



LEGATUM  
GEST

## Kind Care

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

# Relatório e Contas

---

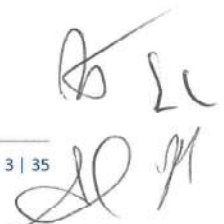
2025

*Handwritten signatures and initials.*



*[Handwritten signatures]*

# Relatório de Gestão

Handwritten signature in black ink, consisting of stylized initials and a surname.



## 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.....	12
3.1. Estratégia do Fundo.....	12
3.2. Evolução da Carteira e das atividades do Fundo.....	13
3.3. Performance do Fundo.....	16
3.4. Distribuição de Rendimentos.....	17
3.5. Gestão do Risco.....	17
3.6. Eventos Subsequentes e Perspetivas Futuras.....	19
4. Demonstrações Financeiras.....	23
4.1. Balanço em 31 de dezembro de 2025.....	23
4.2. Demonstração dos Resultados por Natureza em 31 de dezembro de 2025.....	24
4.3. Demonstração dos Fluxos Monetários em 31 de dezembro de 2025.....	25
5. Anexo às Demonstrações Financeiras.....	27
5.1. Introdução.....	27
5.2. Princípios contabilísticos.....	27
5.3. Notas ao Anexo.....	28



## 1. Introdução

O *Kind Care* – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado é gerido pela Legatum Gest, 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, através da compra para revenda de imóveis e prédios, com vista à obtenção de mais-valia, pela geração de rendimentos de arrendamento e cessão de exploração e pela compra e venda de participações em OIA imobiliários.

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 OIA imobiliários.

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 contratuais à política de investimento:

- a) O Fundo apenas pode deter ativos imobiliários localizados em Portugal.
- b) O Fundo apenas pode deter ativos denominados em euros.
- c) O valor dos imóveis do Fundo e de outros ativos equiparáveis não poderá representar menos de 70% do ativo total do Fundo.
- d) O Fundo pode investir em prédios rústicos sem qualquer limite.
- e) O Fundo pode investir em sociedades imobiliárias até ao limite de 40% do seu ativo total.
- f) O arrendamento dos imóveis integrantes da carteira do Fundo não está sujeito a qualquer limite por entidade arrendatária.
- g) 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.
- h) O Fundo não pode deter imóveis em regime de compropriedade.
- i) As unidades de participação em fundos de investimento imobiliário não poderão representar mais de 15% do ativo total do Fundo.
- j) 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.
- k) 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.
- l) 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 OIA imobiliário.
- m) Podem integrar o património do Fundo unidades de participação em outros OIA imobiliários.
- n) Apenas são elegíveis para integrar o património do Fundo as participações em sociedades imobiliárias que cumpram com o disposto no artigo 221.º e do Regime da Gestão de Ativos (RGA).



## 2. Limites legais à política de investimento:

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

## 3. Instrumentos financeiros 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

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

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

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

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

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

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



Ao nível das condições financeiras, o ano ficou marcado por uma política monetária menos restritiva do que no pico do ciclo, com a taxa de facilidade permanente de depósito do Banco Central Europeu (BCE) em 2,0%, mantendo o nível no início de 2026<sup>4</sup>. Nos Estados Unidos, a Reserva Federal encerrou 2025 com o intervalo-alvo da taxa dos *fed funds* em 3,50-3,75%, após ter sido efetuado um corte em dezembro, num contexto em que a desinflação foi mais gradual e a avaliação do risco “crescimento vs. inflação” se manteve central para a orientação futura<sup>5</sup>.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

## 2.2. Análise do Setor Imobiliário em Portugal

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

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

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

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

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



O volume total de investimento em imobiliário comercial em Portugal ascendeu, em 2025, a cerca de 2,72 mil milhões de euros, representando um crescimento homólogo de 17%. Apesar de uma desaceleração da atividade no quarto trimestre do ano, quando comparado com o período homólogo, o mercado manteve um nível de investimento consistente ao longo do exercício. O setor do retalho destacou-se como a principal classe de ativo em termos de captação de investimento, representando cerca de 30% do volume total anual, enquanto o segmento de escritórios registou uma contribuição relevante no último trimestre do ano, refletindo a procura por ativos bem localizados e com características adequadas às atuais exigências dos ocupantes<sup>15</sup>.

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

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

O mercado industrial e logístico registou, em 2025, uma normalização da atividade ocupacional face aos níveis excecionais observados no exercício anterior. A absorção total ascendeu a 361 097 m<sup>2</sup>, correspondendo a uma redução homóloga de 15%. Não obstante, o setor continuou a evidenciar fundamentos sólidos, suportados pela escassez de oferta moderna e pela procura por projetos de elevada qualidade. As rendas *prime* mantiveram-se estáveis ao longo do exercício, situando-se nos 5,25 €/m<sup>2</sup>/mês na

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

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

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



Castanheira–Azambuja e nos 6,00 €/m<sup>2</sup>/mês no eixo Porto de Leixões–Aeroporto. Em termos de investimento, o setor industrial e logístico destacou-se positivamente, com um volume transacionado de 281,7 milhões de euros, refletindo um aumento significativo face a 2024<sup>18</sup>.

