

# CASTRO RED CAPITAL – SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.

Relatório e Contas 2023



Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, S.A.

## Índice

Relatório de Gestão do Ano de 2023 .....	2
Enquadramento Económico .....	3
Enquadramento Sector de Actividade .....	4
Enquadramento Sector de Organismos de Investimento Imobiliário .....	5
CASTRO RED CAPITAL - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.....	7
Enquadramento .....	7
Situação económica e financeira .....	8
Património Imobiliário .....	8
Rendimentos de Imóveis .....	8
Distribuição de Rendimentos .....	8
Perspectivas Futuras .....	8
Agradecimentos.....	9
Proposta de Aplicação de Resultados .....	9
Demonstrações Financeiras.....	10
Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2023 .....	14
Relatório de Auditoria .....	36

---

**CASTRO RED CAPITAL – SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.****Relatório de Gestão do Ano de 2023**

Exmos. Srs. Accionistas,

No cumprimento da lei e do regulamento de gestão em vigor, o Conselho de Administração da Refundos - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, S.A. (doravante designada Entidade Gestora), apresenta a V. Exas. o Relatório de Gestão e o Relatório e Contas da CASTRO RED CAPITAL – SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A. (doravante designada SIC), relativos ao exercício de 2023.

O relatório e respectivas contas foram auditadas e certificadas pela BDO & Associados, SROC, Lda.

## Enquadramento Económico <sup>1</sup>

O Banco de Portugal projecta que a economia portuguesa deverá crescer 2,1% em 2023, projetando-se um abrandamento em 2024, para 1,2%, e uma recuperação do crescimento nos anos seguintes, para 2,2%, em 2025 e 2,0% em 2026. A inflação manterá uma trajetória descendente, com a variação anual do IHPC a reduzir-se de 5,3% em 2023 para 2,9% em 2024 e 2,0% em 2025–26. Face às projeções do Boletim Económico de outubro de 2023, destacam-se as revisões em baixa em 2024 do crescimento económico (0,3 pp) e da inflação (0,7 pp).

A economia estagnou no segundo e terceiro trimestres de 2023 e deverá manter um crescimento baixo no quarto trimestre. A evolução recente da atividade reflete a fraqueza da procura externa, os efeitos cumulativos da inflação e a maior restritividade da política monetária, que se transmitiu às condições de financiamento dos agentes económicos. A subida de taxas de juro tem um impacto negativo mais rápido no setor industrial, com os serviços a evidenciarem maior resiliência. Esta resiliência dos serviços tem suportado a manutenção de uma situação favorável no mercado de trabalho, não obstante algum abrandamento recente do emprego.

O crescimento trimestral recuperará de forma muito gradual ao longo de 2024. A recuperação beneficia da aceleração da procura externa, do impacto da redução da inflação sobre o rendimento real das famílias — não obstante o aumento esperado das taxas de juro reais — e do impulso dos fundos europeus sobre o investimento. No médio prazo, o crescimento beneficiará da dissipação gradual dos efeitos da restritividade da política monetária.

Os principais indicadores orçamentais deverão manter uma evolução favorável no horizonte de projeção. Estima-se que o excedente este ano possa atingir 1,1% do PIB, acima dos 0,8% previstos no Orçamento do Estado para 2024. Apesar deste efeito base positivo, o cenário macroeconómico menos favorável coloca o saldo previsto para 2024 em 0,1%, valor próximo dos 0,2% considerados no OE2024. Em 2023, a melhoria do saldo decorre do desaparecimento das medidas relacionadas com a pandemia e, em menor medida, do contributo positivo cíclico. Em 2024, a diminuição do excedente resulta do abrandamento da atividade económica e de uma política expansionista, destacando-se a natureza permanente das novas medidas adotadas. As despesas em juros aumentam o seu peso no PIB em 0,2 pp em 2023 e 0,1 pp em 2024. Quanto ao rácio da dívida pública, prevê-se que atinja um valor próximo de 100% do PIB no final de 2023, continuando a reduzir-se no remanescente do horizonte de projeção, num cenário de excedentes primários em torno de 2,5% do PIB e de manutenção do diferencial negativo entre a taxa de juro implícita da dívida e o crescimento nominal do PIB.

A inflação continuou a reduzir-se. Esta diminuição reflete a repercussão nos preços no consumidor da redução de custos de produção — na sequência da reversão de choques adversos sobre a oferta — bem como uma efetiva transmissão da política monetária.

A inflação subjacente (i.e., excluindo energéticos e alimentares) deverá manter uma tendência descendente ao longo de 2024, refletindo os efeitos desfasados da redução de custos e do aperto da política monetária. Em 2025, a inflação total deverá apresentar valores consistentes com o objetivo de estabilidade de preços do BCE. O perfil para a inflação em Portugal é próximo do projetado pelo Eurosystema para a área do euro.

<sup>1</sup> Fonte: Banco Portugal | INE

A economia portuguesa deverá continuar a crescer acima da área do euro, 0,5 pp em média entre 2024 e 2026. Este diferencial é explicado por um maior crescimento da FBCF e das exportações, refletindo as oportunidades e condições favoráveis ao investimento no país e a evolução mais benigna das quotas de mercado. O contributo da produtividade aparente do trabalho para o crescimento deverá ser superior em Portugal, refletindo, entre outros fatores, a tendência de redução do diferencial de escolaridade média da população face à área do euro.

### Enquadramento Sector de Actividade<sup>2</sup>

Segundo a consultora JLL, no ano 2023 o investimento comercial em Portugal registou uma queda de 50% em relação ao ano anterior, atingindo cerca de 1,7 mil milhões de euros, o nível mais baixo desde 2016. Esta redução é resultado de vários fatores, incluindo o aumento das taxas de juro, custos de capital mais elevados, uma ampla diferença entre oferta e procura, e investidores institucionais a referem o seu capital. No entanto, apesar da diminuição, 70% do investimento ainda provém de fontes internacionais, o que indica que Portugal continua a ser um destino atrativo para o capital estrangeiro. O setor da hotelaria lidera com 37% do investimento total, seguido pelo retalho, que viu grandes transações, envolvendo a venda de dois grandes portefólios de supermercados e *retail parks*. Por outro lado, o setor de escritórios representou apenas 10% do volume de investimento, devido a desafios de liquidez, expectativas diferentes entre compradores e vendedores, e ao desempenho aquém das expectativas de outros mercados.

O mercado residencial em Portugal tem enfrentado ajustamentos em resposta a um ambiente macroeconómico desafiador. Tanto o número de vendas como o volume de vendas diminuíram ao longo do ano, com diminuições estimadas de 20% e 12% em relação ao ano anterior, respetivamente. Isso traduz-se em cerca de 137.000 unidades vendidas e um volume de vendas de 27.000 milhões de euros. Apesar destas adversidades, os preços das habitações têm mostrado resiliência devido à estrutural e persistente escassez de oferta no mercado. A procura por habitação continua a superar a nova oferta adicionada, resultando numa pressão ascendente sobre os preços. No entanto, a taxa de aumento de preços abrandou em comparação com anos anteriores. A acessibilidade à habitação continua a ser uma restrição para muitos, contribuindo para os desafios globais enfrentados no mercado residencial.

Com a excepção do setor de retalho, o mercado de arrendamento tem sido decepcionante em termos de desempenho. Em Lisboa, o *take-up* de escritórios atingiu apenas 112.500m<sup>2</sup>, marcando um dos valores mais baixos já registados e uma diminuição de 60% em comparação com o ano anterior. Da mesma forma, o Porto testemunhou uma redução de 14% na sua taxa de absorção. Embora a procura por escritórios permaneça forte, os ocupantes estão cada vez mais à procura de edifícios de classe A e com certificados na área do sustentável para se alinharem com as suas políticas ambientais, sociais e de governança (ESG) e garantirem a atração e retenção de talentos. No entanto, apesar desta procura robusta, a dimensão das transações em 2023 permaneceu relativamente baixo, impactando os números totais de ocupação. Antecipa-se que esta tendência se inverta em 2024.

O mercado industrial e logístico em Portugal continua a enfrentar desafios devido à escassez de oferta disponível. Como resultado, a ocupação total permaneceu abaixo da marca de 500.000 m<sup>2</sup>, ficando aquém dos níveis alcançados nos últimos dois anos. No entanto, existem indicadores positivos, pois os promotores internacionais estão a mostrar interesse em Portugal, trazendo projetos de última geração que reforçam a atratividade e robustez do mercado.

<sup>2</sup> Fonte: JLL

Por outro lado, o setor do retalho apresentou um desempenho forte em 2023 em vários dos seus segmentos. O volume das vendas superou os níveis pré-Covid e continua a aumentar anualmente. Os retalhistas, tanto nos segmentos de mercado de massa como de luxo, estão ativamente a entrar e a expandir-se no mercado português. Isso reflete a resiliência do setor do retalho e a atratividade de Portugal como destino para negócios neste setor.

Apesar dos desafios e incertezas nos mercados de arrendamento, houve um aumento notável nas taxas de arrendamento em todos os setores. A renda prime de escritórios atingiu um máximo de €28/m<sup>2</sup>/mês, e tem-se a expectativa de novo aumento em 2024. No setor industrial e logístico (I&L), as rendas atingiram €4.75/m<sup>2</sup>/mês. Da mesma forma, no setor do retalho, as rendas aumentaram entre 8% e 10%. Isto é consequência do desequilíbrio entre oferta e procura, e da disponibilidade dos inquilinos em pagar um prémio para garantir os melhores ativos.

Para o ano de 2024, não são esperadas alterações significativas no panorama macroeconómico, levando a uma perspetiva cautelosa para o ano que se segue. Embora haja indicações positivas de estabilidade nas taxas de juro e desempenho económico, a presença de conflitos em curso e eleições iminentes em várias economias, incluindo Portugal, introduz perturbações adicionais no mercado. No entanto, prevê-se que os principais ajustamentos de mercado já tenham ocorrido em 2023, preparando o terreno para um regresso à estabilidade em 2024.

