

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

**Relatório e Contas**

---

**2025**

A handwritten signature or set of initials in black ink is located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to consist of several loops and lines, possibly representing the initials of a person.



Handwritten signature in black ink, consisting of several stylized, overlapping loops and lines.

# Relatório de Gestão

Handwritten signature in black ink, consisting of several stylized, overlapping loops and lines.



## 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.....	12
3.1. Estratégia do Fundo.....	12
3.2. Evolução da Carteira e das atividades 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 2025.....	24
4.2. Demonstração dos Resultados por Natureza em 31 de dezembro de 2025.....	25
4.3. Demonstração dos Fluxos Monetários em 31 de dezembro de 2025.....	26
5. Anexo às 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 é assegurada pela Legatum Gest, 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

Em 2025, a economia portuguesa manteve um perfil de crescimento moderado, num enquadramento externo ainda exigente, mas já com melhores condições financeiras do que no período 2022-2024. De acordo com a estimativa rápida do Instituto Nacional de Estatística (INE), o Produto Interno Bruto (PIB) cresceu 1,9% em volume no conjunto do ano de 2025, após ter incrementado 2,1% em 2024<sup>1</sup>.

A composição do crescimento continuou a refletir, sobretudo, a resiliência da procura interna, em particular do consumo privado, beneficiando de um mercado de trabalho ainda relativamente sólido e de uma trajetória de inflação mais próxima da estabilidade de preços. Em paralelo, a normalização gradual das taxas de juro foi um fator relevante para a melhoria do sentimento económico e para a retoma progressiva de decisões de investimento, ainda que com heterogeneidade entre setores e com a execução dos fundos europeus a permanecer determinante para a intensidade desse movimento<sup>2</sup>.

No plano dos preços, o Índice de Preços no Consumidor (IPC) registou uma variação média anual de 2,3% em 2025, traduzindo uma continuidade do processo de desinflação observado desde os máximos de 2022-2023 e contribuindo para alguma recuperação do rendimento real disponível<sup>3</sup>.

Ao nível das condições financeiras, o ano ficou marcado por uma política monetária menos restritiva do que no pico do ciclo, com a taxa de facilidade permanente de depósito do Banco Central Europeu (BCE) em 2,0%, mantendo o nível no início de 2026<sup>4</sup>. Nos Estados Unidos, a Reserva Federal encerrou 2025 com o intervalo-alvo da taxa dos *fed funds* em 3,50-3,75%, após ter sido efetuado um corte em dezembro, num

<sup>1</sup> Instituto Nacional de Estatística, 30 de janeiro de 2026, Estimativa Rápida do PIB, disponível [aqui](#).

<sup>2</sup> Banco de Portugal, 19 de dezembro de 2025, Boletim Económico, disponível [aqui](#).

<sup>3</sup> Instituto Nacional de Estatística, 13 de janeiro de 2026, Índice de Preços no Consumidor, disponível [aqui](#).

<sup>4</sup> Banco Central Europeu, 5 de fevereiro de 2026, *Monetary Policy Decisions*, disponível [aqui](#).



contexto em que a desinflação foi mais gradual e a avaliação do risco “crescimento vs. inflação” se manteve central para a orientação futura<sup>5</sup>.

No sistema bancário, a qualidade do crédito permaneceu controlada: o rácio bruto de *non-performing loans* (NPL) manteve-se em 2,3% no terceiro trimestre de 2025, evidenciando estabilidade apesar do período prolongado de taxas elevadas no passado recente<sup>6</sup>. Ainda assim, é expectável que a evolução futura continue sensível ao comportamento do serviço da dívida de empresas e famílias, em especial nos segmentos mais expostos a variações de rendimento e a custos de financiamento.

Nos mercados financeiros, a Bolsa portuguesa registou um ano particularmente favorável: o PSI valorizou cerca de 29% em 2025, encerrando o melhor crescimento desde 2009, num movimento apoiado por resultados empresariais robustos em alguns sectores e por maior apetite ao risco no contexto europeu<sup>7</sup>.

Nos indicadores de confiança, observou-se um enquadramento menos exuberante do que em períodos de expansão forte, mas consistente com um crescimento moderado: o Indicador de Sentimento Económico (ISE) situou-se em 97,2 em dezembro de 2025<sup>8</sup>, enquanto o indicador de confiança dos consumidores (em saldo de respostas extremas) fixou-se em -15,1 no mesmo período, espelhando alguma melhoria face a mínimos anteriores, embora ainda em terreno de pessimismo<sup>9</sup>.

No plano internacional, a economia mundial continuou a crescer a um ritmo próximo de 3%, mas com diferenças relevantes entre blocos e com riscos geopolíticos e comerciais a condicionarem expectativas. No World Economic Outlook de outubro de 2025, o FMI apontou para um crescimento global de 3,2% em 2025 e 3,1% em 2026, num cenário em que a fragmentação comercial e a incerteza geopolítica permanecem fatores de risco material<sup>10</sup>.

Em Portugal, a política pública na habitação continuou no centro do debate económico e social. Em 2025, destacaram-se medidas dirigidas ao aumento da oferta e à melhoria da acessibilidade, incluindo opções de natureza fiscal e regulamentar, de que são exemplo propostas de redução do IVA na construção de habitação dentro de determinados limites e incentivos associados ao arrendamento<sup>11</sup>.

<sup>5</sup> Reserva Federal, 10 de dezembro de 2025, *Federal Open Market Committee Statement*, disponível [aqui](#).

<sup>6</sup> Banco de Portugal, 30 de dezembro de 2025, Indicadores do Sistema Bancário, disponível [aqui](#).

<sup>7</sup> Dinheiro Vivo, 31 de dezembro de 2025, disponível [aqui](#).

<sup>8</sup> Instituto Nacional de Estatística, 30 de janeiro de 2026, Indicador de Sentimento Económico, disponível [aqui](#).

<sup>9</sup> Instituto Nacional de Estatística, 29 de janeiro de 2026, Indicador de Confiança dos Consumidores, disponível [aqui](#).

<sup>10</sup> Fundo Monetário Internacional, 14 de outubro de 2025, *World Economic Outlook*, disponível [aqui](#).

<sup>11</sup> Governo de Portugal, 25 de setembro de 2025, Programa e Medidas para a Habitação, disponível [aqui](#).



Mantiveram-se, também, medidas de apoio a jovens na aquisição de habitação própria e permanente, incluindo a isenção de IMT e imposto de selo ao abrigo do regime aplicável até aos 35 anos, com impacto potencial na procura e na dinâmica transacional em segmentos específicos<sup>12</sup>.

Para 2026 e anos seguintes, as projeções oficiais apontam, em geral, para um crescimento próximo de 2%, suportado pela procura interna, melhoria gradual do investimento e contributo dos fundos europeus, mas com um equilíbrio delicado entre riscos externos, entre os quais se destacam os geopolíticos, do comércio internacional, e dos preços de energia, e fatores internos, nomeadamente a execução de investimento público, a produtividade e os constrangimentos de oferta, incluindo no mercado de habitação<sup>13</sup>.

## 2.2. Análise do Setor Imobiliário em Portugal

Durante o exercício de 2025, o mercado de investimento em imobiliário comercial em Portugal evidenciou uma evolução positiva face ao ano anterior, beneficiando de um enquadramento macroeconómico mais estável, de uma melhoria gradual das condições de financiamento e de uma maior convergência entre as expectativas de compradores e vendedores. Este contexto contribuiu para um aumento da atividade transacional e para uma maior diversificação do investimento por classe de ativo, com particular incidência nos setores do retalho, hotelaria e logística, bem como para uma retoma seletiva do interesse pelo segmento de escritórios, sobretudo em ativos de elevada qualidade e localizações consolidadas. Os investidores estrangeiros mantiveram um papel relevante no mercado nacional, enquadrado no reposicionamento do capital internacional em mercados considerados resilientes no contexto europeu<sup>14</sup>.

