

**Conforto**  
**Fundo de Investimento Imobiliário**  
**Fechado**

Relatório e Contas  
2024

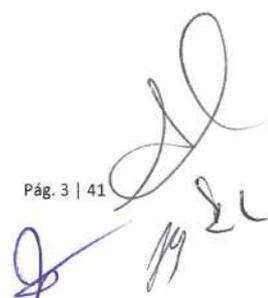


**INTENCIONALMENTE  
DEIXADO EM BRANCO**



# Relatório de Gestão

**2024**



Handwritten signature and date: 19/01/2025

## Índice

1. Introdução.....	5
2. Contexto Macroeconómico e de Mercado.....	7
2.1. Contexto Macroeconómico.....	7
2.2 Análise do Setor Imobiliário em Portugal.....	11
3. Conforto – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado.....	13
3.1. Estratégia do Fundo.....	13
3.2. Evolução da Carteira e Atividades do Fundo.....	13
3.3. Performance do Fundo.....	17
3.4. Distribuição de Rendimentos.....	19
3.5. Gestão do Risco.....	19
3.6. Eventos Subsequentes e Perspetivas Futuras.....	23
4. Demonstrações Financeiras.....	26
4.1. Balanço em 31 de dezembro de 2024.....	26
4.2. Demonstração dos Resultados por Natureza em 31 de dezembro de 2024.....	27
4.3. Demonstração de Fluxos Monetários em 31 de dezembro de 2024.....	28
5. Anexo à Demonstrações Financeiras.....	30
5.1. Introdução.....	30
5.2. Princípios contabilísticos.....	30
5.3. Notas ao Anexo.....	31

## 1. Introdução

A gestão do Conforto – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado 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 7 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€.

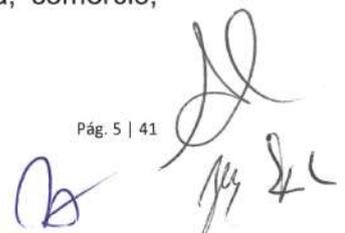
O Fundo tem, ao nível da sua política de rendimentos, a materialização da distribuição parcial de rendimentos aos participantes.

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 objetivo do Fundo consiste em alcançar, numa perspetiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente do capital e a obtenção de um rendimento contínuo, através da constituição e gestão de uma carteira de valores predominantemente imobiliários baseada em critérios de seletividade e rentabilidade, de forma a valorizar os interesses 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 contratuais 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.
- l) O valor dos imóveis arrendados, ou objeto de outras formas de exploração onerosa, não pode representar menos de 10% do ativo global do Fundo.
- m) 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 OIC.
- n) Podem integrar o património do Fundo unidades de participação em outros OIC.



2. Limites legais à política de investimento:

- a) O valor dos ativos imobiliários não pode representar menos de dois terços do ativo total do Fundo.

3. Instrumentos financeiros:

O Fundo poderá recorrer à utilização de instrumentos financeiros derivados para cobertura do risco de taxa de juro proveniente do património. Os instrumentos financeiros derivados a utilizar poderão ser negociados em qualquer mercado financeiro da União Europeia, desde que reconhecido pela respetiva autoridade de supervisão.

## 2. Contexto Macroeconómico e de Mercado

### 2.1. Contexto Macroeconómico

No ano de 2024, o Produto Interno Bruto cresceu, segundo as previsões do Banco de Portugal, 1,7% face ao ano anterior<sup>1</sup>. Já para 2025, prevê-se um crescimento de 2,2%. O PSI, por sua vez, registou uma perda de 0,30%, durante o ano de 2024<sup>2</sup>.

O crescimento económico em 2024 sustentou-se, fundamentalmente, no consumo, que teve um contributo líquido de 1 pp num crescimento do PIB de 1,7%. Já o peso do investimento terá sido nulo em 2024, estimando-se que seja positivo em 2025-2026. Por sua vez, as exportações de bens e serviços registaram uma menor contribuição em 2024, após os valores elevados de 2023, que ainda tinham sido influenciados pela retoma pós-Covid dos serviços. Não obstante, prevê-se que recuperem gradualmente, em sintonia com a tendência esperada para a procura externa.

O rendimento disponível real registou um aumento historicamente elevado, de 2,7% em 2023 para 7,1% em 2024, o que se traduziu num aumento do consumo privado (de 2% para 3%) e da poupança (a taxa de poupança das famílias atingiu 11,5% em 2024, face a 8% em 2023). Esta evolução do rendimento disponível é justificada pelo maior

<sup>1</sup> Banco de Portugal, 13 de dezembro de 2024, Boletim Económico, disponível [aqui](#).

<sup>2</sup> Jornal Eco, 31 de dezembro de 2024, disponível [aqui](#).

contributo das transferências recebidas pelas famílias, em especial das pensões, pelos rendimentos de empresas e propriedade (que abrangem a remuneração do trabalho independente, receitas líquidas de juros, dividendos ou rendas) e pela diminuição dos impostos.

O investimento deverá recuperar dinamismo em 2025-2026, com a melhoria das condições financeiras e das perspetivas globais e o estímulo dos fundos europeus. Em 2024, o crescimento de 0,5% da Formação Bruta de Capital Fixo (FBCF) decorre, principalmente, da componente pública, com o investimento empresarial e das famílias em habitação a continuarem a ser penalizados pela restritividade das condições financeiras e pela baixa confiança. Prevê-se que o panorama melhore em 2025-2027, após a redução adicional das taxas de juro. O investimento público também deverá incrementar em 2025-2026, com a maior execução esperada dos fundos europeus.

As exportações crescem 3,9% em 2024 e devem crescer 3,2%, em média, em 2025-2027, em resultado da aceleração da procura externa, menor vigor do turismo e ganhos de quota progressivamente menores. Já as importações crescem nos próximos anos a um ritmo superior ao de 2023, devido ao aumento do conteúdo importado da procura global, inerente ao maior dinamismo das exportações de bens e da FBCF.

Até 2027, o saldo da balança de bens e serviços será de 2,2% do PIB, em média, com um défice de 9% do PIB nos bens e um excedente de 11,2% nos serviços. A elevada capacidade de financiamento da economia face ao exterior em 2024-2027 resulta do saldo entre a poupança e o investimento do setor privado, nomeadamente das famílias, tendo o saldo das administrações públicas um contributo ligeiramente negativo.

A inflação deverá diminuir de 5,3% em 2023 para 2,6% em 2024 e 2,1% em 2025. Esta evolução encontra-se relacionada com a moderação crescente dos custos salariais e a manutenção de pressões inflacionistas<sup>1</sup>.

O rácio de *non-performing loans* bruto diminuiu, marginalmente, no primeiro semestre de 2024, situando-se nos 2,6% nesse período. As taxas de juro elevadas têm pressionado os custos de financiamento de empresas e famílias, afetando a qualidade



da carteira de crédito do setor bancário. Todavia, o ambiente macroeconómico favorável permitiu manter os fluxos de novos incumprimentos em níveis relativamente contidos<sup>3</sup>.

A taxa de juro diretora do Banco Central Europeu (BCE) diminuiu ao longo de 2024, situando-se nos 2,75%<sup>4</sup>. Já a Reserva Federal dos Estados Unidos da América (EUA) terminou o ano com a taxa de juro nos 4,25%-4,50%, não devendo diminuir nos próximos tempos, por considerar que a inflação ainda se encontra num nível elevado e que o mercado de trabalho está robusto<sup>5</sup>.

O maior dinamismo da atividade económica, em Portugal, para os próximos dois anos, está relacionado com a melhoria das condições financeiras, a aceleração esperada da procura externa e a maior entrada de fundos da União Europeia. Contudo, o enquadramento externo encontra-se sujeito a riscos significativos em baixa, de cariz económico e geopolítico. Ainda assim, o mercado de trabalho mantém-se sólido, com o aumento do emprego e dos salários reais.

