custos por excesso.

3 - Notas ao Anexo

Nota 1

Do reconhecimento, para cada imóvel, da diferença entre o respectivo valor contabilístico e o valor resultante da média aritmética simples das avaliações periciais, resultam os seguintes valores:

Imóveis	Valor Contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Diferença (B) – (A)
Parque Industrial de Celeirós 38	898.000,00	898.000,00	0,00
Rua Monte dos Pípos 589	1.001.194,00	1.001.194,00	0,00
Lote 2, Lugar da Misericórdia	833.000,00	833.000,00	0,00
Lote 3, Lugar da Misericórdia	830.000,00	830.000,00	0,00
Lote 4, Lugar da Misericórdia	841.000,00	841.000,00	0,00
Lote 5, Lugar da Misericórdia	791.500,00	791.500,00	0,00
Lote 6, Lugar da Misericórdia	788.500,00	788.500,00	0,00
Lote 1, Lugar da Misericórdia	593.500,00	593.500,00	0,00
R Industrial Monte da Carreira, Lote A12, Fracção A	342.200,00	342.200,00	0,00
TOTAL	6.918.894,00	6.918.894,00	0,00

Nota 2

Quanto ao número de unidades de participação emitidas, resgatadas e em circulação e quanto ao valor líquido global do fundo e da unidade de participação no início e no fim do período em referência, temos:

Descrição	No início	Subscrições	Resgates	Distribuição Resultados	Outros	Resultados no período	No fim
Valor base	5.200.000,00						5.200.000,00
Dif. em subscrições/resgates	0,00	0,00	0,00				0,00
Resultado distribuído	0,00			(208.000,00)			(208.000,00)
Resultado acumulado	0,00			0,00	840.075,92		840.075,92
Ajustamentos em imóveis	0,00				0,00		0,00
Resultado período	840.075,92				(840.075,92)	191.372,94	191.372,94
Soma	6.040.075,92	0,00	0,00	(208.000,00)	0,00	(191.372,94)	6.023.448,76
Nº up's	104	0					104
Valor up	58.077,6531						57.917,7765

O Fundo não contempla no seu Regulamento de Gestão: (i) resgates com valor da primeira avaliação subsequente; (ii) unidades de participação com diferentes direitos e/ou classes de comercialização.

Nota 3

No que se refere ao inventário dos activos do Fundo e relativamente à “A-Composição discriminada da carteira de activos” apresentamos apenas as rubricas com relevância, ou seja, a “1 – Imóveis situados na UE”, a “7 – Liquidez”, a “8 – Empréstimos” e a “9 – Outros valores a regularizar”.

1 - Imóveis situados na UE	Área (m2)	Data aquisição	Preço aquisição	Data Avaliação 1	Valor avaliação 1	Data avaliação 2	Valor avaliação 2	Valor Imóveis	País	Município
Constr. acabadas	15.052		5.990.412,82		6.742.788,00		7.095.000,00	6.918.894,00		
Arrendadas	12.728		5.135.286,83		5.833.388,00		6.133.000,00	5.983.194,00		
Parque Industrial de Celeirós 38	1.425	05/06/2019	805.650,98	20/05/2020	851.000,00	20/05/2020	945.000,00	898.000,00	P	Braga
Rua Monte Pupos 589, Lote 6,	1.744	21/08/2019	900.000,00	20/08/2020	986.388,00	20/08/2020	1.016.000,00	1.001.194,00	P	Matosinhos
Lote 2, Lugar da Misericórdia	1.860	23/10/2019	643.070,41	16/10/2020	821.000,00	16/10/2020	845.000,00	833.000,00	P	Braga
Lote 3, Lugar da Misericórdia	1.912	23/10/2019	666.141,36	16/10/2020	824.000,00	16/10/2020	836.000,00	830.000,00	P	Braga
Lote 4, Lugar da Misericórdia	1.929	23/10/2019	666.641,34	16/10/2020	813.000,00	16/10/2020	869.000,00	841.000,00	P	Braga
Lote 5, Lugar da Misericórdia	1.929	23/10/2019	726.891,37	16/10/2020	772.000,00	16/10/2020	811.000,00	791.500,00	P	Braga
Lote 6, Lugar da Misericórdia	1.929	23/10/2019	726.891,37	16/10/2020	766.000,00	16/10/2020	811.000,00	788.500,00	P	Braga
Não Arrendadas	2.324		855.125,99		909.400,00		962.000,00	935.700,00		
Lote 1, Lugar da Misericórdia	1.311	23/10/2019	541.984,60	16/10/2020	574.000,00	16/10/2020	613.000,00	593.500,00	P	Braga
R Industrial Monte da Carreira, Lote A12, Fracção A	1.013	29/06/2020	313.141,39	25/06/2020	335.400,00	25/06/2020	349.000,00	342.200,00	P	Guimarães