O volume total de investimento em imobiliário comercial em Portugal ascendeu, em 2025, a cerca de 2,72 mil milhões de euros, representando um crescimento homólogo de 17%. Apesar de uma desaceleração da atividade no quarto trimestre do ano, quando comparado com o período homólogo, o mercado manteve um nível de investimento consistente ao longo do exercício. O setor do retalho destacou-se como a principal classe de ativo em termos de captação de investimento, representando cerca de 30% do volume total anual, enquanto o segmento de escritórios registou uma contribuição

<sup>12</sup> Autoridade Tributária e Aduaneira, Regime Fiscal Jovem – Habitação Própria Permanente, disponível [aqui](#).

<sup>13</sup> Banco de Portugal, 19 de dezembro de 2025, Boletim Económico, disponível [aqui](#).

<sup>14</sup> Cushman & Wakefield – Commercial Real Estate Investment Grows, Portugal, disponível [aqui](#).



relevante no último trimestre do ano, refletindo a procura por ativos bem localizados e com características adequadas às atuais exigências dos ocupantes<sup>15</sup>.

No mercado de escritórios, o exercício de 2025 foi marcado por uma ligeira redução dos volumes de ocupação face a 2024, num contexto de maior seletividade da procura. Em Lisboa, o *take-up* anual atingiu 204 067 m<sup>2</sup>, traduzindo uma diminuição homóloga de 8%. Ainda assim, a atividade manteve-se significativa, em particular no último trimestre do ano. A taxa de disponibilidade registou uma redução, fixando-se em 7,72% no final do exercício, refletindo a escassez de oferta de edifícios de elevada qualidade. Este enquadramento contribuiu para a continuação da pressão sobre as rendas *prime*, tendo o Centro Histórico e Zona Ribeirinha alcançado, pela primeira vez, o valor de 32,00 €/m<sup>2</sup>/mês, assumindo-se como o eixo com a renda *prime* mais elevada da cidade<sup>16</sup>.

No mercado de escritórios do Porto, a atividade ocupacional em 2025 refletiu igualmente uma procura orientada para a modernização e eficiência dos espaços. O *take-up* anual totalizou 43 704 m<sup>2</sup>, com a mudança de instalações a assumir um papel relevante na dinâmica do mercado. A taxa de disponibilidade manteve uma trajetória descendente, situando-se em 4,27% no final do ano, reforçando a pressão sobre os ativos de melhor qualidade. Em termos de rendas, os valores *prime* mantiveram-se estáveis na CBD da Boavista, nos 21,00 €/m<sup>2</sup>/mês, enquanto a zona de Matosinhos registou um aumento para 16,00 €/m<sup>2</sup>/mês<sup>17</sup>.

O mercado industrial e logístico registou, em 2025, uma normalização da atividade ocupacional face aos níveis excecionais observados no exercício anterior. A absorção total ascendeu a 361 097 m<sup>2</sup>, correspondendo a uma redução homóloga de 15%. Não obstante, o setor continuou a evidenciar fundamentos sólidos, suportados pela escassez de oferta moderna e pela procura por projetos de elevada qualidade. As rendas *prime* mantiveram-se estáveis ao longo do exercício, situando-se nos 5,25 €/m<sup>2</sup>/mês na Castanheira–Azambuja e nos 6,00 €/m<sup>2</sup>/mês no eixo Porto de Leixões–Aeroporto. Em termos de investimento, o setor industrial e logístico destacou-se positivamente, com um volume transacionado de 281,7 milhões de euros, refletindo um aumento significativo face a 2024<sup>18</sup>.

No setor do retalho, o exercício de 2025 manteve uma trajetória de crescimento sustentado, com particular dinamismo no segmento de *High Street Retail*. Ao longo do

<sup>15</sup> CBRE – Figures Investimento Portugal Q4 2025, disponível [aqui](#).

<sup>16</sup> CBRE – Figures Escritórios Lisboa Q4 2025, disponível [aqui](#).

<sup>17</sup> CBRE – Figures Escritórios Porto Q4 2025, disponível [aqui](#).

<sup>18</sup> CBRE – Figures Logística Portugal Q4 2025, disponível [aqui](#).



ano registaram-se 239 novas aberturas de lojas, representando um aumento homólogo de 13%, com destaque para o setor de Restauração & Bebidas como principal motor da atividade. As rendas *prime* mantiveram-se estáveis nos principais eixos comerciais, situando-se nos 145 €/m<sup>2</sup>/mês no Chiado e nos 90 €/m<sup>2</sup>/mês na Rua de Santa Catarina. Nos centros comerciais, o desempenho operacional permaneceu positivo, refletido no crescimento das vendas e do *footfall* ao longo do exercício<sup>19</sup>.

Relativamente às rendibilidades, as *prime yields* mantiveram-se globalmente estáveis no final de 2025, sinalizando uma maior maturidade do mercado. As principais exceções verificaram-se no segmento de escritórios, nomeadamente na Zona de Expansão e no Parque das Nações, onde se observou um ajustamento em alta de 25 pontos base, para 6,25% e 6,00%, respetivamente<sup>20</sup>.

Os Organismos de Investimento Alternativo Imobiliário (OIA imobiliário) continuaram a apresentar uma evolução positiva ao longo de 2025. O valor dos ativos sob gestão atingiu um novo máximo histórico, situando-se próximo dos 18,7 mil milhões de euros, refletindo um crescimento homólogo expressivo e uma valorização acumulada relevante nos últimos anos<sup>21</sup>. Os OIA imobiliários fechados reforçaram a sua importância relativa no mercado, enquadrados numa maior procura por soluções de investimento coletivo com exposição ao setor imobiliário e com horizontes de médio e longo prazo.

Em síntese, de acordo com os principais relatórios de mercado nacionais e europeus, o mercado imobiliário português enquadra-se num contexto de maior estabilidade e maturidade, beneficiando de fundamentos sólidos e de um posicionamento competitivo no contexto europeu<sup>22 23</sup>. Apesar de um enquadramento marcado por maior seletividade dos investidores, o imobiliário em Portugal manteve-se, em 2025, como uma classe de ativo resiliente, suportada por níveis de ocupação consistentes, desempenho operacional positivo nos principais segmentos e pela relevância crescente dos critérios de qualidade e sustentabilidade na valorização dos ativos.

<sup>19</sup> CBRE – Figures Retail Portugal Q4 2025, disponível [aqui](#).

<sup>20</sup> CBRE – Figures Investimento Portugal Q4 2025, disponível [aqui](#).

<sup>21</sup> CMVM – Dados sobre Organismos de Investimento Alternativo Imobiliário (2025), disponível [aqui](#).

<sup>22</sup> CBRE – Portugal Real Estate Market Outlook / Executive Summary, disponível [aqui](#).

<sup>23</sup> Cushman & Wakefield – European Outlook 2026, disponível [aqui](#).



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

#### 3.1. Estratégia do Fundo

O Fundo Conforto, em termos regulamentares, dispõe um espectro de atividade lato, auferindo de um campo muito aberto para materializar os seus investimentos. De acordo com o regulamento aprovado pelos participantes, está configurado que o Fundo deve investir predominantemente em imóveis destinados a comércio e indústria e, de forma mais residual, em imóveis destinados a habitação, hotelaria e serviços.

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 Legatum Gest assumiu a gestão do Fundo, a estratégia definida focou-se em dois objetivos principais:

- i) 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.
- ii) realização de propriedade horizontal dos seis imóveis da Rua Damiana Maria da Silva – Braga.

A dinamização do arrendamento dos espaços disponíveis permitiu criar uma base de rendimento com alguma estabilidade.

