

Kind Care

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

Relatório e Contas
2023



[Handwritten signature]
17/11

**INTENCIONALMENTE
DEIXADO EM BRANCO**



Relatório de Gestão

2023



Índice

1. Introdução.....	5
2. Contexto Macroeconómico e de Mercado.....	7
2.1. Contexto Macroeconómico.....	7
2.2. Análise do Setor Imobiliário em Portugal.....	9
3. <i>Kind Care</i> – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado.....	11
3.1. Estratégia do Fundo.....	11
3.2. Evolução da Carteira do Fundo.....	13
3.3. Performance do Fundo.....	14
3.4. Distribuição de Rendimentos.....	15
3.5. Gestão do Risco.....	15
3.6. Eventos Subsequentes e Perspetivas Futuras.....	18
4. Demonstrações Financeiras.....	21
4.1. Balanço em 31 de dezembro de 2023.....	21
4.2. Demonstração dos Resultados por Natureza em 31 de dezembro de 2023.....	22
4.3. Demonstração de Fluxos Monetários em 31 de dezembro de 2023.....	23
5. Anexo às Demonstrações Financeiras.....	25
5.1. Introdução.....	25
5.2. Princípios contabilísticos.....	25
5.3. Notas ao Anexo.....	26

1. Introdução

O *Kind Care* – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado (FIIF) é gerido pela Carregosa – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. e foi constituído a 14 de dezembro de 2022, como um organismo de investimento imobiliário fechado, por subscrição particular, com um capital inicial de 5.000.000,00€ (cinco milhões euros) e com um prazo de 10 anos, renovável por um ou mais períodos de 5 ou 10 anos, desde que obtida deliberação favorável da Assembleia de Participantes e comunicada a prorrogação à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM).

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

O Fundo tem como desígnio alcançar, a médio e longo prazo, uma valorização crescente do capital e a obtenção de um rendimento contínuo por via do arrendamento e da compra para revenda.

O *Kind Care* tem como principais áreas de atuação:

- o arrendamento, a cessão de exploração ou qualquer outra forma de exploração onerosa de imóveis destinados a serviços de geriatria e habitação, nomeadamente lares, residências, centros de acolhimento temporário de emergência, acolhimento familiar e centros de noite, casas de repouso e similares, centros de dia e centros de convívio para pessoas idosas, com vista a potenciar a geração de rendimentos por parte dos ativos em carteira;
- a compra para revenda de imóveis destinados a serviços de geriatria e habitação, nomeadamente lares, residências, centros de acolhimento temporário de emergência, acolhimento familiar e centros de noite, casas de repouso e similares, centros de dia e centros de convívio para pessoas idosas, com vista à realização de mais-valias;
- a compra e venda de prédios urbanos, rústicos e mistos com vista à realização de mais-valias;
- a compra e venda de participações em sociedades imobiliárias e de unidades de participação em OIAI.

De entre as principais áreas de atuação e no que se refere ao arrendamento, à cessão de exploração ou a qualquer outra forma de exploração onerosa, à compra para revenda

de imóveis, o Fundo investirá predominantemente em imóveis destinados a serviços de geriatria e habitação, nomeadamente lares, residências, centros de acolhimento temporário de emergência, acolhimento familiar e centros de noite, casas de repouso e similares, centros de dia e centros de convívio para pessoas idosas.

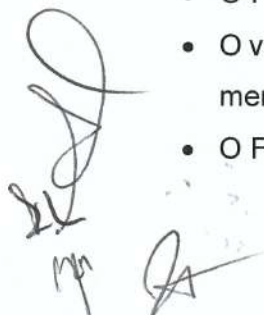
Quanto à tipologia de imóveis e limites ao investimento, o Fundo tem as seguintes características:

1. Limites legais à política de investimento:

- A carteira de valores do Fundo poderá, ainda que residualmente, ser constituída por numerário, depósitos bancários, certificados de depósito, unidades de participação de organismos de investimento do mercado monetário ou do mercado monetário de curto prazo e instrumentos financeiros emitidos ou garantidos por um Estado-Membro da União Europeia, com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses.
- A entidade responsável pela gestão não pode, relativamente ao conjunto de organismos que administre, investir em mais do que 25% das unidades de participação de um OIAI.
- Podem integrar o património do Fundo unidades de participação em outros OIAI.
- Não podem integrar o património dos organismos de investimento imobiliário os ativos com ónus ou encargos que dificultem excessivamente a sua alienação, nomeadamente os ativos objeto de garantias reais, penhoras ou procedimentos cautelares.
- Apenas são elegíveis para integrar o património do Fundo as participações em sociedades imobiliárias que cumpram com o disposto no artigo 221.º do Regime da Gestão de Ativos (RGA).
- O valor dos ativos imobiliários não pode representar menos de dois terços do ativo total do organismo.

2. Autolimites à política de investimento:

- O Fundo apenas pode deter ativos imobiliários localizados em Portugal.
- O Fundo apenas pode deter ativos denominados em euros.
- O valor dos imóveis do Fundo e de outros ativos equiparáveis não poderá representar menos de 70% do ativo total do Fundo.
- O Fundo pode investir em prédios rústicos sem qualquer limite.



