

Conforto

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

Relatório e Contas
2023



[Handwritten signature]
7/22/24

**INTENCIONALMENTE
DEIXADO EM BRANCO**

[Handwritten signature]

Relatório de Gestão

2023



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 de Investimento Imobiliário Fechado.....	11
3.1.	Estratégia do Fundo.....	11
3.2.	Evolução da Carteira do Fundo.....	13
3.3.	Performance do Fundo.....	15
3.4.	Distribuição de Rendimentos.....	17
3.5.	Gestão do Risco.....	17
3.6.	Eventos Subsequentes e Perspetivas Futuras.....	21
4.	Demonstrações Financeiras.....	24
4.1.	Balanço em 31 de dezembro de 2023.....	24
4.2.	Demonstração dos Resultados por Natureza em 31 de dezembro de 2023.....	25
4.3.	Demonstração de Fluxos Monetários em 31 de dezembro de 2023.....	26
5.	Anexo à Demonstrações Financeiras.....	28
5.1.	Introdução.....	28
5.2.	Princípios contabilísticos.....	28
5.3.	Notas ao Anexo.....	29

1. Introdução

A gestão do Conforto – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado (FIIF) 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.

A 19 de junho de 2023, e conforme deliberação dos Participantes, o Fundo procedeu à alteração do valor nominal das unidades de participação de 50.000,00€ para 500,00€, passando o capital a estar representado por 10.400 unidades de participação.

O Fundo procedeu no dia 13 de julho de 2023 a um aumento de capital no montante de 6.511.481,98, correspondente a 10.154 novas unidades de participação€, passando, por conseguinte, o capital a ascender a 11.711.481,98€.

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 OIAI.
- d) Podem integrar o património do Fundo unidades de participação em outros OIAI.
- 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

No ano de 2023, o Produto Interno Bruto¹ cresceu, segundo as previsões do Banco de Portugal, 2,1%, face ao ano anterior. Já para 2024, prevê-se um crescimento mais reduzido de 1,2%. O PSI, por sua vez, registou um ganho de 12%² durante o ano de 2023.

Os níveis de crédito³ concedido pelos bancos às empresas dos setores não financeiros e à habitação sofreram uma redução em 2023 fruto do aumento das taxas de juro, que implicou um aumento do custo de financiamento. Ao longo do primeiro semestre de 2023, o sistema bancário recuperou a rentabilidade dos seus ativos em 0,44pp face ao

¹ Banco de Portugal, 1 de dezembro de 2023, Boletim Económico, disponível [aqui](#).

² O Jornal Económico, 29 de dezembro de 2023 - <https://jornaleconomico.sapo.pt/noticias/psi-destaca-se-a-nivel-mundial-em-2023-com-ganhos-em-tres-anos-consecutivos/>.

³ Banco de Portugal, 1 de novembro de 2023, Relatório de Estabilidade Financeira, disponível [aqui](#).

período homólogo de 2022, atingindo o valor de 1,16%. O peso dos *non-performing loans* nos balanços, durante os primeiros seis meses do ano, interrompeu a trajetória descendente dos anos anteriores, fixando-se nos 3,1%.

Os indicadores quantitativos da atividade económica¹ - consumo privado (1,0%), consumo público (1,1%) e formação bruta de capital fixo (0,9%) - apresentaram, em 2023, crescimentos pouco significativos face ao período homólogo, prevendo-se que, nos anos seguintes, estes atinjam um crescimento em linha com os valores deste ano em todos os indicadores, excetuando na formação bruta de capital fixo, que se espera que tenha um crescimento mais acentuado.

Já as importações⁴ e as exportações recuaram 1% e 4,1%, respetivamente, resultando num valor negativo da Balança Comercial em 27.356 milhões de euros.

A taxa de inflação diminuiu em 2023, como resultado do aumento das taxas de juro pelos Bancos Centrais. Nos Estados Unidos da América a taxa de inflação média atingiu o valor de 3,4%⁵ em 2023. Em Portugal, o índice harmonizado de preços no consumidor registou uma taxa de variação média de 5,3%¹, abaixo da média da Zona Euro (ZE) e a inflação média anual em Portugal foi de 4,3% em 2023⁶.

Não obstante a diminuição da taxa de inflação verificada em 2023 face a 2022, a taxa de juro diretora do Banco Central Europeu (BCE) atingiu os 4% e dever-se-á manter relativamente inalterada ao longo de 2024, havendo, contudo, a probabilidade de, no final do ano, ser diminuída. Já a Reserva Federal dos Estados Unidos da América mantém a taxa de juro nos 5.25%-5.5% sendo também expectável que a taxa desça consoante o desempenho da taxa de inflação americana ao longo do ano.

A queda do Governo de maioria absoluta antecipou as eleições em Portugal para 2024, estando a apresentação e aprovação do Orçamento do Estado dependentes dos resultados das eleições. Nesse sentido, consoante o(s) partido(s) que se encontrar(em)

⁴ Jornal Eco, 9 de fevereiro de 2024 - <https://eco.sapo.pt/2024/02/09/exportacoes-fecham-2023-com-queda-de-1-defice-baixa-3-727-milhoes/>.

⁵ U.S. Bureau of Labor Statistics, 13 de fevereiro de 2024 - <https://www.bls.gov/news.release/cpi.nr0.htm>.

⁶ Jornal de Negócios, 11 de janeiro de 2024 - <https://www.jornaldenegocios.pt/economia/conjuntura/detalhe/ine-confirma-inflacao-media-anual-de-43-em-2023>.

no Governo, as propostas para o Orçamento podem ser de sentido diferente das que têm sido apresentadas nos últimos 8 anos.

O indicador de sentimento económico (ISE) manteve um perfil relativamente estável, tendo atingido o seu valor mais elevado do ano no mês de fevereiro. O ano terminou com um ISE a apresentar um valor absoluto de 96,3, uma diminuição face aos anos anteriores, refletindo assim as preocupações associadas ao aumento da taxa de inflação e consequente aumento das taxas de juro. Já o indicador de confiança dos consumidores apresentou fortes variações ao longo de 2023, tendo o início do ano sido marcado por uma recuperação face à queda registada em 2022, atingindo o seu pico em julho. Os meses subsequentes foram de queda, tendo o mês de dezembro sido um mês de recuperação.