A viabilização da Propriedade Horizontal do conjunto patrimonial sito na Rua Damiana Maria da Silva em Braga, que foi, no decurso do exercício, aprovada, irá ser geradora de valor, potenciando condições para que a alienação, possa, quando for decidida, ser alvo de interesse acrescido do mercado, criando valor.

No exercício, foi ainda facto notável, a alienação do património imobiliário sito em Celeirós – Braga, que foi adquirido pela entidade inquilina, que, ao ver caducado o seu direito de opção de compra consagrado no contrato de arrendamento, teve de aceitar a materialização da operação com valores atuais de mercado, dando origem a uma relevante mais-valia.



### 3.2. Evolução da Carteira e das atividades do Fundo

A 31 de dezembro de 2025, o Fundo apresentava um portfólio significativo de ativos imobiliários, totalizando 19 939 100 € investidos neste segmento.

O ano de 2025 foi marcado por dois grandes eventos no Fundo Conforto, ambos com impacto significativo na estratégia e performance do Fundo. Estes acontecimentos refletem não só o cumprimento dos objetivos delineados pela entidade gestora, mas também a capacidade do Fundo em se adaptar e responder às oportunidades e desafios do mercado imobiliário nacional.

O primeiro evento diz respeito ao património localizado na Rua Damiana Maria da Silva, em Ferreirós, Braga. Neste imóvel, foi obtida a Propriedade Horizontal, um marco relevante na gestão do Fundo, pois permite segmentar o edifício em frações independentes, facilitando futuras operações de venda ou arrendamento das diferentes unidades, bem como a valorização do ativo. A aprovação da Propriedade Horizontal pela Câmara Municipal de Braga foi um passo fundamental, embora tenha sido exigida a entrega de documentação adicional para a conclusão do processo. Estes documentos serão submetidos no início de 2026, prevendo-se que, após a sua análise, seja possível levantar a licença necessária para a plena regularização do imóvel. Este avanço irá potenciar o interesse do mercado e permitirá ao Fundo explorar opções de alienação ou arrendamento com maior flexibilidade, reforçando a geração de valor para os participantes.

Além disso, este processo de obtenção da Propriedade Horizontal está alinhado com a estratégia definida pela Legatum Gest, que visa maximizar o rendimento dos ativos e resolver questões relacionadas com incumprimentos contratuais. Ao regularizar e valorizar o património, o Fundo posiciona-se para atingir melhores resultados financeiros e reforçar a sua solidez no mercado.

O segundo evento relevante durante o ano de 2025 foi a alienação do imóvel localizado no Parque Industrial de Celeirós, em Braga, ao arrendatário. Esta operação de venda revelou-se especialmente vantajosa para o Fundo, uma vez que gerou uma mais-valia significativa e aumentou a liquidez disponível. O arrendatário, ao ver caducado o direito de opção de compra previsto no contrato de arrendamento, aceitou concretizar a aquisição pelo valor de mercado atual, evidenciando a atratividade dos ativos geridos pelo Fundo Conforto. A alienação deste imóvel contribuiu para a otimização da carteira,



libertando recursos que podem ser reinvestidos em novas oportunidades e projetos estratégicos.

Esta liquidez adicional, proveniente da alienação do ativo em Celeirós, assume um papel fundamental na prossecução dos objetivos do Fundo Conforto para o futuro. Com recursos reforçados, está identificada uma oportunidade de melhoria e modernização nos ativos localizados na Rua Joaquim Dias Salgueiro, na Maia. O investimento previsto, que terá início em 2026, irá elevar o patamar das infraestruturas, promovendo a valorização dos imóveis e permitindo alcançar maiores rentabilidades. Este projeto de reabilitação e modernização está em consonância com a política de dinamização do arrendamento, garantindo uma base de rendimento estável e sustentável para o Fundo, enquanto se criam condições para captar novos inquilinos e potencializar o crescimento dos resultados.

Em síntese, os acontecimentos de 2025, nomeadamente a obtenção da Propriedade Horizontal em Ferreirós, Braga, e a alienação do imóvel em Celeirós, Braga, refletem não só a eficácia da gestão, mas também a aposta contínua na valorização dos ativos, na resolução de pendências contratuais e na preparação do Fundo para enfrentar os desafios e aproveitar as oportunidades futuras. O reforço de liquidez e o planeamento de investimentos estruturais demonstram o compromisso em garantir o crescimento sustentável e a criação de valor para todos os participantes.

A 31 de dezembro de 2025, a carteira de ativos imobiliários do Fundo era constituída por:

Imóveis	Área m <sup>2</sup>	Valor do imóvel
Lote 1, Lugar da Misericórdia, Braga	1 311	874 000,00 €
Lote 2, Lugar da Misericórdia, Braga	1 860	1 002 000,00 €
Lote 3, Lugar da Misericórdia, Braga	1 912	1 037 000,00 €
Lote 4, Lugar da Misericórdia, Braga	1 929	1 065 000,00 €
Lote 5, Lugar da Misericórdia, Braga	1 929	1 062 500,00 €
Lote 6, Lugar da Misericórdia, Braga	1 929	1 062 500,00 €
Rua Joaquim Dias Salgueiro, 167	8 269	7 481 650,00 €
Rua Joaquim Dias Salgueiro, 316	5 485	6 354 450,00 €
		<b>19 939 100,00 €</b>

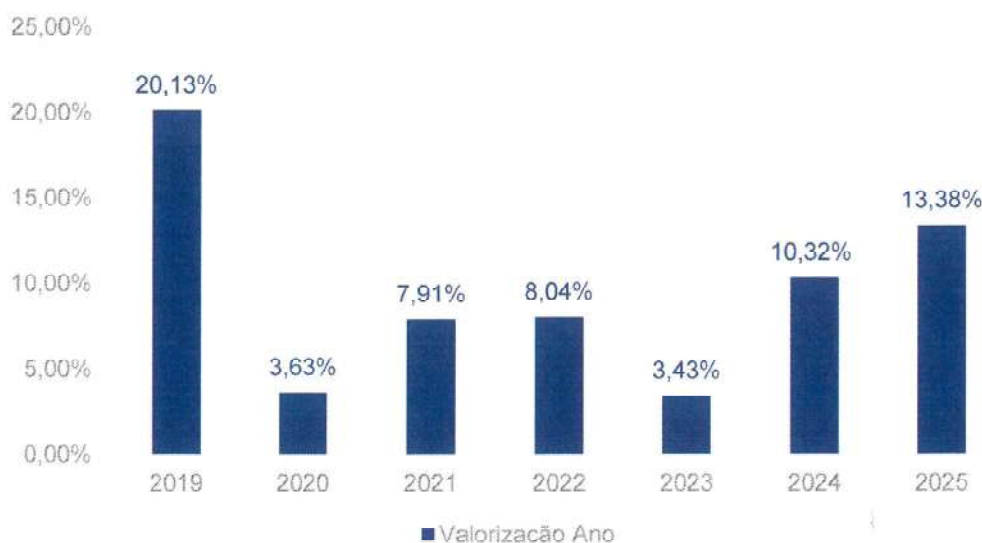
A 31 de dezembro de 2025 o Ativo Imobiliário do Fundo ascendia a 19 939 100 €, o que correspondia a 84,30% do Ativo Líquido.