- O Fundo pode investir em sociedades imobiliárias até ao limite de 40% do seu ativo total.
- O arrendamento dos imóveis integrantes da carteira do Fundo não está sujeito a qualquer limite por entidade arrendatária.
- O Fundo não está sujeito a qualquer limite de diversificação ou dispersão, seja por número de imóveis, seja pela sua localização geográfica ou qualquer outro critério.
- O Fundo não pode deter imóveis em regime de compropriedade.
- As unidades de participação em fundos de investimento imobiliário não poderão representar mais de 15% do ativo total do Fundo.
- O Fundo poderá contrair empréstimos, quando tal se revele necessário à execução da política de investimento, com um limite de até 33% do ativo total do Fundo.

3. Instrumentos financeiros derivados, reportes e empréstimos

O Fundo apenas 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 2023, o Produto Interno Bruto¹ cresceu, segundo as previsões do Banco de Portugal, 2,1%, face ao ano anterior. Já para 2024, prevê-se um crescimento mais reduzido de 1,2%. O PSI, por sua vez, registou um ganho de 12%² durante o ano de 2023.

Os níveis de crédito³ concedido pelos bancos às empresas dos setores não financeiros e à habitação sofreram uma redução em 2023 fruto do aumento das taxas de juro, que

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

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

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

implicou um aumento do custo de financiamento. Ao longo do primeiro semestre de 2023, o sistema bancário recuperou a rendibilidade dos seus ativos em 0,44pp face ao período homólogo de 2022, atingindo o valor de 1,16%. O peso dos *non-performing loans* nos balanços, durante os primeiros seis meses do ano, interrompeu a trajetória descendente dos anos anteriores, fixando-se nos 3,1%.

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

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

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

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

A queda do Governo de maioria absoluta antecipou as eleições em Portugal para 2024, estando a apresentação e aprovação do Orçamento do Estado dependentes dos

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

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

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



resultados das eleições. Nesse sentido, consoante o(s) partido(s) que se encontrar(em) no Governo, as propostas para o Orçamento podem ser de sentido diferente das que têm sido apresentadas nos últimos 8 anos.

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

2.2. Análise do Setor Imobiliário em Portugal

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

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

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

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

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

Ao longo do ano de 2023, sobre o setor dos escritórios, incidiu uma retoma moderada da procura e uma estabilização dos valores de arrendamento. No retalho, o ano foi marcado pelo regresso das lojas pop-up como ferramenta de *marketing* e pela aposta no propósito e responsabilidade social das marcas. O setor Industrial e Logística foi marcado pela expansão de *self-storage* e de *data-centers*, bem como pela otimização dos custos de operação. A Hotelaria recupera da pandemia devido ao crescimento dos turistas estrangeiros, sendo que a mudança nos hábitos de procura leva a uma convergência dos conceitos de hotelaria e residencial. Por fim, o setor de habitação é marcado pelo agravamento do estrangulamento do mercado residencial e pela continuação da subida da procura por residências de estudantes ou projeto de *co-living*.

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

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

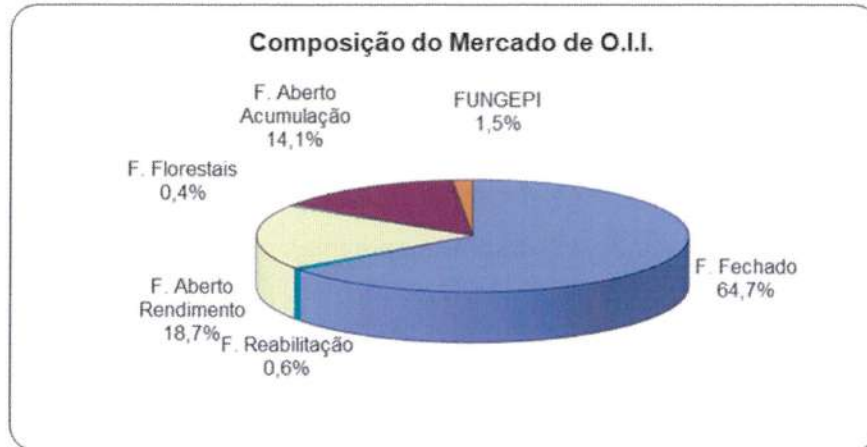
De acordo com os dados disponibilizados pela CMVM¹⁰, a 31 de dezembro de 2023, existem 42 entidades gestoras de FII (Fundos de Investimento Imobiliário) e 13 entidades gestoras de FEII (Fundos Especiais de Investimento Imobiliário) com um total de 237 FII (aumento de 47 face a 2022), dos quais 224 fechados e, ainda, 27 FEII (diminuição de 3 face a 2022), todos fechados.

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

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

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

Categorias de O.I.I.



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

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

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

3. *Kind Care* – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

3.1. Estratégia do Fundo

O Fundo iniciou a sua atividade a 14 de dezembro de 2022, tendo como foco principal o investimento em Estruturas Residenciais para Pessoas Idosas (ERPI), arrendando-as a operadores, bem reputados, do setor.