2.2 Análise do Setor Imobiliário em Portugal

O investimento em imobiliário comercial em Portugal recuou 42% em 2023, para €1,7 mil milhões, de acordo com os dados da Cushman & Wakefield (C&W). Destes 1750 milhões de euros de investimento, o setor da hotelaria agregou 42% (750 milhões de euros) e o setor do retalho 35% (600 milhões de euros). O mercado de escritórios pesou 9% no total e o da logística 4%⁷. A diminuição do valor de investimento está associada à política monetária do BCE, que tornou o financiamento para construção e investimento mais dispendioso.

Nesse sentido, e devido a uma redução da capacidade de investimento por entidades estrangeiras, os investidores domésticos aumentaram a sua quota de mercado para 31% do volume total investido.

Relativamente às *prime yields*, estas aumentaram em todos os setores em 2023 face a 2022, excetuando no setor hoteleiro e em *retail parks*⁸.

Ao longo do ano de 2023, sobre o setor dos escritórios, incidiu uma retoma moderada da procura e uma estabilização dos valores de arrendamento. No retalho, o ano foi marcado pelo regresso das lojas pop-up como ferramenta de *marketing* e pela aposta

⁷ Jornal Expresso, 3 de janeiro de 2024 - https://expresso.pt/economia/economia_imobiliario/2024-01-03-Investimento-em-imobiliario-comercial-em-Portugal-recuou-42-em-2023-para-17-mil-milhoes-d64ba0df.

⁸ CBRE, Portugal Investment Figures Q4 2023, 31 de janeiro de 2024 - <https://www.cbre.pt/en-gb/insights/figures/portugal-investment-figures-q4-2023>.

no propósito e responsabilidade social das marcas. O setor Industrial e Logística foi marcado pela expansão de *self-storage* e de *data-centers*, bem como pela otimização dos custos de operação. A Hotelaria recupera da pandemia devido ao crescimento dos turistas estrangeiros, sendo que a mudança nos hábitos de procura leva a uma convergência dos conceitos de hotelaria e residencial. Por fim, o setor de habitação é marcado pelo agravamento do estrangulamento do mercado residencial e pela continuação da subida da procura por residências de estudantes ou projeto de *co-living*.

Face ao panorama de múltiplos desafios em cada setor da atividade imobiliária nacional, a Carregosa SGOIC encara o futuro com prudente otimismo e a confiança de poder ser um *player* cada vez mais relevante no mercado.

O valor do património imobiliário detido por Organismos de Investimento Alternativo Imobiliário a 31 de dezembro de 2023 atingiu os 15.044,0 milhões de euros⁹, de acordo a Associação Portuguesa de Fundos de Investimento, Pensões e Patrimónios (APFIPP), representando um aumento de 19,0% face a 31 de novembro de 2022.

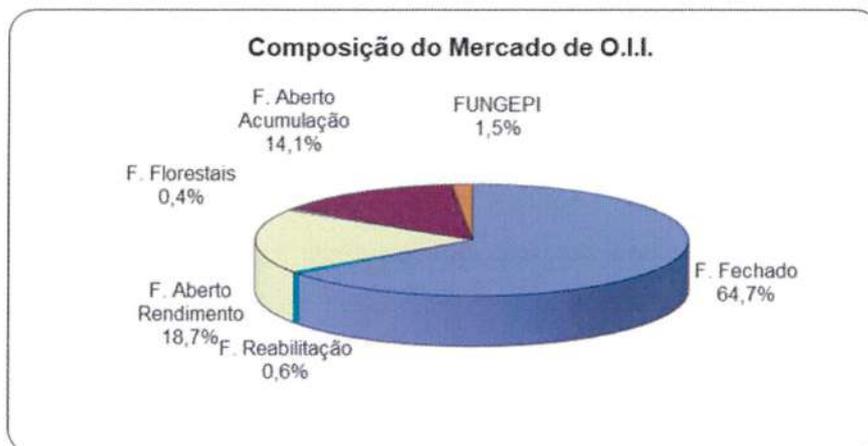
De acordo com os dados disponibilizados pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM)¹⁰, a 31 de dezembro de 2023, existem 42 entidades gestoras de FII (Fundos de Investimento Imobiliário) e 13 entidades gestoras de FEII (Fundos Especiais de Investimento Imobiliário) com um total de 237 FII (aumento de 47 face a 2022), dos quais 224 fechados e, ainda, 27 FEII (diminuição de 3 face a 2022), todos fechados.

O volume dos FII e FEII fechados é de 9 978,4 milhões de euros, o que, de acordo com os dados da CMVM, representa cerca de 64,7% do total do valor sob gestão detido por Organismos de Investimento Alternativo Imobiliário.

⁹ APFIPP, fevereiro de 2024 - Mercado de Organismos de Investimento Imobiliário (O.I.I.) - dezembro 2023, disponível [aqui](#).

¹⁰ CMVM, 4.º trimestre de 2023, Estatísticas periódicas - Indicadores trimestrais de gestão de ativos, disponível [aqui](#).

Categorias de O.I.I.



Fonte: APFIPP, dezembro de 2023, Nota Informativa – Mercado de OII, disponível [aqui](#).

Perante este cenário e a previsível descida dos níveis de taxas de juro, prevê-se que os Organismos de Investimento Alternativo Imobiliário, em especial os Fundos de Investimento Imobiliário Fechados e as Sociedades de Investimento Coletivo, possam manter a sua importância relativa na captação de investimento, na medida em que se continua a assistir a uma procura crescente de soluções alternativas de investimento, tendo o imobiliário um elevado nível de resiliência.

Espera-se que 2024 seja um ano de recuperação do setor, com o investimento em soluções ajustadas à atual realidade social e laboral e a manutenção da aposta em Portugal por parte dos investidores estrangeiros.

3. Conforto – Fundo 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.

Examinando os ativos patrimoniais detidos pelo Fundo verifica-se que são de facto imóveis destinados a atividades comerciais e serviços, indústria, bem como armazenagem e logística.

