

KL
P
H
L

CONFORTO

Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado

**Relatório e Contas
2022**



INTENCIONALMENTE
DEIXADO EM BRANCO

22
J
44
22

RELATÓRIO DE GESTÃO

2022

Índice

1. Introdução	5
2. Contexto Macroeconómico e de Mercado	7
2.1. Contexto Macroeconómico	7
2.2. Análise do Setor Imobiliário em Portugal	9
3. Conforto – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado	10
3.1. Estratégia do Fundo	10
3.2. Evolução da Carteira do Fundo	12
3.3. Performance do Fundo	13
3.4. Distribuição de Rendimentos	15
3.5. Gestão do Risco	15
3.6. Eventos Subsequentes e Perspetivas Futuras	19
4. Demonstrações Financeiras	22
4.1. Balanço	22
4.2. Demonstração dos Resultados por Natureza	23
4.3. Demonstração de Fluxos Monetários	24
5. Anexo à Demonstrações Financeiras	26
5.1. Introdução	26
5.2. Princípios contabilísticos	26
5.3. Notas ao Anexo	27

Handwritten initials and signature in the top right corner.

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 5.200.000,00€ (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:

1. Limites legais à política de investimento:

- a) 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.
- b) O valor dos imóveis arrendados, ou objeto de outras formas de exploração onerosa, não pode representar menos de 10% do ativo global do Fundo.
- c) 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.
- d) Podem integrar o património do Fundo unidades de participação em outros OII.
- e) 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.

2. Autolimites à política de investimento:

- a) O Fundo apenas pode deter ativos imobiliários localizados em Portugal.
- b) O Fundo apenas pode deter ativos denominados em euros.
- c) O valor dos imóveis do Fundo e de outros ativos equiparáveis não poderá representar menos de 70% do ativo total do Fundo.
- d) O Fundo não pode investir em prédios rústicos.
- e) O Fundo não pode investir em sociedades imobiliárias.
- f) O arrendamento dos imóveis integrantes da carteira do Fundo não está sujeito a qualquer limite máximo por entidade arrendatária.
- g) 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.
- h) O Fundo não pode investir em projetos de promoção urbana, ou seja, não pode proceder à aquisição de prédios rústicos, urbanos ou mistos, tendo como objetivo promover a posterior edificação de construções na sua esfera.
- i) O Fundo não pode deter imóveis em regime de compropriedade.

- j) As unidades de participação em fundos de investimento imobiliário não poderão representar mais de 15% do ativo total do Fundo.
- k) 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.

3. Instrumentos financeiros:

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 Macroeconómico

O cenário macroeconómico em 2022 foi caracterizado por uma inflação elevada, um aumento abrupto das taxas de juro e uma deterioração das perspetivas económicas. Para tal contribuiu decisivamente a eclosão do conflito armado na Ucrânia em 24 de fevereiro, que veio acelerar algumas tendências já pré-existentes, como a crise na globalização e as tensões sobre as cadeias produtivas. Não obstante, o crescimento do PIB¹ em 2022 foi de 6,7%, prevendo-se que em 2023 atinja os 1,5%². O PSI fechou 2022 com uma subida de 2,81%.³

O crescimento económico foi fortemente alicerçado pelas exportações (+17,7%), que atingiram um valor superior ao das importações (+11,1%).² Os valores dos indicadores quantitativos da atividade económica² demonstram um aumento do consumo privado (+5,9%), do consumo público (+2,0%) e da formação bruta do capital fixo (+1,3%). Prevê-se uma tendência de diminuição do crescimento do consumo público e privado, embora não do investimento, que deverá beneficiar do impulso conferido pelo Plano de Recuperação e Resiliência.

¹ Jornal Público, 31 de janeiro de 2023 - <https://www.publico.pt/2023/01/31/economia/noticia/economia-cresce-02-final-2022-escapa-recessao-2037026>.

² Banco de Portugal, dezembro de 2022, Boletim Económico - <https://www.bportugal.pt/page/boletim-economico-dezembro-de-2022>.

³ Jornal de Negócios, 30 de dezembro de 2022 - <https://www.jornaldenegocios.pt/mercados/bolsa/detalhe/psi-ganha-28-em-2022-galp-foi-a-estrela-do-ano-com-escalada-de-48>.

A inflação impactou significativamente a conjuntura macroeconómica nacional e internacional, tendo atingido o valor de 8,1% em Portugal, inferior aos 8,4%⁴ registados na Zona Euro. Os Estados Unidos atingiram um nível de inflação de 6,5%.⁵ Os valores da inflação registados em 2022 encontram-se acima dos objetivos de médio prazo da Fed e do BCE (2%). Contudo, espera-se que a inflação em Portugal se reduza, atingindo os valores de 5,8% em 2023 e de 3,3% em 2024.²

Procurando dar resposta à inflação elevada, foram implementadas uma série de políticas monetárias em 2022, das quais se destaca o aumento das taxas de juro. O ano terminou com a taxa de juro diretora do Banco Central Europeu a atingir os 2,5%, tendo tido lugar o primeiro aumento desde 2011 nas taxas de juro de referência. Já a Reserva Federal dos Estados Unidos passou de uma taxa de juro diretora praticamente nula no início deste ano para uma taxa de juro diretora compreendida no intervalo de 4,25 a 4,5%.

A Euribor a 12 meses iniciou o ano de 2022 negativa, nos -0,477%, e encerrou o mês de dezembro nos 3,004% - a maior subida anual de sempre desta taxa. A média de dezembro da Euribor a três e seis meses situou-se nos 2,060% e 2,555%, respetivamente.⁶

Durante o ano de 2022, o euro desvalorizou face ao dólar, tendo, durante dois meses, chegado a valer menos do que a moeda americana. Contudo, nos meses finais do ano, a taxa de câmbio inverteu-se, ficando o euro a valer, novamente mais do que o dólar. Não obstante, o euro não conseguiu recuperar totalmente, ficando ainda abaixo da cotação com que iniciou o ano.⁷

As Administrações Públicas encerraram 2022 com um défice de 3591 milhões de euros. Trata-se de um valor inferior em 1,6 mil milhões de euros ao esperado no início do ano, ficando este resultado a dever-se, em larga medida, ao aumento da receita fiscal.⁸ Já o

⁴ Eurostat, Índice harmonizado de Preços do Consumidor

<https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/tec00118/default/table?lang=en>.