De facto, ao nível dos riscos externos, as tensões geopolíticas continuam a constituir um risco adverso significativo, sobretudo se os conflitos armados em curso se agravarem ou perturbarem os mercados globais de matérias-primas. Um maior protecionismo por parte das maiores economias mundiais, com a imposição de tarifas aduaneiras pelos EUA e de medidas de retaliação pelos países visados, poderá, igualmente, colocar em causa as previsões para a atividade mundial, diminuindo o crescimento do comércio internacional. Este cenário de maior protecionismo torna mais imprevisíveis as projeções para o setor exportador e prejudica a aceleração do investimento empresarial. Já nos riscos internos, destacam-se as potenciais dificuldades na execução dos fundos europeus, que poderão conduzir a um menor nível de investimento. Não obstante, mantém-se um risco em alta, associado a uma maior reação do consumo privado ao aumento do rendimento disponível.

A evolução recente da economia mundial tem sido marcada por diferenças consideráveis de crescimento entre regiões e setores. O dinamismo da economia americana e das economias emergentes (com exceção da China) contrasta com o enfraquecimento das grandes economias europeias e o abrandamento na indústria. A

<sup>3</sup> Banco de Portugal, 26 de novembro de 2024, Relatório de Estabilidade Financeira, disponível [aqui](#).

<sup>4</sup> Jornal Eco, 30 de janeiro de 2025, disponível [aqui](#).

<sup>5</sup> Jornal Observador, 29 de janeiro de 2025, disponível [aqui](#).

economia mundial permanece frágil, com riscos elevados de uma escalada dos conflitos geopolíticos ou do protecionismo. Perspetiva-se que o PIB mundial suba 3,1% em 2024, 3,2% em 2025 e ligeiramente menos nos anos seguintes, devido ao abrandamento gradual da atividade na China.

A eclosão de conflitos armados, como a invasão da Ucrânia pela Rússia e o confronto no Médio Oriente, acentuou as tensões internacionais. As disrupções nos fluxos comerciais, que resultaram da pandemia e dos conflitos armados, motivaram preocupações quanto à resiliência das cadeias de abastecimento globais e intensificaram o debate sobre a segurança económica. Em resposta, vários países implementaram medidas protecionistas, que visam substituir importações por produção interna ou favorecer o comércio com países aliados ou que partilham valores similares (*friendshoring*). Muitas empresas têm, também, manifestado interesse em diminuir a sua dependência de fornecedores localizados em países com diferenças geopolíticas assinaláveis, por temerem a perda de acesso a recursos críticos para as suas atividades<sup>1</sup>.

O novo Governo, que entrou em funções em 2024 lançou um pacote de 2 mil milhões de euros para responder à crise habitacional, destinado à construção de, aproximadamente, 33 mil habitações até 2030. A iniciativa em causa procura fornecer habitação digna para as famílias mais carenciadas, que enfrentam os desafios dos preços elevados das casas e rendas<sup>6</sup>. Além disso, foi aprovado um Decreto-Lei, que permite a construção de habitações em solos rústicos, com o intuito de incrementar a oferta de habitação acessível. Porém, esta medida levantou preocupações ligadas à especulação imobiliária e aos impactos ambientais<sup>7</sup>.

O Governo também tem implementado incentivos fiscais para jovens com menos de 35 anos, incluindo isenções e reduções no Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT), com o objetivo de facilitar o acesso à habitação para a faixa etária abrangida pela medida<sup>8</sup>.

O indicador de sentimento económico (ISE) teve um aumento considerável, atingindo o valor mais elevado em dezembro de 2024. Nessa altura, o valor absoluto foi de 107, um

<sup>6</sup> Agência Reuters, 13 de setembro de 2024, disponível [aqui](#).

<sup>7</sup> Jornal El País, 22 de janeiro de 2025, disponível [aqui](#).

<sup>8</sup> Jornal El País, 10 de outubro de 2024, disponível [aqui](#).

aumento face ao ano anterior, que resulta da diminuição sofrida nas taxas de juro aplicadas pelo BCE. Já o indicador de confiança dos consumidores, apresentou fortes variações ao longo de 2024, tendo alcançado o seu pico em julho. Os meses seguintes foram irregulares, terminando com uma diminuição no mês de dezembro<sup>9</sup>.

## 2.2 Análise do Setor Imobiliário em Portugal

Em 2024, estima-se que o volume de transações de investimento em imobiliário comercial se tenha situado nos 2.170 milhões de euros, um aumento homólogo considerável de 28% face ao ano anterior e que teve particular expressão no segundo semestre.

Verificou-se um maior interesse dos investidores no setor do retalho, que agregou metade do volume total investido, e de hotelaria, que representou perto de um quarto do total.

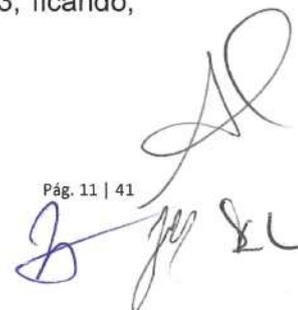
Os investidores estrangeiros aumentaram a sua quota face ao ano anterior, representando, em 2024, aproximadamente, 74% do volume total de investimento.

Quanto à ocupação, o setor de escritórios registou aumentos significativos nos volumes de absorção das duas principais cidades do país, com 120% na Grande Lisboa e 33% no Grande Porto. Relativamente às rendas de mercado, a reduzida disponibilidade entre os edifícios com melhor qualidade contribuiu para um novo aumento das rendas *prime*, que atingiram, pela primeira vez, os 21€/m<sup>2</sup>/mês no Porto (Boavista).

Ainda relativamente à ocupação, o setor do retalho manteve uma tendência ascendente, particularmente visível ao nível da oferta futura de *retail parks* e do número de novas aberturas, que registou um aumento de 15% face ao ano anterior. Nos centros comerciais, as rendas *prime* subiram cerca de 11% e nos *retail parks*, aproximadamente, 6%.

A atividade ocupacional do mercado de industrial e logística registou um aumento de 36% nos três primeiros trimestres de 2024 face ao mesmo período de 2023, ficando,

<sup>9</sup> Banco de Portugal, Indicadores de Confiança, disponível [aqui](#).



nesse período, 19% acima do total anual de 2023. Tendo em conta este enquadramento de maior atividade de mercado, particularmente em projetos de elevada qualidade, registou-se um aumento generalizado dos valores *prime* de arrendamento. No Grande Porto, no Porto de Leixões – Aeroporto, os valores atingiram os 5,75€/m<sup>2</sup>/mês.

O setor de hotelaria manteve uma performance positiva em 2024, com um incremento transversal dos principais indicadores, apesar do abrandamento natural nas taxas de crescimento. Até outubro, o número de hóspedes e dormidas tiveram aumentos homólogos de 3% e 4%, respetivamente, tendo os proveitos totais aumentado 10% face ao período homólogo do ano anterior.

No final de 2024, as *prime yields* mantiveram-se nos 5,00% nos escritórios e nos 5,75% na logística, enquanto que contraíram 25 pontos base no comércio de rua, para 4,50%, e nos centros comerciais, para 6,25%<sup>10</sup>.

Face a este cenário, a Carregosa SGOIC mantém uma abordagem cautelosa, mas otimista, com confiança na capacidade de reforçar a sua relevância no mercado imobiliário português.

Em dezembro de 2024, o valor sob gestão dos Organismos de Investimento Alternativo Imobiliário (OIA Imobiliário) atingiu 16.385,8 milhões de euros, um crescimento de mais 13% face ao período homólogo. De acordo com a CMVM, os OIA Imobiliários fechados continuaram a aumentar a sua quota, que atingiu os 71% em 2024<sup>11</sup>.