A linha estratégica anteriormente delineada, a partir do momento em que a Carregosa SGOIC assumiu as responsabilidades de gestão do Fundo, e feita a análise inicial do quadro existente, preconizava a concentração de esforços na dinamização de atividades conducentes a que todo o património pudesse passar a gerar rendimento, bem como o saneamento de incumprimentos contratuais, com níveis de dívida acumulada com alguma expressão.

Os espaços onde havia incumprimentos foram libertados, o que não permitindo a recuperação dos valores em dívida, pelo menos permitiu o encetar de um novo ciclo com a dinamização da contratualização de arrendamentos, ou a colocação em venda.

Embora sem ter sido conseguida a ocupação plena 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.

Não estando ainda totalmente cumpridos os objetivos, haverá que continuar na sua materialização.

No exercício, três factos foram particularmente relevantes pelo que importa agora salientá-los.

O primeiro foi a consumação da opção de compra em contrato que havia sido celebrado para o imóvel industrial que o Fundo detinha na freguesia da Ponte em Guimarães. Dessa operação resultou uma mais-valia e o afastamento de um edifício antigo, que exigiria, caso fosse mantido na esfera de propriedade do Fundo, investimento vultuoso de retorno não garantido.

O segundo, foi a celebração de contrato de arrendamento, também com opção de compra, para o Imóvel industrial de Guifões. Este edifício, que também tem algumas patologias preocupantes, foi assumido pelo inquilino, na sua plenitude, cabendo-lhe a materialização de reformas, atendendo ao seu interesse em, mais tarde, no período de limite de um ano, se o quadro da económico financeiro da empresa o permitir, exercer a opção de compra.

O terceiro facto, foi a materialização da aquisição de três edifícios junto ao aeroporto Francisco Sá Carneiro – Porto, sendo dois de armazenagem e um terceiro de logística.

No sentido de poderem ser assegurados os recursos financeiros requeridos para a aquisição, dir-se-ia estratégica face ao potencial imobiliário que este último património possui, foram materializados dois processos.

O primeiro consistiu na realização de um aumento de capital, situação já abordada anteriormente. O segundo consistiu na contratação de um financiamento bancário que complementou as necessidades de capital requerido para a consumação do investimento.

O Fundo está agora mais bem organizado e a ser gerador de níveis de rendimento interessantes para os investidores.

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 rentabilidade 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 2023, era constituída por dez imóveis, tendo sido adquiridos, a 30 de agosto de 2023, dois imóveis na Maia.

Balço (Valores em Euros)	2023		2022	
	Montante	%	Montante	%
Ativo				
Ativo imobiliário	20 714 035,85	87,18%	7 599 850,00	89,37%
Depósitos à ordem e a prazo	2 289 067,26	9,63%	447 745,60	5,27%
Outros valores ativos	756 656,17	3,18%	455 958,45	5,36%
	23 759 759,28	100,00%	8 503 554,05	100,00%
Passivo				
Comissões e outros encargos a pagar	13 279,40	0,13%	4 939,47	0,34%

Empréstimos contraídos	8 087 781,64	78,56%	1 311 254,40	90,39%
Outras contas credores	416 914,85	4,05%	90 525,39	6,24%
Outros valores passivos	1 777 364,76	17,26%	43 979,65	3,03%
	10 295 340,65	100,00%	1 450 698,91	100,00%
Valor Líquido Global do Fundo	13 464 418,63		6 689 726,24	
N.º de UP	20 554		104	
Valor da UP	655,0753		64 324,2908	

A 31 de dezembro de 2023 o Fundo possuía 20.714.035,85€ investidos em ativos imobiliários, o que corresponde a 87,18% do seu Ativo Líquido. O montante do ativo imobiliário aumentou, no exercício de 2023, 13.114.185,85€ face ao ano anterior, essencialmente em resultado dos investimentos realizados na sequência do aumento de capital ocorrido em julho.

A avaliação é realizada por dois peritos avaliadores independentes e registados na CMVM, conforme disposto no n.º 2, alínea c), do artigo 33.º da Regulamentação do Regime da Gestão de Ativos (RRGA), e dando cumprimento às regras valorimétricas em vigor no mesmo diploma.

#	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€	865 550,00€	Minutos Cósmicos e DCII
2	Lugar da Misericórdia Lote 2 - Braga	1860	23/10/2019	644 806,67€	888 400,00€	Minutos Cósmicos
3	Lugar da Misericórdia Lote 3 - Braga	1912	23/10/2019	667 973,58€	890 300,00€	Bernardo da Costa Honest Adventure Klass
4	Lugar da Misericórdia Lote 4 - Braga	1929	23/10/2019	668 433,04€	922 550,00€	LPBL
5	Lugar da Misericórdia Lote 5 - Braga	1929	23/10/2019	728 679,30€	900 550,00€	Incrível Protagonista Ferreira & Guimarães

6	Lugar da Misericórdia Lote 6 - Braga	1929	23/10/2019	728 679,31€	900 550,00€	Incrível Protagonista Ferreira & Guimarães
7	Parque Industrial de Celeirós 38 Braga	1425	05/06/2019	805 650,98€	938 000,00€	Firmago
8	Rua Monte dos Pisos 589 Matosinhos	1744	21/08/2019	900 000,00€	953 000,00€	DMCS
9	Rua Joaquim Dias Salgueiro, 167	8269	30/08/2023	6 458 465,22€	7 255 300,00€	Lusocargo e Portocargo
9	Rua Joaquim Dias Salgueiro, 316	5485	30/08/2023	6 996 670,63€	6 916 300,00€	Lusocargo

3.3. Performance do Fundo



O Ativo Líquido do Fundo a 31 de dezembro de 2023 era de 23.759.759,28€. Os proveitos gerados ao longo do ano de 2023 foram de 1.058.498,37€, dos quais 778.440,80€ respeitam a Rendimentos de Ativos Imobiliários, rubrica que cresceu 59% face a 2022.