No setor do retalho, o exercício de 2025 manteve uma trajetória de crescimento sustentado, com particular dinamismo no segmento de *High Street Retail*. Ao longo do ano registaram-se 239 novas aberturas de lojas, representando um aumento homólogo de 13%, com destaque para o setor de Restauração & Bebidas como principal motor da atividade. As rendas *prime* mantiveram-se estáveis nos principais eixos comerciais, situando-se nos 145 €/m<sup>2</sup>/mês no Chiado e nos 90 €/m<sup>2</sup>/mês na Rua de Santa Catarina. Nos centros comerciais, o desempenho operacional permaneceu positivo, refletido no crescimento das vendas e do *footfall* ao longo do exercício<sup>19</sup>.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



operacional positivo nos principais segmentos e pela relevância crescente dos critérios de qualidade e sustentabilidade na valorização dos ativos.

### **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, sendo que o desígnio estratégico que lhe foi conferido estava centrado na realização de investimento em Estruturas Residenciais para Pessoas Idosas (ERPI), arrendando esses espaços a operadores qualificados e bem reputados do setor.

As ERPI são instituições destinadas ao alojamento coletivo, onde são oferecidos serviços de apoio social e cuidados especializados de saúde e enfermagem para idosos.

O cenário nacional deste setor encontra-se em evolução, com uma tendência crescente de profissionalização. No entanto, a maioria das ERPI no país ainda é de gestão familiar e a oferta é reduzida face à procura.

Os distritos de Lisboa e Porto apresentam o maior défice de camas em ERPI em relação à população idosa, que, em 2020, somava 2,3 milhões de pessoas e deverá crescer para 3,4 milhões em 2050. Nesse mesmo ano, Portugal deverá registar o maior índice de dependência da Europa, passando de 35 idosos (com 65 anos ou mais) por cada 100 pessoas em idade ativa (15-64 anos) em 2020, para 67 em 2050.

De acordo com a Organização Mundial da Saúde, a quantidade de camas disponíveis em residências para idosos deveria corresponder a 5% da população idosa. Atualmente, Portugal enfrenta um défice de 4 500 camas e precisará criar pelo menos mais 55 000 até 2050.

No setor imobiliário de arrendamento, o segmento das ERPI destaca-se como especialmente atrativo devido à oferta limitada em comparação à alta procura, que já é significativa e apresenta tendência de crescimento acelerado.

Em termos de patrimónios imobiliários, o Fundo possui dois imóveis, tendo, em termos de cronologia, de ser referenciado o facto de, em 19 de abril de 2023, o Fundo ter concretizado a aquisição de dois imóveis, tendo a Casa Maior assumido o arrendamento



por um período de 20 anos. O investimento total foi de aproximadamente 4,5 milhões de euros, garantindo um retorno superior a 7%. As duas ERPI estão localizadas uma no Porto e, a outra, na Póvoa de Varzim, com capacidades de 42 e 27 camas, respetivamente.

Muitas novas oportunidades têm vindo a ser analisadas. Contudo, nenhum outro investimento foi realizado, fundamentalmente porque ou os níveis de risco foram considerados elevados face aos valores de aquisição que são propostos, ou, os perfis dos operadores avaliados não refletiam os critérios considerados essenciais pela Lagatum Gest.

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

No que respeita aos episódios relevantes da gestão do Fundo, para além da distribuição de rendimentos efetuada em março de 2025, por referência ao exercício de 2024, importa salientar o entendimento da Sociedade Gestora quanto às perspetivas futuras do Fundo *Kind Care*. A distribuição parcial de rendimentos demonstra não apenas o compromisso em gerar valor para os participantes, mas também uma gestão financeira responsável, que salvaguarda a solidez e a sustentabilidade do Fundo.

Atendendo ao atual enquadramento do setor, marcado por profunda carência de oferta de camas em Estruturas Residenciais para Pessoas Idosas (ERPI) e ao seu significativo potencial de crescimento, considera-se que deverão prosseguir os trabalhos de análise em curso, visando identificar oportunidades alinhadas com os critérios previamente definidos, bem como a prossecução da intenção de vir a concretizar novos investimentos, nomeadamente através da aquisição de outras unidades que venham a reforçar a presença do Fundo no mercado nacional.

O setor das ERPI apresenta, reconhecidamente, um elevado potencial de crescimento, impulsionado pelos fatores demográficos e socioeconómicos que contribuem para o envelhecimento da população e o aumento das necessidades de cuidados especializados. Nesse contexto, é desenvolvido um trabalho contínuo de avaliação de oportunidades, sempre subordinado a dois vetores fundamentais que norteiam as decisões de investimento do Fundo: a análise técnica e rigorosa do mercado e o



acompanhamento das tendências emergentes, como o envelhecimento ativo e a crescente exigência por serviços de qualidade e de proximidade.

O primeiro vetor prende-se com o grau de solidez económico-financeira da operação, sendo fundamental assegurar que cada investimento realizado pelo Fundo seja sustentado por previsões robustas de rentabilidade e por condições de risco controladas. A análise financeira detalhada permite avaliar o potencial de geração de rendimentos e a capacidade de cada ativo contribuir para o crescimento sustentado da carteira. O segundo vetor centra-se no perfil do operador, avaliado sob as perspetivas da sua credibilidade e reputação no mercado, bem como da sua robustez financeira. A seleção criteriosa de parceiros garante a excelência dos serviços prestados aos utentes das ERPI e contribui para a valorização dos ativos sob gestão.

No âmbito das matérias de ASG (Ambiente, Social e Governação), particularmente relevantes para os ativos sob gestão da Legatum Gest, foi concretizado um investimento na área da conservação e da eficiência energética no imóvel sito na Rua do Heroísmo, no Porto. Esta aposta estratégica procura promover a sustentabilidade ambiental, reduzindo a pegada ecológica das instalações, enquanto contribui para o bem-estar dos residentes e para a eficiência operacional das unidades. Estas iniciativas reforçam o compromisso do Fundo com práticas de gestão responsável e com a criação de valor social e ambiental, alinhando-se com as melhores práticas internacionais e com as expectativas dos investidores institucionais.

