

Handwritten signatures in blue and black ink.

CONFORTO

Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado

Relatório e Contas
2021



49
2



INTENCIONALMENTE
DEIXADO EM BRANCO





RELATÓRIO DE GESTÃO

2021

ÍNDICE

1. Introdução	5
2. Contexto Macroeconómico e de Mercado	6
2.1. Contexto.....	6
2.2. Análise Macroeconómica	7
2.3. Análise do Setor Imobiliário em Portugal.....	8
3. Conforto – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado	8
3.1. Estratégia do Fundo.....	9
3.2. Evolução da Carteira do Fundo	10
3.3. Performance do Fundo.....	11
3.4. Distribuição de Rendimentos	12
3.5. Gestão do Risco.....	12
3.6. Eventos Subsequentes e Perspetivas Futuras.....	13
4. Demonstrações Financeiras	16
4.1. Balanço	16
4.2. Demonstração de Resultados por Natureza	17
4.3. Demonstração de Fluxos Monetários.....	18
5. Anexo às Demonstrações Financeiras	20
5.1. Introdução	20
5.2. Princípios contabilísticos	20
5.3. Notas ao Anexo	21

1. Introdução

A gestão do Conforto – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado (FEIIF) é assegurada pela Carregosa – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. desde 30 de abril de 2021.

O Fundo iniciou a sua atividade em 8 de março de 2019, como um organismo de investimento imobiliário, fechado por subscrição particular, com um capital inicial de 5.200.000€ (cinco milhões e duzentos mil euros) e com um prazo de 10 anos, renovável por um ou mais períodos de 5 ou 10 anos.

O Fundo tem, ao nível da sua política de rendimentos, a materialização da distribuição parcial de rendimentos aos participantes.

O Fundo investirá predominantemente em imóveis destinados a comércio e indústria e de forma mais residual em imóveis destinados a habitação, hotelaria e serviços.

O Fundo tem como desígnio, alcançar, a médio e longo prazo, uma valorização crescente do capital e a obtenção de um rendimento contínuo, consistente e estável, através da constituição e gestão de uma carteira de valores predominantemente imobiliários baseada em critérios de prudência, seletividade, segurança e rentabilidade, de forma a potenciar a formação de valor, facto que se constitui como motivação legítima e fundamental dos participantes.

O Conforto tem como principais áreas de atuação:

- 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 ativos em carteira;
- b) a compra para revenda de imóveis destinados a 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.

Quanto à tipologia de imóveis e limites ao investimento, o Fundo tem as seguintes características:

- a) Limites legais à política de investimento:
 - i) A carteira de valores do Fundo poderá, ainda que residualmente, ser constituída por numerário, depósitos bancários, certificados de depósito, unidades de participação de organismos de investimento do mercado monetário ou do mercado monetário de curto prazo e instrumentos financeiros emitidos ou garantidos por um Estado-Membro da União Europeia, com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses.
 - ii) O valor dos imóveis arrendados, ou objeto de outras formas de exploração onerosa, não pode representar menos de 10% do ativo global do Fundo.
 - iii) A entidade responsável pela gestão não pode, relativamente ao conjunto de



organismos que administre, investir em mais do que 25% das unidades de participação de um OII.

- iv) Podem integrar o património do Fundo unidades de participação em outros OII.
- v) Não podem integrar o património dos organismos de investimento imobiliário os ativos com ónus ou encargos que dificultem excessivamente a sua alienação, nomeadamente os ativos objeto de garantias reais, penhoras ou procedimentos cautelares.

b) Autolimites à política de investimento:

- i) O Fundo apenas pode deter ativos imobiliários localizados em Portugal.
- ii) O Fundo apenas pode deter ativos denominados em euros.
- iii) O valor dos imóveis do Fundo e de outros ativos equiparáveis não poderá representar menos de 70% do ativo total do Fundo.
- iv) O Fundo não pode investir em prédios rústicos.
- v) O Fundo não pode investir em sociedades imobiliárias.
- vi) O arrendamento dos imóveis integrantes da carteira do Fundo não está sujeito a qualquer limite máximo por entidade arrendatária.
- vii) O Fundo não está sujeito a qualquer limite mínimo de diversificação ou dispersão, seja por número de imóveis, seja pela sua localização geográfica ou qualquer outro critério.
- viii) O Fundo não pode investir em projetos de promoção urbana, ou seja, não pode proceder à aquisição de prédio, rústicos, urbanos ou mistos, tendo como objetivo promover a posterior edificação de construções na sua esfera.
- ix) O Fundo não pode deter imóveis em regime de compropriedade.
- x) As unidades de participação em fundos de investimento imobiliário não poderão representar mais de 15% do ativo total do Fundo.
- xi) O Fundo poderá contrair empréstimos, quando tal se revele necessário à execução da política de investimento, até ao limite de 50% do valor dos seus ativos.

c) Instrumentos financeiros:

- i) O Fundo poderá recorrer à utilização de instrumentos financeiros derivados para cobertura do risco de taxa de juro proveniente do património, nos termos da lei e da regulamentação aplicáveis.

2. Contexto Macroeconómico e de Mercado

2.1. Contexto

O contexto da economia e da vida social permanecem profundamente alterados, fruto da singularidade do próprio momento sanitário.

A recuperação da economia para níveis anteriores aos da pandemia está associada à incerteza quanto à normalização das políticas monetárias expansionistas dos bancos centrais e do termo dos apoios governamentais às entidades mais fragilizadas pela

recessão. Sabe-se que os efeitos da pandemia não estão, ainda, ultrapassados, nem integralmente materializados, sendo ainda incerta a sua extensão total.

O último ano foi marcado por uma forte disrupção das cadeias de fornecimento a nível global, aliada a uma evolução irregular da pandemia, que levou a choques nos custos de transporte, escassez de chips semicondutores, graves atrasos nas entregas de bens essenciais e ao aumento dos custos das matérias-primas. Registou-se, também, um relevante incremento dos custos da energia.

O efeito destes problemas nas cadeias de fornecimento e a nova vaga da pandemia, condicionam a evolução da atividade e do comércio mundial no curto prazo. A reintrodução de medidas restritivas para conter a pandemia, incluindo ao nível da mobilidade internacional, tem impacto sobre o ritmo de recuperação, em particular dos serviços relacionados com o turismo.