7 - Liquidez	Quant.	Moeda	Preço Aquisição	Data Avaliação	Valor Avaliação	Método Avaliação	Juros Decorridos	Valor Global
7.1. À vista		EUR	739.648,29				0,00	739.648,29
7.1.1. Numerário								0,00
7.1.2. DO's	3	EUR	739.648,39				0,00	739.648,39
Banco L. J. Carregosa 0,00%	1	EUR	144.522,67				0,00	144.522,67
Millennium BCP 0,00%	1	EUR	560.047,98				0,00	560.047,98
Novo Banco 0,00%	1	EUR	35.077,64				0,00	35.077,64
7.1.3. Fundos de Tesouraria								0,00
7.2. A prazo								0,00
7.2.1. DP's e com pré-aviso								0,00
7.2.2. CD's								0,00
7.2.3. Valores mobiliários com prazo < 12 meses								0,00

8 - Empréstimos	Quant.	Moeda	Preço Aquisição	Data Avaliaç	Valor Avaliaç	Método Avaliaç	Juros Decorridos	Valor Global
8.1. Empréstimos obtidos	2	EUR	1.716.128,40				2.049,42	1.718.177,82
BCP (Leasing) 2.95% 20190821 20290307	1	EUR	418.896,65				858,16	419.754,81
Novo Banco (Leasing) 2.75% 20191023 20241023	1	EUR	1.297.231,75				1.191,26	1.298.423,01
8.2. Descobertos								
8.3. Componente variável de fundos mistos								

9 - Outros Valores Regularizar	Quant.	Moeda	Preço Aquisição	Data Avaliação	Valor Avaliação	Método Avaliação	Juros Decorridos	Valor Global
9.1. -Valores activos		EUR						272.389,03
9.1.1 Adiantamentos por conta de imóveis		EUR						0,00
9.1.2 Adiantamentos por conta de Soc. Imobiliárias		EUR						0,00
9.1.3 Valores a receber por conta de transacções imóveis		EUR						0,00
9.1.4. Rendas em dívida		EUR						183.961,37
9.1.5 Outros		EUR						88.427,66
9.2. - Valores passivos		EUR						189.304,74
9.2.1 Recebimentos por conta de imóveis		EUR						0,00
9.2.2 Recebimentos por conta de Soc. Imobiliárias		EUR						0,00
9.2.3 Valores a pagar por conta de transacções imóveis		EUR						0,00
9.2.4 Cauções		EUR						0,00
9.2.5 Rendas adiantadas		EUR						0,00
9.2.6 Outros		EUR						189.304,74

No que se refere ao inventário dos activos do fundo e relativamente à “D - Informação relativa às unidades de participação” temos:

	Total	Categoria A	Categoria B	Categoria C	Outras
Em circulação	104,00	104,00			
Emitidas no período	0,00	0,00			
Resgatadas no período	0,00	0,00			

Nota 4 e 5

Em 31/12/2020 o Fundo não detinha títulos em carteira.