À data de 31 de dezembro de 2025, a carteira de ativos imobiliários do Fundo *Kind Care* era composta por dois imóveis, localizados em áreas estratégicas e com elevada procura, nomeadamente no Porto e na Póvoa de Varzim. Estes ativos representam não só o resultado das decisões de investimento tomadas até à data, mas também a base sobre a qual se pretende construir o futuro do Fundo, promovendo o crescimento gradual da carteira e consolidando a presença da Legatum Gest no segmento das ERPI. O acompanhamento contínuo dos resultados e a adaptação da estratégia de investimento às dinâmicas do mercado e às necessidades da população idosa continuarão a ser prioridades essenciais para o desenvolvimento sustentável do Fundo *Kind Care*.

Imóveis	Área m <sup>2</sup>	Valor do imóvel
Rua de S. Pedro, 245, Póvoa de Varzim	1 540	1 571 500,00 €
Rua do Heroísmo, 147 e 149, Porto	1 805	3 289 000,00 €
		<b>4 860 500,00 €</b>



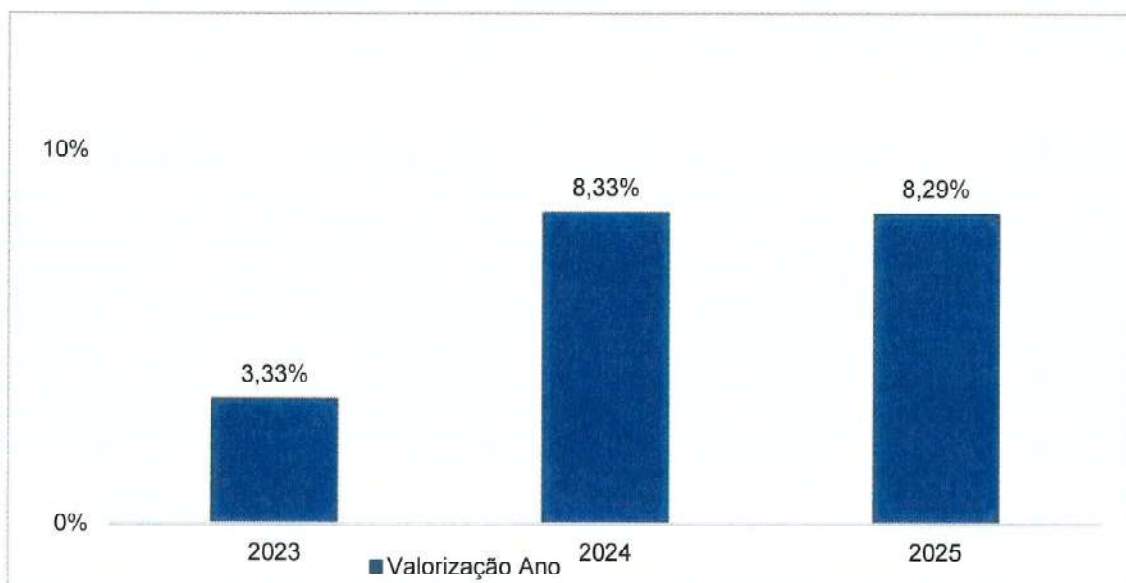
O ativo líquido imobiliário representava 4 860 500,00 € tendo assim um peso de 87,34% no ativo total do Fundo.

Balço (Valores em Euros)	2023		2024		2025	
	Montante	%	Montante	%	Montante	%
<b>Ativo</b>						
Ativos imobiliários	4 463 657,98	87,65%	4 680 750,00	86,76%	4 860 500,00	87,34%
Outros ativos imobiliários	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Depósitos à ordem e a prazo	628 318,05	12,34%	713 079,00	13,22%	703 181,51	12,64%
Outros valores ativos	346,75	0,01%	1 222,82	0,02%	1 584,82	0,03%
	5 092 322,78	100%	5 395 051,82	100%	5 565 266,33	100%
<b>Passivo</b>						
Comissões e outros encargos a pagar	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Empréstimos contraídos	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Outras contas credoras	932,97	2,44%	0,76	0,00%	0,00	0,00%
Outros valores passivos	37 240,84	97,56%	73 418,63	100,00%	77 409,86	100,00%
	38 173,81	100%	73 419,39	100%	77 409,86	100%
<b>Valor Líquido Global do Fundo</b>	<b>5 054 148,97</b>		<b>5 321 632,43</b>		<b>5 487 856,47</b>	
N.º de UP	5 000		5 000		5 000	
<b>Valor da UP</b>	<b>1 010,83</b>		<b>1 064,33</b>		<b>1 097,57</b>	