As Estruturas Residenciais para Pessoas Idosas (ERPI) consistem em estabelecimentos para alojamento coletivo, onde são desenvolvidas atividades de apoio social e prestados cuidados médicos e de enfermagem especializados a idosos.

O panorama nacional, claramente em evolução no sentido de uma maior profissionalização, é caracterizado pelo aspeto de a maior parte das ERPI serem de gestão familiar e possuírem uma dimensão reduzida. Os cinco maiores operadores privados representam cerca de 8% da oferta de camas privadas.

Lisboa e Porto são os distritos com um maior défice de camas em ERPI face à população idosa existente, que era de 2,3 milhões em 2020 e deverá crescer para 3,4 milhões em 2050. Nesse ano, Portugal deverá registar o maior índice de dependência da Europa. Este indicador, que reflete o número de idosos (65+ anos) por cada 100 pessoas em idade ativa (15-64 anos), deverá aumentar de 35 em 2020 para 67 em 2050.

Segundo a Organização Mundial de Saúde, a oferta de camas em residências para seniores deverá corresponder a 5% da população idosa. Portugal tem atualmente um défice de 4.500 camas, necessitando de criar pelo menos mais 55.000 até 2050.

Para os operadores do mercado imobiliário de arrendamento, o segmento das ERPI é particularmente atrativo pela escassez de oferta versus a procura, que sendo já significativa, tem tendência de forte crescimento.

Entre as oportunidades analisadas, foram identificadas para investimento inicial do Fundo duas ERPI em operação pela Casa Maior, que conta com mais de 10 anos de experiência no setor, tendo sido galardoada em 2022 e 2023 com o Prémio Cinco Estrelas.

O Fundo adquiriu dois imóveis a 19 de abril de 2023, tendo nessa data a Casa Maior assumido o seu arrendamento por um prazo de 20 anos.

O investimento inicial total foi de aproximadamente 4,5M€ e possui uma *yield* associada superior a 7%. As duas ERPI estão localizadas uma no Porto e a outra na Póvoa do Varzim. A unidade do Porto possui 42 camas e a da Póvoa 27.

Depois do arranque inicial do Fundo, foram estudadas novas oportunidades de investimento, com a Casa Maior e também com outros operadores, mas de facto

nenhum outro investimento ocorreu, fundamentalmente pela consideração de que os níveis de risco, ou, o perfil dos operadores, não tinham as características que são reputadas como fundamentais pela Carregosa SGOIC.

3.2. Evolução da Carteira do Fundo

A 31 de dezembro de 2023, a carteira de ativos imobiliários do *Kind Care* era constituída por dois imóveis.

Imóveis	Área	Data de aquisição	Preço de aquisição	Valor de Mercado	Arrendatário
R. de S. Pedro, 245, Póvoa de Varzim	1 540	19/04/2023	1 344 746,53€	1 537 500,00€	Sá Ferreira & Geraldes- Serviços Geriátricos, Lda.
R. do Heroísmo, 147 e 149, Porto	1 805	19/04/2023	3 118 911,45€	3 140 500,00€	Valente & Cristiana, Lda.

Balanço (Valores em Euros)	2023		2022	
	Montante	%	Montante	%
Ativo				
Ativo imobiliário	4 463 657,98	87,65%		0,00%
Depósitos à ordem e a prazo	628 318,05	12,34%	4 894 454,70	100,00%
Outros valores ativos	346,75	0,01%		0,00%
	5 092 322,78	100,00%	4 894 454,70	100,00%
Passivo				
Comissões e outros encargos a pagar		0,00%		0,00%
Empréstimos contraídos		0,00%		0,00%
Outras contas credores	932,97	2,44%		0,00%
Outros valores passivos	37 240,84	97,56%	3 142,16	100,00%
	38 173,81	100,00%	3 142,16	100,00%
Valor Líquido Global do Fundo	5 054 148,97		4 891 312,50	
N.º de UP	5 000		5 000	
Valor da UP	1 010,8298		978,2625	

A 31 de dezembro de 2023, o Fundo detinha 4.463.657,98€ investidos em ativos imobiliários, o que corresponde a 87,65% do seu Ativo Líquido.

O montante de ativos imobiliários aumentou, no exercício de 2023, em 4.463.657,98€ face ao ano anterior (+100%), em resultado da aquisição dos imóveis do Fundo.

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

3.3. Performance do Fundo

O Ativo Líquido do Fundo, a 31 de dezembro de 2023, era de 5.092.322,78€, representando um crescimento de 4,043% face a 2022.

Os proveitos gerados ao longo do ano de 2023 totalizaram 234.779,35€. A maioria dos proveitos (94,81%) respeita a Rendimentos de Ativos Imobiliários.

Os custos do exercício ascenderam a 71.942,92€, um valor inferior em 36.744,54€ (-66,19%) face ao registado no ano anterior.

O Fundo atingiu um resultado líquido de 162.836,43€ em 2023, correspondente a uma rentabilidade de 3,33%.