⁵ U. S. Bureau of Labor Statistics, Índice do Preço dos Consumidores - <https://www.bls.gov/cpi/>.

⁶ Jornal de Negócios, 30 de dezembro de 2022 - <https://www.jornaldenegocios.pt/mercados/taxas-de-juro/detalhe/euribor-a-12-meses-de-dezembro-em-maximos-historicos-com-bce-a-ajudar>.

⁷ BPSStat, Cotação Euro-Dólar - <https://bpstat.bportugal.pt/serie/12532123>.

⁸ Comunicado do Governo - <https://www.portugal.gov.pt/pt/gc23/comunicacao/comunicado?i=administacoes-publicas-encerram-2022-com-defice-de-3591-milhoes-de-euros>.

SL
8
44



peso da dívida pública caiu para 114,7% do PIB em 2022, uma redução de 10,9pp face ao ano anterior, fortemente marcado pela pandemia⁹.

O Indicador do sentimento económico atingiu o valor mais elevado de 2022 em fevereiro, tendo posteriormente entrado numa trajetória descendente.¹⁰

O Indicador de confiança dos consumidores sofreu uma forte queda entre fevereiro e março de 2022 com o eclodir da guerra na Ucrânia, da qual ainda não recuperou. Os níveis verificados ao longo do ano foram, na sua generalidade, inferiores aos do período de pandemia.¹¹

2.2. Análise do Setor Imobiliário em Portugal

O investimento no mercado imobiliário português superou os 3 mil milhões de euros em 2022 (+73%), distinguindo-se como o terceiro melhor ano¹² em termos de volume de investimento. O setor da hotelaria representou 33% do total investido, o de escritórios 27% e o de industrial e logística 18%.¹³ Os estrangeiros representaram 80% do montante investido.¹⁴

As *Prime Yields* aumentaram em 0,50pp em todos setores, em comparação com 2021, com a exceção do setor de retalho (+0,25%) e do setor industrial e de logística (-0,25%).¹³

O mercado de alternativos foi marcado pela falta de oferta, mas a insuficiência não diminuiu o interesse dos investidores. O setor da hotelaria ainda não retomou totalmente aos níveis pré-covid, mas prevê-se que o faça em 2023. O setor dos escritórios teve um ano recorde no espaço ocupado em Lisboa. Já o Porto, em função de uma maior procura por áreas menores, registou um crescimento mais reduzido. No setor do retalho, o mercado de luxo, de centros comerciais e de *retail parks*, tiveram um ano bastante positivo com valores acima do período pré-covid. O setor industrial e de logística teve

⁹ Jornal de Negócios, 1 de fevereiro de 2023 - <https://www.jornaldenegocios.pt/economia/detalhe/peso-da-divida-publica-caiu-para-1147-em-2022>.

¹⁰ BPStat, Indicador de Sentimento Económico - [BPstat \(bportugal.pt\)](https://bpstat.bportugal.pt/).

¹¹ BPStat, Indicador de Confiança dos Consumidores - <https://bpstat.bportugal.pt/dados/series?mode=graphic&svid=CJ-4AAAAAA.!!B!C!10!!!False!24!1hviAO:U12JWw 4o7oAcLA-yi3gwl12QkA&series=12099336>.

¹² Jornal Expresso, 3 de janeiro de 2023 - <https://expresso.pt/economia/2023-01-03-Investimento-imobiliario-em-Portugal-aumenta-39-em-2022-para-3-mil-milhoes-de-euros-diz-consultora-03ea54dd>.

¹³ JLL, *Market 360 Highlights*.

¹⁴ Revista Confidencial Imobiliário, janeiro de 2023 - <https://www.confidencialimobiliario.com/editorial/revista/2023-01/>.

uma diminuição de espaço ocupado como resultado da falta de oferta e de constrangimentos à nova oferta.

O setor residencial atingiu um aumento de preços de 18,7%, alcançando o crescimento mais acentuado em 30 anos¹⁵. Registou, contudo, crescimentos trimestrais cada vez menores¹⁴. Estima-se que em 2022 tenha existido um aumento em cerca de 1,5% do número de habitações transacionadas e de 10% do valor das habitações transacionadas.¹⁶

O crédito à habitação em 2022, somou, até novembro, 14.753 milhões de euros (+7%), sendo a taxa de juro média anual para o total do crédito à habitação de 1,084% (+24,2 p.b.).¹⁴

A resiliência dos preços no mercado imobiliário é apontada como sendo, entre outros fatores, uma consequência da escassez de oferta associada a uma procura crescente por parte de estrangeiros com maior poder compra.¹⁶

O investimento direto estrangeiro no imobiliário em 2022 atingiu um valor recorde no mês de maio de 426,41M€, totalizando cerca de 2890,63 milhões de euros (até novembro).¹⁷

O aumento dos custos de construção, a maior dificuldade em obtenção de crédito devido ao aumento das taxas de juro e os licenciamentos demorados devem contribuir para que continue a existir uma relativa escassez de oferta nova no mercado.

2. Conforto – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado

3.1. Estratégia do Fundo

A moldura regulamentar do Fundo Conforto configura que a área de investimento será predominantemente centrada em patrimónios imobiliários destinados a comércio e indústria e, de forma mais residual, em imóveis destinados a habitação, hotelaria e serviços.

¹⁵ Revista Confidencial Imobiliário, 24 de janeiro de 2023 - <https://www.confidencialimobiliario.com/mercados/habitacao-compra-e-venda/precos-da-habitacao-subiram-19-em-2022-o-maior-aumento-em-30-anos/>.

¹⁶ Jornal Público, 24 de janeiro de 2023 - <https://www.publico.pt/2023/01/24/economia/noticia/ha-30-anos-precos-casas-nao-aumentavam-tanto-2036132>.

¹⁷ BPSStat, Investimento Direto Estrangeiro - <https://bpstat.bportugal.pt/serie/12581334>.

XL
2
4
AL

Examinando os ativos patrimoniais detidos pelo Fundo, de facto a disposição regulamentar é respeitada.

A linha estratégica originalmente delineada em 2021 a partir do momento em que a Carregosa SGOIC assumiu as responsabilidades de gestão do Fundo, em termos de curto prazo, preconizava a concentração de esforços na dinamização de atividades conducentes a que todo o património pudesse passar a gerar rendimento, considerando o elevado nível de espaços devolutos existentes, pelo que, face ao diagnóstico realizado ao universo patrimonial, foram definidos dois objetivos centrais:

1. Dinamização da libertação dos espaços ocupados, mas com incumprimentos contratuais, a qual foi um êxito, tendo sido possível materializar o despejo quer de 3 dos espaços do Centro Empresarial de Ferreiros, quer do imóvel de Guifões;
2. Dinamização da contratualização de arrendamentos dos espaços ainda não ocupados.