Demonstração de Resultados (Valores em Euros)	2023		2024		2025	
	Montante	%	Montante	%	Montante	%
<b>Proveitos</b>						
<b>Carteira de imóveis</b>						
Rendimentos de ativos	222 600,00	94,8%	273 717,20	53,7%	343 430,97	64,2%
Ganhos em ativos imobiliários	0,00	0,0%	34 893,02	6,8%	179 750,00	33,6%
Mais valias de ativos imobiliários	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Outros rendimentos		0,0%	0,00		0,00	0,0%
Outros	12 179,35	5,2%	201 389,31	39,5%	11 911,80	2,2%
	234 779,35	100%	509 999,53	100%	535 092,77	100%
<b>Custos</b>						
<b>Carteira de imóveis</b>						
Menos valias de ativos	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Perdas em ativos imobiliários	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Comissões de transações	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Outros custos		0,0%		0,0%		0,0%
Juros de empréstimos	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Fornecimento e serviços externos	27 311,25	38,0%	12 738,38	13,8%	10 887,23	11,6%
Comissão de gestão	24 871,92	34,6%	24 000,00	25,9%	27 230,50	29,0%
Comissão de depósito	4 974,38	6,9%	2 361,57	2,6%	5 446,10	5,8%
Provisões do exercício	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Impostos	11 938,52	16,6%	12 243,86	13,2%	12 422,46	13,2%
Outros	2 846,85	4,0%	41 172,06	44,5%	37 882,44	40,4%
	71 942,92	100%	92 515,87	100%	93 868,73	100%
<b>Resultado Líquido do Período</b>	<b>162 836,43</b>		<b>417 483,66</b>		<b>441 224,04</b>	



### 3.3. Performance do Fundo



O Ativo Líquido do Fundo, a 31 de dezembro de 2025, era de 5 565 266,33 €, representando um crescimento de 3,16% face a 2024.

Os Proveitos e Ganhos gerados ao longo do ano de 2025 totalizaram 535 092,77 €. A maioria dos proveitos (64,18%) respeita a Rendimentos de Ativos Imobiliários.

Os Custos do Exercício ascenderam a 93 868,73 €, um valor superior em 1 352,86 € (1,46%) face ao registado no ano anterior, influenciados pela comissão de gestão variável no montante de 35 082,53 €.

O Fundo atingiu um resultado líquido de 441 224,04 € em 2025, correspondente a uma rentabilidade efetiva, ponderadas as distribuições de rendimentos efetuadas, de 8,29%.

Encargos	Valor	% do VLG <sup>(1)</sup>
Comissão de gestão	27 230,50 €	0,50%
Comissão de depósito	5 446,10 €	0,10%
Taxa de supervisão	2 400,00 €	0,04%
Auditoria	4 305,00 €	0,08%
Avaliações ativos imobiliários	2 337,00 €	0,04%
Imposto selo	5 412,18 €	0,10%
Seguros	1 086,60 €	0,02%
	<b>48 217,38 €</b>	<b>0,88%</b>

(1) Valor Líquido Global do Fundo a 31 de dezembro de 2025



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 2025, estabeleceu-se nos 48 217,38 €, o equivalente a 0,88% do VLGF.

A cotação do Fundo, a 31 de dezembro de 2025, era de 1 097,5713 €, superior ao valor de 1 064,3265 €, verificado a 31 de dezembro de 2024.

A 31 de dezembro de 2025, o número de Participantes do Fundo era de 54, detendo no seu conjunto 5 000 unidades de participação. Nesta data, o valor líquido global do Fundo era de 5 487 856,47 €.

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

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

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

Durante o ano de 2025, o Fundo distribuiu 275 000,00 €, relativamente ao exercício de 2024, correspondente ao valor de 55,00€ (cinquenta e cinco euros) por unidade de participação.

### **3.5. Gestão do Risco**

Reconhecendo que o risco é intrínseco à atividade de gestão de ativos, a Sociedade Gestora tem desenvolvido um sistema de gestão de riscos sustentado em procedimentos de identificação, avaliação, mensuração, acompanhamento e monitorização de riscos, os quais estão alicerçados em políticas e procedimentos adequados e claramente definidos, com vista a certificar que os objetivos do Fundo são atingidos e que são adotadas as ações necessárias para responder, de forma adequada, aos riscos previamente reconhecidos.



A função de gestão de risco é responsável pela identificação, avaliação, mensuração, acompanhamento e controlo de todos os riscos materialmente relevantes a que o Fundo se encontra sujeito, com o objetivo de manter os níveis de exposição em linha com os limites determinados no Regulamento de Gestão e legislação aplicável. Pretende-se, com isto, que o Fundo atue dentro dos seus limites, sem que incorra em perdas que afetem a sua situação financeira. Desta forma, a política de gestão de riscos pretende manter uma relação equilibrada entre: i. O nível de capital adequado (princípio da solvabilidade); ii. A remuneração dos riscos assumidos (princípio da rentabilidade); iii. A conservação de uma estrutura de financiamento estável e ajustada ao próprio Fundo.

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

Os limites legais e regulamentares do Fundo, a 31 de dezembro de 2025, encontravam-se integralmente cumpridos, conforme a descrição abaixo:

Posição de liquidez		% Ativo Líquido	
Depósitos bancários	703 181,51 €		12,64%
Posição de alavancagem, derivados, reportes e empréstimos		% Ativo Líquido	
Financiamentos bancários	- €		0,00%
	Total	- €	0,00%
Estrutura dos imóveis em carteira		% Ativo Líquido	
Rua de S. Pedro, 245, Póvoa de Varzim	1 571 500,00 €		28,24%
Rua do Heroísmo, 147 e 149, Porto	3 289 000,00 €		59,10%
	Total	4 860 500,00 €	87,34%

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

- Previamente à aquisição de qualquer imóvel, é analisado o seu impacto ao nível do perfil de liquidez do Fundo;
- Ao nível da gestão, é analisada a estrutura de custos do Fundo e as necessidades de capital versus proveitos, de modo a enquadrar eventuais necessidades de aumento de capital ou possibilidade de eventuais distribuições ou reduções do mesmo.

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

- Rendibilidade e evolução dos ativos/passivos sob gestão;



- Tipologia da carteira de imóveis.