A consultora JLL prevê para 2024 que apesar dos desafios, as oportunidades persistem no setor imobiliário. A persistente escassez de stock em todos os segmentos continua por resolver, proporcionando espaço para crescimento e investimento. Além disso, existe capital disponível à espera de ser investido em projetos imobiliários, criando potencial para uma maior atividade de mercado. As dinâmicas do mercado estão a ser influenciadas pela transição ESG, particularmente o foco em alcançar objetivos da neutralidade carbónica. Dentro do setor do residencial, existem oportunidades não exploradas, destacando o potencial para desenvolvimento e inovação. Resumindo, a resolução da escassez de stock, o investimento de capital e a ênfase nos objetivos de sustentabilidade provavelmente desempenharão papéis cruciais na performance do mercado imobiliário no próximo ano.

### Enquadramento Sector de Organismos de Investimento Imobiliário <sup>3</sup>

Um Organismo de Investimento Imobiliário (OII), é um património autónomo que resulta da agregação e aplicação de poupanças de entidades individuais e/ou colectivas em valores mobiliários ou equiparados. Um OII é aquele que faz as suas aplicações fundamentalmente em bens imóveis.

É um produto financeiro alternativo à aplicação das poupanças dos investidores designadamente nos depósitos bancários e ao investimento directo no mercado de capitais ou em valores imobiliários, tendo a vantagem de as suas aplicações serem acompanhadas e geridas por profissionais especializados no mercado de capitais e imobiliário.

Este acompanhamento é realizado por uma Sociedade Gestora, em contrapartida de uma comissão de gestão (a pagar pelo fundo). Estas entidades têm por objecto exclusivo a administração, em representação dos Participantes, de um ou mais Fundos de Investimento Imobiliário. O OII é composto por um conjunto de valores, constituído de acordo com regras previstas na legislação, de forma a salvaguardar os interesses dos Investidores/Participantes.

<sup>3</sup> Fonte: APFIPP

O valor do património imobiliário detido por Organismos de Investimento Imobiliário (OII) em 31 de Dezembro de 2023, o que inclui imóveis, participações em Sociedades Imobiliárias e Unidades de Participação de OII, ascendeu a 15.044,0 milhões de euros, o que representa um aumento de 19,0% desde o final de 2022.

Na mesma data, o valor líquido global dos OII totalizou 13.005,8 milhões de euros, representando uma subida de 15,6% em relação ao ano anterior.

A Categoria de OII com maior volume de activos sob gestão é a dos Fundos Fechados com 8.410,8 milhões de euros, seguida pela dos Fundos Abertos de Rendimento com 2.431,2 milhões de euros e pela dos Fundos Abertos de Acumulação com 1.830,8 milhões de euros.

Categoria de O.I.I.	Dezembro 2023		Dezembro 2022		Variação desde início ano (%)
	Milhões €	Quota	Milhões €	Quota	
F. Fechado	8.410,8	64,7%	6.622,4	58,9%	27,0%
F. Aberto Rendimento	2.431,2	18,7%	2.447,8	21,8%	-0,7%
F. Aberto Acumulação	1.830,8	14,1%	1.785,2	15,9%	2,6%
FUNGEPI	199,1	1,5%	264,1	2,3%	-24,6%
F. Reabilitação	77,4	0,6%	77,2	0,7%	0,2%
F. Florestais	56,5	0,4%	53,1	0,5%	6,5%
<b>Total</b>	<b>13.005,8</b>	-	<b>11.249,8</b>	-	<b>8,2%</b>

---

## CASTRO RED CAPITAL - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.

### Enquadramento

A CASTRO RED CAPITAL – SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A., adiante designada por CASTRO CAPITAL ou SIC, constituiu-se como um Organismo de Investimento Imobiliário sob a forma de Sociedade de Investimento Coletivo heterogerida, de Capital Fixo e Subscrição Particular, resultando de um processo de conversão de uma Sociedade Anónima comercial (Castro Red Capital, S.A.).

A conversão em SIC foi autorizada pela Comissão de Mercados de Valores Mobiliários (CMVM), em 29 de dezembro de 2021, segundo o Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivos (RGOIC), conforme versão em vigor à data da constituição, agora, Regime da Gestão de Activos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 27/2023, de 28 de Abril (“RGA”).

A CASTRO RED CAPITAL foi constituída por um período inicial de 20 anos, podendo ser prorrogada por períodos adicionais de cinco anos, mediante deliberação favorável da Assembleia de Acionistas. Iniciou a sua atividade em 31 de dezembro de 2021, com um capital social inicial de 1.123.904 euros, representado por 1.123.904 ações.

No exercício de 2023, em resultado da deliberação da Assembleias de Acionistas, foi objeto de transferência de sociedade gestora ocorrida em 1 de outubro de 2023, passado a ser gerida e legalmente representada pela Refundos SGOIC, S.A.. O Auditor da SIC é a sociedade BDO & Associados, SROC, Lda., representada pelo Dr. António José Correia de Pina Fonseca.

A política de investimento da CASTRO CAPITAL é alcançar uma valorização crescente do capital, através do investimento e gestão de um conjunto diversificado de ativos imobiliários, nos termos previstos no seu Regulamento de Gestão.

No exercício de 2023, a CASTRO CAPITAL prosseguiu a sua estratégia equilibrando os rendimentos provenientes de imóveis de rendimento, arrendados a entidades terceiras e do Castro Group, com mais valias concretizadas com a alienação de imóveis provenientes de promoção e/ou valorização imobiliária.

No âmbito da promoção/valorização para venda, salientam-se as seguintes atividades:

- Desenvolvimento da construção do projeto The Breeze, localizado em Canidelo, Vila Nova de Gaia, tendo já formalizado a promessa de venda de diversas unidades;
- Alienação do Lote 89, localizado em Vale de Lobo, com o projeto de execução desenvolvido, permitindo valorizar o imóvel.

Nas operações visando a criação de ativos de rendimento, salientam-se as seguintes atividades:

- Conclusão da moradia localizada no Lote 450, do mesmo empreendimento, visando a exploração turística;
- Aquisição do imóvel denominado “La Movida”, localizado em Matosinhos Sul, visando a utilização como espaço dedicado ao co-working visando a sua rentabilização;
- Aquisição já em janeiro de 2024, do imóvel localizado em Braga, arrendado ao Fitness Hut, contribuindo para o aumento volume de rendas da SIC.

O capital da SIC é, à data de 31/12/2023, de 14.045.053,13 euros.

Em cumprimento do disposto nos artigos 92.º e 93º do RGA, apresenta-se o Relatório e Contas relativo à atividade da SIC do período a que se reporta, de forma a permitir aos seus Acionistas, à Entidade Supervisora, ao Auditor e a todos quantos se interessem pela informação formar um juízo fundamentado sobre a SIC, seus resultados e perspetivas futuras.

### **Situação económica e financeira**

Em 31 de Dezembro de 2023, os activos da SIC ascendiam a 33.402.235 euros e o valor líquido global (VLGF) era de 14.045.053 euros. O resultado foi positivo em 3.156.510 euros.

Em 31 de Dezembro de 2023 a SIC tinha em circulação 1.123.904 acções cujo valor unitário era de 12,4967 euros.

### **Património Imobiliário**

O valor do património imobiliário é composto pelo valor de aquisição e pelas valorizações incorporadas.

A 31 de Dezembro de 2023, o valor de aquisição registado era de 21.041.772 euros e os ajustamentos decorrentes das valorizações incorporadas, após a reavaliação total do património, eram de 8.619.448 euros, sendo o total do valor do património imobiliário 29.661.220 euros.

### **Rendimentos de Imóveis**

Em 31 de Dezembro de 2023 a SIC apresenta um total de rendimento de imóveis de 4.334.940 euros.

### **Distribuição de Rendimentos**

Não foram distribuídos rendimentos no decorrer do ano em análise.

### **Perspectivas Futuras**

A Entidade Gestora, Refundos - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivos, S.A., continuará a procurar maximizar a rentabilidade do património imobiliário procurando realizar operações que permitam o

---

crescimento dos activos da carteira, no pressuposto de maximização de valor para o accionista, de acordo com a política de investimento definida, bem como a rentabilização dos existentes.

### **Agradecimentos**

O Conselho de Administração da Entidade Gestora deixa expresso o seu agradecimento ao Conselho de Administração da CASTRO RED CAPITAL – SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A., pelo apoio à gestão e a todos os que com ele colaboraram nomeadamente aos colaboradores da Refundos – SGOIC, S.A. pelo empenho e trabalho desenvolvidos.

É grato registar a confiança que todos os investidores e as entidades financeiras têm demonstrado na Refundos – SGOIC, S.A.. Tal facto é razão para exprimir a todos o seu reconhecimento.

### **Proposta de Aplicação de Resultados**

A Sociedade Gestora propõe que o resultado líquido da SIC, no montante de 3.156.509,86, transite integralmente para “Resultados Transitados”

Lisboa, 30 de Abril de 2024

O Conselho de Administração da Refundos – SGOIC, S.A.