O processo teve algum sucesso, e, no decurso do exercício, foi possível obter para o conjunto patrimonial um nível de geração de rendimento já bastante interessante, permitindo a regular distribuição de rendimentos pelos detentores de unidades de participação, malgrado ainda não se ter conseguido obter o rendimento pleno por ocupação integral dos espaços disponíveis.

Não estando ainda totalmente cumpridos os objetivos do plano de curto prazo, haverá que continuar na sua execução, procurando criar rendimento com os imóveis que foram libertados dos vínculos formais existentes, mas que de facto se encontravam sem geração de qualquer rendimento.

Começando o Fundo a estar organizado e a ser gerador de níveis de rendimento interessantes para os investidores, fará todo o sentido equacionar a aquisição de outros ativos, respeitando o perfil configurado no regulamento, procurando diversificação de localizações, mas com potencial de valorização patrimonial futura. As reservas que se espera virem a ser geradas, quer pelas rendas, quer pela venda, poderão potenciar a aquisição criteriosa de outro ou outros imóveis, melhorando os níveis de rendibilidade e o perfil de risco do Fundo.

3.2. Evolução da Carteira do Fundo

A carteira de ativos imobiliários do Conforto a 31 de dezembro de 2022 era constituída por 9 imóveis, não tendo registado qualquer alteração face a 31 de dezembro de 2021.

Balço (Valores em Euros)	2022		2021	
	Montante	%	Montante	%
Ativo				
Ativo imobiliário	7 599 850,00	89,37%	7 306 460,00	90,18%
Depósitos à ordem e a prazo	447 745,60	5,27%	380 047,80	4,69%
Outros valores ativos	455 958,45	5,36%	416 018,53	5,13%
	8 503 554,05	100,00%	8 102 526,33	100,00%
Passivo				
Comissões e outros encargos a pagar	4 939,47	0,34%	4 694,12	0,33%
Empréstimos contraídos	1 311 254,40	90,39%	1 338 422,47	93,88%
Outras contas de credores	90 525,39	6,24%	62 701,12	4,40%
Outros valores passivos	43 979,65	3,03%	19 797,05	1,39%
	1 450 698,91	100,00%	1 425 614,76	100,00%
Valor Global Líquido do Fundo	6 689 726,24		6 392 969,95	
N.º de UP	104		104	
Valor da UP	64 324,2908		61 470,8649	

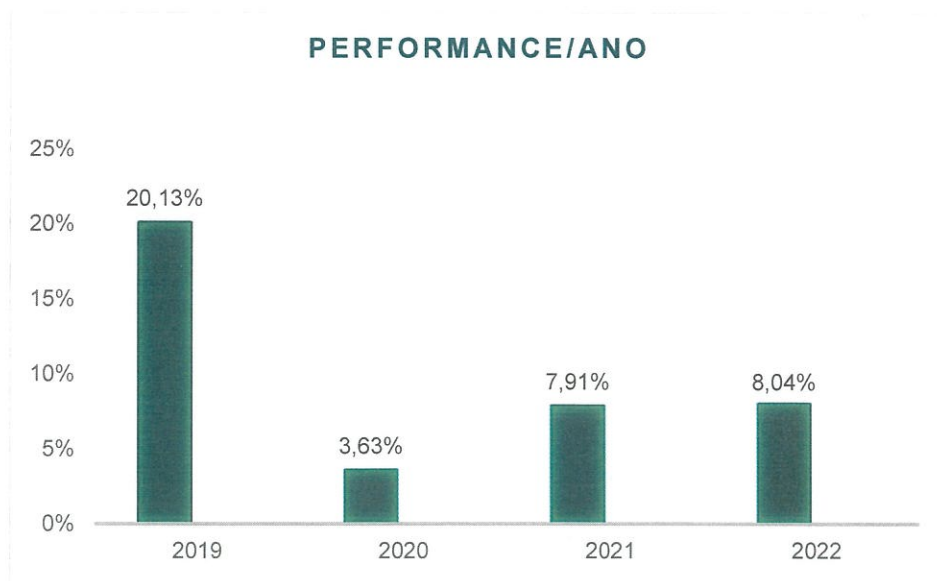
A 31 de dezembro de 2022 o Fundo possuía 7.599.850,00€ investidos em ativos imobiliários, o que corresponde a 89,37% do seu Ativo Total. O montante do ativo imobiliário aumentou, no exercício de 2022, 293.390,00€ face ao ano anterior (+4,02%), em resultado dos ganhos no processo de avaliação periódica do ativo imobiliário, que teve em conta a superior geração de rendas alcançada. A avaliação é realizada por dois peritos avaliadores independentes e registados na CMVM, conforme disposto no n.º 1, alínea a), do artigo 144.º do RGOIC, e dando cumprimento às regras valorimétricas em vigor no RGOIC.

#	Descrição do imóvel	Área	Data de aquisição	Preço de aquisição	Valor de Mercado	Arrendatário
1	Lugar da Misericórdia Lote 1, Braga	1311	23/10/2019	547 400,90	873 000,00	Minutos Cósmicos e DCII
2	Lugar da Misericórdia Lote 2, Braga	1860	23/10/2019	644 806,67	876 500,00	Minutos Cósmicos
3	Lugar da Misericórdia Lote 3, Braga	1912	23/10/2019	667 973,58	927 500,00	Bernardo da Costa Honest Adventure

						Klass
4	Lugar da Misericórdia Lote 4, Braga	1929	23/10/2019	668 433,04	920 500,00	LPBL
5	Lugar da Misericórdia Lote 5, Braga	1929	23/10/2019	728 679,30	883 500,00	Incrível Protagonista Ferreira & Guimarães
6	Lugar da Misericórdia Lote 6, Braga	1929	23/10/2019	728 679,31	883 500,00	Incrível Protagonista Ferreira & Guimarães
7	Parque Industrial de Celeirós 38 - Braga	1425	05/06/2019	805 650,98	957 600,00	Firmago
8	Rua Monte dos Pípos 589, Matosinhos	1744	21/08/2019	900 000,00	929 500,00	
9	Rua Industrial Monte da Carreira, Lote A12, Fração A, Guimarães	1034	29/06/2020	313 141,39	348 250,00	Dabril

Os contratos de arrendamento acima mencionados têm uma duração média de 6,78 anos. A 31 de dezembro de 2022, a sua duração média até à maturidade é de 5,69 anos, caso não sejam exercidas antecipadamente, nos casos aplicáveis, as *break-options*.