O risco de mercado imobiliário foi analisado, através da evolução da variação de preços dos ativos imobiliários que compõem o património imobiliário e do mercado de arrendamento. Ambos são motivados por diversos fatores, principalmente pela localização geográfica, sector de atividade ou mesmo 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 dos imóveis arrendados, sendo a análise feita previamente à contratação de qualquer serviço ou arrendamento dos 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 Legatum Gest considera que os princípios de investimento sustentável estão alinhados com os seus valores e com os seus deveres de reputação, estando a elaborar ferramentas de análise e procedimentos que lhe permitam identificar e descrever, de forma clara e precisa, o modo como agrega os riscos de sustentabilidade nas suas decisões de investimento, bem como de métricas de avaliação ou quantificação, caso os mesmos venham a ser identificados. Pela natureza dos ativos alvo das decisões de investimento e pelo horizonte temporal dos mesmos, a Legatum Gest sempre incorporou nas decisões de investimento do Fundo critérios de prudência, segurança e estabilidade, cumprindo igualmente, no âmbito da sua atividade, o conjunto de disposições legais e regulamentares em matéria ambiental especificamente aplicáveis ao sector imobiliário.

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

O setor apresenta um elevado potencial, considerando o quadro de desequilíbrio existente entre a escassa oferta face à elevada procura/ necessidade, situação que tem



tendência a agravar-se, considerando os fatores socioeconómicos e demográficos atuais em Portugal. É conhecido que as atividades hospitalares têm, por ausência de oferta, “indevidamente” ocupadas milhares de camas por escassez de disponibilidade em ERPI. Contudo, talvez por esse facto, as oportunidades de aquisição que têm sido objeto de estudo, depois de validado o critério de operador devidamente habilitado, em harmonia com os padrões que foram definidos, possuem uma reduzida capacidade de libertação de margens que permitam garantir níveis adequados de rendimento para os investidores.

A Legatum Gest, desde o momento da criação do Fundo, acredita ser fundamental ampliar a dimensão do *Kind Care*, contudo, apenas o fará, quando os fatores básicos sejam simultaneamente cumpridos, ou seja, qualificação e nível de serviço dos operadores, assim como dispor de níveis de rentabilidade análogos aos historicamente conseguidos, adequadamente garantidos.

É expectável que o aumento da oferta que se tem vindo a processar, gere novas oportunidades.

O conhecimento que foi sendo adquirido ao longo da existência deste Fundo é particularmente valioso para estruturar o futuro, sendo claro que se pretende ter um crescimento sólido, garantindo um perfil de investimentos adequados para um processo de crescimento promissor e sustentável.

**Porto, 20 de fevereiro de 2026**

**O Conselho de Administração**

**Presidente: José Miguel Marques**

**Vogal: José Sousa Lopes**



**Vogal:** José Alves Coelho

**Vogal:** Alexandre Teixeira Mendes

*[Handwritten signature]*

# Demonstrações Financeiras

*[Handwritten signature]*





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

(Valores expressos em euros)

Códigos das contas	Custos e Perdas	2025	2024	Códigos das contas	Proveitos e Ganhos	2025	2024
	<b>Custos e perdas correntes</b>				<b>Proveitos e ganhos correntes</b>		
	<b>Juros e custos equiparados</b>				<b>Juros e proveitos equiparados</b>		
711+...+718	De operações correntes			812	De carteira de títulos e participações		
719	De operações extrapatrimoniais			811+818	Outros de operações correntes	11 906,08	19 190,31
	<b>Comissões</b>			819	De operações extrapatrimoniais		
722	Direitos				<b>Rendimentos de títulos</b>		
723	Adiantamento por compra de imóveis			822... 825	Resultados transitados (crédito)		
724+...+728	Outros ativos	70 559,04	67 533,63	828	Resultados distribuídos		
729	De operações extrapatrimoniais			829	Ajustamentos em imóveis		
	<b>Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários</b>				<b>Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários</b>		
732	Na carteira de títulos e participações			832	Na carteira de títulos e participações		
733	Em ativos imobiliários			833	Em ativos imobiliários		
731+738	Outras em operações correntes			831+838	Outras em operações correntes	179 750,00	217 092,02
739	Em operações extrapatrimoniais			839	Em operações extrapatrimoniais		
	<b>Impostos</b>						
7411+7421	Impostos sobre o rendimento						
7412+7422	Impostos indiretos	12 422,46	12 243,86				
7418+7428	Outros impostos						
	<b>Provisões do exercício</b>						
751	Ajustamentos de dívidas a receber			851	Reversões de ajustamentos e de provisões		
752+758	Provisões para encargos			852	De ajustamentos de dívida a receber		
					De provisões para encargos		
76	Fornecimento e serviços externos	10 887,23	12 738,38	86	Rendimentos de ativos imobiliários	343 430,97	273 717,20
77	Outros custos e perdas correntes			87	Outros proveitos e ganhos correntes		
	Total dos custos e perdas correntes (A)	93 888,73	92 515,87		Total dos proveitos e ganhos correntes (B)	535 087,05	509 894,53
	<b>Custos e perdas eventuais</b>				<b>Proveitos e ganhos eventuais</b>		
781	Valores incobráveis			861	Recuperação de incobráveis		
782	Perdas extraordinárias			862	Ganhos extraordinários		
783	Perdas de exercícios anteriores			863	Ganhos de exercícios anteriores		
784+...+788	Outras perdas eventuais			888+889	Outros ganhos eventuais	5,72	
	Total dos custos e perdas eventuais (C)	0,00	0,00		Total dos proveitos e ganhos eventuais (D)	5,72	0,00
	<b>Resultado líquido do período</b>	<b>441 224,04</b>	<b>417 483,66</b>		<b>Resultado líquido do período</b>		
	Total	535 092,77	509 896,53		Total	535 092,77	509 896,53
8X2-7X2-7X3	Resultados da carteira líquida e participações em sociedades imobiliárias				Resultados eventuais	5,72	0,00
8X3+86-7X3-76	Resultado de ativos imobiliários	512 293,74	478 070,84	D-C	Resultados antes de impostos sobre o rendimento	441 224,04	417 483,66
8X9-7X9	Resultados das operações extrapatrimoniais	0,00	0,00	E+D-A-C+742	Resultados líquidos do período	441 224,04	417 483,66
B-A+742	Resultados correntes	441 218,32	417 463,66	E+D-A-C			