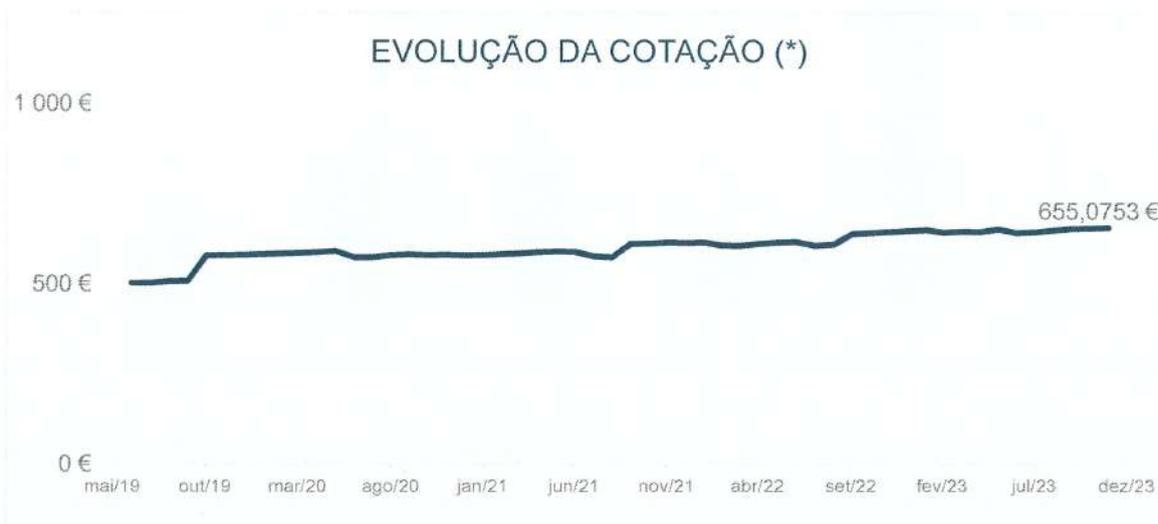


Relativamente aos custos, estes totalizaram 587.287,96€ em 2023, um valor 151.726,41€ superior ao registado em 2022. Desse montante, 77.100€ estão relacionados com um custo extraordinário com a colocação do aumento de capital que teve como contrapartida um ganho extraordinário de valor idêntico. O maior contributo (30,10%) para os custos está relacionado pelos Juros de Empréstimos Obtidos no montante de 176.777,40€.

O resultado líquido do período foi assim de 471.210,41€, um valor inferior em 33.545,88€ ao registado em 2022, correspondendo a uma rentabilidade efetiva, ponderadas as distribuições de rendimentos efetuadas, de 5,04%.

Encargos	Valor	% do VLGF
Comissão de gestão	61 225,21	0,45%
Comissão de depósito	30 612,61	0,23%
Taxa de supervisão	3 279,96	0,02%
Custos com auditoria	5 535,00	0,04%
Custos com avaliação	5 092,53	0,04%
	105 745,31	0,79%

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 2023 estabeleceu-se nos 105.745,31€, o equivalente a 0,79% do VLGF.



A cotação do Fundo a 31 de dezembro de 2023 era de 655,0753€, superior à cotação de 643,2429€ a 31 de dezembro de 2022.

Em 31 de dezembro de 2023, o número de participantes do Fundo era de 65, detendo no seu conjunto 20.554 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 2023, o Fundo distribuiu 208.000,00€. Foi efetuada uma distribuição a 30 de março de 2023 no montante de 104.000,00€ e uma outra distribuição de rendimentos, também no montante de 104.000,00€, a 4 de julho de 2023.

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 2023, os limites legais e regulamentares do Fundo encontravam-se integralmente cumpridos, conforme descrição abaixo:

Posição de liquidez			% VLG	% VLG
Depósitos bancários	2 307 213,10			9,72%
Banco Carregosa	9 027,91		0,04%	
BCP	16 935,45		0,07%	
NB	853 507,42		3,60%	
BKT	1 427 742,32		6,01%	
Posição de alavancagem, derivados, reportes e empréstimos			% Ativo Líquido	
Financiamentos bancários	8 087 781,64			34,04%
Geografia dos imóveis em carteira			% Imóveis Totais	
Zona Metropolitana do Porto	14 408 135,85			69,56%
Zona Metropolitana de Braga	6 305 900,00			30,44%
Total	20 714 035,85			100,00%
Estrutura dos imóveis em carteira			% Ativo Líquido	
Parque Industrial de Celeirós	938 000,00			4,08%
Lugar da Misericórdia, Lote 5	900 550,00			3,91%
Lugar da Misericórdia, Lote 6	900 550,00			3,91%
Lugar da Misericórdia, Lote 4	922 550,00			4,01%
Lugar da Misericórdia, Lote 3	890 300,00			3,87%
Lugar da Misericórdia, Lote 2	888 400,00			3,86%
Rua Monte dos Pupos, 589	953 000,00			4,14%
Lugar da Misericórdia, Lote 1	865 550,00			3,76%
Rua Joaquim Dias Salgueiros, 316	6 996 670,63			30,42%
Rua Joaquim Dias Salgueiros, 167	6 458 465,22			28,08%
Total	20 714 035,85			90,05%

O peso dos imóveis no Ativo Líquido do Fundo era de 90,05%, 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 2023 correspondia a 34,04% do ativo do Fundo, abaixo do limite máximo regulamentar de 50%.

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 2023 ascendia a 8.087.781,64€, correspondendo a 34,04% do seu ativo. O Fundo possui três financiamentos em curso, sendo o mais significativo o contrato com o Novo Banco indexado à Euribor a 3 meses no montante de 6.947.500€. Para cobertura de risco de taxa de juro foi contratado um *Cap* de 4%, para a Euribor a 3 meses, para o montante de 4.200.000€, com início a 30 de agosto de 2023 e vencimento a 30 de agosto de 2033, tendo em conta que o financiamento em causa tem um prazo inicial de cinco anos, prorrogável por mais cinco.

O 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, estabeleceu 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, 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.



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:

- 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.

De 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.

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 imobiliários que compõe o património imobiliário e do mercado de arrendamento, motivada por diversos fatores, principalmente a localização geográfica, o setor de atividade ou mesmo a qualidade dos inquilinos.

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.