3.3. Performance do Fundo



O Ativo Líquido do Fundo a 31 de dezembro de 2022 era de 8.503.554,05€. Os proveitos gerados ao longo do ano de 2022 foram de 940.317,84€, dos quais 333.076,00€

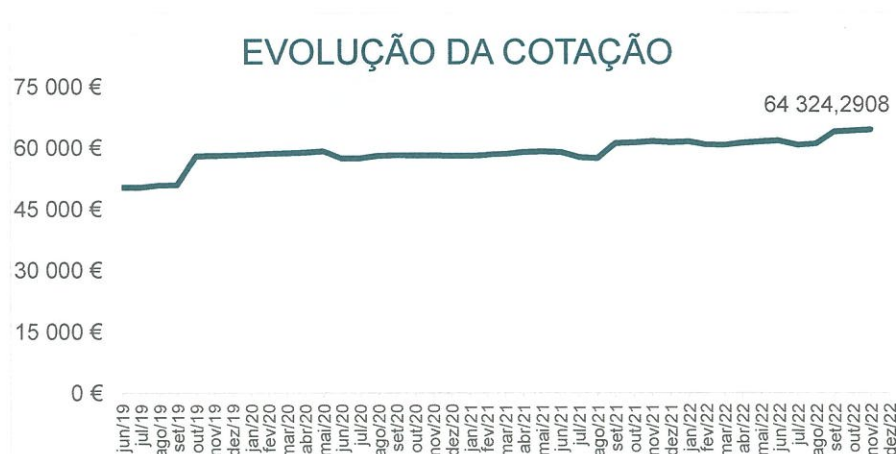
respeitam a Ganhos em Ativos Imobiliários, rubrica que decresceu 24,37% face a 2021. Já os Rendimentos de Ativos Imobiliários ascenderam a 489.574,70€, uma subida de 19,14% face ao período homólogo.

Relativamente aos custos, estes totalizaram 435.561,55€ em 2022, um valor 100.570,90€ inferior ao registado em 2021. O maior contributo (44,34%) para os custos continuou a ser dado pelas Provisões relacionadas com dívidas a receber (193.109,96€), de algum modo mitigadas pela Reversão de provisões por rendas vencidas no montante de 113.922,68€.

O resultado líquido do período foi assim de 504.756,29€, um valor superior em 31.235,10€ ao registado em 2021, correspondendo a uma rentabilidade efetiva, ponderada a distribuição de rendimentos efetuada, de 8,04%.

Encargos	Valor	% do VLGF
Comissão de gestão	33 424,83	0,500%
Comissão de depósito	16 712,45	0,250%
Taxa de supervisão	2 400,00	0,036%
Custos com auditoria	4 920,00	0,074%
Custos com avaliação	3 641,60	0,054%
	61 098,88	0,913%

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 2022 estabeleceu-se nos 61.098,88€, o equivalente a 0,913% do VLGF.



XL
A



A cotação do Fundo a 31 de dezembro de 2022 era de 64.324,2908€, superior à cotação de 61.470,8649€ a 31 de dezembro de 2021.

Em 31 de dezembro de 2022, o número de participantes do Fundo era de 13, detendo no seu conjunto 104 unidades de participação.

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 2022, o Fundo distribuiu 208.000,00€, o equivalente a 2.000,00€ por unidade de participação. Foi efetuada uma distribuição a 10 de março de 2022 no montante de 104.000,00€ e uma outra distribuição de rendimentos, também no montante de 104.000,00€, a 29 de agosto de 2022.

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.

A função de gestão de risco é responsável pela identificação, avaliação, mensuração, acompanhamento e controlo de todos os riscos materialmente relevantes a que o Fundo se encontra sujeito, com o objetivo de manter os níveis de exposição em linha com os limites determinados no Regulamento de Gestão e legislação aplicável. Pretende-se,

com isto, que o Fundo atue dentro dos seus limites, sem que incorra em perdas que afetem a sua situação financeira. Desta forma, a política de gestão de riscos pretende manter uma relação equilibrada entre: i. O nível de capital adequado (princípio da solvabilidade); ii. A remuneração dos riscos assumidos (princípio da rentabilidade); iii. A conservação de uma estrutura de financiamento estável e ajustada ao próprio Fundo.

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

Em 31 de dezembro de 2022, os limites legais e regulamentares do Fundo encontravam-se integralmente cumpridos, conforme descrição abaixo.

Posição de liquidez			
Depósitos bancários	447 745,60	5,229%	
Posição de alavancagem, derivados, reportes e empréstimos			
Financiamentos bancários	1 311 254,40	15,42%	
Controlo dos limites de investimento			
Construções	7 599 850,00		
Σ Valor dos prédios urbanos	7 599 850,00		
Geografia dos imóveis em carteira			
Zona Metropolitana do Porto	929 500,00	12,23%	
Zona Metropolitana de Braga	6 670 350,00	87,77%	
Total	7 599 850,00	100,00%	89,37%

O peso dos imóveis no ativo total do Fundo era de 89,37%, encontrando-se este valor acima do valor mínimo de 70% definido no Regulamento de Gestão.

O montante dos empréstimos em dívida a 31 de dezembro de 2022 correspondia a 15,42% do ativo do Fundo, abaixo do limite máximo regulamentar de 50%.

Ao nível da gestão da liquidez, está implementado um conjunto de procedimentos que permitem acompanhar possíveis situações que se entendam poder gerar Risco de Liquidez. Assim:

22
J
OH

- Previamente à aquisição de qualquer imóvel, é analisado o seu impacto ao nível do perfil de liquidez do fundo;

- Ao nível da gestão, é analisada a estrutura de custos dos fundos e necessidades de capital versus proveitos, de modo a enquadrar eventuais necessidades de aumento de capital ou possibilidade de eventuais distribuições ou reduções do mesmo.