---

Pedro Maria Seabra

Presidente do Conselho de Administração

---

Frederico Arruda Moreira

Administrador Executivo

---

Luís Filipe Carita

Administrador Executivo

---

Elizabeth Rothfield

Administradora

---

## Demonstrações Financeiras

# CASTRO RED CAPITAL, SIC, S. A.

Data: 31/12/2023

## Balanço em 31/12/2023

Montantes expressos em euros

CÓDIGO	ACTIVO	Notas	31/12/2023				31/12/2022				CÓDIGO	PASSIVO	Notas	31/12/2023		31/12/2022					
			Bruto	Mais Valias	Menos Valias	Líquido	Líquido	Bruto	Mais Valias	Menos Valias	Líquido			Bruto	Mais Valias	Bruto	Mais Valias				
<b>IMÓVEIS</b>																					
31	Terrenos	1 e3	3.909.367	4.462.743	-	8.372.110	2.408.885	61	Acção	2	1.123.904	1.123.904									
32	Construções	1 e3	17.132.405	5.079.660	922.955	21.289.110	20.068.000	63	Variações Patrimoniais		-	-									
33	Direitos		-	-	-	-	-	64	Resultados Transitados	2	9.764.639	4.684.834									
34	Adiantamento por compra de imóveis		-	-	-	-	-	65	Resultados distribuídos		-	-									
35	Outros Activos	1	1.048.947	-	-	1.048.947	31.980	66	Resultados Líquidos do Período	2	3.156.510	5.079.805									
			<b>22.090.719</b>	<b>9.542.403</b>	<b>922.955</b>	<b>30.710.166</b>	<b>22.508.865</b>				<b>14.045.053</b>	<b>10.888.543</b>									
<b>CARTEIRA TÍT E PARTICIPAÇÕES OBRIGAÇÕES:</b>																					
211+2171	Títulos da Dívida Pública		-	-	-	-	-	47	Ajustamentos de dívidas a receber		-	-									
212+2172	Outros Fundos Públicos Equiparados		-	-	-	-	-	48	Provisões Acumuladas		-	-									
213+214+2173	Obrigações Diversas		-	-	-	-	-														
22	Participações em Soc Imobiliárias		-	-	-	-	-														
24	Unidades de Participação		-	-	-	-	-														
26	Outros Títulos		-	-	-	-	-														
<b>CONTAS DE TERCEIROS</b>																					
411	Devedores por crédito vencido		-	-	-	-	-	421	Resgates a Pagar a Participantes		-	-									
412	Devedores por rendas vencidas	14	-	-	-	-	205	422	Rendimentos a Pagar a Participantes		-	-									
413+...+419	Outras Contas de Devedores	14	-	-	-	-	391.720	423	Comissões e outros encargos a Pagar	16	362	51.085									
			<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>391.925</b>	424+...+429	Outras Contas de Credores	16	2.438.601	502.494									
<b>DISPONIBILIDADES</b>																					
11	Caixa		-	-	-	-	-	431	Empréstimos Titulados	16	-	-									
12	Depósitos à Ordem	7	2.652.451	-	2.652.451	11.494	-	432	Empréstimos Não Titulados	16	14.346.842	11.362.816									
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso		-	-	-	-	-	44	Adiantamentos por venda de imóveis	16	2.342.500	-									
14	Certificados de depósito		-	-	-	-	-				<b>19.128.306</b>	<b>11.916.394</b>									
18	Outros meios monetários		-	-	-	-	-														
<b>ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS</b>																					
51	Acréscimos de Proveitos		-	-	-	-	-	55	Acréscimos de Custos	17	201.296	79.766									
52	Despesas com Custo Diferido	15	39.618	-	39.618	-	-	56	Receitas com Proveito Diferido	17	27.580	27.580									
58	Outros Acréscimos e Diferimentos		-	-	-	-	-	58	Outros Acréscimos e Diferimentos		-	-									
59	Contas Transitórias Activas		-	-	-	-	-	59	Contas Transitórias Passivas		-	-									
			<b>39.618</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>39.618</b>				<b>228.876</b>	<b>107.346</b>									
<b>TOTAL DO ACTIVO</b>			<b>24.782.787</b>	<b>9.542.403</b>	<b>922.955</b>	<b>33.402.235</b>	<b>22.912.284</b>	<b>TOTAL DO PASSIVO</b>				<b>33.402.235</b>	<b>22.912.284</b>								
Total do Número de Acções																					
Valor Unitário da Acção																					
12,4967																					
9,6881																					

A Administração

O Contabilista Certificado

# CASTRO RED CAPITAL, SIC, S. A.

Data: 31/12/2023

## DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS EM 31/12/2023

Montantes expressos em euros

CÓDIGO	CUSTOS E PERDAS	NOTAS	31/12/2023	31/10/2022	CÓDIGO	PROVEITOS E GANHOS	NOTAS	31/12/2023	31/10/2022	
<b>CUSTOS E PERDAS CORRENTES</b>										
<b>Juros e Custos Equiparados</b>										
711+718	De Operações Correntes	18	478.631	149.913	812	Da Carteira de Títulos e Participações		-	-	
719	De Operações Extrapatrimoniais		-	-	811+818	Outros, de Operações Correntes		-	-	
<b>Comissões</b>										
722	Da Carteira de Títulos e Participações		-	-	819	De Operações Extrapatrimoniais		-	-	
723	Em Activos Imobiliários	19	209.943	-	822...825	Rendimento de Títulos		-	-	
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	19	301.113	226.705	828	Da Carteira de Títulos e Partic.		-	-	
729	De Operações Extrapatrimoniais		-	-	829	De Outras Operações Correntes		-	-	
<b>Perdas Oper. Financeiras e Act. Imobiliários</b>										
732	Na Carteira de Títulos e Participações		-	-	832	De Operações Extrapatrimoniais		-	-	
733	Em Activos Imobiliários	24	4.081.825	505.963	833	Ganhos em Oper. Financ. e Act. Imobiliários		-	-	
731+738	Outras, em Operações Correntes		-	-	831+838	Na Carteira de Títulos e Participações	24	8.416.765	5.861.733	
739	Em Operações Extrapatrimoniais		-	-	839	Em Activos Imobiliários		-	-	
<b>Impostos</b>										
7411+7421	Imposto sobre o rendimento		-	-	851	Outros, em Operações Correntes		-	-	
7412+7422	Impostos Indirectos	20	11.796	7.173	852	Em Operações Extrapatrimoniais		-	-	
7418+7428	Outros Impostos	20	31.068	20.807	86	Reversões de Ajustamentos e de Provisões		-	-	
<b>Provisões do Exercício</b>										
751	Ajustamentos de dívidas a receber		-	-	87	De Ajustamentos de dívidas a receber		-	-	
752	Provisão para Encargos		-	-	88	De Provisões para Encargos		-	-	
76	<b>Fornecimentos e Serviços Externos</b>		21	602.744	170.310	886	Rendimentos de Imóveis	25	452.279	289.462
77	Outros Custos e Perdas Correntes	22	-	23	887	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES		-	-	
<b>TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)</b>						<b>TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)</b>		<b>8.869.044</b>	<b>6.151.195</b>	
<b>CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS</b>										
781	Valores Incobráveis		-	-	888	<b>PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS</b>		-	-	
782	Perdas Extraordinárias		-	-	889	Recuperação de Incobráveis		-	-	
783	Perdas de Exercícios Anteriores	23	-	1.673	890	Ganhos Extraordinários		0	-	
784...788	Outras Perdas Eventuais		-	-	891	Ganhos de Exercícios Anteriores	26	4.585	10.872	
<b>TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)</b>						Outros Ganhos Eventuais	26	-	304	
66	<b>RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO</b>		<b>3.156.510</b>	<b>5.079.805</b>	892	<b>TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)</b>		<b>4.585</b>	<b>11.176</b>	
<b>TOTAL</b>			<b>8.873.629</b>	<b>6.162.371</b>	893	<b>TOTAL</b>				
8x2-7x2-7x3	Resultados da Carteira de Títulos		-	-	D-C	Resultados Eventuais		4.585	9.503	
8x3+86-7x3-76	Resultados de Activos Imobiliários		4.184.475	5.474.923	B+D-A-C+74	Resultados Antes de Imposto s/ o Rendimento		3.199.374	5.107.785	
8x9-7x9	Resultados das Operações Extrapatrimoniais		-	-	B+D-A-C	Resultados Líquidos do Período		3.156.510	5.079.805	
B-A+742	Resultados Correntes		3.151.925	5.070.303						

A Administração

O Contabilista Certificado

**CASTRO RED CAPITAL - SIC Imobiliária Fechada, S.A.**  
**DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022**

Montantes expressos em euros

	Notas	31/12/2023	31/12/2022
<b>OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO</b>			
<b>Recebimentos</b>			
Subscrição de unidades de participação		-	-
<b>Pagamentos</b>			
Resgates/reembolsos de unidades de participação		-	-
Rendimentos pagos aos participantes		-	-
<b>Fluxo das operações sobre as unidades do fundo</b>		-	-
<b>OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS</b>			
<b>Recebimentos</b>			
Alienação de activos imobiliários		3 500 000	-
Rendimentos de activos imobiliários		570 345	421 108
Adiantamentos por conta venda de activos imobiliários		2 342 500	-
Outros recebimentos de valores imobiliários		-	-
<b>Pagamentos</b>			
Aquisição de activos imobiliários		(1 400 000)	(7 210 477)
Grandes reparações em activos imobiliários		-	-
Comissões em activos imobiliários		-	-
Despesas Correntes (FSE) com activos imobiliários		( 584 123)	( 104 190)
Adiantamento por conta de compra de activos imobiliários		( 240 000)	-
Outros pagamentos de valores imobiliários		(3 309 974)	(3 217 112)
<b>Fluxo das operações sobre activos imobiliários</b>		<b>878 747</b>	<b>(10 110 671)</b>
<b>OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE</b>			
<b>Recebimentos</b>			
Juros de depósitos bancários		-	-
Reembolso de impostos e taxas		391 720	-
Financiamentos		9 238 117	13 217 500
Outros recebimentos correntes		28 422	-
<b>Pagamentos</b>			
Comissão de gestão		( 176 562)	( 24 194)
Comissão de depósito		( 12 915)	( 6 579)
Impostos e taxas		( 819 078)	( 819 990)
Taxa de supervisão		( 3 666)	( 2 716)
Juros de financiamento		( 430 268)	( 116 277)
Financiamentos		(6 254 090)	(3 349 755)
Taxa de financiamento		-	-
Taxa de renovação		-	-
Outros pagamentos correntes		( 199 469)	( 176 246)
<b>Fluxo das operações de gestão corrente</b>		<b>1 762 210</b>	<b>8 721 743</b>
<b>OPERAÇÕES EVENTUAIS</b>			
<b>Recebimentos</b>			
Ganhos extraordinários		-	-
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores		-	-
Recuperação de incobráveis		-	-
Outros recebimentos de operações eventuais		-	397
<b>Pagamentos</b>			
Perdas extraordinárias		-	-
Perdas imputáveis a exercícios anteriores		-	-
Outros pagamentos de operações eventuais		-	-
<b>Fluxo das operações eventuais</b>			<b>397</b>
<b>Saldo dos fluxos monetários do período</b>		<b>2 640 957</b>	<b>(1 388 531)</b>
<b>Disponibilidades no início do período</b>	<b>7</b>	<b>11 494</b>	<b>1 400 025</b>
<b>Disponibilidades no fim do período</b>	<b>7</b>	<b>2 652 451</b>	<b>11 494</b>

---

**Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2023**  
**(Montantes expressos em euros)**

**1. Introdução**

A Castro Red Capital – SIC, S.A., (também referida como “Castro Red Capital”, “SIC” ou “Entidade”), com sede na Av. Fontes Pereira de Melo, nº 14, 6º, em Lisboa, é uma sociedade de investimento imobiliário, identificada pelo código ISIN PTEIF0AM0009 e registada junto da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (“CMVM”) sob o número 1781. A Sociedade Gestora da Castro Red Capital é a Refundos - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, S.A., e a entidade que exerce as funções de entidade depositária é o Banco L. J. Carregosa, S.A..

