

S.C  
B. G

**KIND CARE**  
**Fundo Especial de Investimento**  
**Imobiliário Fechado**

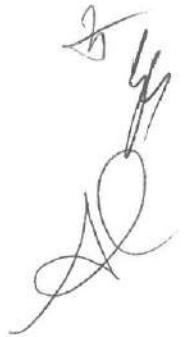
Relatório e Contas  
2022



LL  
SMA  
HJM



INTENCIONALMENTE  
DEIXADO EM BRANCO



# **RELATÓRIO DE GESTÃO**

**2022**

## Índice

1. Introdução.....	5
2. Contexto Macroeconómico e de Mercado .....	7
2.1. Contexto Macroeconómico .....	7
2.2. Análise do Setor Imobiliário em Portugal .....	9
3. <i>Kind Care – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado</i> .....	11
3.1. Estratégia do Fundo .....	11
3.2. Evolução da Carteira do Fundo .....	12
3.3. Performance do Fundo .....	13
3.4. Distribuição de Rendimentos.....	14
3.5. Gestão do Risco .....	14
3.6. Eventos Subsequentes e Perspetivas Futuras.....	16
4. Demonstrações Financeiras .....	19
4.1. Balanço em 31 de dezembro de 2022 .....	19
4.2. Demonstração dos Resultados por Natureza em 31 de dezembro de 2022 ....	20
4.3. Demonstração de Fluxos Monetários em 31 de dezembro de 2022 .....	21
5. Anexo às Demonstrações Financeiras.....	23
5.1. Introdução .....	23
5.2. Princípios contabilísticos .....	23
5.3. Notas ao Anexo .....	24

## 1. Introdução

O *Kind Care* – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado (FEIIF) 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.

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 OII.

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 OII.
- Podem integrar o património do Fundo unidades de participação em outros OII.
- 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 n.º 1 do artigo 205.º e do artigo 206.º do RGOIC.
- 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

O cenário macroeconómico em 2022 foi caracterizado por uma inflação elevada, um aumento abrupto das taxas de juro e uma deterioração das perspetivas económicas. Para tal contribuiu decisivamente a eclosão do conflito armado na Ucrânia em 24 de fevereiro, que veio acelerar algumas tendências já pré-existentes, como a crise na globalização e as tensões sobre as cadeias produtivas. Não obstante, o crescimento do

PIB<sup>1</sup> em 2022 foi de 6,7%, prevendo-se que em 2023 atinja os 1,5%<sup>2</sup>. O PSI fechou 2022 com uma subida de 2,81%.<sup>3</sup>

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

A inflação impactou significativamente a conjuntura macroeconómica nacional e internacional, tendo atingido o valor de 8,1% em Portugal, inferior aos 8,4%<sup>4</sup> registados na Zona Euro. Os Estados Unidos atingiram um nível de inflação de 6,5%.<sup>5</sup> Os valores da inflação registados em 2022 encontram-se acima dos objetivos de médio prazo da Fed e do BCE (2%). Contudo, espera-se que a inflação em Portugal se reduza, atingindo os valores de 5,8% em 2023 e de 3,3% em 2024.<sup>2</sup>

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

A Euribor a 12 meses iniciou o ano de 2022 negativa, nos -0,477%, e encerrou o mês de dezembro nos 3,004% - a maior subida anual de sempre desta taxa. A média de

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

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

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

<sup>4</sup> Eurostat, Índice harmonizado de Preços do Consumidor <https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/tec00118/default/table?lang=en>.

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

dezembro da Euribor a três e seis meses situou-se nos 2,060% e 2,555%, respetivamente.<sup>6</sup>

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

As Administrações Públicas encerraram 2022 com um défice de 3591 milhões de euros. Trata-se de um valor inferior em 1,6 mil milhões de euros ao esperado no início do ano, ficando este resultado a dever-se, em larga medida, ao aumento da receita fiscal.<sup>8</sup> Já o peso da dívida pública caiu para 114,7% do PIB em 2022, uma redução de 10,9pp face ao ano anterior, fortemente marcado pela pandemia<sup>9</sup>.

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

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

## 2.2. Análise do Setor Imobiliário em Portugal

O investimento no mercado imobiliário português superou os 3 mil milhões de euros em 2022 (+73%), distinguindo-se como o terceiro melhor ano<sup>12</sup> em termos de volume de investimento. O setor da hotelaria representou 33% do total investido, o de escritórios

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

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

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

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

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

<sup>11</sup> BPStat, Indicador de Confiança dos Consumidores - [https://bpstat.bportugal.pt/dados/series?mode=graphic&svid=CJ-4AAAAAAA\\_!!BIC10!!False!24!1hvIAO:U12jWw\\_4o7oAclA-yi3gw12QkA&series=12099336](https://bpstat.bportugal.pt/dados/series?mode=graphic&svid=CJ-4AAAAAAA_!!BIC10!!False!24!1hvIAO:U12jWw_4o7oAclA-yi3gw12QkA&series=12099336).