Balço (Valores em Euros)	2023		2024		2025	
	Montante	%	Montante	%	Montante	%
<b>Ativo</b>						
Ativos imobiliários	20 714 035,85	87,18%	20 247 787,50	88,68%	19 939 100,00	84,29%
Depósitos à ordem e a prazo	2 289 067,26	9,63%	2 014 968,31	8,82%	3 339 358,22	14,12%
Outros valores ativos	756 656,17	3,18%	570 325,19	2,50%	375 624,25	1,59%
	23 759 759,28	100%	22 833 081,00	100%	23 654 282,47	100%
<b>Passivo</b>						
Comissões e outros encargos a pagar	13279,4	0,13%	12 821,92	0,15%	13 354,76	0,17%
Empréstimos contraídos	8 087 781,64	78,56%	7 457 671,60	89,58%	7 076 694,72	91,84%
Outras contas credores	416 914,85	4,05%	405 540,66	4,87%	309 468,56	4,02%
Outros valores passivos	1 777 364,76	17,26%	449 295,13	5,40%	305 959,84	3,97%
	10 295 340,65	100%	8 325 329,31	100%	7 705 477,88	100%
<b>Valor Líquido Global do Fundo</b>	<b>13 464 418,63</b>		<b>14 507 751,69</b>		<b>15 948 804,59</b>	
<b>N.º de UP</b>	<b>20 554</b>		<b>20 554</b>		<b>20 554</b>	
<b>Valor da UP</b>	<b>655,0753</b>		<b>705,8359</b>		<b>775,9465</b>	

Demonstração de Resultados (Valores em Euros)	2023		2024		2025	
	Montante	%	Montante	%	Montante	%
<b>Proveitos</b>						
<b>Carteira de imóveis</b>						
Rendimentos de ativos	778 440,80	73,5%	1 402 462,71	41,8%	1 560 475,85	54,0%
Ganhos em ativos imobiliários	88 300,00	8,3%	1 309 072,28	39,1%	601 556,00	20,8%
Mais valias de ativos imobiliários	0,00	0,0%	200 000,00	6,0%	444 349,02	15,4%
<b>Outros rendimentos</b>						
Outros	191 757,57	18,1%	440 439,56	13,1%	285 000,28	9,9%
	1 058 498,37	100%	3 351 974,55	100%	2 891 381,15	100%
<b>Custos</b>						
<b>Carteira de imóveis</b>						
Menos valias de ativos	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Perdas em ativos imobiliários	79 250,00	13,5%	875 320,63	44,2%	11 393,50	1,2%
Comissões de transações	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
<b>Outros custos</b>						
Juros de empréstimos	176 777,40	30,1%	431 392,37	21,8%	302 487,65	31,8%
Fornecimento e serviços externos	45 211,88	7,7%	97 591,74	4,9%	49 323,46	5,2%
Comissão de gestão	61 225,21	10,4%	92 096,33	4,7%	92 943,95	9,8%
Comissão de depósito	30 612,61	5,2%	46 047,67	2,3%	46 471,98	4,9%
Provisões do exercício	4 546,01	0,8%	259 476,94	13,1%	141 538,22	14,9%
Impostos	74 356,05	12,7%	44 967,26	2,2%	45 074,46	4,7%
Outros	115 306,20	10,6%	133 486,55	6,7%	260 810,67	27,6%
	587 287,96	100%	1 979 777,49	100%	950 043,89	100%
<b>Resultado Líquido do Período</b>	<b>471 210,41</b>		<b>1 372 197,06</b>		<b>1 941 337,26</b>	

### 3.3. Performance do Fundo





O Ativo Líquido do Fundo, a 31 de dezembro de 2025, era de 23 654 282,47 €, representando um aumento de 3,60% face a 2024. Os Proveitos e Ganhos gerados, ao longo do ano de 2025, foram de 2 891 381,15 €, dos quais 1 560 475,85 € respeitam a Rendimentos de Ativos Imobiliários, rubrica que cresceu 158 013,14 € face a 2024.

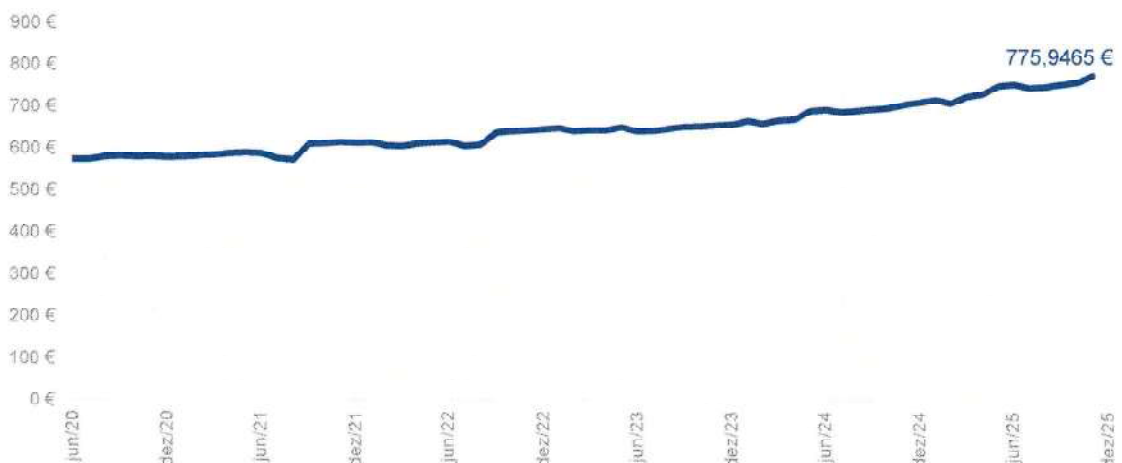
Relativamente aos custos, estes totalizaram 950 043,89€ em 2025, um valor 1 029 733,60 € inferior ao registado em 2024. O maior contributo para os custos, com um peso de 31,84%, vem dos Juros de Operações Correntes, no montante de 302 487,65 €.

O Resultado Líquido do Período foi, assim, de 1 941 337,26 €, um valor superior em 569 140,20 € ao registado em 2024, correspondendo a uma rentabilidade efetiva, ponderadas as distribuições de rendimentos efetuadas, de 13,38%.

Encargos	Valor	% do VLGF <sup>(1)</sup>
Comissão de gestão	92 943,95 €	0,58%
Comissão de depósito	46 471,98 €	0,29%
Taxa de supervisão	4 751,71 €	0,03%
Auditoria	6 765,00 €	0,04%
Avaliações ativos imobiliários	5 781,00 €	0,04%
Imposto selo	14 142,45 €	0,09%
Seguros	7 583,48 €	0,05%
	<b>178 439,57 €</b>	<b>1,12%</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 2025, estabeleceu-se nos 178 439,57€, o equivalente a 1,12% do Valor Líquido Global de Fundo (VLGF).

### EVOLUÇÃO DA COTAÇÃO





A cotação do Fundo, a 31 de dezembro de 2025, era de 775,9465 €, superior à cotação de 705,8359 €, a 31 de dezembro de 2024.

A 31 de dezembro de 2025, o número de participantes do Fundo era de 67, detendo no seu conjunto 20 554 unidades de participação. Nesta data, o VLGf era de 15 948 804,59 €.

### **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 2025, o Fundo distribuiu 500 284,36 €. Foi efetuada uma distribuição a 27 de março de 2025 no montante de 250 142,18 € e uma outra distribuição de rendimentos, também no montante de 250 142,18 €, a 27 de agosto de 2025.

### **3.5. Gestão do Risco**

Reconhecendo que o risco é intrínseco à atividade de gestão de ativos, a Sociedade 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 2025, os limites legais e regulamentares do Fundo encontravam-se integralmente cumpridos, conforme descrição abaixo:

Posição de liquidez		% Ativo Líquido	
Depósitos bancários	3 339 358,22 €		14,12%
Posição de alavancagem, derivados, reportes e empréstimos		% Ativo Líquido	
Financiamentos bancários	7 076 694,72 €		29,92%
Total	7 076 694,72 €		29,92%
Estrutura dos imóveis em carteira		% Ativo Líquido	
Lote 1, Lugar da Misericórdia, Braga	874 000,00 €		3,70%
Lote 2, Lugar da Misericórdia, Braga	1 002 000,00 €		4,24%
Lote 3, Lugar da Misericórdia, Braga	1 037 000,00 €		4,38%
Lote 4, Lugar da Misericórdia, Braga	1 065 000,00 €		4,50%
Lote 5, Lugar da Misericórdia, Braga	1 062 500,00 €		4,49%
Lote 6, Lugar da Misericórdia, Braga	1 062 500,00 €		4,49%
Rua Joaquim Dias Saigueiro, 167	7 481 650,00 €		31,63%
Rua Joaquim Dias Saigueiro, 316	6 354 450,00 €		26,87%
Total	19 939 100,00 €		84,30%

O peso dos imóveis no Ativo Líquido do Fundo era de 84,30%, 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 2025, correspondia a 29,92% do ativo do Fundo, abaixo do limite máximo regulamentar de 50%.

