

CASTRO RED CAPITAL

SICAFI

**SOCIEDADE DE INVESTIMENTO COLETIVO HETEROGERIDA
SOB A FORMA DE ORGANISMO DE INVESTIMENTO
IMOBILIARIO DE CAPITAL FIXO**

Relatório e Contas 2022



**Sociedade Gestora
de Organismos de Investimento
Coletivo, S.A.**

ÍNDICE

1.	APRESENTAÇÃO.....	3
2.	SUMÁRIO EXECUTIVO	4
3.	ENQUADRAMENTO MACRO-ECONÓMICO E DE MERCADO	5
3.1.	Global.....	5
3.2.	Portugal	8
3.3.	Mercado de Investimento Imobiliário	11
3.4.	Fundos de Investimento Imobiliário.....	25
4.	ATIVIDADE DA SICAFI EM 2022	26
4.1.	Estratégia da SICAFI em 2022	26
4.2.	Evolução da Composição da Carteira	27
4.3.	Evolução do Capital da SICAFI	29
4.4.	Evolução dos Resultados.....	30
4.5.	Gestão Imobiliária e Comercial	31
5.	GESTÃO DO RISCO.....	32
6.	LIMITES LEGAIS E REGULAMENTARES.....	33
7.	POLÍTICA EM MATÉRIA DE SUSTENTABILIDADE	33
8.	EVENTOS SUBSEQUENTES E PERSPETIVAS FUTURAS	34
9.	PROPOSTA DE APLICAÇÃO DE RESULTADOS.....	35
10.	DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E ANEXO	36

RELATÓRIO DE GESTÃO

EM 31 de DEZEMBRO DE 2022

1. APRESENTAÇÃO

A Castro Red Capital, SICAFI, S.A., adiante designado por CASTRO CAPITAL ou SICAFI, 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.), gerida pela Silvip – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., adiante designada por SILVIP ou Sociedade Gestora e tem como Entidade Depositária o Banco L. J. Carregosa, S.A..

A conversão em SICAFI 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), republicado pelo Decreto-Lei n.º 144/2019, de 23 de setembro, e com as alterações introduzidas pela Lei n.º 25/2020, de 7 de julho, e pela Lei n.º 50/2020, de 25 de agosto, e pelo Decreto-Lei n.º 72/2021, de 16 de agosto, e pelo Decreto-Lei n.º 109-F/2021, de 9 de dezembro, pela Lei n.º 99-A/2021, de 31 de dezembro e pelo Decreto-Lei n.º 31/2022, de 6 de maio.

A CASTRO 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.

O Auditor da SICAFI 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.

Em cumprimento do disposto nos artigos 160.º e 161.º do RGOIC, apresenta-se o Relatório e Contas relativo à atividade da SICAFI 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 SICAFI, seus resultados e perspetivas futuras.

2. SUMÁRIO EXECUTIVO

No decurso do ano, a CASTRO CAPITAL prosseguiu a sua atividade normal, analisando diversas oportunidades de investimento, devidamente enquadradas na estratégia comercial definida, concretizando a aquisição de 4 lotes de terreno localizados em Vale do Lobo, Loulé e um terreno em Canidelo, Vila Nova de Gaia. Adicionalmente, durante o ano, foi concluído o projeto de requalificação e arrendamento do imóvel Aldi de Recarei, em Matosinhos.

No final de 2022, a CASTRO CAPITAL detinha um ativo imobiliário (terrenos e construções) de 22.476.885 euros e um ativo total de 22.912.284 euros.

O capital da SICAFI, em 31 de dezembro de 2022, ascendia a 10.888.543 euros, e o valor líquido da ação deverá ascender a 9,6881 euros, no último dia de 2022.

A atividade da CASTRO CAPITAL durante o exercício foi positiva, em que os seus proveitos totalizaram 6.162.371 euros (8.730.184 euros em 2021), dos quais 289.462 euros relativos a rendimentos de ativos imobiliários (Rendas) e 5.861.733 euros a ganhos em operações com ativos imobiliários.

Os custos, em 2022, ascenderam a 1.082.566 euros (3.707.190 euros em 2021), incluindo 505.963 euros de perdas em operações com ativos imobiliários.

Os resultados líquidos, traduzindo o período de investimento, foram positivos em 5.079.805 euros, correspondendo a uma rentabilidade anual de 87,77%¹.

A Sociedade Gestora, à semelhança do ano anterior, continuará a acompanhar a evolução da situação económica e financeira nacional e internacional e do mercado imobiliário, em Portugal, bem como a analisar os riscos de eventuais impactos futuros, financeiros e outros, na SICAFI, com vista à manutenção do normal funcionamento das atividades desenvolvidas pela mesma.