Perante esta evolução e a previsível manutenção de taxas de juro mais baixas em comparação com os anos anteriores, prevê-se que os OIA Imobiliários, em especial os Fundos de Investimento Imobiliário Fechado 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.

<sup>10</sup> Cushman & Wakefield, 7 de janeiro de 2025, disponível [aqui](#).

<sup>11</sup> CMVM, Indicadores mensais dos fundos de investimento imobiliário, dezembro de 2023 (disponível [aqui](#)) e 2024 (disponível [aqui](#)).

Espera-se que 2025 seja um ano de recuperação contínua do investimento no setor do imobiliário comercial, com a manutenção da aposta em Portugal por parte dos investidores estrangeiros e uma eventual redução de *yields*.

### **3. Conforto – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado**

#### **3.1. Estratégia do Fundo**

O Fundo Conforto tem, em termos regulamentares, um espetro de atividade lato, dispondo de um campo muito aberto para materializar os seus investimentos.

No entanto, deliberadamente, foi assumido e consensualizado, adotar como opção estratégica concentrar os investimentos no setor específico da logística e da indústria.

Desde que a Carregosa SGOIC assumiu a gestão do Fundo, a estratégia definida focou-se em dois objetivos principais: maximizar o rendimento gerado por todo o património e resolver problemas relacionados com incumprimentos contratuais, considerando o montante significativo de dívidas acumuladas que se observavam.

O foco na comercialização dos espaços vazios, permitiu que se fossem ou arrendando alguns espaços vazios ou mesmo vendendo imóveis não estratégicos, os quais já haviam sido assumidos como tal, na análise inicial do património e das sequentes definições de gestão.

Considerando que o setor de investimento tem alguma dinâmica, a disponibilidade para a realização de investimentos adicionais, desde que as oportunidades se configurem como criadoras de valor e rendimento adicional para os investidores detentores de unidades de participação do fundo, está também no horizonte.

#### **3.2. Evolução da Carteira e Atividades do Fundo**

Como factos de relevo na gestão da carteira no exercício há que considerar como o evento mais relevante a materialização da venda do imóvel sito na Rua do Monte dos Pisos - Guifões - Matosinhos, operação da qual resultou uma mais-valia. Este património

tinha associado uma ação judicial para recuperação de rendas em atraso do inquilino que o ocupava e que, em 2023, se apresentou como insolvente, requerendo a competente falência. A ação teve o seu desfecho, sendo o resultado financeiro não tão positivo quanto era desejado, pois o tribunal, ao considerar os meios de prova insuficientes para assumir como culposa a falência, apenas permitiu recuperar parcialmente a dívida, ficando uma parte como incobrável.

Na esfera dos arrendamentos, para além da realização de contratos novos relativos a espaços vagos, deve ser salientado que a troca de inquilinos em algumas situações, com a entrada de novos, exercendo atividades mais nobres, induziu a criação de rendimento adicional por negociação de rendas mais elevadas.

O balanço do exercício, sendo positivo por se observar que o nível de rendimento se encontra em patamares bastante satisfatórios, não é ainda totalmente completa, na exata medida em que ainda se observam, rendas por liquidar, e, também existe um espaço vago, situado na Rua Damiana Maria da Silva – Ferreiros – Braga.

Um aspeto a salientar no exercício, resulta de o arrendatário do imóvel sito no Parque Industrial de Celeirós, pese embora ter manifestado a pretensão de exercer o direito da opção de compra contratualmente consagrado no contrato de arrendamento, tenha acabado por a não materializar, cessando esse ónus.

Foi formalmente requerida a constituição da propriedade horizontal dos 6 imóveis localizados em Ferreiros, Braga, depois de um extenso período de conversações com os técnicos da Câmara Municipal de Braga. A fórmula que permitiu criar condições para a viabilização do pedido da operação passou pela submissão de uma alteração ao loteamento original do património imobiliário sito na Rua Damiana Maria da Silva, Ferreiros, Braga, a qual irá permitir, uma vez aprovada, a materialização da propriedade horizontal do conjunto dos seis edifícios detido pelo Fundo.

A carteira de ativos imobiliários do Conforto, a 31 de dezembro de 2024, era constituída por nove imóveis, tendo sido alienado, durante o ano de 2024, o imóvel localizado na Rua Monte dos Pupos, 589, em Matosinhos.



#	Descrição do imóvel	Área	Data de aquisição	Preço de aquisição	Valor de Mercado	Arrendatário
1	Lugar da Misericórdia Lote 1 - Braga	1.311	23/10/2019	547.400,90€	885.393,50€	Minutos Cósricos e DCII
2	Lugar da Misericórdia Lote 2 - Braga	1.860	23/10/2019	644.806,67€	945.089,00€	Minutos Cósricos
3	Lugar da Misericórdia Lote 3 - Braga	1.912	23/10/2019	667.973,58€	1.026.358,50€	Globalibd, Honest Adventure e Hiquotroca
4	Lugar da Misericórdia Lote 4 - Braga	1.929	23/10/2019	668.433,04€	982.066,50€	LPBL e Honest Adventure
5	Lugar da Misericórdia Lote 5 - Braga	1.929	23/10/2019	728.679,30€	966.015,00€	Incrível Protagonista Ferreira & Guimarães
6	Lugar da Misericórdia Lote 6 - Braga	1.929	23/10/2019	728.679,31€	966.015,00€	Incrível Protagonista Ferreira & Guimarães
7	Parque Industrial de Celeirós 38 Braga	1.425	05/06/2019	805.650,98€	898.850,00€	Firmago
8	Rua Joaquim Dias Salgueiro, 167	8.269	30/08/2023	6.458.465,22€	7.364.500,00€	Lusocargo e Portocargo
9	Rua Joaquim Dias Salgueiro, 316	5.485	30/08/2023	6.996.670,63€	6.213.500,00€	Lusocargo

Ao longo do ano de 2024, as alterações ao nível da carteira patrimonial e relativas aos contratos de arrendamento foram as seguintes:

	2023	2024
<b>Vendas</b>		
Rua Industrial Monte da Carreira, Lote A12, Fração A	350.000 €	- €
Rua Monte dos Pupos, 589	- €	1.100.000 €
<b>Total de venda</b>	<b>350.000 €</b>	<b>1.100.000 €</b>
<b>Compras</b>		
Rua Joaquim Dias Salgueiro, 167	6.000.000 €	- €
Rua Joaquim Dias Salgueiro, 316 Arm. 3	6.500.000 €	- €
<b>Total de compras</b>	<b>12.500.000 €</b>	<b>- €</b>



Imóvel	Arrendatário
<b>Arrendamentos</b>	
<b>Novos</b>	
Rua Damiana Maria da Silva, Lote 3, Rés do Chão	Hiquetroca, LDA
Rua Damiana Maria da Silva, Lote 3, Cave	Globalibd, Soluções de Segurança
<b>Terminados</b>	
Rua Damiana Maria da Silva, Lote 3, Rés do Chão	DCG Construções - Unipessoal, LDA
Rua Monte dos Pupos, 589	DMCS - Unipessoal LDA
Rua Damiana Maria da Silva, Lote 3, Cave	Bernardo da Costa - Comércio de Equipamentos de Segurança, LDA

Relativamente aos arrendamentos, houve, durante 2024, a oportunidade de substituir alguns dos arrendatários dos lotes da Rua Damiana Maria da Silva, em Braga, por arrendatários mais sólidos financeiramente.