Nota 6

- 1) O valor líquido global do Fundo é apurado deduzindo à soma dos valores que o integram, avaliados de acordo com as normas legalmente estabelecidas, a importância dos encargos efectivos ou pendentes.
- 2) O valor da unidade de participação é calculado diariamente, apenas para efeitos internos, e determina-se pela divisão do valor líquido global do organismo de investimento coletivo pelo número de unidades de

participação em circulação. O valor líquido global do organismo de investimento coletivo é apurado deduzindo à soma dos valores que integram o Fundo, incluindo o Passivo, o montante de comissões e encargos suportados até ao momento da valorização da carteira.

3) As 17.00 horas representam o momento relevante do dia para efeitos da valorização dos ativos que integram o património do organismo de investimento coletivo.

4) Na valorização dos activos do OII/Fundo são adoptados os seguintes critérios:

- a) Todos os imóveis do Fundo são sujeitos avaliação por parte de pelo menos dois Peritos Avaliadores.
- b) Cada imóvel do Fundo é avaliado com uma periodicidade mínima de 12 meses e sempre que ocorram circunstâncias susceptíveis de induzir alterações significativas no seu valor, nomeadamente a classificação do solo.
- c) A avaliação de cada imóvel e dos projectos de construção deverá recorrer a pelo menos dois dos três métodos de avaliação previstos em Regulamento da CMVM, o “Método comparativo”, o “Método do rendimento” e o “Método do custo”.
- d) Os imóveis acabados e os projectos de construção são valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores nas avaliações efectuadas. Caso os valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores difiram entre si em mais de 20%, por referência ao valor menor, o imóvel é novamente avaliado por um terceiro perito avaliador de imóveis. Sempre que ocorra uma terceira avaliação, o imóvel é valorizado pela média simples dos dois valores de avaliação que sejam mais próximos entre si ou pelo valor da terceira avaliação caso corresponda à média das anteriores.
- e) Em derrogação da alínea anterior, os imóveis são valorizados pelo respectivo custo de aquisição desde o momento em que passam a integrar o património do Fundo até que ocorra uma avaliação exigível de acordo com o Regime Geral dos Organismos de Investimento Colectivo e/ou Regulamento da CMVM.
- f) Os imóveis são sujeitos a avaliação: (i) previamente à aquisição e alienação com uma antecedência não superior a 6 meses relativamente à data do contrato em que é fixado o preço de transacção; (ii) previamente a qualquer aumento ou redução de capital com uma antecedência não superior a 6 meses relativamente à data do aumento ou redução do capital; (iii) previamente à fusão e cisão de organismos de investimento colectivo com uma antecedência não superior a 6 meses relativamente à data de produção de efeitos da fusão e cisão; (iv) previamente à liquidação em espécie do organismo de investimento colectivo com uma antecedência não superior a 6 meses relativamente à data de realização da liquidação.
- g) Os imóveis adquiridos em regime de permuta são valorizados no activo do Fundo pelo seu valor de mercado, devendo a responsabilidade decorrente da respectiva contrapartida ser inscrita no passivo do

Fundo, registada ao seu preço de custo ou de construção. A contribuição dos imóveis adquiridos neste regime é aferida pela diferença entre o valor inscrito no activo e aquele que figura no passivo.

h) Os imóveis prometidos vender pelo Fundo são valorizados ao preço constante do respectivo contrato-promessa de compra e venda. Este montante será actualizado pela taxa de juro adequada ao risco da contraparte, sempre que se verificarem os requisitos regulamentares que o justifiquem.

i) As unidades de participação de outros OII que integrem o património do Fundo serão valorizadas ao último valor divulgado ao mercado pela respectiva Entidade Gestora conforme disposto no número 1 e 10 do artigo 32º do Regulamento nº 2/2015 da CMVM, excepto no caso de unidades de participação admitidas à negociação em mercado regulamentado às quais se aplica o disposto na alínea k).