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:

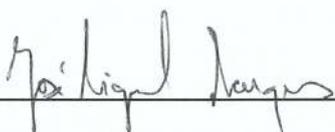
1. Dinamizar o arrendamento ou venda, conforme as oportunidades, dos imóveis do Fundo que se encontrem a cada momento ainda devolutos, no sentido de potenciar a geração de rendimento e valorização do próprio Fundo;
2. Estudar possibilidades de criação de valor, pela melhoria das condições de utilização do património do Fundo pelos seus inquilinos, sendo este aspeto relevante nos casos dos imóveis de Ferreiros – Braga, mas sobretudo no caso de dois dos imóveis localizados junto ao aeroporto, os quais são suscetíveis de ampliação, matéria em estudo para que deles se extraia todo o potencial de geração de rendimento;
3. Prosseguir com os processos de recuperação dos valores em dívida.

Em novembro de 2023 foi instaurada uma ação contra o Fundo por um alegado mediador imobiliário, rogando pela condenação no pagamento de 17.773,50€ referentes ao valor de comissões a que advoga ter direito pela angariação de potenciais arrendatários para os imóveis do Fundo. O Conforto, suportado na opinião dos seus assessores legais, entende que não existem fundamentos jurídicos para uma condenação neste processo.



Porto, 19 de fevereiro de 2024

O Conselho de Administração



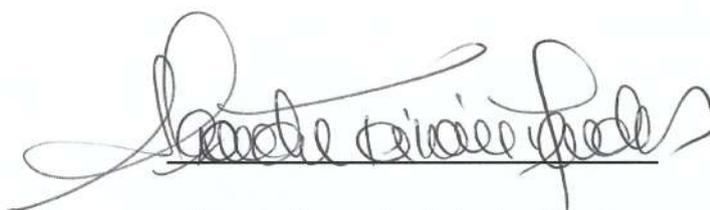
Presidente: José Miguel Marques



Vogal: José Sousa Lopes



Vogal: José Alves Coelho



Vogal: Alexandre Teixeira Mendes



Demonstrações Financeiras



4. Demonstrações Financeiras

4.1. Balanço em 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em euros)

Códigos das contas	Ativo	2023			2 022	Códigos das contas	Passivo e Situação Líquida	2023	2022
		Ativo bruto	Mais valias/AF	Menos valias/AD					
Ativos imobiliários									
31	Terenos				0,00	61	Unidades de participação	11 711 481,98	5 200 000,00
32	Construções	19 146 759,63	1 567 276,22		20 714 035,85	62	Variações patrimoniais	1 489 726,24	1 192 969,95
	Total de imóveis	19 146 759,63	1 567 276,22	0,00	20 714 035,85	64	Resultados transitados	-208 000,00	-208 000,00
						65	Resultados distribuídos	471 210,41	504 756,29
						DR	Resultado líquido do período	13 464 418,63	6 689 726,24
							Total do capital do fundo		
412	Contas de terceiros	456 381,33			456 381,33		Provisões para riscos e encargos		
419	Devedores por rendas vencidas	72 369,97			72 369,97	47	Ajustamentos de dívidas a receber	362 456,19	363 128,90
	Outras contas de devedores	528 751,30	0,00	0,00	528 751,30	48	Provisões acumuladas	362 456,19	363 128,90
Disponibilidades									
12	Depósitos à ordem	289 067,26			289 067,26		Contas de terceiros		
13	Depósitos a prazo	2 000 000,00			2 000 000,00	423	Comissões e outros encargos a pagar	13 279,40	4 939,47
	Total das disponibilidades	2 289 067,26	0,00	0,00	2 289 067,26	424+_ 429	Outras contas de credores	416 914,85	90 525,39
						43	Empréstimos contraídos	8 087 781,64	1 311 254,40
							Total de terceiros	8 517 975,89	1 406 719,26
Acréscimos e diferimentos									
51	Acréscimos de proveitos a receber	18 145,84			18 145,84		Contas de regularização		
52	Despesas com custos diferidos	209 759,03			209 759,03	53	Acréscimos de custos	66 206,70	24 704,58
58	Outros acréscimos e diferimentos	227 904,87	0,00	0,00	227 904,87	56	Recettas com proveito diferido	98 701,87	19 275,07
	Total das regularizações ativas					58	Outras operações	1 250 000,00	
							Total das regularizações passivas	1 414 908,57	43 979,65
	Total do ativo	22 192 485,06	1 567 276,22	0,00	23 759 769,28		Total do passivo e situação líquida	23 759 769,28	8 503 554,05
	Total do número de unidades de participação				20 564,00				
	Valor unitário da unidade de participação (Eur)				655,0753				

Conselho de Administração:

For signed by
1-5-2
DRS
Administrative fees

Contabilista Certificada:

Patricia Feyo

4.2. Demonstração dos Resultados por Natureza em 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em euros)

Códigos das contas	Custos e Perdas	2023	2022	Códigos das contas	Proveitos e Ganhos	2023	2022
	Custos e perdas correntes				Proveitos e ganhos correntes		
711+...+718	Juros e custos equiparados De operações correntes	176 777,40	46 069,32	811+814+818	Juros e ganhos equiparados Outros de operações correntes	32 326,48	
724+...+728	Comissões Outras de operações correntes	120 631,48	53 782,40	833	Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários Em ativos imobiliários	88 300,00	333 076,00
733	Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários Em ativos imobiliários	79 250,00	50 195,37	851	Reversão de ajustamentos e provisões - rendas vencidas	15 240,00	113 922,66
7411+7421	Impostos			852	Reversão de ajustamentos e provisões - outros encargos		
7412+7422	Impostos sobre o rendimento	74 358,65	26 523,72	86	Rendimentos de ativos imobiliários	778 440,80	489 574,70
7418+7428	Impostos indiretos						
751	Outros impostos	4 546,01	193 109,96	87	Outros proveitos e ganhos correntes		
752+758	Provisões do exercício		0,00		Outros proveitos e ganhos correntes		
76	Ajustamentos de dívidas a receber	45 211,88	53 033,45		Total dos proveitos e ganhos correntes (B)	914 307,28	936 573,38
	Provisões para encargos	500 775,42	422 714,22				
	Fornecimento e serviços externos						
	Total dos custos e perdas correntes (A)						
	Custos e perdas eventuais				Proveitos e ganhos eventuais		
782	Perdas extraordinárias	77 100,40	12 844,27	882	Ganhos extraordinários	143 346,03	2 603,66
783	Perdas de exercícios anteriores	9 412,14	3,06	883	Ganhos de exercícios anteriores	845,06	1 133,69
784...788	Outras perdas eventuais	86 512,54	12 847,33	888	Outros ganhos eventuais		7,11
	Total dos custos e perdas eventuais (C)	471 210,41	504 756,29		Total dos proveitos e ganhos eventuais (D)	144 191,09	3 744,46
	Resultado líquido do período				Total	1 058 498,37	940 317,84
	Total	1 058 498,37	940 317,84				
8X2-7X2-7X3	Resultados da carteira títulos e participações em sociedades	0	0	D-C	Resultados eventuais	57 678,55	-9 102,87
8X3+86-7X3-76	Resultado de ativos imobiliários	742 278,92	719 421,88	B+D-A-C+742	Resultados antes de impostos sobre o rendimento	471 210,41	504 756,29
8X9-7X9	Resultados das operações extrapatrimoniais	0,00	0,00	B+D-A-C	Resultados líquidos do período	471 210,41	504 756,29
B-A+742	Resultados correntes	413 531,86	513 859,16				