No entanto, antevê-se que o setor imobiliário possa continuar a ter um desempenho relativo positivo, apesar de não estar totalmente imune aos efeitos de uma eventual subida gradual das taxas de juro como consequência do aumento da inflação verificado.

2.2. Análise Macroeconómica

A análise macroeconómica identifica sinais de recuperação, nomeadamente pela subida do PIB¹ de 4,8% no ano de 2021 face ao anterior, com previsões da continuação deste crescimento no ano de 2022 (5,8%). Já o PSI-20² registou um crescimento de 2 dígitos (15,1%), em 2021, recuperando plenamente da queda de 6% sofrida no ano anterior.

Os níveis de crédito³ concedido às empresas dos setores não financeiros e à habitação, aumentaram significativamente neste ano, 4,3% e 4,1%, respetivamente (taxas da variação anual a setembro de 2021). O sistema bancário também registou algumas melhorias com a recuperação da rendibilidade dos seus ativos³ (0,1% em 2020 vs. 0,4% em 2021) e com a redução adicional do peso dos *non-performing loans* nos balanços (4,9% em 2020 vs. 4,3% em 2021).

Os indicadores quantitativos da atividade económica¹ - consumo privado (5,0%), consumo público (4,8%) e formação bruta de capital fixo (4,9%) - apresentaram, em 2021, crescimentos muito significativos face ao período homólogo, prevendo-se uma tendência de diminuição nos próximos anos, exceto quanto ao investimento.

Tanto as importações¹ (10,3%) como as exportações¹ (9,6%) tiveram um crescimento bastante substantivo neste ano, numa tentativa de recuperar as consideráveis perdas de 2020, resultando, ainda assim, num valor negativo da Balança Comercial.

As políticas monetárias de expansão económica implementadas globalmente, influenciadas largamente pelos programas de *quantitative easing* da Reserva Federal dos Estados Unidos da América (aquisição de *Mortgage-backed Securities* e a emissão dos *Stimulus Checks*) e do Banco Central Europeu (*PEPP – Pandemic Emergency Purchase Program*) permitiram que o rendimento disponível das empresas e dos particulares fosse menos afetado. Com o início da gradual redução (*tapering*) destes programas, deveremos assistir ao aumento de algum risco sistémico na economia e nos mercados financeiros e uma possível subida das taxas de juro.

¹ Banco de Portugal, 17 de dezembro de 2021, Boletim Económico, disponível [aqui](#)

² Jornal ECO

³ Banco de Portugal, 20 de dezembro de 2021, Relatório de Estabilidade Financeira, disponível [aqui](#)

A narrativa da inflação transitória, muito repetida na primeira metade do ano de 2021, acabou por ser alterada no final do ano com o registo da inflação mais alta dos últimos 39 anos nos Estados Unidos da América (7%⁴) e de um valor recorde de 5%⁵ na Zona Euro (ZE).

No entanto, as taxas de juro, por parte da Reserva Federal dos Estados Unidos da América, serão mantidas perto de zero, no início de 2022, pelo menos até março, de acordo com o comunicado de imprensa de 26 de janeiro⁶. Já o Banco Central Europeu⁷ não prevê necessidade de aumentar as taxas de juro durante 2022, dando continuidade ao programa *PEPP*.

Portugal está abaixo da média da ZE em termos de inflação, com um aumento esperado do Índice de Preços no Consumidor de 2,8%⁵ em 2021. No cenário interno, a não aprovação da Proposta de Orçamento de Estado para 2022 implicou um cenário de políticas invariantes para as finanças públicas no curto prazo. A maioria absoluta saída das eleições ocorridas a 30 de janeiro de 2022 permite antever um período de estabilidade política para os próximos 4 anos.

O indicador de sentimento económico manteve o perfil ascendente iniciado em fevereiro, atingindo em maio o valor mais elevado desde maio de 2000, com uma ligeira quebra a partir de julho. Fechou o ano com um valor absoluto de 108,2 ultrapassando valores pré-pandémicos, o que reflete um aumento nos níveis de confiança na economia portuguesa e na sua recuperação. Na mesma medida, o indicador de confiança dos consumidores mostrou uma forte recuperação no que toca ao impacto negativo do ano de 2020, não tendo atingido, ainda assim, os valores registados antes desse período.

2.3. Análise do Setor Imobiliário em Portugal

O setor imobiliário nacional viveu mais um ano sob o efeito da pandemia, mostrando-se, ainda assim, um dos setores da economia com maior resiliência aos choques desta crise.

Ao nível do investimento⁸, 2021 foi um ano de incerteza com uma quebra de 35% face ao período homólogo, num total estimado de 1,9 mil milhões de euros transacionados. Todavia, tal pode implicar um adiamento de muitos negócios para o ano de 2022, o que será favorável para o ritmo de mercado nesse ano. As *prime yields*⁸ mantiveram-se estáveis, com alguma compressão nos subsectores logístico e de retalho alimentar.

No setor do retalho⁸, o retalho alimentar teve a maior expansão, com o ressurgimento de lojas de conveniência nas zonas residenciais. Os parques de retalho e *stand alones* tiveram um ano muito dinâmico em 2021, com tendência para continuar durante 2022.

⁴ *Bureau of Labor Statistics*, Índice de Preços no Consumidor, disponível [aqui](#)

⁵ Eurostat, Inflação da Zona Euro, disponível [aqui](#)

⁶ *Board of Governors of the Federal Reserve System*, 26 de janeiro de 2022, Comunicado de Imprensa – Decisões Relativas à Implementação da Política Monetária, disponível [aqui](#)

⁷ Banco Central Europeu, 16 de dezembro de 2021, Comunicado de Imprensa – Decisão de Política Monetária, disponível [aqui](#)

⁸ JLL, 29 de dezembro de 2021, Previsão Fecho de Mercado 2021

3. Conforto – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado

3.1. Estratégia do Fundo

O Fundo tem um conjunto de ativos patrimoniais, com uma elevada concentração geográfica. A parte substantiva está localizada no Parque de Atividades Económicas de Ferreiros, em Braga. O Fundo possui ainda um edifício no Parque de Atividades de Ponte, em Guimarães; um edifício de cariz industrial/armazenagem em Guifões, em Matosinhos; um edifício industrial no Parque Industrial de Celeirós.