j) As unidades de participação de outros fundos de investimento que integrem o património do Fundo, designadamente as unidades de participação de organismos de investimento do mercado monetário ou do mercado monetário de curto prazo, serão valorizadas ao último valor divulgado ao mercado pela respectiva Entidade Gestora, conforme disposto no número 1 e 10 do artigo 32º do Regulamento nº 2/2015 da CMVM, excepto no caso de unidades de participação admitidas à negociação em mercado regulamentado às quais se aplica o disposto na alínea k).

k) Os instrumentos financeiros negociados em mercado regulamentado serão valorizados ao preço de fecho ou preço de referência divulgado pela entidade gestora do mercado em que os valores se encontrem admitidos a negociação. Caso os preços praticados em mercado regulamentado não sejam considerados representativos, são utilizadas: (i) as ofertas de compra firmes de entidades especializadas que não se encontrem em relação de domínio ou de grupo, nos termos previstos nos artigos 20º e 21º do Código de Valores Mobiliários, com a entidade responsável pela gestão; (ii) o valor médio das ofertas de compra, sendo apenas elegíveis as médias que não incluam valores resultantes de ofertas das entidades anteriormente referidas ou cuja composição e critérios de ponderação sejam conhecidos. Se for o caso serão utilizados modelos de avaliação independentes, utilizados e reconhecidos nos mercados financeiros, assegurando-se que os pressupostos utilizados na avaliação têm aderência a valores de mercado.

l) As participações em sociedades imobiliárias que integrem o património do Fundo serão valorizadas de acordo com os seguintes critérios: valor de aquisição, até 12 meses após a data de aquisição; transações materialmente relevantes, efetuadas nos últimos seis meses face ao momento da avaliação; múltiplos de sociedades comparáveis, designadamente, em termos de sector de atividade, dimensão e rentabilidade; fluxos de caixa descontados.

Nota 7

A liquidez do Fundo pode ser decomposta da seguinte forma:

Contas	Saldo inicial	Aumentos	Reduções	Saldo final
Numerário				
Depósitos à ordem	2.886.542,19	1.371.414,49	3.518.308,59	739.648,29
Depósitos a prazo e com pré-aviso				
Certificados de depósito				
UP's de fundos de tesouraria				
Outras contas de disponibilidades				
Total	2.886.542,19	1.371.414,49	3.518.308,59	739.648,29

Nota 8

Discriminação das dívidas relativas às rubricas de devedores, por conta de rendas vencidas ou de outra natureza:

Contas / Entidades	Devedores p/rendas vencidas	Outros Devedores	Soma
Ribera - Rendas e Bordados, S.A.	104.939,60	0,00	104.939,60
Incrível Protagonista Unipessoal	35.082,60	0,00	35.082,60
Jiangjiao Wang	38.668,30	0,00	38.668,30
Bosc Car Multimedia Portugal	2.987,24	0,00	2.987,24
Guimadisel, Lda.	2.283,63	0,00	2.283,63
Total	183.961,37	0,00	183.961,37

Nota 9

A comparabilidade das rubricas do Balanço, da Demonstração dos Resultados e da Demonstração dos Fluxos Monetários com os valores do período anterior, deverá ter em consideração que o Fundo iniciou a sua actividade em 8 de Março de 2019 (exercício incompleto).

Nota 10

Discriminação das dívidas a terceiros cobertas por garantias reais prestadas pelo próprio Fundo:

Empréstimos Não Titulados	Valores	Natureza das garantias	Imóvel dado como garantia
432317 Novo Banco	1.297.231,75	Leasing	Lugar da Misericórdia, Ferreiros Lotes 1 a 6
432318 Millennium BCP	418.896,65	Leasing	Rua Monte dos Pípos 589

Nota 11

No que se refere ao desdobramento das contas de ajustamentos de dívidas a receber e das provisões acumuladas, temos os seguintes valores:

Contas	Saldo inicial	Aumentos	Reduções	Saldo final
471 - Ajustamentos para crédito vencido	0,00	181.555,70	57.840,07	123.715,63
482 - Provisões para encargos	0,00	22.024,94	22.024,94	0,00

Nota 12

Não foram retidos quaisquer impostos na fonte em relação aos rendimentos obtidos e contabilizados no Fundo.