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

27% e o de industrial e logística 18%.<sup>13</sup> Os estrangeiros representaram 80% do montante investido.<sup>14</sup>

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

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

O setor residencial atingiu um aumento de preços de 18,7%, alcançando o crescimento mais acentuado em 30 anos<sup>15</sup>. Registou, contudo, crescimentos trimestrais cada vez menores<sup>14</sup>. Estima-se que em 2022 tenha existido um aumento em cerca de 1,5% do número de habitações transacionadas e de 10% do valor das habitações transacionadas.<sup>16</sup>

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

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

<sup>13</sup> JLL, *Market 360 Highlights*.

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

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

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

O investimento direto estrangeiro no imobiliário em 2022 atingiu um valor recorde no mês de maio de 426,41M€, totalizando cerca de 2.890,63 milhões de euros (até novembro).<sup>17</sup>

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

### **3. Kind Care – Fundo Especial 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 Estruturas Residenciais para Pessoas Idosas (ERPI) para arrendamento a operadores do setor.

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

Em 2021, a oferta de ERPIs consistia em cerca de 2.500 estabelecimentos, com um total de cerca de 102.000 camas, estando 23.000 camas sob gestão de empresas com fins lucrativos. A maior parte das ERPIs são de gestão familiar e 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 ERPIs 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.

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

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 EPRIs é particularmente atrativo pela escassez de oferta.

Entre as oportunidades analisadas, foram identificadas para investimento inicial do Fundo duas ERPIs em operação pela Casa Maior, que conta com mais de 10 anos de experiência no setor e foi galardoada em 2022 com o Prémio Cinco Estrelas. Assumirá, no momento da aquisição dos imóveis pelo Fundo, o arrendamento dos mesmos por um prazo de 20 anos. O investimento inicial total é de aproximadamente 4,5M€ e possui uma *yield* associada superior a 7%. As ERPIs estão localizadas no Porto e na Póvoa do Varzim. A unidade do Porto possui 42 camas e a da Póvoa 27.

As escrituras de compra e venda dos dois imóveis deverão ocorrer no primeiro trimestre de 2023.

Depois do arranque inicial do Fundo, serão estudadas novas oportunidades de investimento, também com outros operadores, com recurso a aumentos de capital, privilegiando a eficiência de uso de capital.

### 3.2. Evolução da Carteira do Fundo

A 31 de dezembro de 2022, o Fundo não possuía qualquer imóvel em carteira, sendo a mesma composta exclusivamente por liquidez.

Balanço (Valores em Euros)	2022	
	Montante	%
<b>Ativo</b>		
Ativo imobiliário		0,00%
Depósitos à ordem e a prazo	4 894 454,70	100,00%
Outros valores ativos		0,00%
	<b>4 894 454,70</b>	<b>100,00%</b>



<b>Passivo</b>		
Comissões e outros encargos a pagar		0,00%
Empréstimos contraídos		0,00%
Outras contas de credores		0,00%
Outros valores passivos	3 142,16	100,00%
	<b>3 142,16</b>	<b>100,00%</b>
<b>Valor Global Líquido do Fundo</b>	<b>4 891 312,50</b>	
<b>N.º de UP</b>	<b>5 000</b>	
<b>Valor da UP</b>	<b>978,2625</b>	

### 3.3. Performance do Fundo

O Ativo Líquido do Fundo a 31 de dezembro de 2022 era de 4.894.454,70€.

Os custos do exercício ascenderam a 108.687,46€, sendo que a quase totalidade desse montante é explicada pela comissão de subscrição de 2% suportada aquando da constituição do capital inicial do Fundo, a 14 de dezembro de 2022.

Encargos	Valor	% do VLGF
Comissão de gestão	1 206,85	0,025%
Comissão de depósito	241,37	0,005%
Taxa de supervisão	200,00	0,004%
Custos com auditoria		0,000%
Custos com avaliação	2 767,50	0,057%
<b>Encargos Correntes</b>	<b>4 415,72</b>	<b>0,090%</b>

A Taxa de Encargos Correntes, que é composta pela comissão de gestão fixa, comissão de depósito, taxa de supervisão, custo com auditoria e avaliações, no final do ano de 2022 estabeleceu-se nos 4.415,72€, o equivalente a 0,090% do VLGF.

A cotação do Fundo a 31 de dezembro de 2022 era de 978,2625€.

O valor líquido global do Fundo a 31 de dezembro de 2022 era de 4.891.312,54€.

### 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 da 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 2022 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 OIC está especialmente sujeito ao risco de liquidez, ao risco do mercado imobiliário e ao risco de crédito.

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 e do mercado de arrendamento.

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.

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

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

Não obstante, a Carregosa SGOIC considera que os princípios de investimento sustentável estão alinhados com os seus valores e com os seus deveres de reputação, estando a elaborar ferramentas de análise e procedimentos que lhe permitam identificar e descrever, de forma clara e precisa, o modo como agrupa 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**

No momento presente, existe uma elevada concentração na conclusão e formalização da aquisição dos dois primeiros imóveis identificados e sequente arrendamento ao operador Casa Maior.