Adicionalmente e por forma a acompanhar as necessidades de liquidez, para fazer face às responsabilidades assumidas ou contingentes, bem como a sustentabilidade financeira do Fundo, é monitorizada a reserva de liquidez do Fundo, pré-definida pela Carregosa SGOIC no intervalo mínimo compreendido entre 1% e 15% do Valor do Ativo.

A 28 de janeiro de 2022, o Fundo amortizou antecipadamente um *leasing* junto do Novo Banco, substituindo o mesmo por um empréstimo de 1.100.000,00€ a 84 meses, com um valor residual de 20%. Esta alteração permitiu reduzir o valor anual do serviço da dívida em mais de 180.000,00€, melhorando substancialmente o perfil de liquidez do Fundo.

Ao nível do controlo do Risco de Mercado, são efetuadas as seguintes análises:

- Rendibilidade e evolução dos ativos/passivos sob gestão;
- Tipologia da carteira de imóveis.

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

A Carregosa SGOIC, reconhecendo a importância do Risco de Mercado na gestão do Fundo, acompanha e monitoriza ao longo do ano a sua rendibilidade, a evolução da valorização do seu ativo e dos passivos.

Ao nível da gestão do Risco de Crédito, estão implementados procedimentos de controlo da qualidade creditícia dos prestadores de serviços e inquilinos, no caso de imóveis arrendados, sendo a análise feita previamente à contratação de qualquer serviço ou arrendamento de imóveis pertencentes ao Fundo.

De forma a controlar o risco de crédito dos arrendatários dos fundos, caso existam, são monitorizadas periodicamente as rendas em dívida, a sua expressão face às rendas



emitidas e ao peso no fundo, bem como a repartição temporal dos valores em dívida e situação dos contratos que lhes deram origem.

O Fundo celebrou, durante o ano de 2022, 4 novos contratos de arrendamento, dois dos quais com duração de 10 anos e os outros dois com duração de 5 anos. Os arrendatários estão associados a setores de atividade diversos, mitigando desta forma também o risco de mercado.

O risco de taxa de juro consiste em eventuais perdas de valor económico causadas nos elementos de balanço sensíveis à taxa de juro devido a variações das taxas de juro. Um dos principais instrumentos no acompanhamento do risco de taxa de juro é a análise de sensibilidade.

O endividamento do Fundo a 31 de dezembro de 2022 ascendia a 1.311.254,40€, correspondendo a 15,42% do seu ativo. O Fundo possui dois financiamentos em curso. O capital em dívida do empréstimo contratado com o Novo Banco era de 983.375,36€ e o capital em dívida do *leasing* junto do Millennium BCP era de 327.879,04€. Um aumento de 2% nas taxas de juro Euribor, face ao seu nível atual, terá assim um impacto limitado no Fundo. Tomando por base o resultado líquido obtido em 2022 e o endividamento a 31 de dezembro a taxa indexada, um aumento de 25.983,56€ de custos com juros suportados reduziria o resultado líquido em 5,14%, não colocando em causa a capacidade do Fundo em honrar os compromissos assumidos.

Com a entrada em vigor do Regulamento (UE) 2020/852 do Parlamento Europeu e do Conselho de 18 de junho de 2020 (Regulamento da Taxonomia), que complementa as obrigações de divulgação previstas no Regulamento 2019/2088 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de novembro de 2019, foram estabelecidos Critérios Técnicos de Avaliação ("Critérios") para atividades económicas ambientalmente sustentáveis, que se encontram desenvolvidos no Regulamento Delegado (UE) 2021/2139 da Comissão, de 4 de junho de 2021.

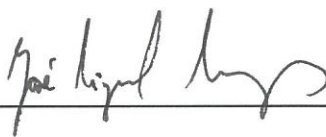
Os investimentos subjacentes a este produto financeiro não têm em conta os Critérios da UE aplicáveis às atividades económicas sustentáveis do ponto de vista ambiental.

Não obstante, a Carregosa SGOIC considera que os princípios de investimento sustentável estão alinhados com os seus valores e com os seus deveres de reputação,


participação, aproveitando a liquidez gerada, quer pelos arrendamentos, quer pelas vendas que possam no entretanto ocorrer de alguns patrimónios.

Porto, 14 de fevereiro de 2023

O Conselho de Administração



Presidente: José Miguel Marques



Vogal: José Sousa Lopes



Vogal: José Alves Coelho



Vogal: Alexandre Teixeira Mendes



estando a elaborar ferramentas de análise e procedimentos que lhe permitam identificar e descrever, de forma clara e precisa, o modo como agrega os riscos de sustentabilidade nas suas decisões de investimento, bem como de métricas de avaliação ou quantificação, caso os mesmos venham a ser identificados. Pela natureza dos ativos alvo das decisões de investimento e pelo horizonte temporal dos mesmos, a Carregosa SGOIC sempre incorporou nas decisões de investimento do Fundo critérios de prudência, segurança e estabilidade, cumprindo igualmente, no âmbito da sua atividade, o conjunto de disposições legais e regulamentares em matéria ambiental especificamente aplicáveis ao setor imobiliário.

3.6. Eventos Subsequentes e Perspetivas Futuras

O alicerçar do futuro para o Fundo Conforto assenta na materialização das linhas estratégicas configuradas anteriormente, sendo a sua finalização relevante para a sua valorização.

Os focos irão, por conseguinte, continuar a assentar em:

1. Dinamizar o arrendamento ou venda, conforme as oportunidades, dos imóveis do Fundo que se encontram ainda devolutos, no sentido de potenciar a geração de rendimento e valorização do próprio Fundo;
2. Estudar possibilidades de criação de valor, pela melhoria das condições de utilização do património do Fundo pelos seus inquilinos, designadamente corrigindo algumas patologias que foram detetadas nos imóveis, as quais os degradam e lhe diminuem as condições de utilização;
3. Recuperar valores em dívida.