Nos termos do Decreto-Lei nº 7/2015, de 13 de Janeiro:

- O valor apurado para o prejuízo fiscal do exercício de 2020 foi de 23.528,19 €.
- Em 31/12/2020 o Fundo apresenta um saldo nulo de resultados líquidos passíveis de serem distribuídos, livres de tributação, a pessoas singulares.

Nota 13

Discriminação das responsabilidades com e de terceiros:

Tipo de responsabilidade	Montante no início	Montante no fim
Subscrição de títulos	0,00	0,00
Operações a prazo de compra - Imóveis	0,00	0,00
Operações a prazo de compra – Outras (1)	850.000,00	850.000,00
Operações a prazo de venda - Imóveis	0,00	0,00
Operações a prazo de venda - Outras	0,00	0,00
Valores recebidos em garantia	0,00	0,00
Valores cedidos em garantia	0,00	0,00
Outras (2)	4.195.120,45	4.195.120,45
Total	5.045.120,45	5.045.120,45

Observações:

(1) Opção de venda do imóvel denominado “Parque Industrial de Celeirós 382” pelo valor de 850.000,00 €.

(2) Abrange o *leasing* relativo ao imóvel denominado “Rua Monte dos Pípos 589” junto do Millennium BCP no valor de 900.000,00 € e o *leasing* relativo ao imóvel denominado “Lugar da Misericórdia, Ferreiros” junto do Novo Banco no valor de 3.295.120,45 €.

Nota 14

As restrições impostas quanto ao exercício de algumas actividades económicas e à mobilidade das pessoas, no âmbito da pandemia do COVID-19, têm implicações óbvias na actividade do Fundo, nomeadamente quanto à capacidade de os inquilinos cumprirem pontualmente com o pagamento das rendas, quanto ao risco de continuidade do negócio de alguns inquilinos e quanto à evolução previsível do valor dos activos imobiliários. No exercício de 2020 quantificamos como impacto directo da pandemia sobre a actividade do OIC a constituição de provisões para rendas vencidas no montante de 123.715,63 €. Para o exercício de 2021, tendo por referência a carteira de imóveis e os inquilinos a 31/12/2020, projectamos como impacto directo da pandemia sobre as rendas uma perda potencial até 120.000 € (correspondente a aproximadamente 4 meses de renda), relativamente ao impacto da pandemia sobre valor dos imóveis consideramos ser impossível apresentar uma quantificação dos respectivos efeitos.

A Sociedade Gestora tem implementado um conjunto de medidas para garantir a continuidade das operações, e considera que, tendo em conta a informação disponível à data, o desempenho operacional e financeiro do OIC não será afetado de forma a colocar em causa o pressuposto de continuidade utilizado na preparação das demonstrações financeiras do OIC a 31 de Dezembro de 2020.

Conforto – F.E.I.I.F.
Relatório anual de auditoria
2020

RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do **Conforto - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado** (adiante também designado simplesmente por Fundo), gerido pela sociedade gestora Atlantic - SGOIC, SA (adiante também designada simplesmente por Entidade Gestora), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2020 (que evidencia um total de 7 930 931 euros e um total de capital do fundo de 6 023 449 euros, incluindo um resultado líquido de 191 373 euros), a demonstração dos resultados por natureza, a demonstração dos fluxos monetários relativos ao ano findo naquela data, e o anexo ao balanço e demonstração de resultados que inclui um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira do **Conforto - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado** em 31 de dezembro de 2020 e o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao ano findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário.

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 do Fundo 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.