Sem prejuízo deste aspeto, estão a ser analisadas outras oportunidades de investimento, no sentido de conferir mais massa crítica ao Fundo. A formalização de novas aquisições ocorrerá paralelamente a aumentos de capital do fundo.

Porto, 14 de fevereiro de 2023

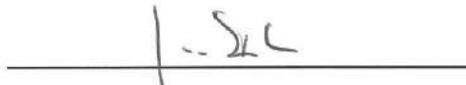
O Conselho de Administração



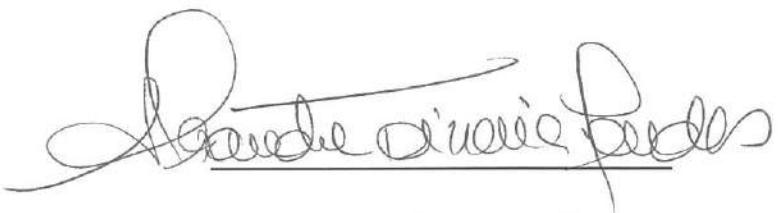
Presidente: José Miguel Marques



Vogal: José Sousa Lopes



Vogal: José Alves Coelho



Vogal: Alexandre Teixeira Mendes

EL  
JMM  
J



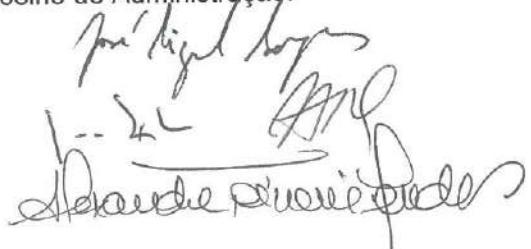
## Demonstrações Financeiras

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

(Valores expressos em euros)

Códigos das contas	Gastos	2022	2021	Códigos das contas	Proveitos e Ganhos	2022	2021
	<b>Custos e perdas correntes</b>				<b>Proveitos e ganhos correntes</b>		
711+...+718	Juros e custos equiparados De operações correntes			811+814+818	Juros e proveitos equiparados Outros de operações correntes		
724+...+728	Comissões Outras de operações correntes	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 Impostos sobre o rendimento	263,94		852	Reversão de ajustamentos e provisões - rendas vencidas		
7412+7422	Impostos indiretos			86	Reversão de ajustamentos e provisões - outros encargos		
718+7428	Outros impostos			87	Rendimentos de ativos imobiliários		
751	Provisões do exercício Ajustamentos de dívidas a receber				Rendimentos de ativos imobiliários		
752+758	Provisões para encargos	106 767,50			Outros proveitos e ganhos correntes		
76	Fornecimento de serviços externos	108 687,46	0,00		Outros proveitos e ganhos correntes		
	Total dos custos e perdas correntes (A)				Total dos proveitos e ganhos correntes (B)	0,00	0,00
	<b>Custos e perdas eventuais</b>						
782	Perdas extraordinárias			882	<b>Proveitos e ganhos eventuais</b>		
783	Perdas de exercícios anteriores			883	Ganhos extraordinários		
784...788	Outras perdas eventuais			888	Ganhos de exercícios anteriores		
	Total dos custos e perdas eventuais (C)	0,00	0,00		Outros ganhos eventuais		
	<b>Resultado líquido do período</b>	-108 687,46	0,00		Total dos proveitos e ganhos eventuais (D)	0,00	0,00
	<b>Total</b>	0,00	0,00		<b>Total</b>	0,00	0,00
8X2-7X2-7X3	Resultados da carteira títulos e participações em sociedades imobiliárias	0	0	D-C	Resultados eventuais	1,66	
8X3+86-7X3-76	Resultado de ativos imobiliários	-106 767,50		B+D-A-C+742	Resultados antes de impostos sem o rendimento	-108 687,46	
8X9-7X9	Resultados das operações extrapatrimoniais	0,00		B+D-A-C	Resultados líquidos do período	-108 687,46	
B-A+742	Resultados correntes	-108 687,46					

Conselho de Administração:



Contabilista Certificado:



Pág. 20 | 31

#### **4. Demonstrações Financeiras**

#### **4.1. Balanço em 31 de dezembro de 2022**

## **Conselho de Administração:**

### Contabilista Certificado:

Conselho de Administração.  
José Lúcio  
1-82  
Ricardo  
Lacerda

Between us

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

Discriminação dos fluxos	(Valores expressos em euros)			
	2022 Valor	2021 Somatório	2021 Valor	Somatório
<b>Operações sobre as UP do Fundo</b>				
Subscrição de unidades de participação	5 000 000,00		0,00	
<b>Pagamentos</b>				
Resgates de unidades de participação	0,00		0,00	
Rendimentos pagos aos participantes				
Fluxo das operações sobre as UP do fundo		5 000 000,00		0,00
<b>Operações ativos imobiliários</b>				
<b>Recebimentos</b>				
Rendimento de ativos imobiliários				
Rendimentos de participações em sociedades imobiliárias				
Adiantamentos por conta de alienação de imóveis				
Outros recebimentos de valores imobiliários				
<b>Pagamentos</b>				
Aquisição de ativos imobiliários				
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários				
Fluxo das operações sobre valores imobiliários		0,00		0,00
<b>Operações da carteira de título</b>				
<b>Recebimentos</b>				
Pagamentos				
Juros e custos similares				
Fluxo das operações da carteira de títulos		0,00		0,00
<b>Operações de gestão corrente</b>				
<b>Recebimentos</b>				
Outros recebimentos correntes				
Financiamento				
<b>Pagamentos</b>				
Comissão de gestão	-26 000,00			
Comissão de depósito				
Impostos e taxas				
Financiamento				
Juros de financiamento				
Outros pagamentos correntes	-79 545,30			
Fluxo das operações de gestão corrente		-105 545,30		0,00
<b>Operações eventuais</b>				
<b>Recebimentos</b>				
Pagamentos				
Perdas extraordinárias				
Fluxo das operações eventuais		0,00		0,00
<b>Saldo dos fluxos monetários do período</b>		4 894 454,70		0,00
<b>Disponibilidades no início do período</b>		0,00		0,00
<b>Disponibilidades no fim do período</b>		4 894 454,70		0,00

Conselho de Administração:



Contabilista Certificado:



## Anexo às Demonstrações Financeiras



## 5. Anexo às Demonstrações Financeiras

### 5.1. Introdução

O “*Kind Care – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado*”, doravante denominado de *Kind Care* 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 “*Kind Care – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado*” foi constituído em 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 não possuía imóveis em carteira à data de 31 de dezembro de 2022.

#### 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	0,00	5 000 000,00					5 000 000,00
Dif. subsc./resgate	0,00	0,00	0,00				0,00
Result. distribuído	0,00						0,00
Result. acumulado	0,00						0,00
Ajust. em imóveis	0,00						0,00
Result. do período	0,00					-108 687,50	-108 687,50
Somas	0,00	5 000 000,00	0,00	0,00	0,00	-108 687,50	4 891 312,50
N.º de UP	0,00						5 000,00
Valor UP	0,0000						978,2625


  
R  
S  
Y  
L  
D

**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	
1.4 Construções acabadas	630		0,00		0,00	0,00
1.4.2 Não arrendadas	630		0,00		0,00	0,00
	630					
<b>Total</b>	<b>630</b>		<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
		Quant.	Moeda	Cotação	Juros decor.	Valor Global
<b>7. Liquidez</b>						<b>4 894 454,70</b>
7.1 À vista						4 894 454,70
7.1.1 Numerário						0,00
7.1.2 DOs						4 894 454,70
DO Banco Carregosa						4 894 454,70
7.1.3 Fundos de Tesouraria						0,00
7.2 A prazo						0,00
7.2.1 DPs e com pré-aviso						0,00
7.2.2 CDs						0,00
7.2.3 Valores mobiliários com prazo < 12 meses						0,00
<b>8. Empréstimos</b>						0,00
8.1 Empréstimos obtidos						0,00
8.2 Descobertos						0,00
8.3 Componente variável de fundos mistos						0,00
<b>9. Outros valores a regularizar</b>						0,00
9.1 Valores ativos						0,00
9.1.1. Adiantamentos por conta de imóveis						0,00
9.1.4. Renda em dívida						0,00
9.1.5. Outros						0,00
9.2. Valores passivos						3 142,16
9.2.1 Recebimentos por conta de imóveis						0,00
9.2.5. Rendas adiantadas						3 142,16
9.2.6. Outros						3 142,16
<b>Total</b>						<b>4 891 312,54</b>
<b>B - Valor Líquido Global do Fundo</b>						<b>4 891 312,54</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	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 2022

#### **Nota 6**

- 1) O valor líquido global do Fundo é apurado deduzindo à soma dos valores que o integram, avaliados de acordo com as normas legalmente estabelecidas, a importância dos encargos efetivos ou pendentes.
- 2) O valor da unidade de participação é calculado diariamente, apenas para efeitos internos, e determina-se pela divisão do valor líquido global do organismo de investimento coletivo pelo número de unidades de participação em circulação. O valor líquido global do organismo de investimento coletivo é apurado deduzindo à soma dos valores que integram o fundo, incluindo o Passivo, o montante de comissões e encargos suportados até ao momento da valorização da carteira.
- 3) As 17.00 horas representam o momento relevante do dia para efeitos da valorização dos ativos que integram o património do organismo de investimento coletivo.
- 4) Na valorização dos ativos do OII/Fundo, são adotados os seguintes critérios:
  - a) Todos os imóveis do Fundo são sujeitos avaliação por parte de pelo menos dois Peritos Avaliadores.
  - b) Cada imóvel do Fundo é avaliado com uma periodicidade mínima de 12 meses e sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no seu valor, nomeadamente a classificação do solo.