A Castro Red Capital constituiu-se como organismo de investimento colectivo alternativo, do tipo organismo de investimento imobiliário sob a forma societária, fechado, assumindo a forma de Sociedade de Investimento Imobiliário de Capital Fixo, de subscrição particular, heterogerida, constituída nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 6.º, no artigo 59.º-A, e no n.º 2 do artigo 214º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Colectivo, aprovado pela Lei n.º 16/2015, de 24 de Fevereiro (“RGOIC”), actualmente Regime de Gestão de Activos (“RGA”). A constituição como OIC resultou de um processo de alterações estatutárias e orgânicas de uma sociedade anónima comercial previamente existente, denominada “Castro Red Capital, S.A.”, devendo-se aplicar atualmente o regime previsto no artigo 21.º do RGA (Correspondendo, quase na sua totalidade, ao artigo 59.º-A do Regime Geral dos Organismos de Investimento Colectivo, aprovado pela Lei n.º 16/2015, de 24 de Fevereiro, entretanto revogado pelo RGA).

A Castro Red Capital foi constituída por um período inicial de 20 anos, podendo ser prorrogada por períodos adicionais de cinco anos, mediante deliberação favorável da Assembleia de Acionistas. Iniciou a sua atividade em 31 de dezembro de 2021, com um capital social inicial de 1.123.904 euros, representado por 1.123.904 ações.

A Castro Red Capital, à data de 31/12/2023, é detida em 79,72% pela Castro Group SGPS, S.A., com sede na Avenida 31 de Janeiro, Nº 307, 4715-052 Braga, e em 20,28% pelo Sr. Paulo Jorge Pereira de Castro.

**2. Bases de Apresentação e principais Políticas Contabilísticas**

**2.1 Bases de Apresentação**

As demonstrações financeiras da Castro Red Capital, compostas pelo Balanço, Demonstração dos Resultados e a Demonstração dos Fluxos Monetários, reportadas a 31 de Dezembro de 2023, foram preparadas e apresentadas com base nos registos contabilísticos e de acordo com as normas que estão regulamentadas no Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário (PCFII), conforme Regulamento nº 2/2005 da CMVM, de 14 de Abril.

O presente anexo obedece à estrutura do disposto do PCFII, pelo que as Notas 1 a 13 previstas no Regulamento e que não constam neste Anexo não têm aplicação por inexistência de valores ou situações a reportar. A nota 14 e seguintes são incluídas para melhor compreensão das Demonstrações Financeiras.

Na preparação e apresentação das contas, foram respeitados os princípios contabilísticos referenciados no Regulamento atrás indicado, designadamente: continuidade, consistência, materialidade, substância sobre a forma, especialização, prudência, independência e unidade.

As notas que se seguem são apresentadas pela ordem sequencial exigida no Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário, sendo de referir que os números não indicados não têm aplicação ou a sua apresentação não é relevante para a leitura das demonstrações financeiras anexas.

## 2.2 Principais Políticas Contabilísticas

As políticas contabilísticas mais significativas, utilizadas na preparação das demonstrações financeiras, foram as seguintes:

### 2.2.1 Especialização dos Exercícios

Os rendimentos e gastos são registados à medida que estes são gerados, independentemente do seu recebimento ou pagamento, conforme o princípio da especialização dos exercícios. As diferenças entre os valores recebidos e pagos e os correspondentes rendimentos e gastos gerados são registadas nas rubricas de acréscimos e diferimentos.

### 2.2.2 Activos Imobiliários

O património imobiliário adquirido pela Entidade é registado de acordo com o preço de aquisição, acrescido das despesas relativas a escrituras, registo e eventuais obras de melhoramento ou reconversão. Por imposição legal o património não é sujeito a depreciação.

As aquisições e as alienações de bens imóveis, de acordo com o Regime da Gestão de Activos, são sempre precedidas de avaliações, de dois peritos avaliadores independentes, sujeitos a registo individual junto da CMVM, com uma antecedência máxima de seis meses.

Ao abrigo do Regulamento da CMVM nº 7/2023 (RRGA), a avaliação dos imóveis deverá ser realizada com uma periodicidade mínima de 12 meses e sempre que ocorram circunstâncias susceptíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel, e a valorização do património imobiliário é efectuada pela média simples dos valores atribuídos por pelo menos, dois peritos avaliadores.

As mais-valias ou menos-valias potenciais, que resultem do ajustamento do custo dos imóveis ao seu valor venal são reconhecidas nas rubricas ganhos/perdas em operações financeiras e activos imobiliários, conforme se trate de ajustamentos favoráveis ou desfavoráveis, tendo como contrapartida as rubricas mais ou menos-valias do activo, também de acordo com o regulamento nº 2/2005 da CMVM.

As mais ou menos-valias geradas pela alienação de património são reflectidas na demonstração dos resultados do exercício, na data da escritura da alienação do património, sendo calculadas com base na diferença entre o valor de venda e o valor de compra, sendo simultaneamente anulados os ajustamentos favoráveis ou desfavoráveis efectuados até essa data.

Os rendimentos respeitantes a rendas são reconhecidos como rendimentos no mês a que dizem respeito, sendo registadas pelo seu montante bruto na rubrica Rendimentos de Imóveis. As rendas recebidas antecipadamente são registadas na rubrica Acréscimos e Diferimentos – Receitas com Proveito Diferido.

### **2.2.3 Comissões e Taxas**

De acordo com o estipulado na Lei a comissão de gestão e a comissão do banco depositário são encargos do Fundo, a título de remuneração pelos serviços que lhe são prestados.

A Comissão de Gestão corresponde à remuneração da Sociedade Gestora pelo serviço que esta lhe presta de administração e gestão. Conforme estipulado no Regulamento de Gestão, a Entidade Gestora cobrará mensalmente uma comissão de gestão de acordo com o seguinte quadro:

<b>Componente Fixa (incidente sobre o ativo total)</b>	
Igual ou menor que 10.000.000,00€	5.500,00€ mensais
Entre 10.000.001€ e 15.000.000€ inclusive	0,35%/a
Entre 15.000.001€ e 20.000.000€ inclusive	0,30%/a
Entre 20.000.001€ e 25.000.000€ inclusive	0,25%/a
Entre 25.000.001€ e 30.000.000€ inclusive	0,20%/a
superior a 30.000.000,00€	0,10%/a

O débito da comissão de gestão será efectuado numa base mensal e cobrado até ao décimo dia do mês seguinte relativamente ao período a que diz respeito – correspondente a duodécimos daquela base anual.

A comissão do Banco Depositário corresponde à remuneração pelos serviços prestados ao Fundo. O depositário cobrará numa base mensal o correspondente a 0,10% ao ano, incidente sobre o Valor Líquido Global da Sociedade, valor este apurado com referência ao último dia do mês a que respeita.

Estas comissões são registadas na rubrica Comissões, na Demonstração de Resultados.

### **2.2.4 Taxa de Supervisão**

A Taxa de Supervisão é cobrada pela CMVM. O Fundo é sujeito ao pagamento de uma taxa mensal de 0,0026% aplicada sobre o valor líquido global do Fundo correspondente ao último dia útil do mês, não podendo o encargo ser inferior a 200 euros nem superior a 20.000 euros.

A Taxa de Supervisão é registada na rubrica Comissões, na Demonstração de Resultados.

## 2.2.5 Unidade de Participação (Acção)

O valor de cada Acção é calculado dividindo o valor líquido global da Entidade pelo número de acções em circulação. O Valor Líquido Global da Entidade é o resultado do somatório das rubricas Unidades de Participação, Variações Patrimoniais, Resultados Transitados, Resultados Distribuídos e Resultado Líquido do Exercício.

## 2.2.6 Regime Fiscal

Os Fundos de Investimento Imobiliário estiveram até 30 de Junho de 2015, sujeitos a tributação, nos termos estabelecidos no Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), a imposto sobre os rendimentos de forma autónoma, considerando a natureza dos mesmos. Desta forma, os rendimentos distribuídos aos participantes eram líquidos de imposto.

O Decreto-Lei n.º 7/2015, de 13 de Janeiro, veio introduzir um novo regime fiscal aplicável aos Organismos de Investimento Colectivo, onde se incluem os fundos de investimento imobiliário, constituídos nos termos do direito português.

No âmbito deste regime, os fundos de investimentos imobiliário passaram a ser tributados em IRC, à taxa geral, sobre o seu lucro tributável, o qual corresponde ao resultado líquido do exercício, deduzido dos rendimentos de capitais, prediais e mais-valias obtidas, os gastos ligados aqueles rendimentos, ou previstos no artigo 23º-A do código de IRC, bem como dos rendimentos, incluindo os descontos, e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam a seu favor (excepto se provenientes de entidades offshore).

As mais-valias de imóveis adquiridos antes de 1 de Julho de 2015 são tributadas nos termos do regime em vigor até 30 de Junho de 2015, ou seja, à taxa de 25% sobre a diferença positiva entre mais-valias e as menos-valias apuradas no exercício, na proporção correspondente ao período de detenção daqueles activos até 30 de Junho de 2015, enquanto que as mais-valias apuradas com os restantes activos adquiridos antes de 1 de Julho de 2015 são tributadas nos termos do regime em vigor até 30 de Junho de 2015, considerando-se, para este efeito, como valor de realização, o valor de mercado a 30 de Junho de 2015.

Os fundos de investimento imobiliário estão, ainda, sujeitos às taxas de tributação autónoma em IRC legalmente previstas, mas encontram-se isentos de qualquer derrama estadual ou municipal.

O imposto estimado no exercício, incluindo as mais-valias, é registado na rubrica de Impostos da demonstração dos resultados.

Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário podem deduzir os prejuízos fiscais apurados aos lucros tributáveis, caso os haja, de um ou mais períodos de tributação posteriores. A partir de 01 de janeiro de 2023, com a alteração introduzida pelo Orçamento do Estado de 2023 no artigo 52.º do Código do IRC, deixou de ser aplicável a limitação temporal na dedução dos prejuízos fiscais anterior. Esta alteração é aplicável aos prejuízos fiscais gerados nos períodos de tributação que se iniciem em ou após 01 de janeiro de 2023, bem como aos prejuízos fiscais apurados em períodos de tributação anteriores cujo período de dedução ainda se encontre em curso em 01 de janeiro de 2023.

A dedução a efectuar em cada um dos períodos de tributação não pode exceder o montante correspondente a 65% do respectivo lucro tributável, mantendo-se o estabelecido no Orçamento Suplementar para 2020, que permite o aumento de 10% na dedução a efectuar aos lucros tributáveis quando esses 10% incrementais respeitem a prejuízos fiscais apurados nos períodos de tributação de 2020 e 2021.

Segundo o Orçamento do Estado para 2016, aprovado pela Lei n.º 7-A/2016, de 30 de Março, os imóveis adquiridos por fundos de investimento imobiliário, deixaram de ter isenção de IMI e IMT, passando os mesmos a ser tributados. Encontrando-se igualmente sujeitos a Imposto de Selo, previsto na verba 1.1 da Tabela Geral de Imposto de Selo, à taxa de 0,8%.

Os fundos de investimento imobiliário encontram-se também a sujeitos a Imposto do Selo, apurado trimestralmente, à taxa de 0,0125%, sobre o respectivo valor líquido global.

Adicionalmente os fundos de investimento imobiliário estão igualmente sujeitos desde 1 de Janeiro de 2019, a imposto de selo sobre operações financeiras, com incidência sobre as comissões de gestão e depósito (Verba 17 da TGIS).

Ao nível da tributação dos investidores, a mesma passará a ser feita à saída, ou seja, aquando da distribuição de rendimentos aos titulares das unidades de participação.

## 2.2.7 Disponibilidades

Os montantes incluídos na rubrica “Disponibilidades” correspondem aos valores dos meios líquidos de pagamento, imediata ou rapidamente mobilizáveis.

Os ganhos e perdas em Disponibilidades são registados diariamente, na Demonstração dos Resultados, por contrapartida de “Acréscimos de proveitos” e “Despesas com custo diferido”, no activo, e “Acréscimos de custos” e “Receitas com proveito diferido”, no passivo.

## 2.2.8 Contas de Terceiros

As dívidas a receber são ajustadas de forma a não serem apresentadas a um valor superior àquele que se espera efectivamente receber do devedor. Os riscos de cobrança identificados nas dívidas a receber são reconhecidos na rubrica de “Ajustamentos de dívidas a receber”. As dívidas a receber em situação de contencioso são registadas em “Ajustamentos de dívidas a receber” pela sua totalidade, incluindo as despesas suportadas e não cobradas.

As dívidas a pagar são apresentadas no balanço ao seu valor nominal, sendo a diferença entre o valor nominal e o custo amortizado, apresentada no activo, na rubrica “Despesas com custo diferido”.

## 2.2.9 Política de distribuição de rendimentos

A SIC capitalizará, por regra, a totalidade dos rendimentos obtidos, não estando prevista a distribuição com carácter periódico dos rendimentos provenientes dos proveitos líquidos das aplicações e das mais-valias realizadas.

No entanto, sempre que o interesse dos Accionistas o aconselhe, e salvaguardadas a solvabilidade e a solidez financeira da SIC, a Entidade Gestora poderá decidir proceder a uma distribuição extraordinária de rendimentos, total ou parcial, sujeita a aprovação da Assembleia de Accionistas, a qual deliberará sobre a proposta que lhe for apresentada.

**Nota 1 – Reconhecimento, para cada imóvel, da diferença entre o respectivo valor contabilístico e o valor resultante da média aritmética simples das avaliações periciais:**

IMÓVEIS	VALOR DE AQUISIÇÃO	AJUSTAMENTOS	VALOR CONTABILÍSTICO (A)	MÉDIA DOS VALORES DE AVALIAÇÃO (B)	DIFERENÇA (B) - (A)
EDIFÍCIO BRAGA	3.009.455	(803.189)	2.206.267	2.206.267	-
EDIFÍCIO ESPOSENDE	1.511.852	307.718	1.819.570	1.819.570	-
RECAREI	2.346.548	1.523.117	3.869.665	3.869.665	-
VALE LOBO LT. 450	4.530.281	747.719	5.278.000	5.278.000	-
VALE LOBO LT. 23	1.577.381	1.172.520	2.749.900	2.749.900	-
VALE LOBO LT. 24	1.577.381	1.208.820	2.786.200	2.786.200	-
CANIDELO	3.909.367	4.462.743	8.372.110	8.372.110	-
BRITO CUNHA	2.579.508	-	2.579.508	1.307.500	(1.272.008)
<b>Total</b>	<b>21.041.772</b>	<b>8.619.448</b>	<b>29.661.220</b>	<b>28.389.212</b>	<b>(1.272.008)</b>

Montantes expressos em euros

O valor de 8.619.448 euros refere-se, na sua totalidade, aos ajustamentos líquidos, resultantes da avaliação periódica dos activos imobiliários efectuada por dois peritos avaliadores independentes.

A diferença apurada entre o valor contabilístico e a média aritmética simples, das avaliações dos imóveis, no valor de 1.272.008 euros, diz respeito ao imóvel “Brito Cunha”, adquirido em 2023, e ainda registado ao valor do custo de aquisição, dando cumprimento às regras valorimétricas em vigor, constantes do RGA.

Os movimentos no valor dos imóveis durante o período em análise foram os seguintes:

IMÓVEIS	31/DEZ/2022	AQUISIÇÕES	CONSTRUÇÕES	ADIANTAMENTOS	AJUSTAMENTOS	ALIENAÇÕES	31/DEZ/2023
Terrenos	2.408.885		1.500.482			-	3.909.367
Construções	14.174.895	2.579.508	2.269.405			(1.891.403)	17.132.405
Mais Valias Potenciais Reconhecidas	5.893.105				4.015.975	(1.289.632)	8.619.448
Adiantamentos por Compra	-						-
Outros Activos	31.980		1.016.967				1.048.947
<b>Total</b>	<b>22.508.865</b>	<b>2.579.508</b>	<b>4.786.853</b>	<b>-</b>	<b>4.015.975</b>	<b>(3.181.035)</b>	<b>30.710.166</b>

Montantes expressos em euros

Os Ajustamentos nos Activos Imobiliários no decurso do ano em análise foram os seguintes:

<u>TERRENOS</u>		
CANIDELO		4.462.743
<u>CONSTRUÇÕES</u>		
EDIFÍCIO BRAGA		119.767
EDIFÍCIO ESPOSENDE		23.070
RECAREI		90.665
VALE LOBO LT. 450		(798.870)
VALE LOBO LT. 23		47.400
VALE LOBO LT. 24		71.200
<b>TOTAL</b>		<b>4.015.975</b>

**Nota 2 – Número de unidades de participação em circulação. Comparação do valor líquido global do fundo e da unidade de participação no início e no fim do período em referência, bem como dos factos geradores das variações ocorridas**

O património da SIC está titulado por acções iguais, com um valor base de um euro cada, em que os seus titulares detêm um direito de propriedade sobre os valores da Entidade proporcional ao número de unidades de participação que possuem.

O capital da SIC encontra-se totalmente subscrito e realizado.

**Decomposição do Valor Líquido Global da Entidade e respectiva Unidade de Participação:**

DESCRÍÇÃO	NO INÍCIO 31/DEZ/2022	SUBSCRIÇÕES	RESGATES	DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS	OUTROS	RESULTADO DO PERÍODO	NO FIM 31/DEZ/2023
Valor Base	1.123.904						1.123.904
Diferença em Subs. Resgates	-						-
Resultados Distribuídos	-						-
Resultados Transitados	4.684.834				5.079.805		9.764.639
Resultados do Período	5.079.805				(5.079.805)	3.156.510	3.156.510
<b>Soma</b>	<b>10.888.543</b>	-	-	-	-	<b>3.156.510</b>	<b>14.045.053</b>
Nº Unidades de Participação	1.123.904						1.123.904
Valor da Unidade de Participação	9,6881						12,4967

Montantes expressos em euros

O capital social inicial da Entidade, à data da respectiva constituição como SIC, a 31 de Dezembro de 2021, correspondia a 1.123.904 euros, representado por 1.123.904 acções. O valor de cada acção da SIC, para efeitos de constituição da SIC, foi de 1 euro.

Durante o período em análise procedeu-se à transferência para resultados transitados do montante de 5.079.805 euros de resultado do período anterior.

Não foram distribuídos resultados no período em análise.

O resultado do período foi de 3.156.510 euros.

O capital da SIC é, à data de 31/12/2023, de 14.645.053 euros, correspondente a 12,4967 euros por acção.