Encargos	Valor	% do VLGF
Comissão de gestão	24 871,92	0,49%
Comissão de depósito	4 974,38	0,10%
Taxa de supervisão	2 400,00	0,05%
Custos com auditoria	4 305,00	0,09%
Custos com avaliação		0,00%
	36 551,30	0,72%

A Taxa de Encargos Correntes, que é composta pela comissão de gestão fixa, comissão de depósito, taxa de supervisão, custo com auditoria e avaliações, no final do ano de 2023 estabeleceu-se nos 36.551,30€, o equivalente a 0,72% do VLGF.

A cotação do Fundo a 31 de dezembro de 2023 era de 1010,8298€.

O Valor Líquido Global do Fundo a 31 de dezembro de 2023 era de 5.054.148,97€.



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.

É responsabilidade da Entidade Gestora definir as necessidades previsíveis de reinvestimento, bem como os montantes necessários para salvaguardar a solvabilidade, a solidez financeira e as necessidades de tesouraria do Fundo, tendo presente a previsível evolução dos negócios.

A periodicidade da distribuição dos resultados é anual, podendo, todavia, a Entidade Gestora decidir distribuições antecipadas por conta dos resultados do exercício em curso.

Os rendimentos serão distribuídos pelos participantes em função do número de unidades de participação de que cada um seja titular à data da distribuição.

As distribuições de resultados que vierem a ser realizadas pelo Fundo serão comunicadas por carta registada aos seus participantes.

Será feita a publicação de um aviso de distribuição de resultados no sistema de difusão de informação da CMVM.

Durante o ano de 2023 não houve lugar a distribuição de rendimentos.

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, acompanhamento e monitorização de riscos, os quais estão alicerçados em políticas e procedimentos adequados e claramente

definidos com vista a certificar que os objetivos do Fundo são atingidos e que são adotadas as ações necessárias para responder de forma adequada aos riscos previamente reconhecidos.

O portefólio que integra o Fundo está especialmente sujeito ao risco de liquidez, ao risco do mercado imobiliário e ao risco de crédito.

Os limites legais e regulamentares do Fundo, a 31 de dezembro de 2023, encontravam-se integralmente cumpridos, conforme a descrição abaixo:

Posição de liquidez			% VLGF
Depósitos bancários	628 318,05		12,41%
Millennium BCP	9 853,73		0,19%
Bankinter	115 388,65		2,27%
Banco Carregosa	503 075,67		9,95%

Posição de alavancagem, derivados, reportes e empréstimos			% Ativo Líquido
Financiamentos bancários	-		0,00%

Geografia dos imóveis em carteira			% Imóveis Totais
Zona Metropolitana do Porto	3 118 911,45		69,87%
Zona Metropolitana de Braga	1 344 746,53		30,13%
Total	4 463 657,98		100,00%

Estrutura dos imóveis em carteira			% Ativo Total
Prédio Urbano – R. do Heroísmo 147 e 149, Porto	3 118 911,45		61,25%
Prédio Urbano – R. de S Pedro 245, Póvoa de Varzim	1 344 746,53		26,41%
Total	4 463 657,98		87,66%

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



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

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

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

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

O risco de mercado imobiliário foi analisado através da evolução da variação de preços dos ativos imobiliários que compõe o património imobiliário e do mercado de arrendamento, motivada por diversos fatores, principalmente a localização geográfica, o setor de atividade ou mesmo a qualidade dos inquilinos.

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

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, estabelece 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 setor de atividade é de elevado potencial, considerando a ponderação face aos quadros socioeconómico e demográfico existentes em Portugal.

O Fundo está montado e em operação, sendo a convicção da Carregosa SGOIC de que importa agora dar-lhe uma maior dimensão.

O mercado está pleno de oferta de oportunidades, mas a experiência criada ao longo do primeiro ano de atividade na gestão do Fundo conduziu à conclusão de que importa ser muito seletivo quanto a localizações, características das unidades e operadores.

O mercado, com o incremento da oferta, tenderá a selecionar, inviabilizando as unidades menos conseguidas, quer sob o ponto de vista da qualificação da sua operação, quer pelas aptidões funcionais e de racionalidade de operação/gestão, pelo se espera que o conhecimento adquirido nestes domínios se venha a revelar precioso na estruturação do crescimento robusto do Fundo, conferindo um perfil adequado para que possa ter pela frente um auspicioso futuro.