Quando iniciado o novo ciclo de gestão, foram detetadas como matérias carentes de intervenção urgente, as diligências para cobrança de rendas em atraso, e a dinamização de arrendamentos, considerando que uma parte substantiva dos imóveis do Parque de Atividades Económicas de Ferreiros se encontrava devoluta, sem geração de rendimento, aspeto em desalinhamento com o móbil fundamental dos propósitos do Fundo.

O perfil dos inquilinos é muito heterogéneo, havendo desde atividades de industriais, a unidades de restauração, passando por de comércio a retalho que se estendem desde a venda de automóveis até à loja de venda indiferenciada de produtos chineses. Os efeitos da pandemia no que concerne a condicionamento da atividade foram muito sentidos por uma parte dos inquilinos, o que teve efeitos relevantes na sua capacidade de honrar os seus compromissos perante o Fundo.

No que concerne a cobrança de rendas, pela via negocial, poucos resultados foram obtidos, tendo ficado claro que apenas pela via contenciosa, as situações mais relevantes, em termos de valor acumulado, seriam passíveis de recebimento.

O caso mais desafiante, está associado à cobrança de rendas associada ao imóvel sito em Guifões – Matosinhos, que, tendo sido adquirido à entidade que pela transação passou de proprietária à condição de arrendatária, num pressuposto de aquisição com valor correlacionado com a renda, não teve sustentabilidade, situação singular que requereu e vai requerer tratamento judicial complexo, como tentativa de saneamento de um negócio que pode onerar de forma relevante o Fundo, pelo impacto que poderá ter na diminuição do seu perfil de rendimento.

A dinamização da obtenção de novas receitas pela via do arrendamento dos espaços devolutos foi relevante, tendo permitido que alguns dos espaços viessem a ser ocupados, recorrendo a modelos de contratos, mais exigentes do que era tradicional ser realizado, criando um nível de responsabilidade maior para os inquilinos, para que o Fundo possa dispor de maior segurança na obtenção de rendimento.

As atividades de dinamização da angariação de novos inquilinos permitiram identificar um constrangimento negocial relevante, associado às responsabilidades que decorriam do ónus de um contrato de leasing imobiliário. Sendo um tema muito condicionador, foram encetadas conversações para a dissolução desse contrato e, em alternativa ser celebrado um contrato de mútuo perfeitamente convencional. O processo foi coroado de êxito, estando em curso as diligências de carácter administrativo para as devidas formalizações.

Os imóveis tinham algumas patologias decorrentes de ausência de manutenção, tendo sido requerido realizar algumas intervenções urgentes, com as conseqüentes despesas para o seu saneamento, permitindo o uso pleno aos inquilinos, aspeto prioritário, para

que haja relacionamento responsável e correto com quem arrenda, suportando a almejada produção de rendimento.

Numa linha de valorização patrimonial, tendo sido constatado que o património imobiliário do Complexo de Atividades Económicas de Ferreiros é constituído por seis edifícios, possuindo cada um deles três espaços suscetíveis de utilização independente, foi desencadeado processo de criação de propriedade horizontal, numa ótica de maior flexibilidade para arrendamento, ou mesmo, venda futura, fator gerador de criação de valor.

Num âmbito de menor impacto, mas relevante enquanto cultura de gestão, foi conferida atenção à renegociação de contratos, designadamente de seguros, tendo sido possível obter melhores condições de custo e maior cobertura de risco. Com o mesmo propósito foram ampliadas as listas de avaliadores, que por serem constituídas por poucos elementos, originava incapacidade negocial nos valores da prestação de serviços. O novo elenco, que preservando os existentes, acrescentou outros, permitiu e vai continuar a permitir negociar e obter melhores condições para as prestações de um serviço que é muito expressivo face às determinações legais existentes.

3.2. Evolução da Carteira do Fundo

A carteira de ativos imobiliários do Conforto a 31 de dezembro de 2021 era constituída por 9 imóveis, não tendo registado qualquer alteração face a 31 de dezembro de 2020:

#	Descrição do imóvel	Área	Data de aquisição	Preço de Aquisição	Valor de mercado	Arrendatário
1	Lugar da Misericórdia Lote 1 - Braga (Prédio urbano)	1311	23/10/2019	541 984,60	846 211,00	Car Vaz
2	Lugar da Misericórdia Lote 2 - Braga (Prédio urbano)	1860	23/10/2019	643 070,41	823 413,00	Minutos Cósmicos
3	Lugar da Misericórdia Lote 3 - Braga (Prédio urbano)	1912	23/10/2019	666 141,36	907 270,00	Jiangjiao Guimadiesel Honest Adventure LPBL
4	Lugar da Misericórdia Lote 4 - Braga (Prédio urbano)	1929	23/10/2019	666 641,34	838 973,00	Jiangjiao
5	Lugar da Misericórdia Lote 5 - Braga (Prédio urbano)	1929	23/10/2019	726 891,37	832 630,50	Incrível Protagonista
6	Lugar da Misericórdia Lote 6 - Braga (Prédio urbano)	1929	23/10/2019	726 891,37	832 630,50	Incrível Protagonista Ferreira & Guimarães
7	Parque Industrial de Celeirós 38 Braga (Prédio urbano)	1425	05/06/2019	805 650,98	920 146,00	Firmago
8	Rua Monte dos Pisos 589 Matosinhos (Prédio Urbano)	1744	21/08/2019	900 000,00	969 186,00	Ribera
9	Rua Industrial Monte da Carreira, Lote A12, Fração A Guimarães (Prédio urbano)	1034	29/06/2020	313 141,39	336 000,00	