No final do ano de 2025, 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, sector de atividade ou mesmo qualidade dos inquilinos.

A Legatum Gest, 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 2025, ascendia a 7 076 694,72 €, correspondendo a 29,92% do seu ativo. O Fundo possui dois financiamentos em curso, sendo o mais significativo o contrato com o Novo Banco indexado à Euribor a 3 meses, com o montante em dívida de 6 475 000 €. 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 Legatum Gest 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 Legatum Gest 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 sector imobiliário.



### 3.6. Eventos Subsequentes e Perspetivas Futuras

Durante o ano de 2025, houve várias sessões de audiência de julgamento relativas à ação declarativa de condenação instaurada por uma pessoa singular contra o fundo Conforto, em 2023, pedindo a condenação no pagamento do valor de alegadas comissões pela angariação de interessados em contratos de arrendamento celebrados sobre os imóveis do Fundo. O processo não deverá, no entanto, ter qualquer impacto na esfera do Conforto.

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 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 ainda mais relevante, 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, 20 de fevereiro de 2026**

**O Conselho de Administração**

**Presidente:** José Miguel Marques



**Vogal:** José Sousa Lopes

**Vogal:** José Alves Coelho

**Vogal:** Alexandre Teixeira Mendes

*[Handwritten mark]*

# Demonstrações Financeiras

*[Handwritten signatures]*



## 4. Demonstrações Financeiras

### 4.1. Balanço em 31 de dezembro de 2025

Códigos das contas	2025				2024	(Valores expressos em euros)
	Ativo	Ativo bruto	Mais valias/AF	Menos valias/AD		
	<b>Ativos imobiliários</b>					
31	Terenos					
32	Construções	17.441.138,65	3.140.211,98	642.220,63	19.639.100,00	20.247.787,50
34	Adiantamento por compra de imóveis					
35	Outros ativos					
	Total de ativos imobiliários	17.441.138,65	3.140.211,98	642.220,63	19.639.100,00	20.247.787,50
	<b>Carteira de títulos e participações</b>					
213+214+2173	Obrigações diversas					
22	Participações em sociedades imobiliárias					
24	Unidades de participação					
26	Outros instrumentos de dívida					
	Total da carteira de títulos e participações	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>Contas de terceiros</b>					
412	Derechos por rendas vencidas	204.254,36			204.254,36	288.996,46
413+...+419	Outras contas de devedores	2.501,01			2.501,01	3.510,75
	Total dos valores a receber	206.755,37	0,00	0,00	206.755,37	292.507,21
	<b>Disponibilidades</b>					
11	Caixa					
12	Depósitos à ordem	159.358,22			159.358,22	107.488,31
13	Depósitos a prazo	3.180.000,00			3.180.000,00	1.907.500,00
14	Certificados de depósito					
18	Outros meios monetários					
	Total das disponibilidades	3.339.358,22	0,00	0,00	3.339.358,22	2.014.988,31
	<b>Acréscimos e diferimentos</b>					
51	Acréscimos de diferimentos					
52	Acréscimos de proveitos a receber	2.067,00			2.067,00	90.199,79
58	Despesas com custos diferidos	167.001,88			167.001,88	187.818,20
59	Outros acréscimos e diferimentos					
	Total de acréscimos e diferimentos ativos	169.068,88	0,00	0,00	169.068,88	277.817,99
	<b>Total do ativo</b>					
		21.155.291,12	3.140.211,98	642.220,63	23.654.282,47	22.833.081,00
	<b>Total do número de unidades de participação</b>					
					20.554,00	20.554,00
	<b>Valor unitário da unidade de participação (Eur)</b>					
					775,9465	705,8359
	<b>Passivo</b>					
	<b>Capital do fundo</b>					
61	Unidades de participação					
62	Variáveis patrimoniais	11.711.481,98			11.711.481,98	11.711.481,98
64	Resultados transferidos	2.798.269,71			2.798.269,71	1.752.938,65
65	Resultados distribuídos	-500.284,36			-500.284,36	-328.864,00
66	Ajustamentos em imóveis					
DR	Resultado líquido do período	1.941.337,26			1.941.337,26	1.372.197,06
	Total do capital do fundo	15.948.804,59			15.948.804,59	14.507.751,69
	<b>Ajustamentos e provisões</b>					
47	Ajustamentos de dívidas a receber					
48	Provisões acumuladas	144.624,32			144.624,32	251.176,94
	Total de ajustamento e provisões	144.624,32			144.624,32	251.176,94
	<b>Contas de terceiros</b>					
422	Rendimentos a pagar a participantes					
423	Comissões e outros encargos a pagar	13.354,76			13.354,76	12.821,92
424+...+429	Outros contas de credores	309.488,56			309.488,56	405.540,66
43	Empréstimos contraídos	7.076.694,72			7.076.694,72	7.457.671,60
44	Adiantamentos por venda de imóveis					
	Total dos valores a pagar	7.398.518,04			7.398.518,04	7.876.034,18
	<b>Acréscimos e diferimentos</b>					
53	Acréscimos de custos	54.571,07			54.571,07	61.119,74
56	Receitas com proveito diferido	106.764,45			106.764,45	138.998,45
58	Outros acréscimos e diferimentos					
59	Contas transitórias passivas					
	Total de acréscimos e diferimentos passivos	161.335,52			161.335,52	199.118,19
	<b>Total do passivo</b>					
		7.705.477,88			7.705.477,88	8.325.329,31
	<b>Total do passivo e situação líquida</b>					
		23.654.282,47			23.654.282,47	22.833.081,00

Conselho de Administração:

*Abraão de Oliveira Soares*  
*João Luís*  
*AMS*

Contabilista Certificada:

*Patricia*



## 4.2. Demonstração dos Resultados por Natureza em 31 de dezembro de 2025

		(Valores expressos em euros)	
		2025	2024
Códigos das contas	Custos e Perdas	2025	2024
Códigos das contas	Proveitos e Ganhos	2025	2024
<b>Custos e perdas correntes</b>			
<b>Juros e custos equitransados</b>			
711+...+718	De operações correntes	302.487,66	43.392,37
719	De operações extrapatrimoniais		
<b>Comissões</b>			
722	Da carteira de títulos e participações		
723	Em ativos imobiliários		
724+...+728	De outras operações correntes	146.900,10	143.445,80
729	Em operações extrapatrimoniais		
<b>Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários</b>			
732	Na carteira de títulos e participações		
733	Em ativos imobiliários		
731+738	Outras operações correntes	11.363,50	875.320,63
739	Em operações extrapatrimoniais		
<b>Impostos</b>			
741+7421	Impostos sobre o rendimento	44.826,06	43.249,26
741+7422	Impostos indiretos		
7416+7423	Outros impostos	248,40	1.118,00
<b>Provisões do exercício</b>			
751	Ajustamentos de dívida a receber	141.538,22	259.475,94
752+758	Provisões para encargos		
76	Fornecimento e serviços externos	49.323,46	97.591,74
77	Outros custos e perdas correntes	693.717,39	1.851.394,74
		<b>Total dos custos e perdas correntes (A)</b>	<b>3.351.974,55</b>
<b>Custos e perdas eventuais</b>			
781	Valores incorráveis		
782	Perdas extraordinárias		
783	Perdas de exercícios anteriores	253.326,50	128.182,75
784+...788	Outras perdas eventuais	253.326,50	128.182,75
		<b>Total dos custos e perdas eventuais (C)</b>	<b>506.653,25</b>
<b>Resultado líquido do período</b>		<b>1.941.337,25</b>	<b>1.372.197,06</b>
		<b>Total</b>	<b>3.351.974,55</b>
<b>Proveitos e ganhos correntes</b>			
<b>Juros e proveitos equitransados</b>			
812	Da carteira de títulos e participações		
811+818	Outras operações correntes	35.887,83	61.371,99
819	De operações extrapatrimoniais		
<b>Rendimentos de títulos</b>			
822...825	Da carteira de títulos e participações		
826	De outras operações correntes		
829	De operações extrapatrimoniais		
<b>Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários</b>			
832	Da carteira de títulos e participações		
833	Em ativos imobiliários		
831+838	Outras operações correntes	1.045.905,02	1.509.072,28
839	Em operações extrapatrimoniais		
<b>Reversões de ajustamentos e de provisões</b>			
851	De ajustamentos de dívida a receber	248.080,84	370.756,19
852	De provisões para encargos		
86	Rendimentos de ativos imobiliários	1.560.475,85	1.402.462,71
87	Outros proveitos e ganhos correntes	21,55	
		<b>Total dos proveitos e ganhos correntes (B)</b>	<b>3.343.663,17</b>
<b>Proveitos e ganhos eventuais</b>			
881	Recuperação de incorráveis		
882	Ganhos extraordinários		
883	Ganhos de exercícios anteriores		
888+889	Outros ganhos eventuais		8.311,38
		<b>Total dos proveitos e ganhos eventuais (D)</b>	<b>8.311,38</b>
<b>Resultado líquido do período</b>		<b>2.891.381,15</b>	<b>3.351.974,55</b>
		<b>Total</b>	<b>3.351.974,55</b>
<b>Resultados eventuais</b>			
DC	Resultados antes de impostos sobre o rendimento	-283.326,50	-119.871,37
B-D-A-C-742	Resultados antes de impostos sobre o rendimento	1.941.337,26	1.372.197,06
B-D-A-C	Resultados líquidos do período	1.941.337,26	1.372.197,06

Contabilista Certificada:

Conselho de Administração:



### 4.3. Demonstração dos Fluxos Monetários em 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em euros)

Discriminação dos fluxos	2025		2024	
	Valor	Somatório	Valor	Somatório
<b>Operações sobre as unidades do fundo</b>				
<b>Recebimentos</b>				
Subscrição de unidades de participação				
Comissão de subscrição				
Comissão de resgate				
<b>Pagamentos</b>				
Resgates de unidades de participação				
Rendimentos pagos aos participantes	-500 284,36		-328 864,00	
Outros pagamentos s/ unidades de participação do fundo				
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo		-500 284,36		-328 864,00
<b>Operações com ativos imobiliários</b>				
<b>Recebimentos</b>				
Alienação de ativos imobiliários	1 250 000,00		1 012 594,41	
Rendimento de ativos imobiliários	1 441 123,08		1 307 375,43	
Adiantamentos por conta de venda de ativos imobiliários				
Outros recebimentos de ativos imobiliários			85 399,20	
<b>Pagamentos</b>				
Aquisição de ativos imobiliários				
Comissões em ativos imobiliários				
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	-23 044,68		-137 349,90	
Adiantamento por conta de compra de ativos imobiliários				
Outros pagamentos de ativos imobiliários				
Fluxo das operações sobre valores imobiliários		2 668 078,40		2 268 019,14
<b>Operações da carteira de títulos</b>				
<b>Recebimentos</b>				
Venda de títulos				
Rendimento de títulos				
<b>Pagamentos</b>				
Compra de títulos				
Juros e custos similares				
Fluxo das operações da carteira de títulos		0,00		0,00
<b>Operações de gestão corrente</b>				
<b>Recebimentos</b>				
Juros de depósitos bancários	37 156,20		77 367,66	
Reembolso de impostos e taxas				
Financiamento				
Outros recebimentos correntes	27 750,48			
<b>Pagamentos</b>				
Comissão de gestão	-92 644,38		-96 120,93	
Comissão de depósito	-46 322,20		-48 060,46	
Impostos e taxas	-47 301,15		-159 177,66	
Taxa supervisão	-4 675,59			
Financiamento	-380 976,88		-353 357,53	
Juros de financiamento	-287 543,39		-417 701,56	
Outros pagamentos correntes	-40 544,96		-1 784,73	
Fluxo das operações de gestão corrente		-835 101,87		-998 835,21
<b>Operações eventuais</b>				
<b>Recebimentos</b>				
Ganhos extraordinários	123,00			
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores				
Recuperação de incobráveis			33 556,36	
Outros recebimentos de operações eventuais			2 024,76	
<b>Pagamentos</b>				
Perdas extraordinárias				
Perdas imputáveis a exercícios anteriores				
Outros pagamentos de operações eventuais	-8 425,26		-1 250 000,00	
Fluxo das operações eventuais		-8 302,26		-1 214 418,88
<b>Saldo dos fluxos monetários do período</b>		<b>1 324 389,91</b>		<b>-274 098,95</b>
<b>Disponibilidades no início do período</b>		<b>2 014 968,31</b>		<b>2 289 067,26</b>
<b>Disponibilidades no fim do período</b>		<b>3 339 358,22</b>		<b>2 014 968,31</b>

Conselho de Administração:

*Abraão Oliveira*  
*João Baptista*

Contabilista Certificada:

*Patricia*

*[Handwritten mark]*

# Anexo às Demonstrações Financeiras

*[Handwritten signatures]*



## 5. Anexo às 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
Lote 1, Lugar da Misericórdia, Braga	874 000,00	874 000,00	0,00
Lote 2, Lugar da Misericórdia, Braga	1 002 000,00	1 002 000,00	0,00
Lote 3, Lugar da Misericórdia, Braga	1 037 000,00	1 037 000,00	0,00
Lote 4, Lugar da Misericórdia, Braga	1 065 000,00	1 065 000,00	0,00
Lote 5, Lugar da Misericórdia, Braga	1 062 500,00	1 062 500,00	0,00
Lote 6, Lugar da Misericórdia, Braga	1 062 500,00	1 062 500,00	0,00
Rua Joaquim Dias Salgueiro, 167	7 481 650,00	7 481 650,00	0,00
Rua Joaquim Dias Salgueiro, 316	6 354 450,00	6 354 450,00	0,00
<b>Total</b>	<b>19 939 100,00</b>	<b>19 939 100,00</b>	<b>0,00</b>

No ano da aquisição os imóveis são valorizados pelo valor custo, passando no ano seguinte a estar valorizados pelo valor da média das avaliações. No decorrer do ano de 2025, não foram realizadas novas aquisições de ativos imobiliários.