Como novo desígnio estratégico, encontra-se um novo ponto, que seguindo a numeração será:

4. Procurar e ponderar novas oportunidades de investimento imobiliário que possam ser potenciadoras de maior robustez e maior rendimento para o Fundo e, consequentemente, para os investidores que são detentores das unidades de

4. Demonstrações Financeiras

4.1. Balanço em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em euros)

Códigos das contas	Ativo	2022				2 021		Códigos das contas	Ativo	2022	2021
		Ativo bruto	Mais valias/AF	Mais valias/AD	Ativo líquido	Ativo líquido	Ativo líquido				
31	Ativos imobiliários				0,00			61	Capital do Fundo		
32	Terrenos							62	Unidades de participação	5 200 000,00	5 200 000,00
	Construções	6 004 765,17	1 595 084,83		7 599 850,00	7 306 460,00		64	Variações patrimoniais		
	Total de imóveis	6 004 765,17	1 595 084,83	0,00	7 599 850,00	7 306 460,00		65	Resultados transitados	1 192 969,95	823 448,76
								DR	Resultados distribuídos	-208 000,00	-104 000,00
									Resultado líquido do período	504 756,29	473 521,19
									Total do capital do fundo	6 689 726,24	6 392 969,95
412	Contas de terceiros										
	Devedores por rendas vencidas	451 005,61			451 005,61	334 020,85					
419	Outras contas de devedores	1 093,82	0,00	0,00	1 093,82	77 055,27					
		452 099,43	0,00	0,00	452 099,43	411 076,12		47	Provisões para riscos e encargos		
								48	Ajustamentos de dívidas a receber	363 128,90	283 941,62
									Provisões acumuladas		0,00
										363 128,90	283 941,62
	Disponibilidades										
12	Depósitos à ordem	447 745,60	0,00	0,00	447 745,60	380 047,80					
13	Depósitos a prazo		0,00	0,00	0,00			423	Contas de terceiros		
	Total das disponibilidades	447 745,60	0,00	0,00	447 745,60	380 047,80			Comissões e outros encargos a pagar	4 939,47	4 694,12
								424+_429	Outras contas de credores	90 525,39	62 701,12
								43	Empréstimos contraídos	1 311 254,40	1 338 422,47
	Acréscimos e diferimentos								Total de terceiros	1 406 719,26	1 405 817,71
51	Acréscimos de proveitos a receber		0,00	0,00	0,00	0,00					
52	Despesas com custos diferidos	3 859,02	0,00	0,00	3 859,02	4 942,41		53	Contas de regularização		
58	Outros acréscimos e diferimentos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			Acréscimos de custos	24 704,58	15 297,05
	Total das regularizações ativas	3 859,02	0,00	0,00	3 859,02	4 942,41		56	Receitas com proveito diferido	19 275,07	4 500,00
									Total das regularizações passivas	43 979,65	19 797,05
	Total do ativo	6 908 469,22	1 595 084,83	0,00	8 503 554,05	8 102 526,33			Total do passivo e situação líquida	8 503 554,05	8 102 526,33
	Total do número de unidades de participação				104,00	104,00					
	Valor unitário da unidade de participação (Eur)				64 324,2908	61 470,8649					

Conselho de Administração:

Contabilista Certificado:

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

18
22
24
25

Demonstrações Financeiras

4.2. Demonstração dos Resultados por Natureza em 31 de dezembro de 2022

Códigos das contas	Custos e Perdas	2022	2021	Códigos das contas	Proveitos e Ganhos	2022	2021
	Custos e perdas correntes				Proveitos e ganhos correntes		
711+...+718	Juros e custos equiparados			811+814+818	Juros e proveitos equiparados		
	De operações correntes	46 069,32	42 854,46		Outros de operações correntes		
724+...+728	Comissões			833	Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários		
	Outras de operações correntes	53 782,40	50 880,17	851	Em ativos imobiliários	333 076,00	440 388,00
733	Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários			852	Reversão de ajustamentos e provisões - rendas vencidas	113 922,68	156 848,46
	Em ativos imobiliários	50 195,37	56 664,98		Reversão de ajustamentos e provisões - outros encargos		
7411+7421	Impostos			86	Rendimentos de ativos imobiliários		
7412+7422	Impostos sobre o rendimento				Rendimentos de ativos imobiliários	489 574,70	410 909,28
718+7428	Impostos indiretos	26 523,72	18 292,79		Outros proveitos e ganhos correntes		
	Outros impostos		6 615,00		Outros proveitos e ganhos correntes		
751	Provisões do exercício			87	Total dos proveitos e ganhos correntes (B)	936 573,38	1 008 145,74
752+758	Ajustamentos de dívidas a receber	193 109,96	166 340,75				
76	Provisões para encargos	0,00	150 733,70				
	Fornecimento e serviços externos	53 033,45	40 381,17				
	Total dos custos e perdas correntes (A)	422 714,22	532 763,02				
	Custos e perdas eventuais				Proveitos e ganhos eventuais		
782	Perdas extraordinárias	12 844,27	24,72	882	Ganhos extraordinários	2 603,66	1 500,00
783	Perdas de exercícios anteriores	3,06	2 029,33	883	Ganhos de exercícios anteriores	1 133,69	
784,...,788	Outras perdas eventuais	0,00	1 315,38	888	Outros ganhos eventuais	7,11	7,90
	Total dos custos e perdas eventuais (C)	12 847,33	3 369,43		Total dos proveitos e ganhos eventuais (D)	3 744,46	1 507,90
	Resultado líquido do período	504 756,29	473 521,19				
	Total	940 317,84	1 009 653,64		Total	940 317,84	1 009 653,64
8X2-7X2-7X3	Resultados da carteira títulos e participações em sociedades imobiliárias	0	0	D-C	Resultados eventuais	-9 102,87	-1 861,53
8X3+86-7X3-76	Resultado de ativos imobiliários	719 421,88	754 251,13	B+D-A-C+742	Resultados antes de impostos sobre o rendimento	504 756,29	473 521,19
8X9-7X9	Resultados das operações extrapatrimoniais	0,00	0,00	B+D-A-C	Resultados líquidos do período	504 756,29	473 521,19
B-A+742	Resultados correntes	513 859,16	475 382,72				

Conselho de Administração:

Contabilista Certificado:

per André

Patricia S.