- LB  
JL  
5/4*
- c) A avaliação de cada imóvel e dos projetos de construção deverá recorrer a pelo menos dois dos três métodos de avaliação previstos em Regulamento da CMVM, o “Método comparativo”, o “Método do rendimento” e o “Método do custo”.
  - d) Os imóveis acabados e os projetos de construção são valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores nas avaliações efetuadas. Caso os valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores difiram entre si em mais de 20%, por referência ao valor menor, o imóvel é novamente avaliado por um terceiro perito avaliador de imóveis. Sempre que ocorra uma terceira avaliação, o imóvel é valorizado pela média simples dos dois valores de avaliação que sejam mais próximos entre si ou pelo valor da terceira avaliação caso corresponda à média das anteriores.
  - e) Em derrogação da alínea anterior, os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição desde o momento em que passam a integrar o património do Fundo até que ocorra uma avaliação exigível de acordo com o Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo e/ou Regulamento da CMVM.
  - f) Os projetos de construção são avaliados: (i) previamente ao início do projeto; (ii) com uma periodicidade mínima de 12 meses; (iii) com uma antecedência máxima de 3 meses em caso de aumento e redução de capital, de fusão, cisão ou de liquidação do organismo de investimento coletivo; (iv) sempre que o auto de medição da situação da obra, elaborado pela empresa de fiscalização, apresentar uma incorporação de valor superior a 20% face à última medição relevante.
  - g) Os imóveis são sujeitos a avaliação: (i) previamente à aquisição e alienação com uma antecedência não superior a 6 meses relativamente à data do contrato em que é fixado o preço de transação; (ii) previamente a qualquer aumento ou redução de capital com uma antecedência não superior a 6 meses relativamente à data do aumento ou redução do capital; (iii) previamente à fusão e cisão de organismos de investimento coletivo com uma antecedência não superior a 6 meses relativamente à data de produção de efeitos da fusão e cisão; (iv) previamente à liquidação em espécie do organismo de investimento coletivo com uma antecedência não superior a 6 meses relativamente à data de realização da liquidação.

- h) Os imóveis adquiridos em regime de permuta são valorizados no ativo do Fundo pelo seu valor de mercado, devendo a responsabilidade decorrente da respetiva contrapartida ser inscrita no passivo do Fundo, registada ao seu preço de custo ou de construção. A contribuição dos imóveis adquiridos neste regime é aferida pela diferença entre o valor inscrito no ativo e aquele que figura no passivo.
- i) Os imóveis prometidos vender pelo Fundo são valorizados ao preço constante do respetivo contrato-promessa de compra e venda. Este montante será atualizado pela taxa de juro adequada ao risco da contraparte, sempre que se verifiquem os requisitos regulamentares que o justifiquem.
- j) As unidades de participação de outros fundos de investimento que integrem o património do Fundo, designadamente as unidades de participação de organismos de investimento do mercado monetário ou do mercado monetário de curto prazo, serão valorizadas ao último valor divulgado ao mercado pela respetiva Entidade Gestora, exceto no caso de unidades de participação admitidas à negociação em mercado regulamentado às quais se aplica o disposto na alínea seguinte.
- k) Os instrumentos financeiros negociados em mercado regulamentado serão valorizados ao preço de fecho ou preço de referência divulgado pela entidade gestora do mercado em que os valores se encontrem admitidos à negociação. Caso os preços praticados em mercado regulamentado não sejam considerados representativos, são utilizadas: (i) as ofertas de compra firmes de entidades especializadas que não se encontrem em relação de domínio ou de grupo, nos termos previstos nos artigos 20º e 21º do Código de Valores Mobiliários, com a entidade responsável pela gestão; (ii) o valor médio das ofertas de compra, sendo apenas elegíveis as médias que não incluem 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 2022, decompunha-se da seguinte forma:

Contas	Saldo inicial	Aumentos	Reduções	Saldo final
Numerário				
Depósitos à ordem	0,00	5 000 000,00	105 545,30	4 894 454,70
Depósitos a prazo e com pré-aviso				
Certificados de depósito				
UP de fundos de tesouraria				
Outras contas de disponibilidades				
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>5 000 000,00</b>	<b>105 545,30</b>	<b>4 894 454,70</b>

#### **Nota 8**

O Fundo a 31 de dezembro de 2022 não apresenta qualquer registo relativamente às rúbricas de devedores.

#### **Nota 9**

Não existe uma total comparabilidade das rúbricas do Balanço, da Demonstração dos Resultados e da Demonstração dos Fluxos Monetários pelo facto do fundo ter sido constituído em dezembro de 2022.

#### **Nota 10**

O Fundo a 31 de dezembro de 2022 não tem dívidas a terceiros cobertas por garantias reais prestadas.

#### **Nota 11**

O Fundo não constituiu provisões durante o ano de 2022.