#### 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
Diferença subscrição/resgate	0,00						0,00
Resultado distribuído	-328 864,00			-500 284,36	328 864,00		-500 284,36
Resultado acumulado	1 752 936,65				1 043 333,05		2 796 269,71
Ajustamento em imóveis	0,00						0,00
Resultado do período	1 372 197,06				-1 372 197,06	1 941 337,26	1 941 337,26
<b>Somas</b>	<b>14 507 751,69</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-500 284,36</b>	<b>0,00</b>	<b>1 941 337,26</b>	<b>15 948 804,59</b>
N.º de unidades de participação	20 554,00						20 554,00
Valor por unidade de participação	705,8359						775,9465

### 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 rúbricas 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>24 624</b>		<b>19 803 200,00</b>		<b>20 075 000,00</b>	<b>19 939 100,00</b>	
<b>1.4.1 Arrendadas</b>	<b>24 624</b>		<b>19 803 200,00</b>		<b>20 075 000,00</b>	<b>19 939 100,00</b>	
<b>Comércio</b>	<b>10 070</b>		<b>6 105 000,00</b>		<b>6 101 000,00</b>	<b>6 103 000,00</b>	
Lote 1, Lugar da Misericórdia, Braga	4311	20/06/2025	693 000,00	20/06/2025	655 000,00	674 000,00	
Lote 2, Lugar da Misericórdia, Braga	1880	20/06/2025	1 032 000,00	20/06/2025	972 000,00	1 002 000,00	
Lote 3, Lugar da Misericórdia, Braga	1912	20/06/2025	1 088 000,00	20/06/2025	986 000,00	1 037 000,00	
Lote 4, Lugar da Misericórdia, Braga	1929	20/06/2025	1 096 000,00	20/06/2025	1 034 000,00	1 065 000,00	
Lote 5, Lugar da Misericórdia, Braga	1929	20/06/2025	998 000,00	20/06/2025	1 127 000,00	1 062 500,00	
Lote 6, Lugar da Misericórdia, Braga	1929	20/06/2025	998 000,00	20/06/2025	1 127 000,00	1 062 500,00	
<b>Industrial</b>	<b>13 754</b>		<b>13 698 200,00</b>		<b>13 974 000,00</b>	<b>13 836 100,00</b>	
Rua Joaquim Dias Salgueiro, 167	8269	06/04/2025	7 401 300,00	06/04/2025	7 562 000,00	7 481 650,00	
Rua Joaquim Dias Salgueiro, 316	5485	06/04/2025	6 296 900,00	06/04/2025	6 412 000,00	6 354 450,00	
<b>1.4.2 Não arrendadas</b>							
<b>Total</b>	<b>24 624</b>		<b>19 803 200,00</b>		<b>20 075 000,00</b>	<b>19 939 100,00</b>	
			Quant.	Moeda	Cotação	Juros de arr.	Valor Global
<b>7. Liquidez</b>							<b>3 339 358,22</b>
7.1 À vista							<b>159 358,22</b>
7.1.2 DO's							159 358,22
Bankinter							8 866,43
Novo Banco							142 059,49
Millennium BCP							3 956,50
Banco Carregosa							4 475,80
7.1.3 Fundos de tesouraria							0,00
7.2 A prazo							3 180 000,00
7.2.1 DP's e com pré-aviso							3 180 000,00
Novo Banco							3 180 000,00
7.2.2 CD's							0,00
7.2.3 Valores mobiliários com prazo < 12 meses							0,00
<b>8. Empréstimos</b>							<b>7 076 694,72</b>
8.1 Empréstimos obtidos							7 076 694,72
Mútuo Novo Banco E1M + 1,875% 20290120							601 694,72
Mútuo Novo Banco E3M + 1,5% 20280829							6 475 000,00
8.2 Descobertos							0,00
8.3 Componente variável de fundos mistos							0,00
<b>9. Outros valores a regularizar</b>							<b>-252 956,91</b>
9.1 Valores ativos							375 824,25
9.1.1 Adiantamentos por conta de imóveis							0,00
9.1.4 Renda em dívida							204 254,36
9.1.5 Outros							171 569,89
9.2 Valores passivos							628 783,16
9.2.1 Recebimentos por conta de imóveis							0,00
9.2.5 Rendas adiantadas							106 764,45
9.2.6 Outros							522 018,71
<b>Total</b>							<b>10 163 094,03</b>
<b>Valor Líquido Global do Fundo</b>							<b>15 948 804,59</b>



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		
Resgatadas no período		

#### Nota 4 e 5

O Fundo não possuía títulos em carteira à data de 31 de dezembro de 2025.

#### Nota 6

#### Valorização dos ativos

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.

#### Regras de valorimetria e cálculo do valor da unidade de participação

1. A avaliação de imóveis é realizada por, pelo menos, dois Peritos Avaliadores de Imóveis (PAI), nos seguintes termos:
  - a) Com uma periodicidade mínima de, pelo menos, 12 meses;
  - b) Previamente à sua aquisição e alienação, não podendo a data de referência da avaliação do imóvel ser superior a seis meses relativamente à data do contrato em que é fixado o preço da transação;
  - c) Sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel, nomeadamente a alteração da classificação do solo;
  - d) Previamente a qualquer aumento ou redução de capital, com uma antecedência não superior a seis meses, relativamente à data de realização do aumento ou redução;



- e) Previamente à fusão ou cisão de OIA imobiliário, caso a última avaliação dos imóveis que integrem os respetivos patrimónios tenha sido realizada há mais de seis meses relativamente à data de produção de efeitos da operação;
  - f) Previamente à liquidação em espécie do OIC, com uma antecedência não superior a seis meses, relativamente à data de realização da liquidação.
2. Os imóveis são valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois PAI.
  3. Caso os valores atribuídos difiram entre si mais de 20%, por referência ao valor menor, o imóvel em causa é novamente avaliado por um terceiro PAI.
  4. 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.
  5. Em derrogação do disposto no n.º 2, os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição, desde o momento em que passam a integrar o património do OIC e até que ocorra uma avaliação exigida de acordo com o previsto no n.º 1 do presente artigo.
  6. Os imóveis adquiridos em regime de permuta são valorizados no ativo do OIC, devendo a responsabilidade decorrente da respetiva contrapartida ser inscrita no respetivo passivo.
  7. A contribuição dos imóveis adquiridos nos termos do número anterior, para efeitos do cumprimento dos limites previstos na lei, é aferida pela diferença entre o valor inscrito no ativo e aquele que figura no passivo.
  8. Os imóveis prometidos vender são valorizados ao preço constante do contrato-promessa de compra e venda, atualizado pela taxa de juro adequada ao risco da contraparte, quando, cumulativamente:
    - a) O OIC:
      - i) Receba tempestivamente, nos termos do contrato-promessa, os fluxos financeiros associados à transação;
      - ii) Transfira para o promitente-comprador os riscos e vantagens da propriedade do imóvel;
      - iii) Transfira a posse para o promitente adquirente;
    - b) O preço da promessa de venda seja objetivamente quantificável;



*B*

- c) Os fluxos financeiros em dívida, nos termos do contrato-promessa, sejam quantificáveis.
9. A avaliação dos projetos de construção é realizada por, pelo menos, dois PAI, nos seguintes termos:
- a) Previamente ao início do projeto;
  - b) Com a periodicidade mínima indicada no artigo anterior e sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel;
  - c) Em caso de aumento ou redução de capital, de fusão, de cisão ou de liquidação, do OIC, com uma antecedência máxima de três meses.
10. A avaliação de ativos não financeiros obedece aos métodos de avaliação utilizados e reconhecidos nos respetivos mercados relevantes.
11. Os critérios de avaliação de instrumentos financeiros não negociados em plataforma de negociação, a fixar pela sociedade gestora, consideram toda a informação relevante sobre o emitente e as condições de mercado vigentes no momento de referência da avaliação e têm em conta o justo valor desses instrumentos.
12. Para efeitos do número anterior, a sociedade gestora adota critérios que tenham por base o valor médio das ofertas de compra e de venda firmes ou, na impossibilidade da sua obtenção:
- a) O valor médio das ofertas de compra e de venda difundidas através de entidades especializadas, caso as mesmas se apresentem em condições normais de mercado, nomeadamente tendo em vista a transação do respetivo instrumento financeiro
  - b) O valor médio das ofertas de compra difundidas através de entidades especializadas, caso não se verifiquem as condições referidas na alínea anterior.
13. Os instrumentos financeiros negociados em mercado regulamentado serão valorizados ao preço no momento de referência nos mercados em que se encontrem admitidos à negociação. Caso os preços praticados em mercado regulamentado não sejam considerados representativos, são utilizados os critérios de avaliação aplicáveis aos instrumentos financeiros não negociados em plataforma de negociação.