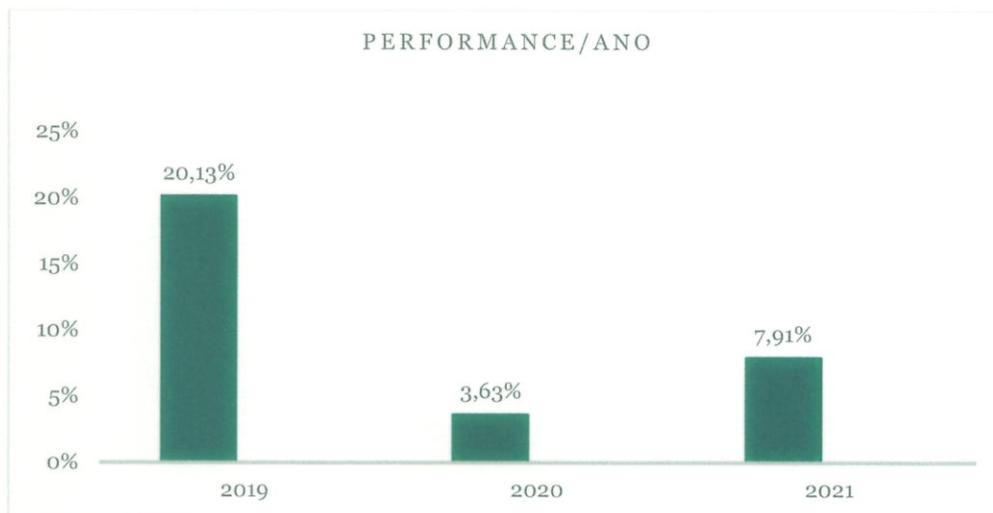
O Fundo celebrou, durante o ano de 2021, 4 novos contratos de arrendamento, cuja duração média é de 3 anos.



O imóvel sito na Rua Industrial Monte da Carreira, em Guimarães, encontrava-se devoluto a 31 de dezembro de 2021. No entanto, o Fundo já negociou um contrato de arrendamento para o local, com início a 1 de fevereiro de 2022.

M
&L
B
D

3.3. Performance do Fundo



O Ativo Líquido do Fundo a 31 de dezembro de 2021 era de 8.102.526,33€. Os proveitos gerados ao longo do ano de 2021 foram de 1.009.653,64€, dos quais 410.909,28€ respeitam a Rendimentos de Ativos Imobiliários, rubrica que cresceu 11% face a 2020 devido aos novos contratos de arrendamento celebrados em 2021 e mesmo tendo em conta os períodos iniciais de carência de renda que foram necessários conceder.

Relativamente aos custos do ano de 2021, estes ascenderam a 536.132,45€, sendo o maior contributo (59,14%) dado por Provisões relacionadas com dívidas a receber. Os Juros e Comissões suportados pelo Fundo diminuíram, respetivamente, 36,62% e 6,87% face ao período homólogo.

O resultado líquido do período foi assim de 473.521,19€, um valor superior em 282.148€ ao registado em 2020, correspondendo a uma rentabilidade efetiva, ponderada a distribuição de rendimentos efetuada, de 7,91%.

Encargos	Valor	% do VLGF
Comissão Gestão	31 053,76	0,486%
Comissão Depósito	15 526,87	0,243%
Taxa de supervisão	2 400,00	0,038%
Custos com auditoria	4 920,00	0,077%
Custos com avaliações	10 132,50	0,158%
	64 033,13	1,002%

A Taxa de Encargos Correntes, que é composta pela comissão de gestão fixa, comissão de depósito, taxa de supervisão, custo com auditoria e avaliações, no final do ano de 2021 estabeleceu-se nos 64.033,13€, o equivalente a 1,002% do VLGF.



A cotação do Fundo a 31 de dezembro de 2021 era de 61.470,8649€, superior à cotação de 57.917,7765€ a 31 de dezembro de 2020.

3.4. Distribuição de Rendimentos

O Fundo tem como política de rendimentos a distribuição parcial de rendimentos aos participantes. A periodicidade da distribuição de rendimentos é semestral podendo, todavia, a Entidade Gestora decidir distribuições antecipadas por conta de resultados do exercício em curso.

Durante o ano de 2021, a 31 de agosto, foi feita uma distribuição de rendimento no montante de 104.000€, o que equivale a 1.000€ por unidade de participação.

3.5. Gestão do Risco

Reconhecendo que o risco é intrínseco à atividade de gestão de ativos, a Entidade Gestora tem desenvolvido um sistema de gestão de riscos sustentado em procedimentos de identificação, avaliação, acompanhamento e monitorização de riscos, os quais estão alicerçados em políticas e procedimentos adequados e claramente definidos com vista a certificar que os objetivos do Fundo são atingidos e que são adotadas as ações necessárias para responder de forma adequada aos riscos previamente reconhecidos.

O portfolio que integra o OIC está especialmente sujeito ao risco de liquidez, risco de mercado imobiliário e o risco de crédito.

O risco de mercado imobiliário foi analisado através da evolução da variação de preços dos ativos e do mercado de arrendamento.

O risco de crédito é avaliado anteriormente à celebração de qualquer contrato ou à negociação/ renegociação dos mesmos, através da monitorização da situação económico-financeira, endividamento e alertas de riscos. A própria monitorização mede a probabilidade de dívidas futuras dos arrendatários.

O risco de liquidez é controlado sistematicamente, através da análise das disponibilidades para fazer face às obrigações previstas.

Quanto ao valor dos imóveis, o mesmo não pode se encontrar abaixo dos 70% do valor total do Fundo.

Em 31 de dezembro de 2021, os limites legais e regulamentares do Fundo, encontravam-se integralmente cumpridos, conforme descrição abaixo.