#### **Nota 12**

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

AP  
B  
S



#### **Nota 13**

O Fundo a 31 de dezembro de 2022 não tem responsabilidades com e de terceiros.

#### **Nota 14**

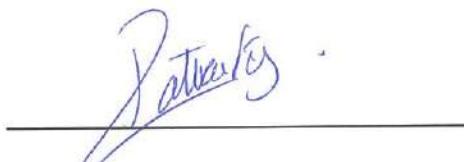
Conforme previsto no n.º 2 do artigo 161.º do RGOIC, apresentamos informação relativa às remunerações pagas pela Sociedade Gestora durante o exercício de 2022:

2022	Remunerações variáveis	Remunerações fixas
Órgãos Sociais	0,00	107 500,00
Colaboradores	0,00	63 000,00

Em 2022, a Carregosa SGOIC contava com 4 Administradores e 3 membros do Conselho Fiscal, todos remunerados, e 3 colaboradores afetos à atividade dos fundos sob gestão.

Porto, 14 de fevereiro de 2023

A Contabilista Certificada



---

Patrícia Isabel Feijó

O Conselho de Administração



---

Presidente: José Miguel Marques



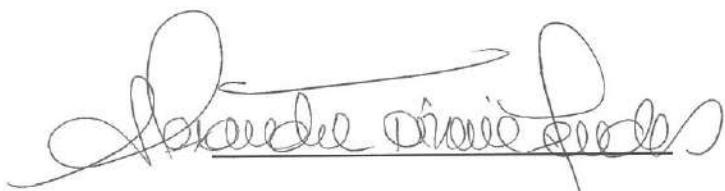
---

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 Especial de Investimento Imobiliário Fechado** (o OIC), gerido pela entidade gestora CARREGOSA - SGOIC, S.A., que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2022 (que evidencia um total de 4.894.454,70 euros e um total de capital do fundo de 4.891.312,54 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 108.687,46 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 aspectos materiais, a posição financeira do Fundo Kind Care – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado em 31 de dezembro de 2022 e o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao ano findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os 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.

#### Matérias relevantes de auditoria

As matérias relevantes de auditoria são as que, no nosso julgamento profissional, tiveram maior importância na auditoria das demonstrações financeiras do ano corrente. Essas matérias foram consideradas no contexto da auditoria das demonstrações financeiras como um todo, e na formação da opinião, e não emitimos uma opinião separada sobre essas matérias.



1

## Ativos imobiliários

<u>Risco</u>	<u>Resposta</u>
Distorção dos valores de avaliação dos ativos imobiliários.	Revimos e analisamos os termos legais e regulamentares das avaliações dos ativos imobiliários, bem como, dos pressupostos utilizados nas respetivas avaliações pelos peritos avaliadores e da evolução das condições macroeconómicas e do mercado imobiliário.

## 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;
- concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, 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;
- comunicamos com os encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização 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 identificado durante a auditoria;
- das matérias que comunicamos aos encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização da entidade gestora do OIC, determinamos as que foram as mais importantes na auditoria das demonstrações financeiras do ano corrente e que são as matérias relevantes de auditoria. Descrevemos essas matérias no nosso relatório, exceto quando a lei ou regulamento proibir a sua divulgação pública;



3

- declaramos ao órgão de fiscalização da entidade gestora que cumprimos os requisitos éticos relevantes relativos à independência e comunicamos-lhe todos os relacionamentos e outras matérias que possam ser percecionadas como ameaças à nossa independência e, quando aplicável, quais as medidas tomadas para eliminar as ameaças ou quais as salvaguardas aplicadas.

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 nº 8 do artigo 161º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo.

## RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

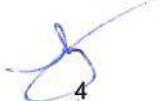
### Sobre o relatório de gestão

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

### Sobre os elementos adicionais previstos no artigo 10.º do Regulamento (UE) nº 537/2014

Nos termos do artigo 10.º do Regulamento (UE) nº 537/2014 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 16 de abril de 2014, e para além das matérias relevantes de auditoria acima indicadas, relatamos ainda o seguinte:

- Fomos eleitos pelo Conselho de Administração da entidade gestora, auditores do OIC pela primeira vez na sua constituição, a 14 de dezembro de 2022, para um mandato compreendido entre 2022-2024.
- O órgão de gestão confirmou-nos que não tem conhecimento da ocorrência de qualquer fraude ou suspeita de fraude. No planeamento e execução da nossa auditoria de acordo com as ISA mantivemos o ceticismo profissional e concebemos procedimentos de auditoria para responder à possibilidade de distorção material das demonstrações financeiras devido a fraude. Em resultado do nosso trabalho não identificámos qualquer distorção material nas demonstrações financeiras devido a fraude.
- Confirmamos que a opinião de auditoria que emitimos é consistente com o relatório adicional que preparamos e entregámos ao órgão de fiscalização da entidade gestora do OIC em 22 de fevereiro de 2023.
- Declaramos que não prestámos quaisquer serviços proibidos nos termos do artigo 77.º, número 8, do Estatuto da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas e que mantivemos a nossa independência face ao OIC e respetiva entidade gestora durante a realização da auditoria.