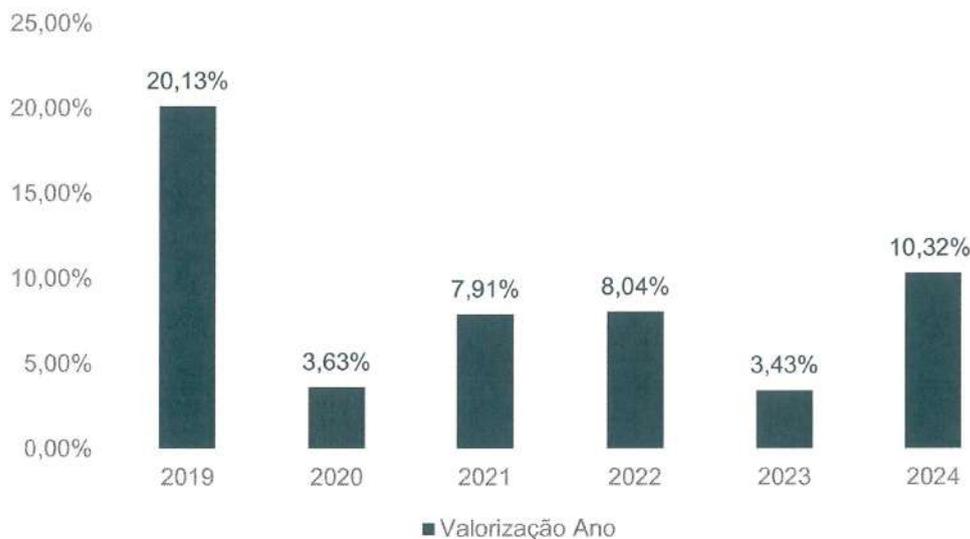
Balço (Valores em Euros)	2022		2023		2024	
	Montante	%	Montante	%	Montante	%
<b>Ativo</b>						
Ativo imobiliário	7 599 850,00	89,37%	20 714 035,85	87,18%	20 247 787,50	88,68%
Depósitos à ordem e a prazo	447 745,60	5,27%	2 289 067,26	9,63%	2 014 968,31	8,82%
Outros valores ativos	455 958,45	5,36%	756 656,17	3,18%	570 325,19	2,50%
	<b>8 503 554,05</b>	<b>100%</b>	<b>23 759 759,28</b>	<b>100%</b>	<b>22 833 081,00</b>	<b>100%</b>
<b>Passivo</b>						
Comissões e outros encargos a pagar	4 939,47	0,34%	13 279,40	0,13%	12 821,92	0,15%
Empréstimos contraídos	1 311 254,40	90,39%	8 087 781,64	78,56%	7 457 671,60	89,58%
Outras contas credores	90 525,39	6,24%	416 914,85	4,05%	405 540,66	4,87%
Outros valores passivos	43 979,65	3,03%	1 777 364,76	17,26%	449 295,13	5,40%
	<b>1 450 698,91</b>	<b>100%</b>	<b>10 295 340,65</b>	<b>100%</b>	<b>8 325 329,31</b>	<b>100%</b>
Valor Líquido Global do Fundo	6 689 726,24		13 464 418,63		14 507 751,69	
N.º de UP	104		20 554		20 554	
Valor da UP	64 324,29		655,08		705,84	

A 31 de dezembro de 2024 o Fundo possuía 20.247.787,50€ investidos em ativos imobiliários, o que corresponde a 88,68% do seu Ativo Líquido.



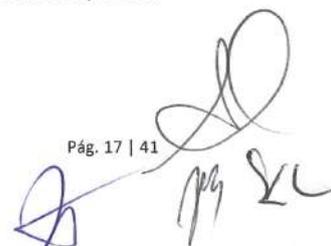
Demonstração de Resultados (Valores em Euros)	2022		2023		2024	
	Montante	%	Montante	%	Montante	%
<b>Proveitos</b>						
Carteira de Imóveis						
Rendimentos de ativos	489 574,70	52%	778 440,80	74%	1 402 462,71	42%
Ganhos em ativos imobiliários	333 076,00	35%	88 300,00	8%	1 309 072,28	39%
Mais valias de ativos imobiliários	0,00	0%	0,00	0%	200 000,00	6%
Outros Rendimentos						
Outros	117 667,14	13%	191 757,57	18%	440 439,56	13%
	<b>940 317,84</b>	<b>100%</b>	<b>1 058 498,37</b>	<b>100%</b>	<b>3 351 974,55</b>	<b>100%</b>
<b>Custos</b>						
Carteira de Imóveis						
Menos valias de ativos	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%
Perdas em ativos imobiliários	50 195,37	12%	79 250,00	13%	875 320,63	44%
Comissões de transações	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%
Outros custos						
Juros de empréstimos	46 069,32	11%	176 777,40	30%	431 392,37	22%
Fornecimento e serviços externos	53 033,45	12%	45 211,88	8%	97 591,74	5%
Comissão de gestão	33 424,83	8%	61 225,21	10%	92 095,33	5%
Comissão de depósito	16 712,45	4%	30 612,61	5%	46 047,67	2%
Provisões do exercício	193 109,96	44%	4 546,01	1%	259 476,94	13%
Impostos	26 523,72	6%	74 358,65	13%	44 367,26	2%
Outros	16 492,45	4%	115 306,20	20%	133 485,55	7%
	<b>435 561,55</b>	<b>100%</b>	<b>587 287,96</b>	<b>100%</b>	<b>1 979 777,49</b>	<b>100%</b>
<b>Resultado Líquido do Período</b>	<b>504 756,29</b>		<b>471 210,41</b>		<b>1 372 197,06</b>	

### 3.3. Performance do Fundo



O Ativo Líquido do Fundo, a 31 de dezembro de 2024, era de 22.833.081,00€, representando uma diminuição de 3,90% face a 2023. Os Proveitos e Ganhos gerados, ao longo do ano de 2024, foram de 3.351.974,55€, dos quais 1.402.461,72€ respeitam a Rendimentos de Ativos Imobiliários, rubrica que cresceu 624.021,91€ face a 2023.

Relativamente aos custos, estes totalizaram 1.979.777,49€ em 2024, um valor 1.392.489,53€ superior ao registado em 2023. O maior contributo para os custos, com



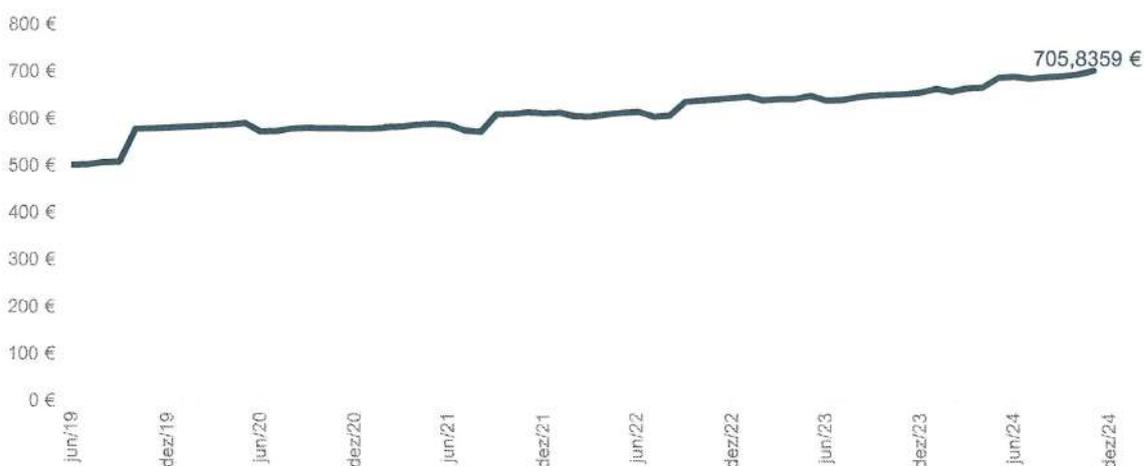
um peso de 44,21%, vem das Perdas em Ativos Imobiliários, no montante de 875.320,63€.