André Ribeiro Feres

4.3. Demonstração de Fluxos Monetários em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em euros)

Discriminação dos fluxos	2022		2021	
	Valor	Somatório	Valor	Somatório
Operações sobre as UP do Fundo				
Recebimentos				
Pagamentos				
Rendimentos pagos aos participantes	-208 000,00		-104 000,00	
Fluxo das operações sobre as UP do fundo		-208 000,00		-104 000,00
Operações com valores imobiliários				
Recebimentos				
Rendimento de imóveis	494 017,79		289 231,31	
Pagamentos				
Aquisição de imóveis	-10 509,37			
Aquisição de participações em sociedades			0,00	
Despesas correntes (FSE) com imóveis	-13 708,47		-35 095,10	
Fluxo das operações sobre valores imobiliários		469 799,95		254 136,21
Operações da carteira de título				
Recebimentos				
Pagamentos				
Juros e custos similares			-15 579,00	
Fluxo das operações da carteira de títulos		0,00		-15 579,00
Operações de gestão corrente				
Recebimentos				
Juros de depósitos bancários			0,00	
Juros de certificados de depósito			0,00	
Reembolso de impostos e taxas			0,00	
Financiamentos	1 100 000,00		0,00	
Outros recebimentos correntes			0,00	
Pagamentos				
Comissão de gestão	-34 598,28		-31 410,71	
Comissão de depósito	-17 299,16		-15 705,35	
Impostos e taxas	-8 595,51		-21 510,51	
Financiamento	-1 127 168,07		-225 258,51	
Juros de financiamento	-44 033,13		-27 674,81	
Outros pagamentos correntes	-62 408,00		-172 597,52	
Fluxo das operações de gestão corrente		-194 102,15		-494 157,41
Operações eventuais				
Recebimentos				
Pagamentos				
Fluxo das operações eventuais		0,00		0,00
Saldo dos fluxos monetários do período		67 697,80		-359 600,20
Disponibilidades no início do período		380 047,80		739 648,00
Disponibilidades no fim do período		447 745,60		380 047,80

Conselho de Administração:

Contabilista Certificado:

Handwritten signatures and initials:
 1-2L
 [Signature]
 [Signature]
 [Signature]
 [Signature]

Handwritten signature:
 [Signature]

Handwritten signatures and initials 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 das avaliações	Diferença
Lugar da Misericórdia Lote 1, Braga	873 000,00 €	873 000,00 €	0,00 €
Lugar da Misericórdia Lote 2, Braga	876 500,00 €	876 500,00 €	0,00 €
Lugar da Misericórdia Lote 3, Braga	927 500,00 €	927 500,00 €	0,00 €
Lugar da Misericórdia Lote 4, Braga	920 500,00 €	920 500,00 €	0,00 €
Lugar da Misericórdia Lote 5, Braga	883 500,00 €	883 500,00 €	0,00 €
Lugar da Misericórdia Lote 6, Braga	883 500,00 €	883 500,00 €	0,00 €
Parque Industrial de Celeirós 38, Braga	957 600,00 €	957 600,00 €	0,00 €
Rua Monte dos Pípos 589, Matosinhos	929 500,00 €	929 500,00 €	0,00 €
Rua Industrial Monte da Carreira, Lote A12, Fração A, Guimarães	348 250,00 €	348 250,00 €	0,00 €
Total	7 599 850,00 €	7 599 850,00 €	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 de resultados	Outros	Resultados no período	No fim
Valor base	5 200 000,00	0,00					5 200 000,00
Dif. Subsc./resgate	0,00	0,00	0,00				0,00
Result distribuído	-104 000,00			-208 000,00	104 000,00		-208 000,00
Result. acumulado	823 448,76			-104 000,00	473 521,19		1 192 969,95
Ajust. em imóveis	0,00				0,00		0,00
Result. do período	473 521,19				-473 521,19	504 756,29	504 756,29
Somas	6 392 969,95	0,00	0,00	-312 000,00	104 000,00	504 756,29	6 689 726,24
N.º de UP	104,00						104,00
Valor UP	61 470,8649						64 324,2908

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 U.E.	Área (m ²)	Avaliação 1		Avaliação 2		Valor do imóvel
		Data	Valor	Data	Valor	
1.4 Construções acabadas	15 073		7 743 200		7 456 500	7 599 850
1.4.1 Arrendadas	13 329		6 768 200		6 572 500	6 670 350
Lugar da Misericórdia Lote 1, Braga	1 311	16/10/2022	907 000,00	16/10/2022	839 000,00	873 000,00
Lugar da Misericórdia Lote 2, Braga	1 860	16/10/2022	888 000,00	16/10/2022	865 000,00	876 500,00
Lugar da Misericórdia Lote 3, Braga	1 912	16/10/2022	915 000,00	16/10/2022	940 000,00	927 500,00
Lugar da Misericórdia Lote 4, Braga	1 929	16/10/2022	921 000,00	16/10/2022	920 000,00	920 500,00
Lugar da Misericórdia Lote 5, Braga	1 929	16/10/2022	921 000,00	16/10/2022	846 000,00	883 500,00
Lugar da Misericórdia Lote 6, Braga	1 929	16/10/2022	921 000,00	16/10/2022	846 000,00	883 500,00
Parque Industrial de Celeirós 38, Braga	1 425	20/05/2022	943 000,00	20/05/2022	972 200,00	957 600,00
Rua Industrial Monte da Carreira, Lote A12, Fração A, Guimarães	1 034	25/06/2022	352 200,00	25/06/2022	344 300,00	348 250,00
1.4.2 Não arrendadas	1 744		975 000,00		884 000,00	929 500,00
Rua Monte dos Pípos 589, Matosinhos	1 744	20/08/2022	975 000,00	20/08/2022	884 000,00	929 500,00
Total	15 073		7 743 200		7 456 500	7 599 850
		Quant.	Moeda	Cotação	Juros decor.	Valor Global
7. Liquidez						447 745,60
7.1 À vista						447 745,60
7.1.1 Numerário						0,00
7.1.2 DOs						447 745,60
DO Banco Carregosa						59 441,28
DO Banco BCP						78 463,21
DO Banco Novo Banco						309 841,11
7.1.3 Fundos de tesouraria						0,00
7.2 A prazo						0,00
7.2.1 DPs e com pré-aviso						0,00
7.2.2 CDs						0,00
7.2.3 Valores mobiliários com prazo < 12 meses						0,00
8. Empréstimos						1 311 254,40
8.1 Empréstimos obtidos						1 311 254,40
Leasing BCP 2,95% 20190821 20290307						327 879,04
Finac Novo Banco 2.75% 20220128 20290128						983 375,36
8.2 Descobertos						0,00
8.3 Componente variável de fundos mistos						0,00
9. Outros valores a regularizar						
9.1 Valores ativos						455 958,45
9.1.1. Adiantamentos por conta de imóveis						0,00
9.1.4. Rendas em dívida						451 005,61
9.1.5. Outros						4 952,84
9.2. Valores passivos						502 573,34
9.2.1 Recebimentos por conta de imóveis						0,00
9.2.5. Rendas adiantadas						19 275,00
9.2.6. Outros						483 298,34
Total						-863 508,80
B - Valor Líquido Global do Fundo						6 689 726,24

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 período	0,00	0,00
Resgatadas no período	0,00	0,00

Nota 4 e 5

O Fundo não possuía títulos em carteira à data de 31 de dezembro de 2022.