**Nota 3 – Inventário dos Activos da SIC**

Em 31 de Dezembro de 2023 carteira da SIC decompõe-se da seguinte forma:

IMÓVEIS	ÁREA (m <sup>2</sup> )	VALOR AQUISIÇÃO	DATA AVALIAÇÃO 1	VALOR AVALIAÇÃO 1	DATA AVALIAÇÃO 2	VALOR AVALIAÇÃO 2	VALOR DO IMÓVEL	PAÍS	MUNICÍPIO
<b>1 - IMÓVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UNIÃO EUROPEIA</b>									
<b>1.1 TERRENOS</b>	<b>7.940</b>	<b>3.909.367</b>		<b>8.315.120</b>		<b>8.429.100</b>	<b>8.372.110</b>		
1.1.1. URBANIZADOS	7.940	3.909.367		8.315.120		8.429.100	8.372.110		
NÃO ARRENDADOS	7.940	3.909.367		8.315.120		8.429.100	8.372.110		
CANIDELO - Av. Marginal, Praia Salgueiros	7.940	3.909.367	15/06/2023	8.315.120	15/06/2023	8.429.100	8.372.110	Portugal	Vila Nova de Gaia
<b>1.3 OUTROS PROJETOS DE CONSTRUÇÃO</b>	<b>675</b>	<b>7.685.042</b>		<b>10.576.000</b>		<b>11.052.200</b>	<b>10.814.100</b>		
HABITAÇÃO	675	7.685.042		10.576.000		11.052.200	10.814.100		
VALE LOBO LT. 24 - Vale do Lobo 24	250	1.577.381	26/12/2023	2.750.000	26/12/2023	2.822.400	2.786.200	Portugal	Loulé
VALE LOBO LT. 450 - Vale do Lobo 450	175		29/09/2023	5.091.000	29/09/2023	5.465.000	5.278.000	Portugal	Loulé
VALE LOBO LT. 23 - Garrão 23	250	1.577.381	26/12/2023	2.735.000	26/12/2023	2.764.800	2.749.900	Portugal	Loulé
<b>1.4 CONSTRUÇÕES ACABADAS</b>	<b>5.478</b>	<b>9.447.363</b>		<b>8.893.040</b>		<b>9.512.963</b>	<b>10.475.010</b>		
1.4.1. ARRENDADAS	3.829	6.867.855		7.674.140		8.116.863	7.895.502		
SERVIÇOS	1.080	3.009.455		2.040.000		2.372.533	2.206.267		
EDIFÍCIO BRAGA - Av. 31 de Janeiro 307	1.080	3.009.455	26/12/2023	2.040.000	26/12/2023	2.372.533	2.206.267	Portugal	Braga
HABITAÇÃO	799	1.511.852	26/12/2023	1.783.140	26/12/2023	1.856.000	1.819.570	Portugal	Esposende
EDIFÍCIO ESPOSENDE - Rua 25 de Abril	799	1.511.852	26/12/2023	1.783.140	26/12/2023	1.856.000	1.819.570	Portugal	Esposende
COMÉRCIO	1.950	2.346.548		3.851.000		3.888.330	3.869.665		
RECARAI - Rua de Recarei, Lugar das Avessas	1.950	2.346.548	13/10/2023	3.851.000	10/10/2023	3.888.330	3.869.665	Portugal	Matosinhos
<b>1.4.2. NÃO ARRENDADAS</b>	<b>1.649</b>	<b>2.579.508</b>		<b>1.218.900</b>		<b>1.396.100</b>	<b>2.579.508</b>		
OUTROS	1.649	2.579.508		1.218.900		1.396.100	2.579.508		
BRITO CUNHA - Rua Brito Cunha	1.649	2.579.508	02/06/2023	1.218.900	02/06/2023	1.396.100	2.579.508	Portugal	Matosinhos
<b>TOTAL</b>	<b>14.093</b>	<b>21.041.772</b>		<b>27.784.160</b>		<b>28.994.263</b>	<b>29.661.220</b>		

Montantes expressos em euros

Em 31 de Dezembro de 2023 carteira da SIC decompõe-se da seguinte forma (continuação):

	QUANT.	MOEDA	COTAÇÃO	JUROS DECORR.	VALOR GLOBAL
<b>7 - LIQUIDEZ</b>					
7.1. À vista					<b>2.652.451</b>
7.1.1. Numerário					-
7.1.2. Depósitos à Ordem					<b>2.652.451</b>
Conta D.O. Carregosa					9.404
Conta D.O. Millennium					167
Conta D.O. Millennium					225
Conta D.O. Millennium					35.271
Conta D.O. Millennium					9.539
Conta D.O. Millennium					1
Conta D.O. Millennium					938.794
Conta D.O. Millennium					45
Conta D.O. Millennium					33
Conta D.O. Millennium					9
Conta D.O. Millennium					1.658.800
Conta D.O. CGD					164
<b>8 - EMPRÉSTIMOS</b>					<b>(14.427.054)</b>
8.1 Empréstimos Obtidos					
Castro Group SGPS SA 2% 20221219 20231220					(26.085)
Castro Group SGPS SA 2% 20230220 20240220					(1.202)
Castro Group SGPS SA 2% 20230322 20240322					(2.164)
Castro Group SGPS SA 2% 20230405 20240405					(593)
Castro Group SGPS SA 2% 20230417 20240417					(843)
Castro Group SGPS SA 2% 20230516 20240517					(597)
Castro Group SGPS SA 2% 20230612 20240612					(3.320)
Castro Group SGPS SA 2% 20230709 20240709					(4.997)
Castro Group SGPS SA 2% 20230813 20240813					(364)
Castro Group SGPS SA 2% 20230901 20240901					(632)
Castro Group SGPS SA 2% 20231008 20241009					(595)
Castro Group SGPS SA 2% 20231115 20241116					(510)
Castro Group SGPS SA 2% 20231204 20241205					(113)
MILLENNIUM BCP 3.911% 20231227 203812					(526)
MILLENNIUM BCP 4.895% 20230503 202505					(4.572)
MILLENNIUM BCP 4.895% 20230503 202505					(4.572)
MILLENNIUM BCP 5.32% 20230324 2026032					(2.248)
MILLENNIUM BCP 5.685% 20221027 203210					(10.264)
MILLENNIUM BCP 6.149% 20231227 203812					(1.075)
MILLENNIUM BCP 6.18% 20220630 2033063					(13.321)
MILLENNIUM BCP 8.125% 20201113 202711					(1.616)
<b>9 - OUTROS VALORES A REGULARIZAR</b>					<b>(3.841.564)</b>
9.1. - Valores Activos					<b>1.088.564</b>
9.1.4. Rendas em Dívida					-
9.1.4. Outros					1.088.564
9.2. - Valores Passivos					<b>(4.930.128)</b>
9.2.4. Cauções					(82.700)
9.2.5. Rendas Adiantadas					(27.580)
9.2.6. Outros					(4.819.848)
<b>VALOR LÍQUIDO GLOBAL DO FUNDO [VLGF]</b>				<b>(80.212)</b>	<b>(15.616.167)</b>
					<b>14.045.053</b>

Montantes expressos em euros

A rubrica Outros, Valores Activos, é composta por custos registados em outros activos imobiliários que serão incorporados no valor dos respectivos imóveis nas próximas avaliações a realizar em 2024, bem como, por custos relacionados com seguros que se encontram diferidos.

A rubrica Outros, Valores Passivos, é composta por Impostos a pagar (IVA e retenções), dívidas a fornecedores, adiantamento por conta de compra de imóveis em dívida, adiantamento por conta de venda de imóveis e acréscimos de gastos referentes a comissões, IMI, IS e auditoria.

#### Nota 6 – Critérios e princípios de valorização

Os critérios e princípios de valorização encontram-se descritos nas políticas contabilísticas descritas na Nota 2.2.

#### Nota 7 – Discriminação da liquidez do fundo

	SALDO INICIAL 31/12/2022	AUMENTOS	REDUÇÕES	SALDO FINAL 31/12/2023
Numerário	-			-
Depósitos à Ordem	11.494			2.652.451
Outras Contas de Disponibilidades	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>11.494</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.652.451</b>

Montantes expressos em euros

#### Nota 9 – Comparabilidade das Demonstrações Financeiras

Conforme referido nas bases de apresentação, os valores relativos a 31 de Dezembro de 2023 são comparáveis em todos os aspectos significativos com os valores apresentados com referência a 31 de Dezembro de 2022.

**Nota 10 – Valor das dívidas a terceiros cobertas por garantias reais prestadas pela SIC**

Entidade Financiadora	Tipo de Contrato	Data de início	Data Fim	Taxa	Spread	Periodicidade		Garantias Prestadas			Montante Financiamento	
						Juros	Amortização	Natureza	Imóveis	Montante Contabilístico	Contratado	Utilizado
<b>MILLENNIUM BCP</b>												
Crédito 351675451	Mútuo com Hipoteca	13/11/2020	13/11/2027	EUR 6M	4,50%	Mensal	Mensal - Carência de 1 ano	Hipoteca	Edifício Braga	2.206.267	500.000	376.761
								Livrança	-	-		
Crédito 376459921	Conta Corrente Caucionada	27/10/2022	27/10/2032	EUR 6M	2,05%	Mensal	Única	Hipoteca	Vale Lobo 450	5.278.000	1.857.000	1.857.000
								Livrança	-	-		
Crédito 10225110	Mútuo com Hipoteca	30/06/2022	30/06/2033	EUR 6M	2,25%	Mensal	Mensal - Carência de 1 ano	Hipoteca	Recarei	3.869.665	2.500.000	2.425.000
								Livrança	-	-		
Crédito 20628035	Conta Corrente Caucionada	24/03/2023	24/03/2026	EUR 6M	1,25%	Mensal	Única	Hipoteca	Canidelo	8.372.110	18.100.000	1.901.382
Crédito 20672655	Conta Corrente Caucionada	03/05/2023	03/05/2025	EUR 6M	1,25%	Mensal	Única	Hipoteca	Vale Lobo 23	2.749.900	2.559.600	1.159.600
Crédito 20674595	Conta Corrente Caucionada	03/05/2023	03/05/2025	EUR 6M	1,25%	Mensal	Única	Hipoteca	Vale Lobo 24	2.786.200	2.559.600	1.159.600
Crédito 393827771	Mútuo com Hipoteca	27/12/2023	27/12/2038	EUR 6M	2,25%	Mensal	18 meses a contar da data da celebração do contrato ou 6 meses após a emissão da licença de utilização (se ocorrer antes).	Hipoteca	Edifício Brito Cunha	2.579.508	1.276.713	1.276.713
								Livrança		-		
Crédito 393752111	Mútuo com Hipoteca	27/12/2023	27/12/2038	EUR 6M	0,012%	Mensal	18 meses a contar da data da celebração do contrato ou 6 meses após a emissão da licença de utilização (se ocorrer antes).	Hipoteca	Edifício Brito Cunha	-	982.087	982.087
								Livrança		-		
<b>Castro Group SGPS S.A.</b>												
2410000	Suprimentos	19/12/2022	20/12/2023	-	2,00%	Única	Única	-	-	-	2.410.000	1.311.500
70000	Suprimentos	20/02/2023	20/02/2024	-	2,00%	Única	Única	-	-	-	70.000	70.000
140000	Suprimentos	22/03/2023	22/03/2024	-	2,00%	Única	Única	-	-	-	140.000	140.000
40000	Suprimentos	05/04/2023	05/04/2024	-	2,00%	Única	Única	-	-	-	40.000	40.000
60000	Suprimentos	17/04/2023	17/04/2024	-	2,00%	Única	Única	-	-	-	60.000	60.000
49500	Suprimentos	16/05/2023	17/05/2024	-	2,00%	Única	Única	-	-	-	49.500	49.500
317500	Suprimentos	12/06/2023	12/06/2024	-	2,00%	Única	Única	-	-	-	317.500	317.500
545200	Suprimentos	09/07/2023	09/07/2024	-	2,00%	Única	Única	-	-	-	545.200	545.200
50000	Suprimentos	13/08/2023	13/08/2024	-	2,00%	Única	Única	-	-	-	50.000	50.000
50000	Suprimentos	01/09/2023	01/09/2024	-	2,00%	Única	Única	-	-	-	110.000	110.000
50000	Suprimentos	08/10/2023	09/10/2024	-	2,00%	Única	Única	-	-	-	140.000	140.000
50000	Suprimentos	15/11/2023	16/11/2024	-	2,00%	Única	Única	-	-	-	220.000	220.000
50000	Suprimentos	04/12/2023	05/12/2024	-	2,00%	Única	Única	-	-	-	155.000	155.000
<b>TOTAL</b>										27.841.650	34.642.200	14.346.842