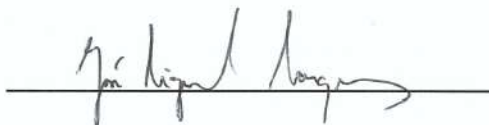


Demonstrações Financeiras



Porto, 19 de fevereiro de 2024

O Conselho de Administração



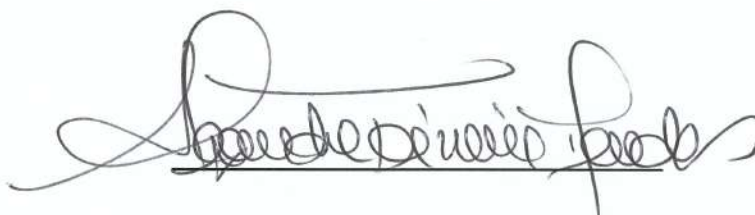
Presidente: José Miguel Marques



Vogal: José Sousa Lopes



Vogal: José Alves Coelho



Vogal: Alexandre Teixeira Mendes

4. Demonstrações Financeiras

4.1. Balanço em 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em euros)

Códigos das contas	Ativo	2023			2022		Códigos das contas	Passivo	2023	2022
		Ativo bruto	Mais valias/AF	Menos valias/AD	Ativo líquido	Ativo líquido				
Ativos Imobiliários										
31	Terrenos	4 463 657,98			4 463 657,98	0,00	61	Unidades de participação	5 000 000,00	5 000 000,00
32	Construções	4 463 657,98	0,00	0,00	4 463 657,98	0,00	62	Variações patrimoniais	-108 687,46	
	Total de imóveis						64	Resultados transitados		
							65	Resultados distribuídos	162 836,43	-108 687,46
							DR	Resultado líquido do período	5 054 148,97	4 891 312,54
								Total do capital do fundo		
Contas de terceiros										
412	Devedores por rendas vencidas							Provisões para riscos e encargos		
419	Outros devedores	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	47	Ajustamentos de dívidas a receber		
							48	Provisões acumuladas	0,00	0,00
Disponibilidades										
12	Depósitos à ordem	128 318,05			128 318,05	4 894 454,70		Contas de terceiros		
13	Depósitos a prazo	500 000,00			500 000,00	0,00	423	Comissões e outros encargos a pagar		
	Total das disponibilidades	628 318,05	0,00	0,00	628 318,05	4 894 454,70	424+429	Outros contas de credores	932,97	
Acréscimos e diferimentos										
51	Acréscimos de proveitos a receber						43	Empréstimos contraídos	932,97	0,00
52	Despesas com custos diferidos	346,75			346,75	0,00		Total de terceiros		
58	Outros acréscimos e diferimentos						53	Contas de regularização	10 740,84	3 142,16
	Total das regularizações ativas	346,75	0,00	0,00	346,75	0,00	56	Acréscimos de custos	26 500,00	
								Receitas com proveito diferido		
								Total das regularizações passivas	37 240,84	3 142,16
	Total do ativo	5 092 322,78	0,00	0,00	5 092 322,78	4 894 454,70		Total do passivo e situação líquida	5 092 322,78	4 894 454,70
	Total do número de unidades de participação				5 000,00	5 000,00				
	Valor unitário da unidade de participação (Eur)				1 010,8298	978,2625				

Conselho de Administração:

[Assinaturas manuscritas]

Contabilista Certificada:

[Assinatura manuscrita]

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

(Valores expressos em euros)

Códigos das contas	Gastos	2023	2022	Códigos das contas	Proveitos e Ganhos	2023	2022
	Custos e perdas correntes				Proveitos e ganhos correntes		
711+...+718	Juros e custos equiparados De operações correntes			811+814+818	Juros e proveitos equiparados Outros de operações correntes	12 178,10	
724+...+728	Comissões Outras de operações correntes	32 690,93	1 656,02	833	Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários		
733	Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários Em ativos imobiliários			851	Em ativos imobiliários		
7411+7421	Impostos			852	Reversão de ajustamentos e provisões - rendas vencidas		
7412+7422	Impostos sobre o rendimento				Reversão de ajustamentos e provisões - outros encargos		
718+7428	Impostos indiretos			86	Rendimentos de ativos imobiliários		
751	Outros impostos	11 938,52	263,94		Rendimentos de ativos imobiliários	222 600,00	
752+758	Provisões do exercício			87	Outros proveitos e ganhos correntes		
76	Ajustamentos de dívidas a receber				Outros proveitos e ganhos correntes		
	Provisões para encargos				Total dos proveitos e ganhos correntes (B)	234 779,10	0,00
	Fornecimento de serviços externos						
	Total dos custos e perdas correntes (A)	27 311,25	106 767,50				
		71 940,70	108 687,46				
	Custos e perdas eventuais				Proveitos e ganhos eventuais		
782	Perdas extraordinárias			882	Ganhos extraordinários		
783	Perdas de exercícios anteriores			883	Ganhos de exercícios anteriores		
784...788	Outras perdas eventuais	2,22		888	Outros ganhos eventuais	1,25	
	Total dos custos e perdas eventuais (C)	2,22	0,00		Total dos proveitos e ganhos eventuais (D)	1,25	0,00
	Resultado líquido do período	162 836,43	-108 687,46		Total	234 779,35	0,00
	Total	234 779,35	0,00				
8X2-7X2-7X3	Resultados da carteira ífidos e participações em sociedades	0	0	D-C	Resultados eventuais	-0,97	0,00
8X3+86-7X3-76	Resultado de ativos imobiliários	195 288,75	-106 767,50	B+D-A-C+742	Resultados antes de impostos sem o rendimento	162 836,43	-108 687,46
8X9-7X9	Resultados das operações extrapatrimoniais	0,00	0,00	B+D-A-C	Resultados líquidos do período	162 836,43	-108 687,46
B-A+742	Resultados correntes	162 837,40	-108 687,46				