¹ Fonte: Associação Portuguesa de Fundos de Investimento, Pensões e Patrimónios

3. ENQUADRAMENTO MACRO-ECONÓMICO E DE MERCADO

3.1. Global

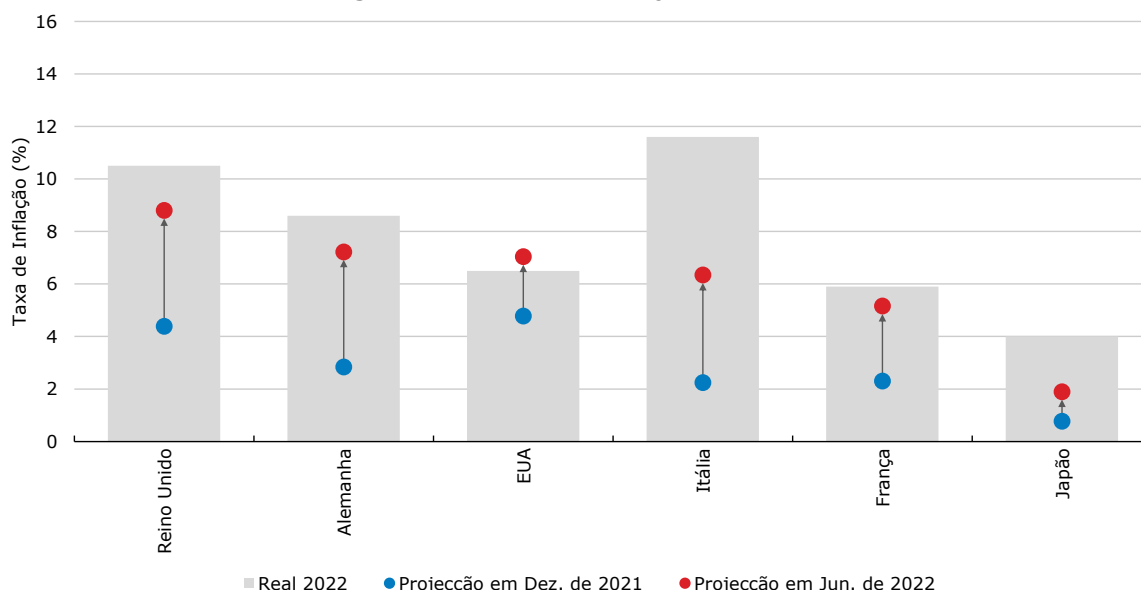
O ano de 2022 foi um ano de consolidação da recuperação da economia mundial iniciada em 2021, depois de um período marcado pelo prolongamento da crise pandémica Covid-19 de 2020 e apesar da severa crise política a leste espoletada com a invasão da Ucrânia por parte da Rússia em 24 de fevereiro de 2022.

Paralelamente, resultado da manutenção de disrupções nas cadeias de abastecimento, associadas a uma alteração do padrão de consumo (aumento do consumo de bens em detrimento dos serviços) e acentuada por uma crise energética ampliada pela guerra na Ucrânia, assistiu-se ao ressurgimento de pressões inflacionistas.

Com efeito se, em meados de 2020, a generalidade dos analistas e as autoridades monetárias apontavam para os riscos crescentes de deflação na zona euro, com o índice de preços do consumidor (IPC) a registar, entre agosto e dezembro de 2020, variações homólogas negativas, e o índice de preços no produtor (IPP) a apresentar comportamento semelhante desde dezembro de 2019, o certo é que, no início de 2021, a situação inverteu-se radicalmente.

Assim, de acordo com a OCDE, a inflação atingiu, em 2022, máximos dos últimos 40 anos em países como a Alemanha, Reino Unido e Estados Unidos – Figura 1.

Figura 1 – Taxa de Inflação em 2022



Fonte: Economic Outlook (OCDE)

Em resposta às pressões inflacionistas crescentes, as autoridades monetárias das principais economias mundiais adotaram políticas monetárias mais restritivas.

Com efeito, se nos EUA o valor alvo dos Fed Funds subiu do intervalo 0%-0,25% em março de 2022 para o intervalo 4,25%-4,50% em dezembro de 2022, na Zona Euro o BCE subiu a taxa de referência das operações de refinanciamento de 0,5%, em julho de 2022, para 2,5% em final de 2022.

Apesar da forte subida de taxas já observada, a manutenção das pressões inflacionistas a níveis não desejados permite perspetivar que o BCE suba até ao final de 2023 a taxa de referência para valores acima dos 3%, enquanto nos EUA a Reserva Federal deverá assumir uma postura mais agressiva elevando-a para valores acima dos 5%.