Posição de liquidez			
Depósitos Bancários	380 047,80	4,690%	

Posição de alavancagem, derivados, reportes e empréstimos			
Financiamentos Bancários	- 1 340 072,76	16,54%	<50% do valor dos ativos

Controlo dos limites de investimento			
Construções	7 306 460,00		
Σ Valor dos prédios urbanos	7 306 460,00		

Geografia dos imóveis em carteira			
Zona Metropolitana do Porto	969 186,00	13,26%	11,96%
Zona Metropolitana de Braga	6 337 274,00	86,74%	78,21%
Total	7 306 460,00	100,00%	90,18%

3.6. Eventos Subsequentes e Perspetivas Futuras

As linhas estratégicas configuradas para a valorização do Fundo, com transição de exercício, passam por:

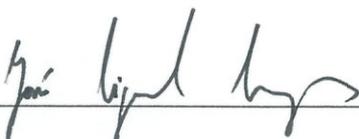
1. Materializar a Propriedade Horizontal dos imóveis do Centro de Atividade Económicas de Ferreiros – Braga;
2. Dinamizar o arrendamento ou venda, conforme as oportunidades de imóveis do Fundo, no sentido de potenciar a geração de rendimento e valorização do Fundo, aproveitando o novo quadro decorrente da libertação do contrato de *leasing* imobiliário, formalizada a 28 de janeiro de 2021;
3. Estudar possibilidades de criação de valor, pela melhoria das condições de utilização do património do Fundo aos seus inquilinos, designadamente corrigindo algumas patologias que foram detetadas existirem nos imóveis, que os degradam e lhe diminuem as condições de utilização;

4. Recuperar valores em dívida, e estruturar a entrada de novos inquilinos que contribuam para enobrecimento do conjunto de atividades sediadas nos imóveis do Fundo;

5. Procurar e ponderar novas oportunidades de investimento imobiliário que possam ser potenciadoras de maior robustez e maior rendimento para o Fundo e para os investidores que são detentores das unidades de participação, aproveitando liquidez gerada, quer pelos arrendamentos, quer pelas vendas que possam no entretanto ocorrer de alguns patrimónios.

Porto, 31 de janeiro de 2022

O Conselho de Administração



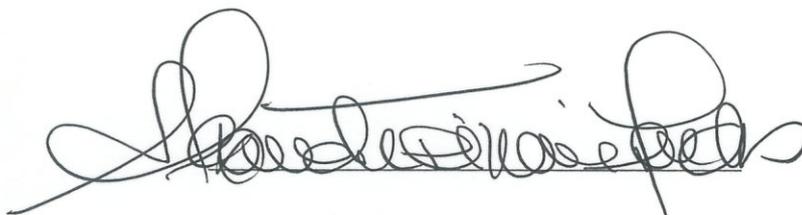
Presidente: José Miguel Marques



Vogal: José Sousa Lopes



Vogal: José Alves Coelho



Vogal: Alexandre Teixeira Mendes

13
81
A.
B
D

Demonstrações Financeiras

4. Demonstrações Financeiras

4.1. Balanço

Balanço em 31 de Dezembro de 2021

Códigos das contas	Ativo	2021			2020		Códigos das contas	Ativo	2021	2020
		Ativo bruto	Mais valias/AF	Mais valias/AD	Ativo líquido	Ativo líquido				
Ativos Imobiliários										
31	Terrenos	5 994 255,80	1 312 204,20		0,00	6 918 894	61	5 200 000,00	5 200 000	
32	Construções	5 994 255,80	1 312 204,20	0,00	7 306 460,00	6 918 894	62	823 448,76	840 076	
	Total de imóveis						65	-104 000,00	-208 000	
							DR	473 521,19	191 373	
								6 392 969,95	6 023 449	
Contas de terceiros										
412	Devedores por rendas vencidas	334 020,85			334 020,85	183 961				
419	Outras Contas de Devedores	77 055,27	0,00	0,00	77 055,27	84 127		283 941,62	123 716	
		411 076,12	0,00	0,00	411 076,12	268 089	47			
							48	283 941,62	123 716	
Disponibilidades										
12	Depósitos à ordem	380 047,80	0,00	0,00	380 047,80	739 648				
13	Depósitos a prazo		0,00	0,00	0,00					
	Total das disponibilidades	380 047,80	0,00	0,00	380 047,80	739 648	423	4 694,12	4 592	
							424+426	62 701,12	7 114	
Acréscimos e Diferimentos										
51	Acréscimos de Provedores a receber						43	1 338 422,47	1 716 128	
52	Despesas com custos diferidos	4 942,41	0,00	0,00	4 942,41	4 300		1 405 817,71	1 727 834	
58	Outros Acréscimos e Diferimentos	0,00	0,00	0,00	0,00					
	Total das regularizações ativas	4 942,41	0,00	0,00	4 942,41	4 300		15 297,05	15 005	
							56	4 500,00	40 928	
								19 797,05	55 933	
Total do ativo		6 790 322,13	1 312 204,20	0,00	8 102 526,33	7 930 931	Total do passivo e situação líquida			
Total do número de unidades de participação						104				
Valor unitário da unidade de participação (Bar)						61,47-0,8649	8 102 526,33 / 7 930 931 = 104			

Conselho de Administração:

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Contabilista Certificado:

[Handwritten signature]

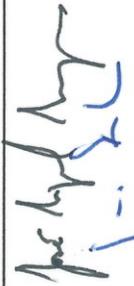
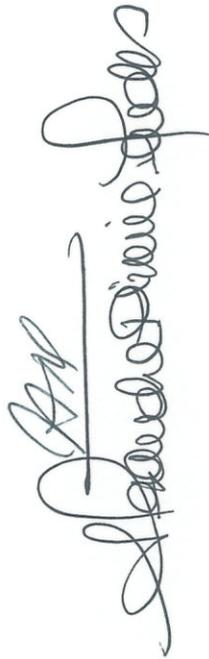
4.2. Demonstração dos Resultados por Natureza

Demonstração dos resultados em 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em euros)