Conselho de Administração:



Contabilista Certificada:

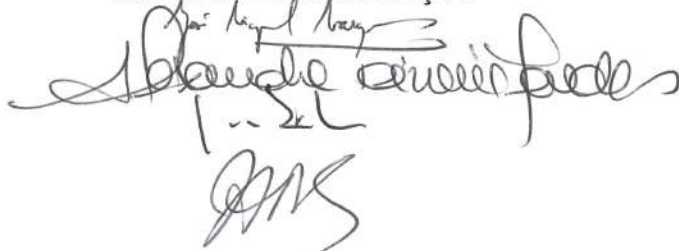


4.3. Demonstração de Fluxos Monetários em 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em euros)

Discriminação dos fluxos	2023		2022	
	Valor	Somatório	Valor	Somatório
Operações sobre as UP do Fundo				
Recebimentos				
Subscrição de unidades de participação			5 000 000,00	
Comissão de Subscrição				
Comissão de Resgate				
Pagamentos				
Resgates de unidades de participação				
Rendimentos pagos aos participantes				
Outros pagamentos s/ unidades do Fundo				
Fluxo das operações sobre as UP do fundo		0,00		5 000 000,00
Operações ativos imobiliários				
Recebimentos				
Alienação de ativos imobiliários				
Rendimento de ativos imobiliários	249 100,00			
Adiantamentos por conta de alienação de imóveis				
Pagamentos				
Aquisição de ativos imobiliários	-4 463 657,98			
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	-30 189,67			
Adiantamento por conta de aquisição de imóveis				
Fluxo das operações sobre valores imobiliários		-4 244 747,65		0,00
Operações da carteira de título				
Recebimentos				
Venda de títulos				
Rendimento de títulos				
Pagamentos				
Compra de títulos				
Juros e custos similares				
Fluxo das operações da carteira de títulos		0,00		0,00
Operações de gestão corrente				
Recebimentos				
Juros de depósitos bancários	14 195,00			
Financiamentos				
Outros recebimentos correntes				
Pagamentos				
Comissão de gestão	-24 872,93		-26 000,00	
Comissão de depósito	-4 974,58			
Impostos e taxas	-5 284,60			
Financiamento				
Juros de financiamento				
Outros pagamentos correntes	-451,89		-79 545,30	
Fluxo das operações de gestão corrente		-21 389,00		-105 545,30
Operações eventuais				
Recebimentos				
Ganhos extraordinários				
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores				
Recuperação de incobráveis				
Pagamentos				
Perdas extraordinárias				
Perdas imputáveis a exercícios anteriores				
Perdas extraordinárias				
Fluxo das operações eventuais		0,00		0,00
Saldo dos fluxos monetários do período		-4 266 136,65		4 894 454,70
Disponibilidades no início do período		4 894 454,70		0,00
Disponibilidades no fim do período		628 318,05		4 894 454,70

Conselho de Administração:



Contabilista Certificada:



Anexo às Demonstrações Financeiras



5. Anexo às Demonstrações Financeiras

5.1. Introdução

O “*Kind Care* – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado”, doravante denominado de *Kind Care* ou Fundo, é um fundo de investimento imobiliário, 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 “*Kind Care* – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado” foi constituído a 14 de dezembro de 2022 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

O Fundo possuía os seguintes imóveis em carteira à data de 31 de dezembro de 2023:

Imóveis	Valor contabilístico	Média das avaliações	Diferença
R. de S. Pedro, 245, Póvoa de Varzim	1 344 746,53€	1 537 500,00€	-192 753,47€
R. do Heroísmo, 147 e 149, Porto	3 118 911,45€	3 140 500,00€	-21 588,55€
Total	4 463 657,98€	4 678 000,00€	-214 342,02€

Os imóveis em carteira foram adquiridos no dia 19 de abril de 2023, através de escritura de compra e venda. No ano da aquisição os imóveis são valorizados pelo valor custo, passando no ano seguinte a estar valorizados pelo valor da média das avaliações.

Nota 2

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



Descrição	No início	Subscrições	Resgates	Distribuição de resultados	Outros	Resultados no período	No fim
Valor base	5 000 000,00						5 000 000,00
Dif. subsc./resgate	0,00						0,00
Result. distribuído	0,00						0,00
Result. acumulado	0,00				-108 687,46		-108 687,46
Ajust. em imóveis	0,00						0,00
Result. do período	-108 687,46				108 687,46	162 836,43	162 836,43
Somas	4 891 312,54	0,00	0,00	0,00	0,00	162 836,43	5 054 148,97
N.º de UP	5 000,00						5 000,00
Valor UP	978,2625						1 010,8298