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.
- 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 empregues na avaliação têm aderência a valores de mercado.

Nota 7

A liquidez do Fundo, em 31 de dezembro de 2022, decompunha-se da seguinte forma:

Contas	Saldo inicial	Aumentos	Reduções	Saldo final
Numerário				
Depósitos à ordem	380 047,80	1 832 043,21	1 764 345,41	447 745,60
Depósitos a prazo e com pré-aviso				
Certificados de depósito				
UP de fundos de tesouraria				
Outras contas de disponibilidades				
Total	380 047,80	1 832 043,21	1 764 345,41	447 745,60

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, S. A.	231 090,53		231 090,53
Incrível Protagonista - Unipessoal Lda.	24 621,32		24 621,32
Jiangjiao Wang	156 531,66		156 531,66
Minutos Cósmicos Lda.	9 746,77		9 746,77
Car Vaz Unipessoal, Lda.	22 500,00		22 500,00
Klass - Mobiliário e Estofos, Unipessoal Lda.	1 515,33		1 515,33
DCII - Investimentos & Imobiliário, Lda.	5 000,00		5 000,00
Total	451 005,61	0,00	451 005,61

Observações:

1. A Ribera – Rendas e Bordados, S. A., arrendatária do imóvel sito na Rua Monte dos Pipos, foi declarada insolvente. O Fundo reclamou o seu direito de crédito e aguarda a liquidação do ativo da sociedade. Informa-se, ainda, que o Administrador de Insolvência, com subscrição do Ministério Público, deu o seu parecer no sentido de a insolvência ser qualificada como culposa.

2. A inquilina Jiangjiao Wang, arrendatária dos lotes 3 (traseira do R/C) e 4 (R/C e 1.º andar) do imóvel sito no Lugar da Misericórdia, entregou no final do ano de 2022 a chave do imóvel, ficando o valor acima mencionado em dívida.
3. Foi elaborado um Acordo de Pagamento do valor em dívida com a Minutos Cósmicos, Lda., arrendatária do lote 2 do imóvel sito no Lugar da Misericórdia, que está a ser cumprido.
4. Foi estabelecida a entrega de um valor mensal para recuperação do valor de rendas em dívida com a Incrível Protagonista – Unipessoal, Lda., arrendatária dos R/C e 1.º andar dos lotes 5 e 6 do imóvel sito no Lugar da Misericórdia, que está a ser cumprida.
5. Os valores atribuídos aos inquilinos Klass – Mobiliário e Estofos, Unipessoal, Lda. e DCII – Investimentos & Imobiliário, Lda. referem-se às faturas de dezembro, liquidadas em janeiro de 2023.

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	327 879,04	Leasing	Rua Monte dos Pipos
432319 Novo Banco	983 375,36	Empréstimo	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	283 941,62	193 109,96	113 922,68	363 128,90
482 - Provisões para encargos	0,00	0,00	0,00	0,00

Nota 12

No ano de 2022 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 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	0,00	0,00
Operações a prazo de venda - Outras (1)	950 000,00	950 000,00
Valores recebidos em garantia (2)	9 000,00	98 720,00
Valores cedidos em garantia (1)	4 195 120,45	2 440 000,00
Outras	0,00	0,00
Total	5 154 120,45	3 488 720,00

Observações:

1. A entidade arrendatária das caves dos Lotes 5 e 6 do Lugar da Misericórdia em Braga possui opção de compra de cada um dos imóveis por 300.000,00€; a arrendatária do imóvel sito na Rua Industrial Monte da Carreira, em Guimarães, possui opção de compra do imóvel por 350.000,00€.
2. Abrange o *leasing* relativo ao imóvel denominado "Rua Monte dos Pisos 580" junto do Banco Comercial Português no valor de 900.000,00€ e uma hipoteca do imóvel denominado "Lugar da Misericórdia Lotes 1 a 6" a favor do Novo Banco relativa a garantia no âmbito de um empréstimo (1.540.000,00€).

Handwritten notes and signatures in the top left margin, including a blue signature and the letters 'LC'.



CARREGOSA
SGOIC

3. Os valores recebidos em garantia pelo Fundo foram prestados pelos inquilinos Car Vaz (9.000,00€); Klass (3.000,00€); Bernardo da Costa (3.220,00€); Minutos Cósmicos (3.500,00€) e Dabril (80.000,00€).

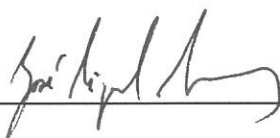
Porto, 14 de fevereiro de 2023

O Contabilista Certificado



Patrícia Isabel Feijó

O Conselho de Administração



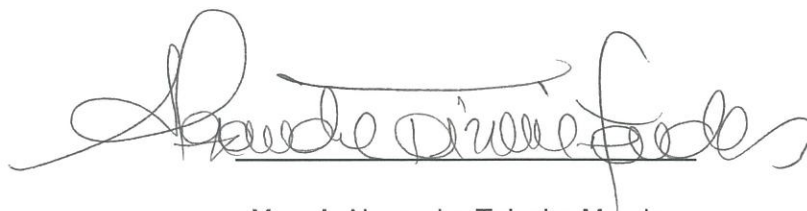
Presidente: José Miguel Marques



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** (o “OIC”), gerido pela sociedade gestora Carregosa - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, SA (a “Entidade Gestora”), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2022 (que evidencia um total de 8 503 554 euros e um total de capital do OIC de 6 689 726 euros, incluindo um resultado líquido de 504 756 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 2022 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 organismos 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 OIC nos termos da lei e cumprimos os demais requisitos éticos nos termos do código de ética da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas.

Estamos convictos de que a prova de auditoria que obtivemos é suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião.

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

O órgão de gestão 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 OIC de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os organismos 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 OIC 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 OIC.



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 OIC;
- (iii) avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão da Entidade Gestora do OIC;
- (iv) concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão da Entidade Gestora do OIC, 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 OIC 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 OIC 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; e
- (vi) comunicamos com os encarregados da governação da Entidade Gestora do OIC, 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.

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 e, tendo em conta o conhecimento e a apreciação sobre o OIC, não identificámos incorreções materiais.


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 2023



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