Conselho de Administração:

*1-2-2*  
*Abraão Pereira Fialdo*  
*1-2-2*  
*per lópez*

Contabilista Certificada:

*Patricia*



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

(Valores expressos em euros)

Discriminação dos fluxos	2025		2024	
	Valor	Somatório	Valor	Somatório
<b>Operações sobre as UP do Fundo</b>				
<b>Recebimentos</b>				
Subscrição de unidades de participação				
Comissão de subscrição				
Comissão de resgate				
<b>Pagamentos</b>				
Resgates de unidades de participação				
Rendimentos pagos aos participantes	-275 000,00		-150 000,00	
Outros pagamentos s/ unidades do Fundo				
Fluxo das operações sobre as UP do fundo		-275 000,00		-150 000,00
<b>Operações ativos imobiliários</b>				
<b>Recebimentos</b>				
Alienação de imóveis				
Rendimento de ativos imobiliários	344 039,30		275 380,00	
Adiantamentos por conta de alienação de imóveis				
Outros recebimentos de valores imobiliários				
<b>Pagamentos</b>				
Aquisição de ativos imobiliários				
Comissões em ativos imobiliários				
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	-3 587,53		-13 629,02	
Adiantamento por conta de aquisição de imóveis				
Outros pagamentos de valores imobiliários				
Fluxo das operações sobre valores imobiliários		340 451,77		261 750,98
<b>Operações da carteira de título</b>				
<b>Recebimentos</b>				
Venda de títulos				
Rendimento de títulos				
<b>Pagamentos</b>				
Compra de títulos				
Juros e custos similares				
Fluxo das operações da carteira de títulos		0,00		0,00
<b>Operações de gestão corrente</b>				
<b>Recebimentos</b>				
Juros de depósitos bancários	12 347,61		18 332,67	
Reembolso de impostos e taxas				
Financiamento				
Outros recebimentos correntes				
<b>Pagamentos</b>				
Comissão de gestão	-60 160,34		-27 369,25	
Comissão de depósito	-5 430,39		-5 473,85	
Impostos e taxas	-12 310,00		-12 021,02	
Taxa supervisão	-2 399,24			
Financiamento				
Juros de financiamento				
Outros pagamentos correntes	-7 121,90		-458,58	
Fluxo das operações de gestão corrente		-75 074,26		-26 990,03
<b>Operações eventuais</b>				
<b>Recebimentos</b>				
Ganhos extraordinários				
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores				
Recuperação de incobráveis				
Outros recebimentos de operações eventuais				
<b>Pagamentos</b>				
Perdas extraordinárias				
Perdas imputáveis a exercícios anteriores				
Outros pagamentos de operações eventuais	-275,00			
Fluxo das operações eventuais		-275,00		0,00
<b>Saldo dos fluxos monetários do período</b>		<b>-9 897,49</b>		<b>84 760,95</b>
<b>Disponibilidades no início do período</b>		<b>713 079,00</b>		<b>628 318,05</b>
<b>Disponibilidades no fim do período</b>		<b>703 181,51</b>		<b>713 079,00</b>

Conselho de Administração: *[Assinatura]*

Contabilista Certificada:

*[Assinatura]*  
*[Assinatura]*

*[Assinatura]*

*[Handwritten mark]*

# Anexo às Demonstrações Financeiras

*[Handwritten signature]*



## 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.



b

**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 2025:

Imóveis	Valor contabilístico	Média das avaliações	Diferença
Rua de S. Pedro, 245, Póvoa de Varzim	1 571 500,00	1 571 500,00	0,00
Rua do Heroísmo, 147 e 149, Porto	3 289 000,00	3 289 000,00	0,00
<b>Total</b>	<b>4 860 500,00</b>	<b>4 860 500,00</b>	<b>0,00</b>

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
Diferença subscrição/resgate	0,00						0,00
Resultado distribuído	-150 000,00			-275 000,00	150 000,00		-275 000,00
Resultado acumulado	54 148,97				-150 000,00	417 483,46	321 632,43
Ajustamento em Imóveis	0,00						0,00
Resultado do período	417 483,46				-417 483,46	441 224,04	441 224,04
<b>Somas</b>	<b>5 321 632,43</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-275 000,00</b>	<b>-417 483,46</b>	<b>858 707,50</b>	<b>5 487 856,47</b>
N.º de unidades de participação	5 000,00						5 000,00
Valor por unidade de participação	1 064,3265						1 097,5713

K  
L  
P



### O Fundo não contempla no seu Regulamento de Gestão:

- Resgates com valor da primeira avaliação subsequente;
- Unidades de participação com diferentes direitos e/ou classes de comercialização.