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 ²)	Avaliação 1		Avaliação 2		Valor do imóvel
		Data	Valor	Data	Valor	
1.4 Construções acabadas	3 420		4 664 000,00		4 692 000,00	4 463 657,98
1.4.1 Arrendadas	3 420		4 664 000,00		4 692 000,00	4 463 657,98
R. de S. Pedro, 245, Póvoa de Varzim	1 540	31/03/2023	1 648 000,00	31/03/2023	1 427 000,00	1 344 746,53
R. do Heroísmo, 147 e 149, Porto	1 880	31/03/2023	3 016 000,00	31/03/2023	3 265 000,00	3 118 911,45
Total	3 420		4 664 000,00		4 692 000,00	4 463 657,98
		Quant.	Moeda	Cotação	Juros decor.	Valor Global
7. Liquidez						628 318,05
7.1 À vista						128 318,05
7.1.1 Numerário						0,00
7.1.2 DOs						128 318,05
DO Banco Carregosa						3 075,67
DO BCP						9 853,73
DO Bankinter						115 388,65
7.1.3 Fundos de Tesouraria						0,00
7.2 A prazo						500 000,00
7.2.1 DPs e com pré-aviso						500 000,00
DP Banco Carregosa						500 000,00
7.2.2 CDs						0,00
7.2.3 Valores mobiliários com prazo < 12 meses						0,00
8. Empréstimos						0,00
8.1 Empréstimos obtidos						0,00
8.2 Descobertos						0,00
8.3 Componente variável de fundos mistos						0,00
9. Outros valores a regularizar						-37 827,06
9.1 Valores ativos						346,75
9.1.1. Adiantamentos por conta de imóveis						0,00
9.1.4. Renda em dívida						0,00
9.1.5. Outros						346,75
9.2. Valores passivos						-38 173,81
9.2.1 Recebimentos por conta de imóveis						0,00
9.2.5. Rendas adiantadas						-26 500,00
9.2.6. Outros						-11 673,81
Total						590 490,99
B - Valor Líquido Global do Fundo						5 054 148,97

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	5 000,00	5 000,00
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 2023.



Nota 6

- 1) O valor líquido global do Fundo é apurado deduzindo à soma dos valores que o integram, avaliados de acordo com as normas legalmente estabelecidas, a importância dos encargos efetivos ou pendentes.
- 2) O valor da unidade de participação é calculado diariamente, apenas para efeitos internos, e determina-se pela divisão do valor líquido global do organismo de investimento coletivo pelo número de unidades de participação em circulação. O valor líquido global do organismo de investimento coletivo é apurado deduzindo à soma dos valores que integram o fundo, incluindo o Passivo, o montante de comissões e encargos suportados até ao momento da valorização da carteira.
- 3) As 17.00 horas representam o momento relevante do dia para efeitos da valorização dos ativos que integram o património do organismo de investimento coletivo.
- 4) Na valorização dos ativos do OIAI/Fundo, são adotados os seguintes critérios:
 - a) Todos os imóveis do Fundo são sujeitos avaliação por parte de pelo menos dois Peritos Avaliadores.
 - b) Cada imóvel do Fundo é avaliado com uma periodicidade mínima de 12 meses e sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no seu valor, nomeadamente a classificação do solo.
 - c) A avaliação de cada imóvel e dos projetos de construção deverá recorrer a pelo menos dois dos três métodos de avaliação previstos em Regulamento da CMVM, o “Método comparativo”, o “Método do rendimento” e o “Método do custo”.
 - d) Os imóveis acabados e os projetos de construção são valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores nas avaliações efetuadas. Caso os valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores difiram entre si em mais de 20%, por referência ao valor menor, o imóvel é novamente avaliado por um terceiro perito avaliador de imóveis. Sempre que ocorra uma terceira avaliação, o imóvel é valorizado pela média simples dos dois valores de avaliação que sejam mais próximos entre si ou pelo valor da terceira avaliação caso corresponda à média das anteriores.

- e) Em derrogação da alínea anterior, os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição desde o momento em que passam a integrar o património do Fundo até que ocorra uma avaliação exigível de acordo com o Regime da Gestão de Ativos e a Regulamentação do Regime da Gestão de Ativos.
- f) Os projetos de construção são avaliados: (i) previamente ao início do projeto; (ii) com uma periodicidade mínima de 12 meses; (iii) com uma antecedência máxima de 3 meses em caso de aumento e redução de capital, de fusão, cisão ou de liquidação do organismo de investimento coletivo; (iv) sempre que o auto de medição da situação da obra, elaborado pela empresa de fiscalização, apresentar uma incorporação de valor superior a 20% face à última medição relevante.
- g) Os imóveis são sujeitos a avaliação: (i) previamente à aquisição e alienação com uma antecedência não superior a 6 meses relativamente à data do contrato em que é fixado o preço de transação; (ii) previamente a qualquer aumento ou redução de capital com uma antecedência não superior a 6 meses relativamente à data do aumento ou redução do capital; (iii) previamente à fusão e cisão de organismos de investimento coletivo com uma antecedência não superior a 6 meses relativamente à data de produção de efeitos da fusão e cisão; (iv) previamente à liquidação em espécie do organismo de investimento coletivo com uma antecedência não superior a 6 meses relativamente à data de realização da liquidação.
- h) Os imóveis adquiridos em regime de permuta são valorizados no ativo do Fundo pelo seu valor de mercado, devendo a responsabilidade decorrente da respetiva contrapartida ser inscrita no passivo do Fundo, registada ao seu preço de custo ou de construção. A contribuição dos imóveis adquiridos neste regime é aferida pela diferença entre o valor inscrito no ativo e aquele que figura no passivo.
- i) Os imóveis prometidos vender pelo Fundo são valorizados ao preço constante do respetivo contrato-promessa de compra e venda. Este montante será atualizado pela taxa de juro adequada ao risco da contraparte, sempre que se verificarem os requisitos regulamentares que o justifiquem.
- j) As unidades de participação de outros fundos de investimento que integrem o património do Fundo, designadamente as unidades de participação de organismos