### **Momento de referência da valorização**

*B*  
*SC*  
*B*



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.

### Nota 7

A liquidez do Fundo, a 31 de dezembro de 2025, decompunha-se da seguinte forma:

Contas	Saldo inicial	Aumentos	Reduções	Saldo final
Numerário				
Depósitos à ordem	107 468,31	10 666 066,95	10 614 177,04	159 358,22
Depósitos a prazo e com pré-aviso	1 907 500,00	7 780 000,00	6 507 500,00	3 180 000,00
Certificados de depósito				
Outras contas de disponibilidades				
<b>Total</b>	<b>2 014 968,31</b>	<b>18 446 066,95</b>	<b>17 121 677,04</b>	<b>3 339 358,22</b>

### Nota 8

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

Entidades	Devedores por rendas vencidas	Outros devedores	Soma
Minutos Cósmicos - Unipessoal, Lda.	84 676,57		84 676,57
Honest Adventure, Lda.	14 453,73		14 453,73
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.	55 775,47		55 775,47
DCG Construções - Unipessoal, Lda.	9 000,00		9 000,00
Hiquotroca, Lda.	9 302,58		9 302,58
Multidão Louvável, Lda.	13 000,00		13 000,00
Sociedade Rebelo de Sousa & Associados, RL		2 500,00	2 500,00
Grupel, Grupos Electrogéneos, S.A.		1,01	1,01
<b>Total</b>	<b>204 254,36</b>	<b>2 501,01</b>	<b>206 755,37</b>

As dívidas de rendas vencidas, no valor de 204 254,36 €, encontram-se ajustadas em 144 624,32 € (cf. nota 11).

### 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
Mútuo Novo Banco E1M + 1,875% 20290128	601 694,72	Hipoteca	Lugar da Misericórdia Lotes 1 a 6
Mútuo Novo Banco E3M + 1,5% 20280829	6 475 000,00	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
47 Ajustamentos de dívidas a receber	251 176,94	141 538,22	248 090,84	144 624,32
48 Provisões para encargos	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>251 176,94</b>	<b>141 538,22</b>	<b>248 090,84</b>	<b>144 624,32</b>

O ajustamento de dívidas a receber, no montante de 144 624,32 €, reflete as rendas em mora há mais de 90 dias.

## Nota 12

O Fundo não procedeu à retenção na fonte, em relação aos rendimentos obtidos e contabilizados no Fundo.

## Nota 13

O Fundo, a 31 de dezembro de 2025, tem responsabilidades com e de terceiros, discriminadas da seguinte forma:

Tipo de responsabilidade	Montante no início	Montante no fim
Subscrição de títulos		
Operações a prazo de compra - imóveis		
Operações a prazo de compra - outras		
Operações a prazo de venda - outras (1)	600 000,00	600 000,00
Valores recebidos em garantia (2)	128 644,00	138 244,00
Valores cedidos em garantia (3)	7 942 202,00	7 942 202,00
Outras		
<b>Total</b>	<b>8 670 846,00</b>	<b>8 680 446,00</b>



### 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 seguintes inquilinos:

Entidades	Caução
Minutos Cósmicos Unipessoal, Lda.	3 500,00
Lusocargo - Transitários, S.A.	112 500,00
Hiquotroca, Lda.	9 200,00
Globalibd Soluções de Segurança - Unipessoal Lda.	3 444,00
Multidão Louvável, Lda.	9 600,00
<b>Total</b>	<b>138 244,00</b>

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

Financiamento	Valores	Natureza das garantias	Imóvel dado como garantia
Novo Banco E1M + 1,875% 20290128	1 540 000,00	Hipoteca	Lugar da Misericórdia Ferreiros Lote 1 a 6
		Hipoteca	Rua Joaquim Dias Salgueiro,º 167
Novo Banco E3M + 1,5% 20280829	9 800 000,00	Hipoteca	Rua Joaquim Dias Salgueiro,º 316
		Consignação de Rendimentos	Contratos de Arrendamento em vigor

### Nota 14

No exercício económico de 2025 as remunerações auferidas pelos membros dos órgãos sociais (executivos e não executivos), dirigentes e restantes colaboradores da entidade responsável pela gestão do Fundo, e suportadas por essa, 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	256 450,00		256 450,00
Conselho Fiscal	3	17 460,00		17 460,00
Responsáveis pela gestão de riscos e pelas funções de controlo	2	58 520,00		58 520,00
Restantes colaboradores	6	123 242,68		123 242,68
<b>Total</b>	<b>15</b>	<b>455 672,68</b>	<b>0,00</b>	<b>455 672,68</b>

### Nota 15



O imposto do exercício, em 31 de dezembro de 2025, decompunha-se da seguinte forma:

<b>Imposto do Exercício</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Imposto sobre o rendimento</b>		
Imposto sobre as mais valias prediais		
<b>Impostos indiretos</b>	<b>44 826,06</b>	<b>43 249,26</b>
Imposto de selo	14 142,45	12 994,47
Imposto municipal sobre imóveis	30 683,61	30 254,79
Adicional imposto municipal sobre imóveis		
Imposto de valor acrescentado		
<b>Outros impostos</b>	<b>248,40</b>	<b>1 118,00</b>
Taxas	248,40	1 118,00
<b>Total</b>	<b>45 074,46</b>	<b>44 367,26</b>

**Porto, 20 de fevereiro de 2026**

**A Contabilista Certificada**

Patrícia Isabel Feijó

**O Conselho de Administração**

**Presidente: José Miguel Marques**

**Vogal: José Sousa Lopes**



J. A. C.

**Vogal:** José Alves Coelho

Alexandre Teixeira Mendes

**Vogal:** Alexandre Teixeira Mendes

*[Handwritten initials]*

## RELATÓRIO DE AUDITORIA

### RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

#### Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do Conforto - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado (o “OIC”), gerido pela Legatum Gest, Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, SA (a “Entidade Gestora”), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2025 (que evidencia um total de 23 654 282 euros e um total de capital do OIC de 15 948 805 euros, incluindo um resultado líquido de 1 941 337 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 inclui um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira do Conforto - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado em 31 de dezembro de 2025 e o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao ano findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os organismos de investimento alternativo imobiliário.

#### Bases para a opinião

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

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

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

O órgão de gestão da Entidade Gestora é responsável pela:

- (i) preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos monetários do OIC de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os organismos de investimento alternativo 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 OIC de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

O órgão de fiscalização da Entidade Gestora é responsável pela supervisão do processo de preparação e divulgação da informação financeira do OIC.

### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

A nossa responsabilidade consiste em obter segurança razoável sobre se as demonstrações financeiras como um todo estão isentas de distorções materiais devido a fraude ou a erro, e emitir um relatório onde conste a nossa opinião. Segurança razoável é um nível elevado de segurança, mas não é uma garantia de que uma auditoria executada de acordo com as ISA detetará sempre uma distorção material quando exista. As distorções podem ter origem em fraude ou erro e são consideradas materiais se, isoladas ou conjuntamente, se possa razoavelmente esperar que influenciem decisões económicas dos utilizadores tomadas com base nessas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria de acordo com as ISA, fazemos julgamentos profissionais e mantemos ceticismo profissional durante a auditoria e também:

- (i) identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- (ii) obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Entidade Gestora do OIC;
- (iii) avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão da Entidade Gestora do OIC;
- (iv) concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão da Entidade Gestora do OIC, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade do OIC para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que o OIC descontinue as suas atividades;
- (v) avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e os acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;

- (vi) comunicamos com os encarregados da governação da Entidade Gestora do OIC, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as 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 a matéria prevista 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 OIC, não identificámos incorreções materiais.

### **Sobre a matéria 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 OIC.

Sobre a matéria indicada não identificámos situações materiais a relatar.

Porto, 23 de fevereiro de 2026



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