Conselho de Administração:

João Luís...
1...
António...

Contabilista Certificada:

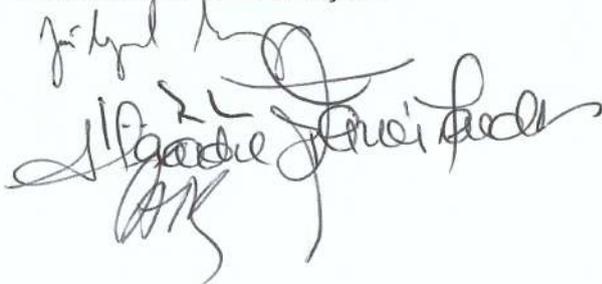
Antónia...

4.3. Demonstração de Fluxos Monetários em 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em euros)

Discriminação dos fluxos	2023		2022	
	Valor	Somatório	Valor	Somatório
Operações sobre as UP do Fundo				
Recebimentos				
Subscrição de unidades de participação	6 588 582,38			
Pagamentos				
Resgates de unidades de participação				
Rendimentos pagos aos participantes	-208 000,00		-208 000,00	
Fluxo das operações sobre as UP do fundo		6 380 582,38		-208 000,00
Operações com valores imobiliários				
Recebimentos				
Alienação de ativos imobiliários	350 000,00			
Rendimento de imóveis	855 642,29		494 017,79	
Outros recebimentos de valores imobiliários	174 500,00			
Pagamentos				
Aquisição de ativos imobiliários	-13 455 135,85		-10 509,37	
Despesas correntes (FSE) com imóveis	-44 426,41		-13 708,47	
Outros pagamentos de valores imobiliários	-80 000,00			
Fluxo das operações sobre valores imobiliários		-12 199 419,97		469 799,95
Operações da carteira de título				
Recebimentos				
Venda de títulos				
Pagamentos				
Compra de títulos				
Fluxo das operações da carteira de títulos		0,00		0,00
Operações de gestão corrente				
Recebimentos				
Juros de depósitos bancários	15 710,22			
Financiamentos	7 000 000,00		1 100 000,00	
Pagamentos				
Comissão de gestão	-58 313,76		-34 598,28	
Comissão de depósito	-29 156,87		-17 299,16	
Impostos e taxas	-23 001,03		-8 595,51	
Financiamento	-223 472,76		-1 127 168,07	
Juros de financiamento	-167 638,79		-44 033,13	
Outros pagamentos correntes	-103 967,76		-62 408,00	
Fluxo das operações de gestão corrente		6 410 159,25		-194 102,15
Operações eventuais				
Recebimentos				
Ganhos extraordinários				
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores				
Recuperação de incobráveis				
Outros recebimentos de operações eventuais	1 250 000,00			
Pagamentos				
Perdas extraordinárias				
Perdas imputáveis a exercícios anteriores				
Outros pagamentos de operações eventuais				
Fluxo das operações eventuais		1 250 000,00		0,00
Saldo dos fluxos monetários do período		1 841 321,66		67 697,80
Disponibilidades no início do período		447 745,60		380 047,80
Disponibilidades no fim do período		2 289 067,26		447 745,60

Conselho de Administração:



Contabilista Certificada:



Anexo às Demonstrações Financeiras

5. Anexo à Demonstrações Financeiras

5.1. Introdução

O “Conforto – Fundo 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 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	865 550,00 €	865 550,00 €	0,00 €
Lugar da Misericórdia Lote 2, Braga	888 400,00 €	888 400,00 €	0,00 €
Lugar da Misericórdia Lote 3, Braga	890 300,00 €	890 300,00 €	0,00 €
Lugar da Misericórdia Lote 4, Braga	922 550,00 €	922 550,00 €	0,00 €
Lugar da Misericórdia Lote 5, Braga	900 550,00 €	900 550,00 €	0,00 €
Lugar da Misericórdia Lote 6, Braga	900 550,00 €	900 550,00 €	0,00 €
Parque Industrial de Celeirós 38, Braga	938 000,00 €	938 000,00 €	0,00 €
Rua Monte dos Pupos 589, Matosinhos	953 000,00 €	953 000,00 €	0,00 €
Rua Joaquim Dias Salgueiro, 167, Vila Nova da Telha	6 458 465,22 €	7 255 300,00 €	-796 834,78 €
Rua Joaquim Dias Salgueiro, 316, Vila Nova da Telha	6 996 670,63 €	6 916 300,00 €	80 370,63 €
Total	20 714 035,85 €	21 430 500,00 €	-716 464,15 €

Os imóveis em carteira à data de 31 de dezembro de 2023 que apresentam diferenças entre o “Valor Contabilístico” e o “Valor da Médias das Avaliações” foram adquiridos no dia 31 de agosto 2023, através de escritura de compra e venda. No ano da aquisição os



imóveis são valorizados pelo custo de aquisição, passando no ano seguinte a estar valorizados pelo valor da média das avaliações.