O Resultado Líquido do Período foi, assim, de 1.372.197,06€, um valor superior em 900.986,65€ ao registado em 2023, correspondendo a uma rentabilidade efetiva, ponderadas as distribuições de rendimentos efetuadas, de 10,32%.

Encargos	Valor	% do VLGF
Comissão de gestão	92.095,33	0,63%
Comissão de depósito	46.047,67	0,32%
Taxa de supervisão	4.387,66	0,03%
Auditoria	6.150,00	0,04%
Avaliações ativos imobiliários	5.115,80	0,04%
Imposto selo	12.994,47	0,09%
Seguros	8.602,91	0,06%
Registo das unidades de participação	1.339,18	0,01%
Consultores jurídicos	45.514,45	0,31%
	<b>222.247,47</b>	<b>1,53%</b>

A Taxa de Encargos Correntes, que é composta pela comissão de gestão fixa, comissão de depósito, taxa de supervisão, custos com auditoria e outros custos correntes de um OIC, no final do ano de 2024, estabeleceu-se nos 222.247,47€, o equivalente a 1,53% do Valor Líquido Global de Fundo.

### EVOLUÇÃO DA COTAÇÃO



A cotação do Fundo, a 31 de dezembro de 2024, era de 705,8359€, superior à cotação de 655,0753€, a 31 de dezembro de 2023.

A 31 de dezembro de 2024, o número de participantes do Fundo era de 66, detendo no seu conjunto 20.554 unidades de participação. Nesta data, o valor líquido global do Fundo era de 14.507.751,69€.

### **3.4. Distribuição de Rendimentos**

O Fundo tem como política de rendimentos a distribuição parcial de rendimentos aos participantes. São passíveis de ser distribuídos os montantes correspondentes aos resultados do Fundo que excedam as necessidades previsíveis de reinvestimento, salvaguardadas que estejam a solvabilidade, a solidez financeira e as necessidades de tesouraria do Fundo, bem como a previsível evolução dos negócios.

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 2024, o Fundo distribuiu 328.864,00€. Foi efetuada uma distribuição a 27 de março de 2024 no montante de 164.432,00€ e uma outra distribuição de rendimentos, também no montante de 164.432,00€, a 27 de agosto de 2024.

### **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, mensuração, 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.

A 31 de dezembro de 2024, os limites legais e regulamentares do Fundo encontravam-se integralmente cumpridos, conforme descrição abaixo:

Posição de liquidez			
		% VLG	% VLG
Depósitos bancários	2.014.968,31		<b>13,89%</b>
Banco Carregosa	904.647,31	<b>6,25%</b>	
BCP	1.617,59	<b>0,01%</b>	
NB	1.056.717,89	<b>7,29%</b>	
BKT	51.985,52	<b>0,36%</b>	
Posição de alavancagem, derivados, reportes e empréstimos			
			% Ativo Líquido
Financiamentos bancários	7.457.671,60		<b>33,38%</b>
Geografia dos imóveis em carteira			
			% Imóveis Totais
Zona Metropolitana do Porto	13.578.000,00		<b>67,06%</b>
Zona Metropolitana de Braga	6.669.787,50		<b>32,94%</b>
<b>Total</b>	<b>20.247.787,50</b>		<b>100,00%</b>
Estrutura dos imóveis em carteira			
			% Ativo Líquido
Parque Industrial de Celeirós	898.850,00		<b>4,02%</b>
Lugar da Misericórdia, Lote 5	966.015,00		<b>4,32%</b>
Lugar da Misericórdia, Lote 6	966.015,00		<b>4,32%</b>
Lugar da Misericórdia, Lote 4	982.066,50		<b>4,40%</b>
Lugar da Misericórdia, Lote 3	1.026.358,50		<b>4,59%</b>
Lugar da Misericórdia, Lote 2	945.089,00		<b>4,23%</b>
Lugar da Misericórdia, Lote 1	885.393,50		<b>3,96%</b>

Rua Joaquim Dias Salgueiros, 316	6.213.500,63	<b>27,82%</b>
Rua Joaquim Dias Salgueiros, 167	7.364.500,00	<b>32,97%</b>
<b>Total</b>	<b>20.247.787,50</b>	<b>90,64%</b>

O peso dos imóveis no Ativo Líquido do Fundo era de 90,64%, encontrando-se este valor acima do limite contratual mínimo de 70% previsto no Regulamento de Gestão.

O montante dos empréstimos em dívida, a 31 de dezembro de 2024, correspondia a 33,38% do ativo do Fundo, abaixo do limite máximo regulamentar de 50%.

No final do ano de 2024, o Fundo apresentava um Indicador Sumário de Risco (ISR) de nível 3. Este indicador tem em consideração a volatilidade de um instrumento financeiro, quantificada no indicador de risco de mercado, e a qualidade creditícia do emissor, quantificada no indicador de risco de crédito, procurando padronizar o nível de risco do Fundo. Essa combinação resulta numa classificação com sete níveis de risco, sendo 1 o mais baixo e 7 mais alto. A partir daí, é dada uma orientação para o nível de risco do produto, que permite ao investidor avaliá-lo e compará-lo com outros produtos similares. Neste caso, existem dados históricos do Fundo, que abrangem o período de cálculo do ISR.

Ao nível da gestão da liquidez, encontra-se implementado um conjunto de procedimentos que permitem acompanhar possíveis situações que se entendam poder gerar riscos desta natureza. 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 as 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 mesmo.

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 compõem o património imobiliário e do mercado de arrendamento. Ambos são motivados por diversos fatores, principalmente pela localização geográfica, setor de atividade ou mesmo 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 dos imóveis arrendados, sendo a análise feita previamente à contratação de qualquer serviço ou arrendamento dos imóveis pertencentes ao Fundo.

De forma a controlar o risco de crédito dos arrendatários do Fundo, 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 a situação dos contratos que lhes deram origem.

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

O endividamento do Fundo, a 31 de dezembro de 2024, ascendia a 7.457.671,60€, correspondendo a 33,38% 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 6.728.750€. Para a 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.

### **3.6. Eventos Subsequentes e Perspetivas Futuras**

O futuro do Fundo Conforto está alicerçado na implementação das estratégias previamente definidas, sendo a sua concretização essencial para garantir a valorização do Fundo.

As prioridades continuarão focadas nos seguintes pontos:

1. Dinamização do arrendamento ou venda de imóveis não estratégicos.
2. Dar continuidade à promoção do arrendamento ou venda, conforme as oportunidades se perfilarem. O objetivo é maximizar a geração de receita e contribuir para a valorização global do Fundo.
3. Criação de valor através de melhorias patrimoniais, neste campo insere-se as diligências para a materialização da Propriedade Horizontal do conjunto edificado da Rua Damiana Maria da Silva – Ferreiros - Braga.
4. Avaliar formas de aumentar o valor dos imóveis, melhorando as condições de uso para os inquilinos. Este ponto é especialmente importante para os imóveis



localizados em Ferreiros, Braga, e, de forma destacada, para os dois imóveis localizados próximo do aeroporto do Porto, que dispõem de potencial para expansão.

5. Recuperação de valores em dívida.
6. Investir em novas oportunidades que se configurem como geradoras de rendimento e valorização do Fundo como um todo.