Códigos das contas	Custos e Perdas	2021	2020	Códigos das contas	Proveitos e Ganhos	2021	2020
711+...+718	Juros e custos equiparados				Juros e proveitos equiparados		
	De operações correntes	42 854,46	67 619,00	811+814+818	Outros de operações correntes		
724+...+728	Comissões				Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários	440 388,00	178 753,00
	Outras de operações correntes	50 880,17	54 631,00	833	Em ativos imobiliários	156 848,46	
733	Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários			851	Reversão de ajustamentos e provisões - rendas vencidas		
	Em ativos imobiliários	56 664,98	64 500,00	852	Reversão de ajustamentos e provisões - outros encargos		
7411+7421	Impostos				Rendimentos de ativos imobiliários		
	Impostos sobre o rendimento	18 292,79	5 222,00	86	Rendimentos de ativos imobiliários	410 909,28	370 158,00
7412+7422	Impostos indiretos	6 615,00	12 956,00				
718+7428	Provisões do exercício				Outros proveitos e ganhos correntes		
751	Ajustamentos de dívidas a receber	166 340,75	123 716,00	87	Outros proveitos e ganhos correntes		
752+758	Provisões para encargos	150 733,70			Total dos proveitos e ganhos correntes (B)	1 008 145,74	548 911,00
76	Fornecimento e serviços externos						
	Provisões para encargos	40 381,17	30 160,00				
	Total dos custos e perdas correntes (A)	532 763,02	358 804,00				
782	Custos e perdas eventuais				Proveitos e ganhos eventuais		
783	Perdas extraordinárias	24 722		882	Ganhos extraordinários	1 500,00	
784+...+788	Perdas de exercícios anteriores	2 029,33	14,00	883	Ganhos de exercícios anteriores		1 280,00
	Outras perdas eventuais	1 315,38		888	Outros ganhos eventuais	7,90	0,00
	Total dos custos e perdas eventuais (C)	3 369,43	14,00		Total dos proveitos e ganhos eventuais (D)	1 507,90	1 280,00
	Resultado líquido do período	473 521,19	191 373,00				
	Total	1 009 653,64	550 191,00		Total	1 009 653,64	550 191,00
8X2-7 X2-7 X3	Resultados da carteira títulos e participações em sociedades imobiliárias	0	0	D-C	Resultados eventuais	-1 861,53	-1 266,00
8X3+86-7 X3-7	Resultado de ativos imobiliários	754 251,13	454 251,00	B+D-A-C+742	Resultados antes de impostos sobre o rendimento	473 521,19	191 373,00
8X9-7X9	Resultados das operações extrapatrimoniais	0,00	0,00	B+D-A-C	Resultados líquidos do período	473 521,19	191 373,00
B-A+742	Resultados correntes	475 382,72	190 106,00				

Conselho de Administração:

Contabilista Certificado:



4.3. Demonstração de Fluxos Monetários

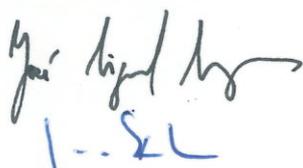
Demonstração dos fluxos em 31 de dezembro de 2021

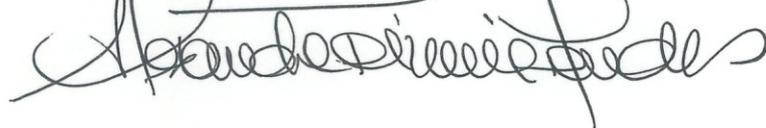
(Valores expressos em euros)

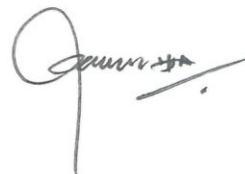
Discriminação dos fluxos	2021		2020	
	Valor	Somatório	Valor	Somatório
Operações sobre as UP do Fundo				
Recebimentos				
Pagamentos				
Rendimentos pagos aos participantes	104 000,00		208 000,00	
Fluxo das operações sobre as UP do fundo		-104 000,00		-208 000
Operações com valores imobiliários				
Recebimentos				
Rendimento de imóveis	289 231,31		220 184,00	
Pagamentos				
Aquisição de imóveis			366 000,00	
Aquisição de participações em sociedades	0,00		0,00	
Despesas correntes (FSE) com imóveis	35 095,10		22 812,00	
Fluxo das operações sobre valores		254 136,21		-168 628
Operações da carteira de título				
Recebimentos				
Pagamentos				
Juros e custos similares	15 579,00		69 141,00	
Fluxo das operações da carteira de títulos		-15 579,00		-69 141
Operações de gestão corrente				
Recebimentos				
Outros recebimentos correntes	0,00			
Pagamentos				
Comissão de gestão	31 410,71		34 705,00	
Comissão de depósito	15 705,35		17 352,00	
Impostos e taxas	21 510,51		46 905,00	
Financiamento	225 258,51			
Juros de financiamento	27 674,81			
Outros pagamentos correntes	172 597,52		1 602 162,00	
Fluxo das operações de gestão corrente		-494 157,41		-1 701 124
Operações eventuais				
Recebimentos				
Pagamentos				
Fluxo das operações eventuais		0,00		0
Saldo dos fluxos monetários do período		-359 600,20		-2 146 893
Disponibilidades no início do período		739 648,00		2 886 542
Disponibilidades no fim do período		380 047,80		739 648

Conselho de Administração:

Contabilista Certificado:







Handwritten initials and signatures in blue and black ink.

Anexo às Demonstrações Financeiras

5. Anexo à Demonstrações Financeiras

5.1. 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, de distribuição parcial de rendimentos, formado por um conjunto de valores pertencentes a uma pluralidade de pessoas singulares ou coletivas, em que cada participante é titular de unidades de participação representativas do mesmo.

Conforme consta no Regulamento de Gestão do Fundo, o “Conforto – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado” foi constituído em 8 de março de 2019 e tem a duração de 10 anos, prorrogável por períodos de 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 n.º 2/2005. As notas omissas não têm aplicação por inexistência ou irrelevância de valores ou situações a reportar.

5.2. Princípios contabilísticos

Como princípios contabilísticos, adotam-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 afetar 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 ativos e proveitos por defeito ou de passivos e custos por excesso.