Ênfases

Conforme se encontra mencionado no ponto 6 do Relatório de Gestão e no ponto 14 da nota 3 do anexo ao balanço e demonstração de resultados, o Conselho de Administração da Entidade Gestora tomou medidas de minimização dos riscos resultantes do desenvolvimento da pandemia COVID-19, nomeadamente o perdão de rendas por contrapartida do período de permanência garantida. No exercício em causa foi quantificado um impacto direto de 123 716 euros relacionado com a constituição de provisões para rendas vencidas. Para o exercício de 2021 projeta-se uma perda potencial até 120 000 euros de impacto direto relacionado com as rendas, sendo que relativamente ao impacto sobre o valor dos imóveis a Entidade Gestora considera ser impossível apresentar uma quantificação dos respetivos efeitos. Apesar do agravamento da pandemia no início de 2021, é convicção do Conselho de Administração da Entidade Gestora que as atuais circunstâncias excecionais não colocam em causa a continuidade das operações do Fundo.

Conforme se encontra mencionado no ponto 7 do Relatório de Gestão, por deliberação da Assembleia de Participantes de janeiro de 2021, foi aprovada pelos Participantes a substituição da Entidade Gestora do Fundo. Na sequência desta deliberação, a entidade gestora, até então em funções, tem a expectativa de continuar a exercer a gestão do Fundo e de obter a correspondente remuneração até 7 de março de 2029, data de duração prevista do Fundo.

A nossa opinião não é modificada em relação a estas matérias.

Matérias relevantes de auditoria

As matérias relevantes de auditoria são as que, no nosso julgamento profissional, tiveram maior importância na auditoria das demonstrações financeiras do ano corrente. Essas matérias foram consideradas no contexto da auditoria das demonstrações financeiras como um todo, e na formação da opinião, e não emitimos uma opinião separada sobre essas matérias.

Matérias relevantes de auditoria	Síntese da resposta de auditoria
1. Valorização dos Ativos Imobiliários	
Em 31 de dezembro de 2020, os ativos imobiliários encontram-se valorizados em 6 918 894 euros de acordo com a média aritmética simples das avaliações periciais, de acordo com os métodos e critérios definidos no Regulamento da CMVM n.º 2/2015. A valorização destes ativos é uma área de julgamento significativa baseando-se em vários pressupostos, sendo igualmente relevante o acompanhamento da sua evolução face à pandemia COVID-19. Ver pontos 1, 3, 6 e 14 da nota 3 do anexo ao balanço e demonstração de resultados.	A resposta do auditor envolveu fundamentalmente: - Abordagem substantiva que consiste na validação da valorização dos imóveis em carteira. - Obtenção e análise das avaliações dos imóveis e verificação da valorização de acordo com a média aritmética simples das avaliações; - Acompanhamentos dos impactos e divulgações relacionadas com a pandemia COVID-19.
2. Cumprimento de limites legais	
O Fundo encontra-se sujeito ao cumprimento dos limites previstos nos Regulamentos da CMVM, no Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo e no Regulamento de Gestão do Fundo.	A resposta do auditor envolveu fundamentalmente: - Análise do cumprimento dos limites legais e políticas de investimento do Fundo no que respeita ao controlo de rácios legais, regulamentares e internos. - Recálculo dos limites legais e regulamentares e verificação da sua conformidade face às leis e regulamentos.



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

O órgão de gestão da Entidade Gestora é responsável pela: (i) preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos monetários do Fundo de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário; (ii) elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares; (iii) criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material devido a fraude ou erro; (iv) adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e (v) avaliação da capacidade do Fundo de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades. O órgão de fiscalização da Entidade Gestora é responsável pela supervisão do processo de preparação e divulgação da informação financeira do Fundo.