**Porto, 25 de fevereiro de 2025**

**O Conselho de Administração**

  
\_\_\_\_\_

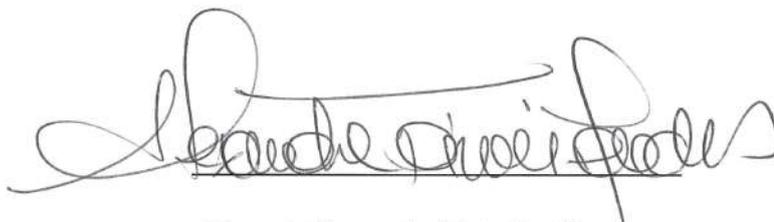
**Presidente:** José Miguel Marques

  
\_\_\_\_\_

**Vogal:** José Sousa Lopes

  
\_\_\_\_\_

**Vogal:** José Alves Coelho

  
\_\_\_\_\_

**Vogal:** Alexandre Teixeira Mendes

*[Handwritten signature]*

# Demonstrações Financeiras

## 4. Demonstrações Financeiras

### 4.1. Balanço em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em euros)

Códigos das contas	Ativo	2024			2023		Códigos das contas	Passivo e Situação Líquida	2024	2023
		Ativo bruto	Mais valias/AF	Menos valias/AD	Ativo líquido	Ativo líquido				
<b>Ativos imobiliários</b>										
31	Terenos						61	Unidades de participação	11 711 481,98	11 711 481,98
32	Construções	18 246 759,63	2 784 198,50	783 170,63	20 247 787,50	20 714 035,85	62	Variações patrimoniais	1 752 936,65	1 489 726,24
	Total de imóveis	18 246 759,63	2 784 198,50	783 170,63	20 247 787,50	20 714 035,95	64	Resultados transitados	-328 864,00	-208 000,00
							65	Resultados distribuídos	1 372 197,06	471 210,41
							DR	Resultado líquido do período	14 507 751,69	13 464 418,63
								Total do capital do fundo		
412	Devedores por rendas vencidas	288 996,46			288 996,46	456 381,33				
419	Outras contas de devedores	3 510,75			3 510,75	72 369,97				
		292 507,21	0,00	0,00	292 507,21	528 751,30	47	<b>Provisões para riscos e encargos</b>	251 176,94	362 456,19
							48	Ajustamentos de dívidas a receber		
								Provisões acumuladas	251 176,94	362 456,19
<b>Disponibilidades</b>										
12	Depósitos à ordem	107 468,31			107 468,31	289 067,26				
13	Depósitos a prazo	1 907 500,00			1 907 500,00	2 000 000,00	423	<b>Contas de terceiros</b>	12 821,92	13 279,40
		2 014 968,31	0,00	0,00	2 014 968,31	2 289 067,26	424+ 429	Comissões e outros encargos a pagar	405 540,66	416 914,85
							43	Outras contas de credores	7 457 671,60	8 087 781,64
								Empréstimos contraídos	7 876 034,18	8 517 975,89
<b>Acréscimos e diferimentos</b>										
51	Acréscimos de proveitos a receber	90 199,78			90 199,78	18 145,84				
52	Despesas com custos diferidos	187 618,20			187 618,20	209 759,03	53	<b>Contas de regularização</b>	61 119,74	66 206,70
58	Outros acréscimos e diferimentos	277 817,98	0,00	0,00	277 817,98	227 904,87	56	Acréscimos de custos	136 998,45	98 701,87
							58	Recetas com proveito diferido	198 118,19	1 414 908,57
								Outras operações		
								Total das regularizações passivas		
	<b>Total do ativo</b>	<b>20 832 053,13</b>	<b>2 784 198,50</b>	<b>783 170,63</b>	<b>22 833 081,00</b>	<b>23 759 759,28</b>		<b>Total do passivo e situação líquida</b>	<b>22 833 081,00</b>	<b>23 759 759,28</b>
	Total do número de unidades de participação				20 554,00	20 554,00				
	Valor unitário da unidade de participação (Eur)				705,8359	655,0753				

Conselho de Administração:

*Assinatura de Manuel da Silva*  
*Assinatura de Maria João*

Contabilista Certificada:

*Assinatura de Zulema*

#### 4.2. Demonstração dos Resultados por Natureza em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em euros)

Códigos das contas	Custos e Perdas	2024	2023	Códigos das contas	Proveitos e Ganhos	2024	2023
	<b>Custos e perdas correntes</b>				<b>Proveitos e ganhos correntes</b>		
711+...+718	Juros e custos equiparados De operações correntes	431 392,37	176 777,40	811+814+818	Juros e proveitos equiparados Outros de operações correntes	61 371,99	32 326,48
724+...+728	Comissões Outras de operações correntes	143 445,80	120 631,48	833	Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários Em ativos imobiliários	1 509 072,28	88 300,00
733	Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários Em ativos imobiliários	875 320,63	79 250,00	851	Reversão de ajustamentos e provisões - rendas vencidas	370 756,19	15 240,00
7411+7421	Impostos			852	Reversão de ajustamentos e provisões - outros encargos		
7412+7422	Impostos sobre o rendimento	43 249,26	74 358,65	86	Rendimentos de ativos imobiliários	1 402 462,71	778 440,80
7418+7428	Impostos indiretos	1 118,00		87	Outros proveitos e ganhos correntes		
751	Outros impostos				Outros proveitos e ganhos correntes		
752+758	Provisões do exercício	259 476,94	4 546,01		Total dos proveitos e ganhos correntes (B)	3 343 663,17	914 307,28
76	Ajustamentos de dívidas a receber	97 591,74	45 211,88				
	Provisões para encargos		0,00				
	<b>Fornecimento e serviços externos</b>	<b>1 851 594,74</b>	<b>500 775,42</b>				
	Total dos custos e perdas correntes (A)						
	<b>Custos e perdas eventuais</b>				<b>Proveitos e ganhos eventuais</b>		
782	Perdas extraordinárias	128 182,75	77 100,40	882	Ganhos extraordinários		143 346,03
783	Perdas de exercícios anteriores			883	Ganhos de exercícios anteriores		0,00
784,,,788	Outras perdas eventuais		9 412,14	888	Outros ganhos eventuais	8 311,38	845,06
	Total dos custos e perdas eventuais (C)	<b>128 182,75</b>	<b>86 512,54</b>		Total dos proveitos e ganhos eventuais (D)	<b>8 311,38</b>	<b>144 191,09</b>
	<b>Resultado líquido do período</b>	<b>1 372 197,06</b>	<b>471 210,41</b>		<b>Total</b>	<b>3 351 974,55</b>	<b>1 058 498,37</b>
	<b>Total</b>	<b>3 351 974,55</b>	<b>1 058 498,37</b>				
8X2-7X2-7X3	Resultados da carteira títulos e participações em sociedades	0	0	D-C	Resultados eventuais	-119 871,37	57 678,55
8X3+86-7X3-76	Resultado de ativos imobiliários	1 938 622,62	742 278,92	B+D-A-C+742	Resultados antes de impostos sobre o rendimento	1 372 197,06	471 210,41
8X9-7X9	Resultados das operações extrapatrimoniais	0,00	0,00	B+D-A-C	Resultados líquidos do período	1 372 197,06	471 210,41
B-A+742	Resultados correntes	1 492 068,43	413 531,86				

Conselho de Administração:

*que Miguel Angel...*  
*Antonio...*  
*Francisco...*

Contabilista Certificada:

*[Handwritten signature]*

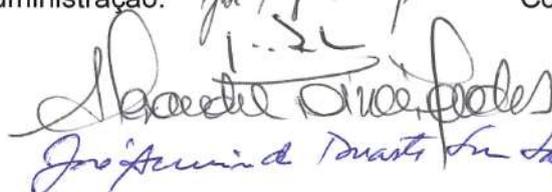
### 4.3. Demonstração de Fluxos Monetários em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em euros)