**Nota 13 – Discriminação das responsabilidades com e de terceiros, de acordo com o quadro seguinte:**

TIPO DE RESPONSABILIDADE	MONTANTES	
	NO INÍCIO	NO FIM
<b>Operações a prazo de venda - Imóveis</b>	-	<b>12.037.500</b>
Canidelo - Artº. U 8838	-	12.037.500
<b>Valores Recebidos em Garantia</b>	<b>82.700</b>	<b>82.700</b>
Arrendatários - Cauções	82.700	82.700
<b>Valores cedidos em garantia</b>	<b>24.015.096</b>	<b>33.109.861</b>
<b>Garantias Bancárias</b>	<b>65.480</b>	<b>609.450</b>
Recarei - Artº. U 13360	65.480	65.480
Canidelo - Artº. U 8838	-	543.971
<b>Hipotecas sobre Imóveis</b>	<b>18.271.500</b>	<b>27.841.650</b>
Financiamento 500.000 euros - Edifício Braga	2.086.500	2.206.267
Financiamento 2.500.000 euros - Recarei	3.779.000	3.869.665
Financiamento 1.857.000 euros - VL 450	3.813.000	5.278.000
Financiamento 2.559.000 euros - VL 23	2.702.500	2.749.900
Financiamento 2.559.000 euros - VL24	2.715.000	2.786.200
Financiamento 2.559.000 euros - VL 89	3.175.500	-
Financiamento 18.100.000 euros - Canidelo	-	8.372.110
Financiamento 2.258.800 euros - Edifício Brito Cunha	-	2.579.508
<b>Livrâncias em branco</b>	<b>5.678.116</b>	<b>4.658.761</b>
Financiamento 500.000 euros - Edifício Braga	435.916	376.761
Financiamento 2.500.000 euros - Recarei	2.500.000	2.425.000
Financiamento 1.857.000 euros - VL 450	1.002.600	1.857.000
Financiamento 350.000 euros	350.000	-
Financiamento 2.559.000 euros - VL 89	1.389.600	-
Financiamento 1.276.713 euros - Edifício Brito Cunha	-	1.276.713
Financiamento 982.087 euros - Edifício Brito Cunha	-	982.087
<b>Total</b>	<b>24.097.796</b>	<b>45.230.061</b>

A SIC, no final de 2023, mantém contratualizado com o Banco Comercial Português, S.A. financiamentos com o objectivo de financiar a actividade, designadamente, para fazer face aos custos e compromissos associados ao desenvolvimento dos projectos imobiliários em carteira.

Para garantia do bom pagamento, de todas as responsabilidades decorrentes dos financiamentos, a SIC constituiu, a favor do Banco Comercial Português, S.A, hipotecas e subscreveu livranças em branco para caução do integral pagamento de todas as responsabilidades emergentes das aberturas de crédito junto desta entidade bancária (ver Nota 13 do presente Anexo).

**Nota 14 – Contas de Terceiros / Activo**

Estas rubricas têm a seguinte decomposição:

	31/12/2023	31/12/2022
<b>Devedores por Rendas Vencidas e não Vencidas</b>	-	<b>205</b>
<b>Outras Contas de Devedores</b>	-	
Estado e Outros Entes Públicos	-	391.720
	-	<b>391.720</b>
<b>Total</b>	-	<b>391.925</b>

Montantes expressos em euros

**Nota 15 – Acréscimos e Diferimentos / Activo**

Os saldos desta rubrica têm a seguinte decomposição:

	31/12/2023	31/12/2022
<b>Despesas com Custo Diferido</b>		
Seguros	39.618	-
	<b>39.618</b>	-
<b>Total</b>	<b>39.618</b>	-

Montantes expressos em euros

A rubrica Despesas com Custo Diferido, em 2023 diz respeito a Seguros pagos antecipadamente e que dizem respeito a períodos seguintes.

**Nota 16 – Contas de Terceiros / Passivo**

Esta rubrica apresenta a seguinte composição:

	31/12/2023	31/12/2022
<b>Comissões</b>		
Comissão de Gestão	-	51.085
Autoridades de Supervisão	362	-
	<b>362</b>	<b>51.085</b>
<b>Outras Contas de Credores</b>		
Imposto sobre o rendimento a pagar	417	467
IVA	26.797	94.300
Imposto do Selo	1.756	1.361
	<b>28.970</b>	<b>96.129</b>
<b>Outros Valores a Pagar</b>		
Credores por Fornecimentos e Serviços Externos	1.566.931	323.666
Credores por cauções	82.700	82.700
Credores por contratos de compra de Imóveis	760.000	-
	<b>2.409.631</b>	<b>406.366</b>
<b>Empréstimos</b>		
Millennium BCP	11.138.142	7.996.316
Castro Group SGPS S. A.	3.208.700	3.366.500
	<b>14.346.842</b>	<b>11.362.816</b>
<b>Adiantamentos por venda de imóveis</b>		
Canidelo	2.342.500	-
	<b>16.689.342</b>	<b>11.362.816</b>
<b>Total</b>	<b>19.128.306</b>	<b>11.916.394</b>

Montantes expressos em euros

O aumento da rubrica de Outros Valores a Pagar, em 2023, deveu-se ao aumento da dívida a fornecedores decorrente essencialmente do projecto de construção a decorrer do Canidelo e ao valor a pagar por conta da compra do Imóvel Brito Cunha.

A rubrica Empréstimos, em 2023, é composta por diversos financiamentos por parte do accionista maioritário, Castro Group SGPS, S.A e da Instituição Bancária Millennium BCP, tendo-se observado, durante 2023, um reforço substancial por parte do accionista para fazer face aos projectos de investimento desenvolvimento a decorrer.

O montante expresso na rubrica de Adiantamento por venda de Imóveis diz respeito, na sua totalidade, aos valores recebidos decorrentes dos CPCV's assinados em relação ao projecto de construção a decorrer, do Canidelo.

**Nota 17 – Acréscimos e Diferimentos / Passivos**

Os saldos desta rubrica têm a seguinte decomposição:

	31/12/2023	31/12/2022
<b>Acréscimo de Custo</b>		
Juros e custos equiparados a liquidar	80.212	34.611
Comissão de Gestão	10.460	9.715
Comissão Banco Depositário	1.193	925
Taxa de Supervisão	365	283
Imposto de Selo	466	2.469
IMI	18.583	17.946
Outros Custos a pagar	90.018	13.818
	<b>201.296</b>	<b>79.766</b>
<b>Receitas com Proveito Diferido</b>		
Rendas	27.580	27.580
	<b>27.580</b>	<b>27.580</b>
<b>Total</b>	<b>228.876</b>	<b>107.346</b>

Montantes expressos em euros

O aumento verificado na rubrica de Acréscimo de Custo, face ao ano anterior, é explicado, por um lado, pelo aumento do registo de acréscimo de Juros de financiamento, relacionados com aumento do montante de financiamentos obtidos, e, por outro, pelo aumento do registo de acréscimo de custos com comissões de vendas, incluídas na rubrica de Outros Custos a pagar.

A rubrica de receitas com Proveito Diferido está relacionada com as rendas antecipadas que a Castro recebe por parte dos contrato de arrendamento com inquilinos, neste caso, o contrato de arrendamento com o ALDI.

**Nota 18 – Juros e Custos Equiparados**

	31/12/2023	31/12/2022
<b>Juros e Custos Equiparados</b>	<b>478.631</b>	<b>149.913</b>

Montantes expressos em euros

Os valores desta rubrica, referem-se a juros relativos aos financiamentos mencionados nas notas 10 e 16. Em 2023 verifica-se um aumento significativo no custo com os juros, estando este aumento, relacionado com o aumento das taxas de juro do mercado.

**Nota 19 – Comissões**

	31/12/2023	31/12/2022
<b>Comissões em Activos Imobiliários</b>		
Comissão de Intermediação Imobiliária	209.943	-
	<b>209.943</b>	-
<b>Comissão de Gestão</b>		
Componente Fixa	126.223	84.799
Comissão Banco Depositário	13.183	7.804
Taxa de Supervisão	4.110	2.483
Comissões Bancárias	157.596	131.618
<b>Total</b>	<b>301.113</b>	<b>226.705</b>

Montantes expressos em euros

**Nota 20 – Impostos e Taxes**

Em 31 de Dezembro de 2023, os impostos suportados apresentaram a seguinte composição:

	31/12/2023	31/12/2022
<b>Impostos Indirectos</b>		
Imposto do Selo	11.796	7.173
	<b>11.796</b>	<b>7.173</b>
<b>Outros Impostos</b>		
IMI	19.424	17.946
Taxas	11.644	2.861
	<b>31.068</b>	<b>20.807</b>
<b>Total</b>	<b>42.864</b>	<b>27.980</b>

Montantes expressos em euros

**Nota 21 – Fornecimentos e Serviços Externos**

Esta rubrica é composta pelas seguintes contas:

	31/12/2023	31/12/2022
Água	8.364	7.919
Electricidade	46.872	50.909
Seguros	14.707	17.224
Comunicações	4.333	4.517
Condomínios	4.389	-
Conservação	75.082	52.305
Vigilância e Segurança	1.601	1.131
Higiene e Limpeza	44	-
Contencioso e Notariado	21.115	9.520
Outros Custos Prediais	397.459	4.857
Avaliação de Imóveis	16.796	14.626
Auditória	2.460	2.460
Conselho Fiscal	3.690	3.690
Outros Custos não Prediais	5.832	1.152
<b>Total</b>	<b>602.744</b>	<b>170.310</b>

Montantes expressos em euros

A variação ocorrida de 2022 para 2023 na rubrica de Fornecimentos e Serviços Externos deveu-se essencialmente, entre outros custos, aos custos de pedido de licenciamento de obras de construção cobrado pela Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia, referentes ao imóvel de Canidelo, registados na rubrica de Outros Custos Prediais.