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:

- (i) 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;
- (ii) 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 Gestora do Fundo;
- (iii) avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
- (iv) 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 do Fundo 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 o Fundo descontinue as suas atividades;

- (v) avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;
- (vi) comunicamos com os encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização da Entidade Gestora, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as matérias relevantes de auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificada durante a auditoria;
- (vii) das matérias que comunicamos aos encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização da Entidade Gestora, determinamos as que foram as mais importantes na auditoria das demonstrações financeiras do ano corrente e que são as matérias relevantes de auditoria. Descrevemos essas matérias no nosso relatório, exceto quando a lei ou regulamento proibir a sua divulgação pública; e
- (viii) declaramos ao órgão de fiscalização da Entidade Gestora que cumprimos os requisitos éticos relevantes relativos à independência e comunicamos-lhe todos os relacionamentos e outras matérias que possam ser percecionadas como ameaças à nossa independência e, quando aplicável, quais as medidas tomadas para eliminar as ameaças ou quais as salvaguardas aplicadas.

A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras e a pronúncia sobre as matérias previstas no n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo.

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

Em nossa opinião, o relatório de gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor e a informação nele constante é coerente com as demonstrações financeiras auditadas, não tendo sido identificadas incorreções materiais.

Sobre os elementos adicionais previstos no artigo 10.º do Regulamento (UE) n.º 537/2014

Nos termos do artigo 10.º do Regulamento (UE) n.º 537/2014 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 16 de abril de 2014, e para além das matérias relevantes de auditoria acima indicadas, relatamos ainda o seguinte:

- (i) Fomos nomeados auditores do Fundo pela Entidade Gestora na sua constituição em 8 de março de 2019 para o quadriénio 2019-2022, tendo os participantes do Fundo em janeiro de 2021 deliberado a substituição da Entidade Gestora;
- (ii) O órgão de gestão da Entidade Gestora confirmou-nos que não tem conhecimento da ocorrência de qualquer fraude ou suspeita de fraude com efeito material nas demonstrações financeiras. No planeamento e execução da nossa auditoria de acordo com as ISA mantivemos o ceticismo profissional e concebemos procedimentos de auditoria para responder à possibilidade de distorção material das demonstrações financeiras devido a fraude. Em resultado do nosso trabalho não identificámos qualquer distorção material nas demonstrações financeiras devido a fraude;
- (iii) Confirmamos que a opinião de auditoria que emitimos é consistente com o relatório adicional que preparámos e entregámos ao órgão de fiscalização da Entidade Gestora nesta mesma data;



- (iv) Declaramos que não prestámos quaisquer serviços proibidos nos termos do artigo 77.º, n.º 8, do Estatuto da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas e que mantivemos a nossa independência face ao Fundo e respetiva Entidade Gestora durante a realização da auditoria; e
- (v) Informamos que não prestámos ao Fundo quaisquer serviços distintos da auditoria.

Sobre as matérias previstas no n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo

Nos termos do n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, aprovado pela Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro, devemos pronunciar-nos sobre o seguinte:

- (i) O adequado cumprimento das políticas de investimentos e de distribuição dos resultados definidas no regulamento de gestão do organismo de investimento coletivo;
- (ii) A adequada avaliação efetuada pela entidade responsável pela gestão dos ativos e passivos do organismo de investimento coletivo, em especial no que respeita aos instrumentos financeiros transacionados fora de mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral e aos ativos imobiliários;
- (iii) O controlo das operações com as entidades referidas no n.º 1 do artigo 147.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;
- (iv) O cumprimento dos critérios de valorização definidos nos documentos constitutivos e o cumprimento do dever previsto no n.º 7 do art.º 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;
- (v) O controlo das operações realizadas fora do mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral;
- (vi) O controlo dos movimentos de subscrição e de resgate das unidades de participação; e
- (vii) O cumprimento dos deveres de registo relativos aos ativos não financeiros, quando aplicável.

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Porto, 15 de abril de 2021



Paulo Jorge de Sousa Ferreira, em representação de
BDO & Associados, SROC, Lda.
(inscrita no Registo de Auditores da CMVM sob o nº 20161384)