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	6 511 481,98					11 711 481,98
Dif. Subsc./resgate	0,00						0,00
Result distribuído	-208 000,00			-208 000,00	208 000,00		-208 000,00
Result. acumulado	1 192 969,95			-208 000,00	504 756,29		1 489 726,24
Ajust. em imóveis	0,00						0,00
Result. do período	504 756,29				-504 756,29	471 210,41	471 210,41
Somas	6 689 726,24	6 511 481,98	0,00	-416 000,00	208 000,00	471 210,41	13 464 418,63
N.º de UP	104,00						20 554,00
Valor UP	64 324,2908						655,0753

No dia 31 de maio de 2023, a Assembleia de Participantes aprovou por unanimidade:

- a alteração do valor nominal das unidades de participação do Fundo de 50.000,00€ para 500,00€ (*share split* de 1-100), operação que foi concretizada em junho de 2023, passando o número de unidades de participação de 104 para 10.400;
- o aumento de capital no montante entre 6.500.00,00€ e 13.000.00,00€, que em julho de 2023 foi realizado por 6.511.481,98€, que correspondeu a um aumento de 10.154 unidades de participação, passando o fundo a ser constituído por 20.554 unidades de participação.

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 UE	Área (m ²)	Avaliação 1		Avaliação 2		Valor do imóvel
		Data	Valor	Data	Valor	
1.4 Construções acabadas	28 153		20 553 600,00		22 307 400,00	20 714 035,85
1.4.1 Arrendadas	28 153		20 553 600,00		22 307 400,00	20 714 035,85
Lugar da Misericórdia Lote 1, Braga	1 311	20/06/2023	844 000,00	20/06/2023	887 100,00	865 550,00
Lugar da Misericórdia Lote 2, Braga	1 860	20/06/2023	879 000,00	20/06/2023	897 800,00	888 400,00
Lugar da Misericórdia Lote 3, Braga	1 912	20/06/2023	879 000,00	20/06/2023	901 600,00	890 300,00
Lugar da Misericórdia Lote 4, Braga	1 929	20/06/2023	909 000,00	20/06/2023	936 100,00	922 550,00
Lugar da Misericórdia Lote 5, Braga	1 929	20/06/2023	914 000,00	20/06/2023	887 100,00	900 550,00
Lugar da Misericórdia Lote 6, Braga	1 929	20/06/2023	914 000,00	20/06/2023	887 100,00	900 550,00
Parque Industrial de Celeirós 38, Braga	1 425	20/05/2023	940 000,00	20/05/2023	936 000,00	938 000,00
Rua Joaquim Dias Salgueiro, 167, V N Telha	8 269	06/04/2023	7 060 600,00	06/04/2023	7 450 000,00	6 458 465,22
Rua Joaquim Dias Salgueiro, 316, V N Telha	5 845	06/04/2023	6 328 000,00	06/04/2023	7 504 600,00	6 996 670,63
Rua Monte dos Pipos 589, Matosinhos	1 744	20/06/2023	886 000,00	20/06/2023	1 020 000,00	953 000,00
Total	28 153		20 553 600,00		22 307 400,00	20 714 035,85
		Quant.	Moeda	Cotação	Juros decor.	Valor Global
7. Liquidez						2 289 067,26
7.1 À vista						289 067,26
7.1.1 Numerário						0,00
7.1.2 DO's						289 067,26
DO Banco Carregosa						9 027,91
DO Banco BCP						16 935,45
DO Banco Novo Banco						97 309,50
DO Banco Bankinter						165 794,40
7.1.3 Fundos de tesouraria						0,00
7.2 A prazo						0,00
7.2.1 DP's e com pré-aviso						2 000 000,00
DP Banco Novo Banco						750 000,00
DP Banco Bankinter						1 250 000,00
7.2.2 CD's						0,00
7.2.3 Valores mobiliários com prazo < 12 meses						0,00
8. Empréstimos						8 087 781,64
8.1 Empréstimos obtidos						8 087 781,64
Leasing BCP E6M + 2,95% 20290307						284 133,16
Mútuo Novo Banco E1M + 1,875% 20290128						856 148,48
Mútuo Novo Banco E3M + 1,5% 20280829						6 947 500,00
8.2 Descobertos						0,00
8.3 Componente variável de fundos mistos						0,00
9. Outros valores a regularizar						-1 450 902,84
9.1 Valores ativos						756 656,17
9.1.1. Adiantamentos por conta de imóveis						0,00
9.1.4. Rendas em dívida						456 381,33
9.1.5. Outros						300 274,84
9.2. Valores passivos						2 207 559,01
9.2.1 Recebimentos por conta de imóveis						0,00
9.2.5. Rendas adiantadas						98 701,87
9.2.6. Outros						2 108 857,14
Total						-7 249 617,22
B - Valor Líquido Global do Fundo						13 464 418,63

Em setembro de 2023 foi renegociado o spread do financiamento mais antigo do Novo Banco, passando de 2,75% para 1,875%.

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	20 554,00	20 554,00
Emitidas no período	20 450,00	20 450,00
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 2023.

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 OIAI/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 RGA e RRGGA.
- 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 verifiquem 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 20.º e 21.º 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 2023, decompunha-se da seguinte forma:





Contas	Saldo inicial	Aumentos	Reduções	Saldo final
Numerário				
Depósitos à ordem	447 745,60	36 207 889,14	36 366 567,48	289 067,26
Depósitos a prazo e com pré-aviso	0,00	15 000 000,00	13 000 000,00	2 000 000,00
Certificados de depósito				
UP de fundos de tesouraria				
Outras contas de disponibilidades				
Total	447 745,60	51 207 889,14	49 366 567,48	2 289 067,26

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
Jiangjiao Wang	156 531,66		156 531,66
Minutos Cósmicos Lda.	24 925,23		24 925,23
Car Vaz Unipessoal, Lda.	13 500,00		13 500,00
LPBL - Mobiliário Lda	1 578,40		1 578,40
Klass - Mobiliário e Estofos, Unipessoal Lda.	4 546,01		4 546,01
DCII - Investimentos & Imobiliário, Lda.	10 709,50		10 709,50
DMCS - Unipessoal Lda	6 000,00		6 000,00
DCG Construções - Unipessoal Lda	7 500,00		7 500,00
Total	456 381,33	0,00	456 381,33

Observações:

1. A Ribera – Rendas e Bordados, S. A., anterior 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. Os valores das dívidas dos ex-arrendatários Jiangjiao Wang, Car Vaz Unipessoal, Lda., Klass – Mobiliário e Estofos, Unipessoal, Lda. transitaram do ano de 2022 e encontram-se totalmente provisionados.