5.3. Notas ao Anexo

Nota 1

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

Imóveis	Valor contabilístico	Média Avaliações	Diferença
Lugar da Misericórdia Lote 1 - Braga	846 211,00 €	846 211,00 €	0,00 €
Lugar da Misericórdia Lote 2 - Braga	823 413,00 €	823 413,00 €	0,00 €
Lugar da Misericórdia Lote 3 - Braga	907 270,00 €	907 270,00 €	0,00 €
Lugar da Misericórdia Lote 4 - Braga	838 973,00 €	838 973,00 €	0,00 €
Lugar da Misericórdia Lote 5 - Braga	832 630,50 €	832 630,50 €	0,00 €
Lugar da Misericórdia Lote 6 - Braga	832 630,50 €	832 630,50 €	0,00 €
Parque Industrial de Celeirós 38 Braga	920 146,00 €	920 146,00 €	0,00 €
Rua Monte dos Pípos 589 Matosinhos	969 186,00 €	969 186,00 €	0,00 €
Rua Industrial Monte da Carreira, Lote A12, Fração A Guimarães	336 000,00 €	336 000,00 €	0,00 €
Total	7 306 460,00 €	7 306 460,00 €	0,00 €

Nota 2

Quanto ao número de unidades de participação emitidas, resgatadas e em circulação, assim como relativamente ao valor líquido global do fundo e da unidade de participação no início e no fim do período em referência, temos os seguintes valores:

Descrição	No Início	Subscrições	Resgates	Distribuição resultados	Outros	Resultados no Período	No Fim
Valor Base	5 200 000,00	0,00					5 200 000,00
Dif. Subsc /resgat	0,00	0,00	0,00				0,00
Result destibuido	-208 000,00			-104 000,00	208 000,00		-104 000,00
Result Acumulado	840 075,92			-208 000,00	191 372,84		823 448,76
Ajust em Imóveis	0,00				0,00		0,00
Result. Do período	191 372,84				-191 372,84	473 521,19	473 521,19
Somas	6 023 448,76	0,00	0,00	-312 000,00	208 000,00	473 521,19	6 392 969,95
Nº de UP'S	104,00						104,00
Valor UP	57 917,7765						61 470,8649

O Fundo não contempla no seu Regulamento de Gestão:

- Resgates com valor da primeira avaliação subsequente;
- Unidades de participação com diferentes direitos e/ou classes de comercialização.

Nota 3

No que se refere ao inventário dos ativos do fundo e relativamente à “A-Composição discriminada da carteira de ativos” apresentamos apenas as rubricas com relevância para este Fundo, 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 EU	Área (m ²)	Avaliação 1		Avaliação 2		Valor Imóvel
		Data	Valor	Data	Valor	
1.4 Construções Acabadas	15 073		7 128 664		7 484 256	7 306 460
1.4.1 Arrendadas	14 039		6 798 664		7 142 256	6 970 460
Lugar da Misericórdia Lote 1 - Braga	1 311	16/10/2021	859 000 €	16/10/2021	833 422,00 €	846 211,00
Lugar da Misericórdia Lote 2 - Braga	1 860	16/10/2021	806 000 €	16/10/2021	840 826 €	823 413,00
Lugar da Misericórdia Lote 3 - Braga	1 912	16/10/2021	829 000 €	16/10/2021	985 540 €	907 270,00
Lugar da Misericórdia Lote 4 - Braga	1 929	16/10/2021	837 000 €	16/10/2021	840 946 €	838 973,00
Lugar da Misericórdia Lote 5 - Braga	1 929	16/10/2021	837 000 €	16/10/2021	828 261 €	832 630,50
Lugar da Misericórdia Lote 6 - Braga	1 929	16/10/2021	837 000 €	16/10/2021	828 261 €	832 630,50
Parque Industrial de Celeirós 38 Braga	1 425	20/05/2021	899 292 €	20/05/2021	941 000 €	920 146,00
Rua Monte dos Pípos 589 Matosinhos	1 744	20/08/2021	894 372 €	20/08/2021	1 044 000 €	969 186,00
1.4.2 Não Arrendadas	1 034	44 372	330 000	44 372	342 000	336 000
Rua Industrial Monte da Carreira, Lote A12, Fração A Guimarães	1 034	25/06/2021	330 000 €	25/06/2021	342 000 €	336 000,00
Total	15 073		7 128 664		7 484 256	7 306 460
		Quant.	Moeda	Cotação	Juros Decor.	Valor Global
7. Liquidez						380 047,80
7.1 À Vista						380 047,80
7.1.1 Numerário						0,00
7.1.2 DO's						380 047,80
DO Banco Carregosa						94 441,33
DO Banco BCP						241 832,81
DO Banco Novo Banco						43 773,66
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						1 338 422,47
8.1 Empréstimos obtidos						1 338 422,47
Leasing BCP 2,95% 20190821 20290307						374 058,23
Leasing Novo Banco 2,75% 20191023 20241023						964 364,24
8.2 Descobertos						0,00
8.3 Componente variável de fundos mistos						0,00
9. Outros Valores a Regularizar						
9.1 Valores Ativos						
9.1.1. Adiantamentos por conta de imóveis						416 018,53
9.1.4. Rendas em dívida						0,00
9.1.5. Outros						416 018,53
9.2. Valores Passivos						
9.2.1 Recebimentos por conta de imóveis						371 133,91
9.2.5. Rendas Adiantadas						4 500,00
9.2.6. Outros						366 633,91
Total						-913 490,05
B- Valor Líquido Global do Fundo						6 392 969,95

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

	Total	Categoria A
Em Circulação	104,00	104,00
Emitidas no periodo	0,00	0,00
Resgatadas no periodo	0,00	0,00

Nota 4 e 5

O Fundo não possuía títulos em carteira à data de 31 de dezembro de 2021.

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 efetivos 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 ativos do OII/Fundo são adotados 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 suscetíveis de induzir alterações significativas no seu valor, nomeadamente a classificação do solo.
- c) A avaliação de cada imóvel e dos projetos 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 projetos de construção são valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores nas avaliações efetuadas. 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 respetivo 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 Coletivo e/ou Regulamento da CMVM.
- f) Os projetos de construção são avaliados: (i) previamente ao início do projeto; (ii) com uma periodicidade mínima de 12 meses; (iii) com uma antecedência máxima de 3 meses em caso de aumento e redução de capital, de fusão, cisão ou de liquidação do organismo de investimento coletivo; (iv) sempre que o auto de medição da situação da obra, elaborado pela empresa de fiscalização, apresentar uma incorporação de valor superior a 20% face à última medição relevante.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'H4', 'L', 'G.', 'B', and a large signature.