Discriminação dos fluxos	2024		2023	
	Valor	Somatório	Valor	Somatório
<b>Operações sobre as UP do Fundo</b>				
<b>Recebimentos</b>				
Subscrição de unidades de participação			6 588 582,38	
<b>Pagamentos</b>				
Resgates de unidades de participação				
Rendimentos pagos aos participantes	-328 864,00		-208 000,00	
<b>Fluxo das operações sobre as UP do fundo</b>		<b>-328 864,00</b>		<b>6 380 582,38</b>
<b>Operações com valores imobiliários</b>				
<b>Recebimentos</b>				
Alienação de ativos imobiliários	1 012 594,41		350 000,00	
Rendimento de imóveis	1 307 375,43		855 642,29	
Outros recebimentos de valores imobiliários	85 399,20		174 500,00	
<b>Pagamentos</b>				
Aquisição de ativos imobiliários			-13 455 135,85	
Despesas correntes (FSE) com imóveis	-137 349,90		-44 426,41	
Outros pagamentos de valores imobiliários			-80 000,00	
<b>Fluxo das operações sobre valores imobiliários</b>		<b>2 268 019,14</b>		<b>-12 199 419,97</b>
<b>Operações da carteira de título</b>				
<b>Recebimentos</b>				
Venda de títulos				
<b>Pagamentos</b>				
Compra de títulos				
<b>Fluxo das operações da carteira de títulos</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
<b>Operações de gestão corrente</b>				
<b>Recebimentos</b>				
Juros de depósitos bancários	77 367,66		15 710,22	
Financiamentos			7 000 000,00	
<b>Pagamentos</b>				
Comissão de gestão	-96 120,93		-58 313,76	
Comissão de depósito	-48 060,46		-29 156,87	
Impostos e taxas	-159 177,66		-23 001,03	
Financiamento	-353 357,53		-223 472,76	
Juros de financiamento	-417 701,56		-167 638,79	
Outros pagamentos correntes	-1 784,73		-103 967,76	
<b>Fluxo das operações de gestão corrente</b>		<b>-998 835,21</b>		<b>6 410 159,25</b>
<b>Operações eventuais</b>				
<b>Recebimentos</b>				
Ganhos extraordinários				
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores				
Recuperação de incobráveis	33 556,36			
Outros recebimentos de operações eventuais	2 024,76		1 250 000,00	
<b>Pagamentos</b>				
Perdas extraordinárias				
Perdas imputáveis a exercícios anteriores				
Outros pagamentos de operações eventuais	-1 250 000,00			
<b>Fluxo das operações eventuais</b>		<b>-1 214 418,88</b>		<b>1 250 000,00</b>
<b>Saldo dos fluxos monetários do período</b>		<b>-274 098,95</b>		<b>1 841 321,66</b>
<b>Disponibilidades no início do período</b>		<b>2 289 067,26</b>		<b>447 745,60</b>
<b>Disponibilidades no fim do período</b>		<b>2 014 968,31</b>		<b>2 289 067,26</b>

Conselho de Administração:

Contabilista Certificada:


*[Handwritten signature]*

# Anexo às Demonstrações Financeiras

*[Handwritten signatures]*



## 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.

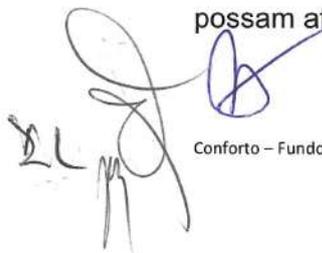
### 5.2. Princípios contabilísticos

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 daí 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	885.393,50	885.393,50	0,00
Lugar da Misericórdia Lote 2, Braga	945.089,00	945.089,00	0,00
Lugar da Misericórdia Lote 3, Braga	1.026.358,50	1.026.358,50	0,00
Lugar da Misericórdia Lote 4, Braga	982.066,50	982.066,50	0,00
Lugar da Misericórdia Lote 5, Braga	966.015,00	966.015,00	0,00
Lugar da Misericórdia Lote 6, Braga	966.015,00	966.015,00	0,00
Parque Industrial de Celeirós 38, Braga	898.850,00	898.850,00	0,00
Rua Joaquim Dias Salgueiro, 167, Vila Nova da Telha	7.364.500,00	7.364.500,00	0,00
Rua Joaquim Dias Salgueiro, 316, Vila Nova da Telha	6.213.500,00	6.213.500,00	0,00
<b>Total</b>	<b>20.247.787,50</b>	<b>20.247.787,50</b>	<b>0,00</b>

## 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	11 711 481,98						11 711 481,98
Dif. subscrição/resgate	0,00						0,00
Resultado distribuído	-208 000,00			-328 864,00	208 000,00		-328 864,00
Resultado acumulado	1 489 726,24				263 210,41		1 752 936,65
Ajustamento em imóveis	0,00						0,00
Resultado do período	471 210,41				-471 210,41	1 372 197,06	1 372 197,06
<b>Somas</b>	<b>13 464 418,63</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-328 864,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 372 197,06</b>	<b>14 507 751,69</b>
N.º de ações	20 554,00						20 554,00
Valor ação	655,0753						705,8359

## 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 <sup>2</sup> )	Avaliação 1		Avaliação 2		Valor do imóvel
		Data	Valor	Data	Valor	
<b>1.4 Construções acabadas</b>	<b>26 409</b>		<b>19 868 000,00</b>		<b>20 627 575,00</b>	<b>20 247 787,50</b>
1.4.1 Arrendadas	26 409		19 868 000,00		20 627 575,00	20 247 787,50
Lugar da Misericórdia Lote 1, Braga	1 311	20/06/2024	881 000,00	20/06/2024	889 787,00	885 393,50
Lugar da Misericórdia Lote 2, Braga	1 860	20/06/2024	930 000,00	20/06/2024	960 178,00	945 089,00
Lugar da Misericórdia Lote 3, Braga	1 912	20/06/2024	1 019 000,00	20/06/2024	1 033 717,00	1 026 358,50
Lugar da Misericórdia Lote 4, Braga	1 929	20/06/2024	962 000,00	20/06/2024	1 002 133,00	982 066,50
Lugar da Misericórdia Lote 5, Braga	1 929	20/06/2024	939 000,00	20/06/2024	993 030,00	966 015,00
Lugar da Misericórdia Lote 6, Braga	1 929	20/06/2024	939 000,00	20/06/2024	993 030,00	966 015,00
Parque Industrial de Celeirós 38, Braga	1 425	29/02/2024	871 000,00	29/02/2024	926 700,00	898 850,00
Rua Joaquim Dias Salgueiro, 167, V N Telha	8 269	06/04/2024	7 407 000,00	06/04/2024	7 322 000,00	7 364 500,00
Rua Joaquim Dias Salgueiro, 316, V N Telha	5 845	06/04/2024	5 920 000,00	06/04/2024	6 507 000,00	6 213 500,00
<b>Total</b>	<b>26 409</b>		<b>19 868 000,00</b>		<b>20 627 575,00</b>	<b>20 247 787,50</b>

	Quant.	Moeda	Cotação	Juros decor.	Valor Global
<b>7. Liquidez</b>					<b>2 014 968,31</b>
7.1 À vista					107 468,31
7.1.1 Numerário					0,00
7.1.2 DO's					107 468,31
DO Banco Carregosa					9 647,31
DO Banco BCP					1 617,59
DO Banco Novo Banco					44 217,89
DO Banco Bankinter					51 985,52
7.1.3 Fundos de tesouraria					0,00
7.2 A prazo					0,00
7.2.1 DP's e com pré-aviso					1 907 500,00
DP Banco Novo Banco					1 012 500,00
DP Banco Carregosa					895 000,00
7.2.2 CD's					0,00
7.2.3 Valores mobiliários com prazo < 12 meses					0,00
<b>8. Empréstimos</b>					<b>7 457 671,60</b>
8.1 Empréstimos obtidos					7 457 671,60
Mútuo Novo Banco E1M + 1,875% 20290128					728 921,60
Mútuo Novo Banco E3M + 1,5% 20280829					6 728 750,00
8.2 Descobertos					0,00
8.3 Componente variável de fundos mistos					0,00
<b>9. Outros valores a regularizar</b>					<b>-297 332,52</b>
9.1 Valores ativos					570 325,19
9.1.1. Adiantamentos por conta de imóveis					
9.1.4. Rendas em dívida					288 996,46
9.1.5. Outros					281 328,73
9.2. Valores passivos					867 657,71
9.2.1 Recebimentos por conta de imóveis					
9.2.5. Rendas adiantadas					136 206,88
9.2.6. Outros					731 450,83
<b>Total</b>					<b>-5 740 035,81</b>
<b>Valor Líquido Global do Fundo</b>					<b>14 507 751,69</b>

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

	Total	Categoria única
Em circulação	20.554,00	20.554,00
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 2024.