3. Os valores em mora da arrendatária do lote 3 do imóvel sito no Lugar da Misericórdia, DGC - Construções Unipessoal, Lda., correspondiam a 5 meses de renda, tendo sido liquidados em janeiro de 2024.
4. A arrendatária do lote 3 do imóvel sito no Lugar da Misericórdia, DCII – Investimentos Imobiliários, Lda., finalizou o ano de 2023 com 3 meses de renda por regularizar.
5. Os valores atribuídos aos restantes inquilinos em mora referem-se a faturas emitidas em dezembro, liquidadas em janeiro de 2024.

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

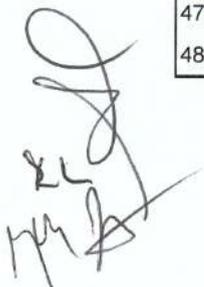
Discriminação das dívidas a terceiros cobertas por garantias reais prestadas pelo próprio Fundo:

Rubrica do Balanço	Valores	Natureza das Garantias	Imóvel dado como garantia
432317 Banco Comercial Português	284 133,16	Leasing	Rua Monte dos Pipos
432319 Novo Banco	856 148,48	Hipoteca	Lugar da Misericórdia Lotes 1 a 6
432320 Novo Banco	6 947 500,00	Hipoteca e Consignação de Rendimentos	Rua Joaquim Dias Salgado, 167 e 316

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	363 128,90	14 567,29	15 240,00	362 456,19
482 - Provisões para encargos	0,00	0,00	0,00	0,00



Nota 12

No ano de 2023 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	600 000,00
Valores recebidos em garantia (2)	98 720,00	134 220,00
Valores cedidos em garantia (3)	2 440 000,00	8 840 567,99
Outras (4)	0,00	1 250 000,00
Total	3 488 720,00	10 824 787,99

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€;
2. Os valores recebidos em garantia pelo Fundo foram prestados pelos inquilinos Bernardo da Costa (3.220,00€); Minutos Cósmicos (3.500,00€); DMCS (12.000,00€); DCG (3.000,00€) e Lusocargo (112.500,00€).
3. O valor cedido em garantias decompunha-se da seguinte forma:

Financiamento	Valores	Natureza das Garantias	Imóvel dado como garantia
Leasing BCP 2,95% 20290307	900 000,00	Hipoteca	Rua Monte dos Pípos 589
Novo Banco E1M + 2,75% 20290128	1 540 000,00	Hipoteca	Lugar da Misericórdia Ferreiros Lote 1 a 6
	3 611 100,00	Hipoteca	Rua Joaquim Dias Salgueiro,º 167
Novo Banco E3M + 1,5% 20280829	2 715 200,00	Hipoteca	Rua Joaquim Dias Salgueiro,º 316
	74 267,99	Consignação de Rendimentos	Contratos de Arrendamento em vigor

4. A vendedora de um dos imóveis sito na Rua Joaquim Dias Salgado entregou o montante de 1.250.000,00€ a título de Compensação Antecipada, de forma a assegurar a reposição da situação do Fundo na eventualidade de ser intentada e julgada procedente uma ação de preferência pela Arrendatária. O Fundo terá que devolver o montante da Compensação Antecipada à Vendedora no prazo de sete

meses após a outorga da escritura, caso não tenha sido intentada a ação de preferência no prazo legal.

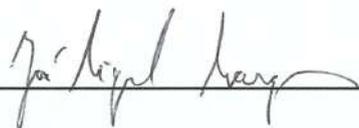
Porto, 19 de fevereiro de 2024

A Contabilista Certificada



Patrícia Isabel Feijó

O Conselho de Administração



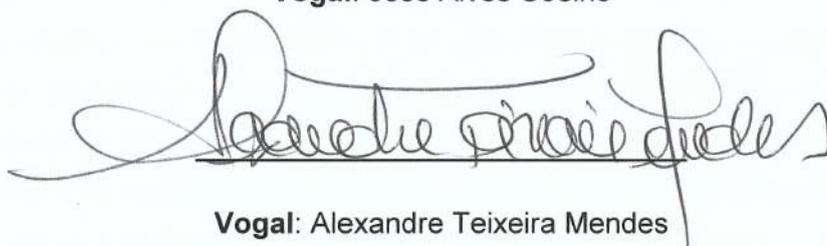
Presidente: José Miguel Marques



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 (adiante designado por Fundo), gerido pela Carregosa - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, SA (adiante designada por Entidade Gestora), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2023 (que evidencia um total de 23 759 759 euros e um total de capital do Fundo de 13 464 419 euros, incluindo um resultado líquido de 471 210 euros), a demonstração de resultados por natureza e a demonstração de fluxos monetários relativas ao ano findo naquela data, e o anexo às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira do Conforto - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado em 31 de dezembro de 2023 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 mobiliário.

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.

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 mobiliário;
- (ii) elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis;
- (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 a 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 da Entidade Gestora do Fundo;
- (iv) concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão da Entidade Gestora do Fundo, 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 os acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;



- (vi) comunicamos com os encarregados da governação da Entidade Gestora do Fundo, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificada durante a auditoria.

A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras e a pronúncia sobre as matérias previstas no n.º 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023.

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 Fundo, não identificámos incorreções materiais.

Sobre as matérias previstas no n.º 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023

Nos termos do n.º 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023, devemos pronunciar-nos sobre o cumprimento dos critérios e pressupostos de avaliação dos ativos que integram o património do Fundo.

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Porto, 23 de fevereiro de 2024



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