de investimento do mercado monetário ou do mercado monetário de curto prazo, serão valorizadas ao último valor divulgado ao mercado pela respectiva 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 utilizados na avaliação têm aderência a valores de mercado.

Nota 7

A liquidez do Fundo, em 31 de dezembro de 2023, decompunha-se da seguinte forma:

Contas	Saldo inicial	Aumentos	Reduções	Saldo final
Numerário				
Depósitos à ordem	4 894 454,70	20 009 513,71	24 775 650,36	128 318,05
Depósitos a prazo e com pré-aviso	0,00	15 950 000,00	15 450 000,00	500 000,00
Certificados de depósito				
UP de fundos de tesouraria				
Outras contas de disponibilidades				
Total	4 894 454,70	35 959 513,71	40 225 650,36	628 318,05





Nota 8

O Fundo, a 31 de dezembro de 2023, não apresenta qualquer registo relativamente às rúbricas de devedores.

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

O Fundo, a 31 de dezembro de 2023, não tem dívidas a terceiros cobertas por garantias reais prestadas.

Nota 11

O Fundo não constituiu provisões durante o ano de 2023.

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 2023, não tem responsabilidades com e de terceiros.

Nota 14

Conforme previsto no n.º 1 do artigo 93.º do RGA, apresentamos informação relativa às remunerações pagas pela Sociedade Gestora durante o exercício de 2023:





2023	Remunerações variáveis	Remunerações fixas
Órgãos Sociais	0,00	176 500,00
Colaboradores	0,00	130 960,96

Em 2023, a Carregosa SGOIC contava com quatro Administradores, três membros do Conselho Fiscal, todos remunerados, e cinco colaboradores afetos à atividade dos OIAI/Fundos sob gestão.



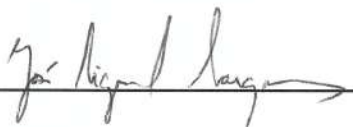
Porto, 19 de fevereiro de 2024

A Contabilista Certificada



Patrícia Isabel Feijó

O Conselho de Administração



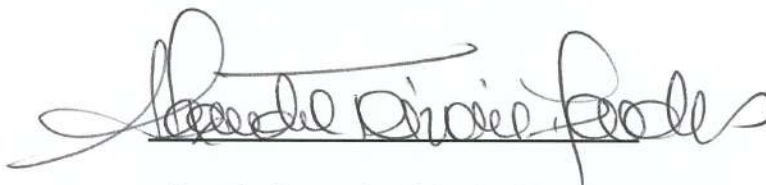
Presidente: José Miguel Marques



Vogal: José Sousa Lopes



Vogal: José Alves Coelho



Vogal: Alexandre Teixeira Mendes

RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do Fundo **Kind Care – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado** (o OIC), gerido pela entidade gestora CARREGOSA - SGOIC, S.A., que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2023 (que evidencia um total de 5.092.322,78 euros e um total de capital do fundo de 5.054.148,97 euros, incluindo um resultado líquido de 162.836,43 euros), a demonstração dos resultados por naturezas, a demonstração dos fluxos monetários relativos 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 Fundo Kind Care – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado em 31 de dezembro de 2023 e o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao ano findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento 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 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 do fundo é responsável pela:

- 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 fundos de investimento imobiliário;
- elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares;



- criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorções materiais devida a fraude ou a erro;
- adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias;
- 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.

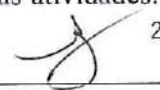
O órgão de fiscalização da entidade gestora é responsável pela supervisão do processo de preparação e divulgação da informação financeira do OIC.

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 o ceticismo profissional durante a auditoria e também:

- 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;
- 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;
- 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;
- 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;

- avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada; e
- comunicamos com os encarregados da governação da sociedade gestora do OIC, incluindo o órgão de fiscalização, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificado 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 27º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023.

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

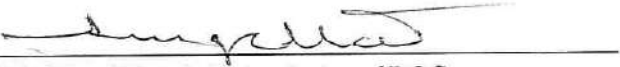
Em nossa opinião, o relatório de gestão foi preparado de com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor e a informação nele constante é coerente com as demonstrações financeiras auditadas e, tendo em conta o conhecimento e a apreciação sobre o OIC, não identificamos incorreções materiais.

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

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

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Porto, 26 de fevereiro de 2024


António Magalhães & Carlos Santos- SROC
representada por António Monteiro de Magalhães - ROC n.º 179