4

**Sobre as matérias previstas no nº 8 do artigo 161º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo**

Nos termos do nº 8 do artigo 161º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo aprovado pela Lei nº 16/2015, de 24 de fevereiro, devemos pronunciar-nos sobre o seguinte:

- O adequado cumprimento das políticas de investimentos e de distribuição dos resultados definidas no regulamento de gestão do organismo de investimento coletivo;
- A adequada avaliação efetuada pela entidade responsável pela gestão de ativos e passivos do organismo de investimento coletivo, em especial o que respeita aos instrumentos financeiros transacionados fora de mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral e aos ativos imobiliários;
- O controlo das operações com as entidades referidas no nº 1 do artigo 147º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;
- O cumprimento dos critérios de valorização definidos nos documentos constitutivos e o cumprimento do dever previsto no nº 7 do artigo 161º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;
- O controlo das operações realizadas fora do mercado regulamentado e do sistema de negociação multilateral;
- O controlo dos movimentos de subscrição e de resgate das unidades de participação;
- O cumprimento dos deveres de registo relativos aos ativos não financeiros, quando aplicável.

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Porto, 22 de fevereiro de 2023

  
\_\_\_\_\_  
António Magalhães & Carlos Santos- SROC  
representada por António Monteiro de Magalhães - ROC nº 179

## RELATÓRIO ADICIONAL DE AUDITORIA

Exercício de 2022

Ao Exmº. Fiscal Único (Órgão de Fiscalização) da  
**Carregosa – SGOIC, S.A.**

Exmos. Senhores

### Introdução

- Nos termos dos n.ºs 1 e 2 do artigo 24º do Regime Jurídico da Supervisão de Auditoria, aprovado pela Lei 148/2015, de 9 de Setembro, emitimos, na qualidade de Auditor do **Kind Care - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado**, gerido por essa Entidade, o presente relatório, o qual explica os resultados da auditoria às respetivas contas do período findo em 31 de dezembro de 2022 e descreve o âmbito, a metodologia utilizada e os procedimentos aplicados, complementando a opinião vertida no Relatório de Auditoria que para os mesmos emitimos.

Procedemos à auditoria das contas do período findo em 31 de dezembro de 2022, de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria (ISA) e demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, relativas ao Kind Care – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado.

### Declarações obrigatórias

- A Sociedade de revisores oficiais de contas (SROC) que auditou as referidas contas, os seus sócios e todos os colaboradores envolvidos na auditoria das contas dessa Entidade cumprem os requisitos éticos relevantes relativos à independência.
- Participou na auditoria às contas dessa Entidade o sócio da SROC: António Monteiro de Magalhães (ROC nº 179) – na qualidade de ROC responsável pelo controlo de qualidade interno.

### Comunicação com os Órgãos de gestão e fiscalização da Entidade Gestora

- Desde a nossa nomeação enquanto auditor do Fundo mantivemos comunicação regular com o Conselho de Administração da Entidade Gestora e ficamos permanentemente disponíveis para prestar informações ao seu órgão de fiscalização.



## Âmbito e calendário da auditoria

5. A auditoria das contas do referido Fundo de Investimento Imobiliário foi planeada e executada aplicando as normas internacionais de auditoria – ISA's e demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas. Do conjunto das verificações que efetuámos e dos procedimentos que aplicámos, destacamos os seguintes:

- Identificação e avaliação dos riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, e conceção e execução de procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos;
- Contatos com a Administração da sociedade gestora e outros responsáveis e solicitação de informações e esclarecimentos considerados necessários;
- Apreciação das políticas contabilísticas adotadas para o Fundo, do ponto de vista da sua adequação e consistência e da sua divulgação em anexo às contas, nomeadamente no tocante a critérios de reconhecimento e mensuração, perdas por imparidade em ativos, provisões, reconhecimento de rendimentos e gastos e outras consideradas relevantes;
- Verificação da conformidade das demonstrações financeiras, que compreendem o Balanço, a Demonstração dos resultados, a demonstração dos fluxos de caixa e o correspondente anexo às demonstrações financeiras (Anexo), com os registos contabilísticos que lhes servem de suporte e com as normas contabilísticas aplicáveis em Portugal aos fundos de investimento imobiliário, definidas pela Comissão de Mercados Valores Mobiliários (CMVM);
- Verificação da concordância da informação financeira constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras;
- Análise da informação financeira divulgada, tendo sido efetuados os seguintes testes substantivos, que considerámos adequados em função da materialidade dos valores envolvidos, de que destacamos:  
Pedido de confirmação externa junto de terceiros dos saldos de contas, responsabilidades e garantias prestadas ou obtidas;