**Nota 22 – Outros Custos e Perdas Correntes**

	31/12/2023	31/12/2022
Despesas bancárias	-	2
Outros Custos e Perdas Correntes	-	21
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>23</b>

Montantes expressos em euros

**Nota 23 – Custos e Perdas Eventuais**

	31/12/2023	31/12/2022
Perdas de Exercícios Anteriores	-	1.673
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>1.673</b>

Montantes expressos em euros

A rubrica Perdas de Exercícios anteriores, e 2022, dizia respeito a um ajustamento do valor do IMI.

**Nota 24 – Perdas e Ganhos em Operações Financeiras e Activos Imobiliários**

		2023
<b>PERDAS EM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS</b>		
<b>PERDAS EM AJUSTAMENTOS</b>		
<b>CONSTRUÇÕES</b>		
VALE LOBO LT. 450		(1.482.381)
VALE LOBO LT. 89		(1.289.632)
CANIDELO		(1.309.812)
		<b>(4.081.825)</b>
<b>TOTAL DE PERDAS EM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS</b>		<b>(4.081.825)</b>
<b>GANHOS EM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS</b>		
<b>GANHOS EM AJUSTAMENTOS</b>		
<b>TERRENOS</b>		
CANIDELO		5 772 556
<b>CONSTRUÇÕES</b>		
EDIFÍCIO BRAGA		119 767
EDIFÍCIO ESPOSENDE		23 070
RECAREI		90 665
VALE LOBO LT. 450		683 510
VALE LOBO LT. 23		47 400
VALE LOBO LT. 24		71 200
		<b>6 808 167</b>
<b>GANHOS NA ALIENAÇÃO</b>		
<b>TERRENOS</b>		
VALE LOBO LT. 89		1 608 597
		<b>1 608 597</b>
<b>TOTAL DE GANHOS EM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS</b>		<b>8 416 765</b>

Montantes expressos em euros

Em temos líquidos as Perdas e Ganhos em operações com Activos Imobiliários foram as seguintes:

	Perdas / Ganhos Líquidos
<b>TERRENOS</b>	
CANIDELO	4.462.743
<b>CONSTRUÇÕES</b>	
EDIFÍCIO BRAGA	119.767
EDIFÍCIO ESPOSENDE	23.070
RECAREI	90.665
VALE LOBO LT. 450	(798.870)
VALE LOBO LT. 23	47.400
VALE LOBO LT. 24	71.200
VALE LOBO LT. 89	318.965
<b>Total Líquido de Ganhos/Perdas em Activos Imobiliários</b>	<b>4.334.940</b>

Durante o ano de 2023, foram registadas pela SIC perdas e ganhos em operações com ativos imobiliários na sequência do registo das reavaliações efetuadas ao património imobiliário durante este período. Adicionalmente, foi registada uma mais-valia referente à alienação do imóvel Vale Lobo Lt. 89.

#### Nota 25 – Rendimentos de Activos Imobiliários

	31/12/2023	31/12/2022
Rendas	452.279	289.462
<b>Total</b>	<b>452.279</b>	<b>289.462</b>

Montantes expressos em euros

O montante registado em 2023 referente a rendas, diz respeito às rendas recebidas pela SIC, proveniente dos contratos de arrendamento dos Edifícios Braga, Esposende e Recarei. O seu aumento deveu-se essencialmente à renda do Aldi, no imóvel Recarei, que teve o seu início em Setembro de 2022.

#### Nota 26 – Proveitos e Ganhos Eventuais

	31/12/2023	31/12/2022
Ganhos de Exercícios Anteriores	4.585	10.872
Outros Ganhos Eventuais	-	304
<b>Total</b>	<b>4.585</b>	<b>11.176</b>

Montantes expressos em euros

O montante registado na rubrica de Ganhos de Exercícios Anteriores, em 2023, diz respeito, essencialmente, a ajustamento referente a juros registados em 2022 bem como a reversão de custos de avaliação não utilizados.

**Nota 27 – Informação Legal Adicional**

Dando cumprimento ao disposto nas alíneas b) e c) da secção 6 – do anexo IV ao RGA, o total das remunerações pagas pela Sociedade Gestora durante o exercício de 2023 e o número de beneficiários é detalhado como se segue:

	31/12/2023
<b>Remuneração dos Órgãos Sociais</b>	
Remuneração Fixa	127.286
Remuneração Variável	-
	<b>127.286</b>
<b>Remunerações do Pessoal</b>	
Remuneração Fixa	186.601
Remuneração Variável	11.000
	<b>197.601</b>
<b>Total</b>	<b>324.887</b>

Montantes expressos em euros

Nº de Beneficiários:

<b>Órgãos Sociais</b>	
Administração	3
Órgão de fiscalização	3
	<b>6</b>
<b>Pessoal</b>	
Colaboradores	5
	<b>5</b>
<b>Total</b>	<b>11</b>

**Nota 28 – Saldos e transacções com partes relacionadas**

Os saldos com entidades relacionadas em 31 de Dezembro de 2023 e 2022 podem ser detalhados como se segue:

	31/12/2023	31/12/2022
<b>Empréstimos remunerados</b>		
Castro Group S.G.P.S., S.A.	3.208.700	3.366.500
	<b>3.208.700</b>	<b>3.366.500</b>
<b>Fornecedores</b>		
Castro Red Build, S.A.	1.416.211	265.588
Castro Group S.G.P.S., S.A.	10.000	10.000
	<b>1.426.211</b>	<b>275.588</b>
<b>Acréscimo de custos - juros</b>		
Castro Group S.G.P.S., S.A.	42.017	9.809
	<b>42.017</b>	<b>9.809</b>
<b>Total</b>	<b>4.676.927</b>	<b>3.651.897</b>

Montantes expressos em euros

As transacções com entidades relacionadas em 31 de Dezembro de 2023 e 2022 podem ser detalhadas como se segue:

	31/12/2023	31/12/2022
<b>Juros de empréstimos remunerados</b>		
Castro Group S.G.P.S., S.A.	55.636	10.439
	<b>55.636</b>	<b>10.439</b>
<b>Fornecimentos e Serviços Externos</b>		
Castro Red Build, S.A.	76.595	45.706
Castro Group S.G.P.S., S.A.	1.280	-
	<b>77.875</b>	<b>45.706</b>
<b>Rendimentos de Activos Imobiliários</b>		
Castro Group S.G.P.S., S.A.	121.319	120.172
	<b>121.319</b>	<b>120.172</b>
<b>Activos - Terrenos e Construções</b>		
Castro Red Build, S.A.	3.647.746	3.026.748
	<b>3.647.746</b>	<b>3.026.748</b>
<b>Outros Activos</b>		
Castro Red Build, S.A.	905.410	-
	<b>905.410</b>	<b>-</b>
<b>Total</b>	<b>4.807.986</b>	<b>3.203.065</b>

Montantes expressos em euros

**Nota 29 – Divulgações exigidas por diplomas legais**

A Entidade não apresenta dívidas ao Estado em situação de mora, nos termos do Decreto-Lei 534/80, de 7 de Novembro. A Entidade apresenta também a sua situação regularizada junto da Segurança Social, conforme disposto no Decreto-lei nº 411/91, de 17 de Outubro.

**Nota 30 – Eventos subsequentes**

À data de elaboração deste relatório, não são expectáveis impactos nas demonstrações financeiras de 31 de Dezembro de 2023.

---

## Relatório de Auditoria

## RELATÓRIO DE AUDITORIA

### RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

#### Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do **Castro Red Capital - SIC Imobiliária Fechada, SA** (o “OIC”), gerida pela **REFUNDOS - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.** (a “Entidade Gestora”), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2023 (que evidencia um total de 33 402 235 euros e um total de capital do OIC de 14 045 053 euros, incluindo um resultado líquido de 3 156 510 euros), a demonstração dos resultados e a demonstração dos fluxos monetários relativas ao ano findo naquela data, e o anexo às demonstrações financeiras que inclui um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira da **Castro Red Capital - SIC Imobiliária Fechada, SA** em 31 de dezembro de 2023 e o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao ano findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os organismos de investimento alternativo imobiliário.

#### Bases para a opinião

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

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

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

O órgão de gestão da Entidade Gestora é responsável pela:

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

- (iii) criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material devido a fraude ou erro;
- (iv) adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- (v) avaliação da capacidade do OIC de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

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

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

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

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

- (i) identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- (ii) obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Entidade Gestora do OIC;
- (iii) avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão da Entidade Gestora do OIC;
- (iv) concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão da Entidade Gestora do OIC, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade do OIC para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material,

devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que o OIC descontinue as suas atividades;

- (v) avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada; e
- (vi) comunicamos com os encarregados da governação da Entidade Gestora do OIC, incluindo o órgão de fiscalização da Entidade Gestora, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificada durante a auditoria.

A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras e a pronúncia sobre as matérias previstas no nº 5 do artigo 27º do Regulamento da CMVM nº 7/2023, que concretiza o Regime da Gestão de Ativos.

## **RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES**

### **Sobre o relatório de gestão**

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

### **Sobre as matérias previstas no nº 5 do artigo 27º do Regulamento da CMVM nº 7/2023, que concretiza o Regime da Gestão de Ativos**

Nos termos do nº 5 do artigo 27º do Regulamento da CMVM nº 7/2023, que concretiza o Regime da Gestão de Ativos, devemos pronunciar-nos sobre o cumprimento dos critérios e pressupostos de avaliação dos ativos que integram o património do OIC. Sobre a matéria indicada não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 29 de maio de 2024

António Pina Fonseca  
António José Correia de Pina Fonseca,  
(ROC nº 949, inscrito na CMVM sob o nº 20160566)  
em representação de BDO & Associados - SROC