### Nota 3

No que se refere ao inventário dos ativos do Fundo e relativamente à “A – Composição discriminada da carteira de ativos”, apresentamos apenas as rúbricas com relevância para este Fundo, ou seja, a “1 – Imóveis situados na UE”, a “7 – Liquidez”, a “8 – Empréstimos” e a “9 – Outros valores a regularizar”.

1. Imóveis situados na UE	Área (m <sup>2</sup> )	Avaliação 1		Avaliação 2		Valor do imóvel
		Data	Valor	Data	Valor	
<b>1.4 Construções acabadas</b>	<b>3 345</b>		<b>4 919 000,00</b>		<b>4 802 000,00</b>	<b>4 860 500,00</b>
<b>1.4.1 Arrendadas</b>	<b>3 345</b>		<b>4 919 000,00</b>		<b>4 802 000,00</b>	<b>4 860 500,00</b>
<b>Serviços</b>	<b>3 345</b>		<b>4 919 000,00</b>		<b>4 802 000,00</b>	<b>4 860 500,00</b>
Rua de S. Pedro, 245, Póvoa de Varzim	1 540	06/03/2025	1 571 000,00	06/03/2025	1 572 000,00	1 571 500,00
Rua do Heroísmo, 147 e 149, Porto	1 805	06/03/2025	3 348 000,00	06/03/2025	3 230 000,00	3 289 000,00
<b>1.4.2 Não arrendadas</b>						
<b>Total</b>	<b>3 345</b>		<b>4 919 000,00</b>		<b>4 802 000,00</b>	<b>4 860 500,00</b>
						<b>Valor Global</b>
<b>7. Liquidez</b>						<b>703 181,51</b>
7.1 À vista						13 181,51
7.1.2 DO's						13 181,51
Banco Carregosa						8 717,26
Banco BCP						950,00
Banco Bankinter						3 514,25
7.1.3 Fundos de tesouraria						0,00
7.2 A prazo						690 000,00
7.2.1 DP's e com pré-aviso						690 000,00
7.2.2 CD's						0,00
7.2.3 Valores mobiliários com prazo < 12 meses						0,00
<b>8. Empréstimos</b>						<b>0,00</b>
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>						<b>-75 825,04</b>
9.1 Valores ativos						1 584,82
9.1.1. Adiantamentos por conta de imóveis						0,00
9.1.4. Renda em dívida						0,00
9.1.5. Outros						1 584,82
9.2. Valores passivos						77 409,86
9.2.1 Recebimentos por conta de imóveis						0,00
9.2.5. Rendas adiantadas						28 771,33
9.2.6. Outros						48 638,53
<b>Total</b>						<b>627 356,47</b>
<b>Valor Líquido Global do Fundo</b>						<b>5 487 856,47</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		
Resgatadas no período		



## Nota 4 e 5

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

## Nota 6

### Valorização dos ativos

O valor da unidade de participação é calculado diariamente, e determina-se pela divisão do valor líquido global do organismo de investimento coletivo pelo número de unidades de participação em circulação. O valor líquido global do organismo de investimento coletivo é apurado deduzindo à soma dos valores que integram o Fundo, incluindo o Passivo, o montante de comissões e encargos suportados até ao momento da valorização da carteira.

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

1. A avaliação de imóveis é realizada por, pelo menos, dois Peritos Avaliadores de Imóveis (PAI), nos seguintes termos:
  - a) Com uma periodicidade mínima de, pelo menos, 12 meses;
  - b) Previamente à sua aquisição e alienação, não podendo a data de referência da avaliação do imóvel ser superior a seis meses relativamente à data do contrato em que é fixado o preço da transação;
  - c) Sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel, nomeadamente a alteração da classificação do solo;
  - d) Previamente a qualquer aumento ou redução de capital, com uma antecedência não superior a seis meses, relativamente à data de realização do aumento ou redução;
  - e) Previamente à fusão ou cisão de OIA imobiliário, caso a última avaliação dos imóveis que integrem os respetivos patrimónios tenha sido realizada há mais de seis meses relativamente à data de produção de efeitos da operação;
  - f) Previamente à liquidação em espécie do OIC, com uma antecedência não superior a seis meses, relativamente à data de realização da liquidação.
2. Os imóveis são valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois PAI.



8

3. Caso os valores atribuídos difiram entre si mais de 20%, por referência ao valor menor, o imóvel em causa é novamente avaliado por um terceiro PAI.
4. Sempre que ocorra uma terceira avaliação, o imóvel é valorizado pela média simples dos dois valores de avaliação que sejam mais próximos entre si ou pelo valor da terceira avaliação caso corresponda à média das anteriores.
5. Em derrogação do disposto no n.º 2, os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição, desde o momento em que passam a integrar o património do OIC e até que ocorra uma avaliação exigida de acordo com o previsto no n.º 1 do presente artigo.
6. Os imóveis adquiridos em regime de permuta são valorizados no ativo do OIC, devendo a responsabilidade decorrente da respetiva contrapartida ser inscrita no respetivo passivo.
7. A contribuição dos imóveis adquiridos nos termos do número anterior, para efeitos do cumprimento dos limites previstos na lei, é aferida pela diferença entre o valor inscrito no ativo e aquele que figura no passivo.
8. Os imóveis prometidos vender são valorizados ao preço constante do contrato-promessa de compra e venda, atualizado pela taxa de juro adequada ao risco da contraparte, quando, cumulativamente:
  - a) O OIC:
    - i) Receba tempestivamente, nos termos do contrato-promessa, os fluxos financeiros associados à transação;
    - ii) Transfira para o promitente-comprador os riscos e vantagens da propriedade do imóvel;
    - iii) Transfira a posse para o promitente adquirente;
  - b) O preço da promessa de venda seja objetivamente quantificável;
  - c) Os fluxos financeiros em dívida, nos termos do contrato-promessa, sejam quantificáveis.
9. A avaliação dos projetos de construção é realizada por, pelo menos, dois PAI, nos seguintes termos:
  - a) Previamente ao início do projeto;
  - b) Com a periodicidade mínima indicada no artigo anterior e sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel;