- g) 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 transação; (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 coletivo 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 coletivo com uma antecedência não superior a 6 meses relativamente à data de realização da liquidação.
- h) Os imóveis adquiridos em regime de permuta são valorizados no ativo do Fundo pelo seu valor de mercado, devendo a responsabilidade decorrente da respetiva 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 ativo e aquele que figura no passivo.
- i) Os imóveis prometidos vender pelo Fundo são valorizados ao preço constante do respetivo contrato-promessa de compra e venda. Este montante será atualizado pela taxa de juro adequada ao risco da contraparte, sempre que se verificarem os requisitos regulamentares que o justifiquem.
- 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 respetiva Entidade Gestora, exceto no caso de unidades de participação admitidas à negociação em mercado regulamentado às quais se aplica o disposto na alínea seguinte.
- 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.

Nota 7

A liquidez do Fundo, em 31 de dezembro de 2021, decompunha-se da seguinte forma:

Contas	Saldo Inicial	Aumentos	Reduções	Saldo Final
Numerário				
Depósitos à ordem	739 648,29	475 288,23	834 888,72	380 047,80
Depósitos a prazo e com pré-aviso				
Certificados de depósito				
UP's de fundos de tesouraria				
Outras contas de disponibilidades				
Total	739 648,29	475 288,23	834 888,72	380 047,80

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 Renda e Bordados (1)	155 274,15	314,57	155 588,72
Incrível Protagonista	42 481,80		42 481,80
Jiangjião Wang (2)	90 004,90		90 004,90
Minutos Cósmicos (3)	24 960,00		24 960,00
Car Vaz Unipessoal, Lda	4 500,00		4 500,00
Ferreira & Guimarães, Lda	16 800,00		16 800,00
Total	334 020,85	314,57	334 335,42

Observações:

1. Foi instaurado uma providencia cautelar de Arresto contra o inquilino Ribera que foi totalmente favorável ao Fundo. Neste momento estão a ser executadas as respetivas providencias por parte da Agente de Execução responsável pelo processo;
2. Foi promovida notificação judicial do inquilino Jiangjiao Wang, que se encontra em curso;
3. Foi elaborado um Acordo de Pagamentos do valor em dívida com o inquilino Minutos Cósmicos, que está a ser cumprido.

Nota 9

Existe uma total comparabilidade das rubricas do Balanço, da Demonstração dos Resultados e da Demonstração dos Fluxos Monetários com os valores do período anterior.

Nota 10

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



Rubrica do Balanço	Valores	Natureza das Garantias	Imóvel dado como garantia
432317 Banco Comercial Português	374 058,23	Leasing	Rua Monte dos Pupos
432318 Novo Banco	964 364,24	Leasing	Lugar da Misericórdia Lotes 1 a 6

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	123 715,63	168 725,99	8 500,00	283 941,62
482 - Provisões para encargos	0,00	276 855,86	276 855,86	0,00

Nota 12

No ano de 2021 não se procedeu à retenção na fonte, em relação aos rendimentos obtidos e contabilizados no Fundo.

Nota 13

Discriminação das responsabilidades com e de terceiros:

Tipo de responsabilidade	Montante no Início	Montante Fim
Operações a prazo de compra - Outras	850 000,00	850 000,00
Valores cedidos em garantia (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€.

(2) Abrange o leasing relativo ao imóvel denominado “Rua Monte dos Pupos 580” junto do Banco Comercial Português no valor de 900.000,00€ e o *leasing* relativo ao imóvel denominado “Lugar da Misericórdia Lotes 1 a 6” junto do Novo Banco no valor de 3.295.120,45€.

Nota 14

As restrições impostas quanto ao exercício de algumas atividades económicas e à mobilidade das pessoas, no âmbito da pandemia do COVID-19, têm implicações na atividade 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 ativos imobiliários.

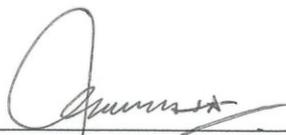
Durante o ano de 2021, apenas um arrendatário solicitou um tratamento diferenciado do pagamento de rendas devido à pandemia pelo que se elaborou um acordo de pagamentos.

Mediante a pandemia e a incapacidade de pagamento por parte dos inquilinos, o fundo teve que instaurar processos judiciais para procurar recuperar o valor em dívida.

14
KL
9.
Jo
Jo

Porto, 31 de janeiro de 2022

O Contabilista Certificado



Pedro Manuel Ferreira da Rocha

O Conselho de Administração



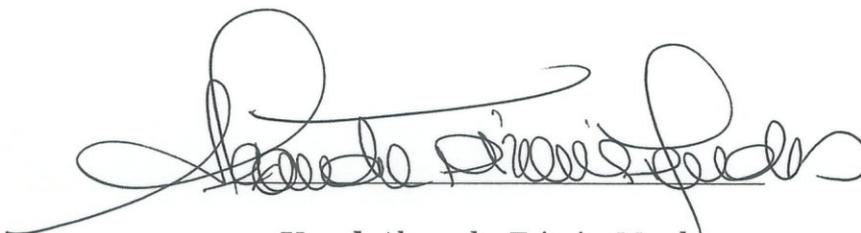
Presidente: José Miguel Marques



Vogal: José Sousa Lopes



Vogal: José Alves Coelho



Vogal: Alexandre Teixeira Mendes

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 Carregosa - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, SA (adiante também designada simplesmente por Entidade Gestora), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2021 (que evidencia um total de 8 102 526 euros e um total de capital do fundo de 6 392 970 euros, incluindo um resultado líquido de 473 521 euros), a demonstração dos resultados por natureza, a demonstração dos fluxos monetários relativas ao ano findo naquela data, e o anexo às demonstrações financeiras que inclui um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira do Conforto - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado em 31 de dezembro de 2021 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.

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 período 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 2021, os ativos imobiliários encontram-se valorizados em 7 306 460 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. Ver notas 1, 3 e 6 do anexo às demonstrações financeiras.	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; e - Validação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras de acordo com as disposições regulamentares aplicáveis.
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; e - 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) concluimos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade 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, tendo os participantes do Fundo em maio 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 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, 22 de fevereiro de 2022



Paulo Jorge de Sousa Ferreira
(ROC n.º 781, inscrito na CMVM sob o n.º 20160414)
em representação de
BDO & Associados, SROC, Lda.