#### 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 respectivo custo de aquisição desde o momento em que passam a integrar o património do Fundo até que ocorra uma avaliação exigível de acordo com o RGA e o 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 2024, decompunha-se da seguinte forma:

Contas	Saldo inicial	Aumentos	Reduções	Saldo final
Numerário				
Depósitos à ordem	289.067,26	24.506.776,68	24.688.375,63	107.468,31
Depósitos a prazo e com pré-aviso	2.000.000,00	14.905.000,00	14.997.500,00	1.907.500,00
Certificados de depósito				
UP de fundos de tesouraria				
Outras contas de disponibilidades				
<b>Total</b>	<b>2.289.067,26</b>	<b>39.411.776,68</b>	<b>39.685.875,63</b>	<b>2.014.968,31</b>



### 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
Jiangjiao Wang	156 531,66		156 531,66
Minutos Cósmicos Lda.	67 057,42		67 057,42
Car Vaz Unipessoal, Lda.	13 500,00		13 500,00
Klass - Mobiliário e Estofos, Unipessoal Lda.	4 546,01		4 546,01
DCII - Investimentos & Imobiliário, Lda.	38 361,37		38 361,37
DCG - Construções, Unipessoal Lda	9 000,00		9 000,00
Sociedade Rebelo de Sousa & Associados, RL		2 500,00	2 500,00
Grupel, Grupos Electrogéneos, S.A.		1 010,75	1 010,75
<b>Total</b>	<b>288 996,46</b>	<b>3 510,75</b>	<b>292 507,21</b>

As dívidas de rendas vencidas, no valor de 288.996,46€, encontram-se provisionados em 251.176,94€.

### 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 reais garantias prestadas pelo próprio Fundo:

Rubrica do Balanço	Valores	Natureza das garantias	Imóvel dado como garantia
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	362.456,19	0,00	111.279,25	251.176,94
482 - Provisões para encargos	0,00	0,00	0,00	0,00

### Nota 12

No ano de 2024 não se procedeu à retenção na fonte, em relação aos rendimentos obtidos e contabilizados no Fundo.

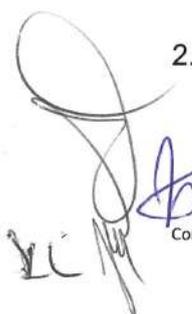
### Nota 13

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)	600.000,00	600.000,00
Valores recebidos em garantia (2)	134.220,00	128.644,00
Valores cedidos em garantia (3)	8.840.567,99	7.942.202,00
Outras (4)	1.250.000,00	0,00

### 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€;
2. Os valores recebidos em garantia pelo Fundo foram prestados pelos inquilinos Minutos Cósmicos (3.500,00€); Globalibd (3.444,00€); Hiquotroca (9.200,00€) e Lusocargo (112.500,00€).



Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'LL', 'S', 'M', and 'S/P'.

3. O valor cedido em garantias decompunha-se da seguinte forma:

Financiamento	Valores	Natureza das Garantias	Imóvel dado como garantia
Novo Banco E1M + 2,75% 20290128	1 540 000,00	Hipoteca	Lugar da Misericórdia Ferreiros Lote 1 a 6
Novo Banco E3M + 1,5% 20280829	9 800 000,00	Hipoteca	Rua Joaquim Dias Salgueiro,º 167
		Hipoteca	Rua Joaquim Dias Salgueiro,º 316
		Consignação de Rendimentos	Contratos de Arrendamento em vigor

4. Foi restituída à vendedora de um dos imóveis sito na Rua Joaquim Dias Salgado o montante de 1.250.000,00€, que nos tinha sido entregue 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, cujo prazo para exercer tal direito já terminou.

#### Nota 14

No exercício económico de 2024 as remunerações auferidas pelos membros dos órgãos sociais (executivos e não executivos), dirigentes e restantes colaboradores da entidade responsável pela gestão da SIC, e, suportadas por esta, encontram-se espelhadas no quadro que se segue:

Grupo	N.º de beneficiários	Remuneração fixa (1)	Remuneração variável (2)	Valor total (3) = (1) + (2)
Conselho de Administração	4	216.300,00	0,00	216.300,00
Conselho Fiscal	3	14.400,00	0,00	14.400,00
Responsáveis pela gestão de riscos e pelas funções de controlo	2	56.050,00	0,00	56.050,00
Restantes Colaboradores	5	87.550,00	0,00	87.550,00
<b>Total</b>	<b>14</b>	<b>374.300,00</b>	<b>0,00</b>	<b>374.300,00</b>

#### Nota 15

O imposto do exercício, em 31 de dezembro de 2024, decompunha-se da seguinte forma:

  
LL

Imposto do Exercício	2024	2023
Imposto sobre o rendimento	0,00	0,00
Imposto sobre as mais valias prediais	0,00	0,00
Impostos indiretos	43 249,26	43 359,12
Imposto de selo	12 994,47	12 790,68
Imposto municipal sobre imóveis	30 254,79	30 448,84
Adicional imposto municipal sobre imóveis	0,00	0,00
Imposto de valor acrescentado	0,00	119,60
Outros impostos	1 118,00	0,00
Taxas	1 118,00	0,00
<b>Total</b>	<b>44 367,26</b>	<b>43 359,12</b>

**Porto, 25 de fevereiro de 2025**

**A Contabilista Certificada**



Patrícia Isabel Feijó

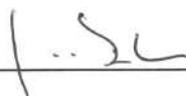
**O Conselho de Administração**



**Presidente:** José Miguel Marques

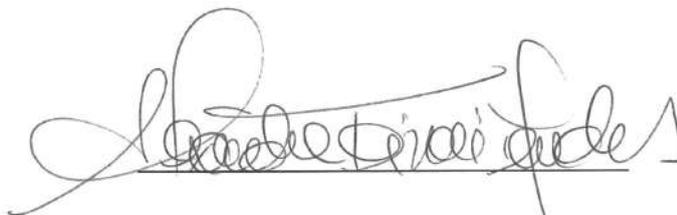


**Vogal:** José Sousa Lopes



---

**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 2024 (que evidencia um total de 22 833 081 euros e um total de capital do Fundo de 14 507 752 euros, incluindo um resultado líquido de 1 372 197 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 2024 e o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao ano findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário.

#### Bases para a opinião

A nossa auditoria foi efetuada de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria (ISA) e demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas. As nossas responsabilidades nos termos dessas normas estão descritas na secção “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras” abaixo. Somos independentes do Fundo nos termos da lei e cumprimos os demais requisitos éticos nos termos do código de ética da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas.

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

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

O órgão de gestão da Entidade Gestora é responsável pela:

- (i) preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos monetários do Fundo de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário;
- (ii) elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares 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, que concretiza o Regime de Gestão de Ativos.

## **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, que concretiza o Regime de Gestão de Ativos**

Nos termos do n.º 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023, que concretiza o Regime de Gestão de Ativos, 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, 26 de fevereiro de 2025



Bruno Moreira Fernandes  
(ROC n.º 1783, inscrito na CMVM sob o n.º 20161628)  
em representação de BDO & Associados, SROC, Lda.