8  
20  
20



- c) Em caso de aumento ou redução de capital, de fusão, de cisão ou de liquidação, do OIC, com uma antecedência máxima de três meses.
10. A avaliação de ativos não financeiros obedece aos métodos de avaliação utilizados e reconhecidos nos respectivos mercados relevantes.
11. Os critérios de avaliação de instrumentos financeiros não negociados em plataforma de negociação, a fixar pela sociedade gestora, consideram toda a informação relevante sobre o emitente e as condições de mercado vigentes no momento de referência da avaliação e têm em conta o justo valor desses instrumentos.
12. Para efeitos do número anterior, a sociedade gestora adota critérios que tenham por base o valor médio das ofertas de compra e de venda firmes ou, na impossibilidade da sua obtenção:
- a) O valor médio das ofertas de compra e de venda difundidas através de entidades especializadas, caso as mesmas se apresentem em condições normais de mercado, nomeadamente tendo em vista a transação do respetivo instrumento financeiro
- b) O valor médio das ofertas de compra difundidas através de entidades especializadas, caso não se verifiquem as condições referidas na alínea anterior.
13. Os instrumentos financeiros negociados em mercado regulamentado serão valorizados ao preço no momento de referência nos mercados em que se encontrem admitidos à negociação. Caso os preços praticados em mercado regulamentado não sejam considerados representativos, são utilizados os critérios de avaliação aplicáveis aos instrumentos financeiros não negociados em plataforma de negociação.

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

O momento do dia relevante para efeitos de valorização dos ativos que integram o Fundo é o seguinte:

- Para efeitos de divulgação, o valor das unidades de participação será publicado mensalmente com referência ao último dia de cada mês;
- Para efeitos internos, o valor das unidades de participação é calculado no final de cada dia útil.



## Nota 7

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

Contas	Saldo inicial	Aumentos	Reduções	Saldo final
Numerário				
Depósitos à ordem	63 079,00	2 594 400,54	2 644 298,03	13 181,51
Depósitos a prazo e com pré-aviso	650 000,00	1 830 000,00	1 790 000,00	690 000,00
Certificados de depósito				
Outras contas de disponibilidades				
<b>Total</b>	<b>713 079,00</b>	<b>4 424 400,54</b>	<b>4 434 298,03</b>	<b>703 181,51</b>

## Nota 8

O Fundo, a 31 de dezembro de 2025, 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 2025, não tem dívidas a terceiros cobertas por garantias reais prestadas.

## Nota 11

O Fundo não constituiu provisões durante o ano de 2025.

## Nota 12

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

## Nota 13

O Fundo, a 31 de dezembro de 2025, não tem responsabilidades com e de terceiros.



## Nota 14

No exercício económico de 2025 as remunerações auferidas pelos membros dos órgãos sociais (executivos e não executivos), dirigentes e restantes colaboradores da entidade responsável pela gestão do Fundo, e suportadas por essa, encontram-se espelhadas no quadro que se segue:

Grupo	N.º de Beneficiários	Remuneração Fixa (1)	Remuneração Variável (2)	Valor Total (3) = (1) + (2)
Conselho de Administração	4	256 450,00		256 450,00
Conselho Fiscal	3	17 460,00		17 460,00
Responsáveis pela gestão de riscos e pelas funções de controlo	2	58 520,00		58 520,00
Restantes colaboradores	6	123 242,68		123 242,68
	<b>15</b>	<b>455 672,68</b>	<b>0,00</b>	<b>455 672,68</b>

## Nota 15

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

Imposto do Exercício	2025	2024
Imposto sobre o rendimento		
Imposto sobre as mais valias prediais		
Impostos indiretos	12 422,46	12 243,86
Imposto de selo	5 412,18	5 233,58
Imposto municipal sobre imóveis	7 010,28	7 010,28
Adicional imposto municipal sobre imóveis		
Outros impostos		
Taxas		
<b>Total</b>	<b>12 422,46</b>	<b>12 243,86</b>

Porto, 20 de fevereiro de 2026

A Contabilista Certificada

Patrícia Isabel Feijó



**O Conselho de Administração**

**Presidente:** José Miguel Marques

**Vogal:** José Sousa Lopes

**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 LEGATUM GEST, SGOIC, S.A., que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2025 (que evidencia um total de 5.565.266,33 euros e um total de capital do fundo de 5.487.856,47 euros, incluindo um resultado líquido de 441.224,04 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 2025 e o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao ano findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os 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;
- concluimos 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**

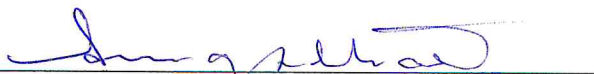
Em nossa opinião, o relatório de gestão foi preparado de com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor e a informação nele constante é coerente com as demonstrações financeiras auditadas e, tendo em conta o conhecimento e a apreciação sobre o OIC, não identificamos incorreções materiais.

### **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, 23 de fevereiro de 2026



António Magalhães & Carlos Santos- SROC  
representada por António Monteiro de Magalhães - ROC n.º 179  
registado na CMVM com o n.º 20160038