- Análise da carteira de investimentos, confirmando a sua existência e valorização dos seus componentes de acordo com as regras definidas no regulamento do fundo e disposições legais e regulamentares aplicáveis, nomeadamente o RGOIC, aprovado pela Lei nº 16/2015 de 24 de fevereiro, e o Regulamento da CMVM nº. 2/2015;
- Avaliação de outras situações justificativas de ajustamentos por redução ou imparidade de ativos e de constituição de ajustamentos/provisões para responsabilidades e outros riscos e encargos;
- Análise e teste dos vários elementos de gastos e rendimentos, registados no período, nomeadamente quanto ao seu balanceamento, diferimento e acréscimo;



2

- Avaliação de indícios de qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade da Entidade para dar continuidade às suas atividades;
  - Análise dos acontecimentos subsequentes à data de referência do período;
  - Obtenção da declaração do Órgão de Gestão prevista na ISA 580, emitida pela Administração da Entidade gestora.
6. O trabalho de auditoria foi executado no período de dezembro de 2022 a fevereiro de 2023, conforme descrito no quadro abaixo.

FASE	DESCRÍÇÃO	DATA (APROX)
1	Planeamento do trabalho	dez/2022
2	Revisão de pré fecho e pedidos de confirmações externas	N/A
3	Auditoria final (referência a 31/12/2021)	Jan-fev/2023
4	Revisão das Demonstrações Financeiras e do Relatório de Gestão e emissão do Relatório de Auditoria e do Relatório Adicional de Auditoria	fev/2023

### Metodologia

7. As rubricas do balanço foram diretamente verificadas, através de procedimentos substantivos.

### Materialidade

8. Utilizámos a materialidade ao nível das demonstrações financeiras igual a 1% do valor líquido global do fundo (VLGF) e a materialidade de execução de classes de transações, saldos de contas ou divulgações corresponde a 80% do valor da materialidade ao nível das demonstrações financeiras. O valor identificado como distorção trivial, ou seja, valor abaixo do qual as distorções são excluídas dos ajustamentos propostos, pela sua irrelevância, foi considerado 5% da materialidade de execução.

Materialidade do período	DF	Execução	Distorção trivial
Materialidade de planeamento	49 000,00 €	40 000,00 €	2 000,00 €
Materialidade Final	49 000,00 €	40 000,00 €	2 000,00 €



### Continuidade

9. No decurso da auditoria, não identificámos fatores indicadores de eventos ou situações que possam suscitar dúvidas significativas quanto à capacidade da Entidade para prosseguir as operações em continuidade, tanto quanto os participantes assim o deliberem.

### Deficiências do sistema de controlo financeiro interno e/ou sistema de contabilidade

10. No âmbito da auditoria às contas não foram identificadas quaisquer deficiências significativas nos sistemas contabilístico e de controlo interno da entidade na preparação da informação financeira.

### Cumprimento da lei e dos regulamentos

11. No âmbito da análise da conformidade legal e regulamentar e do cumprimento dos deveres de natureza contabilística e fiscal, que nos compete na qualidade de Auditor do Fundo em causa, não identificamos nenhuma situação relevante de incumprimento ou de suspeita de incumprimento de leis e regulamentações suscetíveis de comunicação ao órgão de fiscalização da entidade gestora.

### Métodos de avaliação utilizados

12. Demos especial atenção às situações em que se mostrou necessário proceder a avaliações, tendo feito uma análise crítica da razoabilidade dos pressupostos e verificado se foram cumpridas as regras que as normas contabilísticas e, quando aplicável, regulamentares estipulam.

A carteira de investimentos imobiliários foi avaliada pela média simples das duas avaliações efetuadas por dois peritos independentes, nos termos da legislação aplicável.

Apreciamos os métodos e pressupostos de avaliação usados e concluímos que os mesmos estão de acordo com os princípios geralmente aceites no setor dos fundos imobiliários.

### Entidades relacionadas

13. Foram avaliadas as situações potencialmente relevantes em termos de relacionamento do Fundo auditado com Entidades relacionadas, tendo em vista determinar riscos de conflito de interesse ou de distorção materialmente relevantes nas demonstrações financeiras.

### Relações com a Entidade gestora do Fundo

14. Obtivemos da sociedade gestora todas as explicações e todos os documentos solicitados durante a auditoria das contas do Fundo acima referido.



ANTÓNIO MAGALHÃES & CARLOS SANTOS  
SOCIEDADE DE REVISORES OFICIAIS DE CONTAS

Inscrita na Lista dos Revisores Oficiais de Contas sob o nº53  
Registada na CMVM com o nº.20161396  
Contribuinte nº.502 138 394

Não foram encontradas dificuldades significativas para a execução dos trabalhos.

Durante o trabalho foram discutidos com a Administração da Entidade gestora as seguintes questões significativas:

- diferimento e acréscimo de rendimentos e gastos;
- avaliação da carteira de investimento imobiliários.

Ficamos à disposição para prestar todos os esclarecimentos que entendam necessários.

Porto, 22 de fevereiro de 2023



António Magalhães & Carlos Santos- SROC  
representada por António Monteiro de Magalhães - ROC nº 179