No que respeita ao crescimento económico, a adoção de políticas monetárias mais restritivas, associadas à manutenção de algumas disrupções da cadeia de abastecimento, resultado da manutenção de uma política de Covid zero na China, bem como dos constrangimentos resultantes da guerra na Ucrânia, teve efeitos visíveis a partir do segundo semestre de 2022.

Com efeito, o crescimento do PIB mundial foi revisto em junho de 2022 em forte baixa, devendo situar-se em 2022 em valores próximos de 3,4% - Tabela 1.

Tabela 1 – Previsões de Crescimento Económico Mundial – FMI (%)

	2021	2022 ^e	2023 ^p	2024 ^p
Mundo	6,0	3,4	2,9	3,1
Economias Avançadas	5,2	2,7	1,2	1,4
M. Emergentes e E. Desenvolv.	6,6	3,9	4,0	4,2
Canadá	4,5	3,5	1,5	1,5
Zona Euro	5,2	3,5	0,7	1,6
Alemanha	2,6	1,9	0,1	1,4
França	6,8	2,6	0,7	1,6
Itália	6,7	3,9	0,6	0,9
Espanha	5,1	5,2	1,1	2,4
Japão	1,7	1,4	1,8	0,9
Índia	8,7	6,8	6,1	6,8
China	8,1	3,0	5,2	4,5
Reino Unido	7,4	4,1	-0,6	0,9
EUA	5,7	2,0	1,4	1,0

Fonte: IMF Outlook (janeiro de 2023).
Nota: e) estimativa; p) previsão.

A revisão da previsão de crescimento económico foi particularmente evidente para a Alemanha, Itália e França, conduzindo a que o crescimento económico estimado para 2022 na Zona Euro se tenha situado nos 3,5%.

O abrandamento da atividade económica na Europa e nos EUA, observado no segundo semestre de 2022, dever-se-á acentuar em 2023, resultado em grande medida, da manutenção de políticas monetárias restritivas para reduzir as pressões inflacionistas que se deverão manter elevadas e claramente acima dos valores alvo definidos pelas autoridades monetárias europeias e norte-americanas.

Assim, a economia mundial deverá registar em 2023 um crescimento de cerca de 2,9%, com a economia norte-americana a evitar a recessão ao crescer em valores próximos de 1,4%. Já a economia da Zona Euro deverá crescer apenas 0,7%, com a Alemanha a registar uma estagnação da atividade económica (+0,1%).

Em sentido inverso, dever-se-á observar um desempenho da atividade económica na China melhor do que o inicialmente previsto, resultado do alívio na política Covid zero adotada nos últimos 2 anos, prevendo-se um crescimento de cerca de 5,2% em 2023.

Importa, no entanto, salientar que existem alguns riscos de curto prazo que, de acordo com o FMI, poderão conduzir a um crescimento económico abaixo do esperado. De entre eles destacam-se os seguintes: a) a recuperação na China poderá ser condicionada pelo ressurgimento de novas vagas de Covid-19 com impacto direto na cadeia de abastecimento; b) a manutenção da inflação em níveis muito elevados poderá exigir a adoção de uma política monetária mais restritiva; c) a escalada na guerra da Ucrânia poderá destabilizar o setor energético e alimentar; d) os ajustamentos repentinos nos mercados financeiros, em resposta a níveis de inflação acima do esperado, poderão deteriorar as condições de financiamento das economias em desenvolvimento e dos mercados emergentes.

Paralelamente a estes riscos de curto prazo, importa salientar que as perspetivas de crescimento de longo prazo apresentam-se limitadas em resultado da escassez, à escala global, de mão de obra qualificada e da dificuldade em melhorar a eficiência na utilização dos recursos. Recorde-se que a taxa de crescimento da produtividade tem diminuído significativamente nas últimas décadas, em particular nas economias desenvolvidas, com impacto negativo no crescimento potencial.

A este propósito, importa recordar que só o crescimento da produtividade permitirá assegurar um crescimento económico duradouro, sendo a inovação tecnológica a “chave” fundamental para garantir a “Riqueza das Nações”.

3.2. Portugal

Depois de ter registado uma quebra de 8,3% em 2020, o PIB português registou uma subida de 5,5% em 2021, prevendo-se que em 2022 esse crescimento tenha acelerado, de acordo com o INE, para os 6,7% (valor acima do observado para a Zona Euro).

A recuperação da atividade económica, com efeitos nas receitas fiscais e contributivas, conduziu a uma melhoria da situação orçamental, com o défice das contas públicas a descer em 2022 para valores abaixo dos 1,9% do PIB (2,9% em 2021 e 5,8% em 2020), enquanto o rácio de dívida pública em percentagem do PIB reduziu-se para os 115,9% em 2022 (125,5% e 134,9% em 2021 e 2020).

Tabela 2 – Portugal: Cenários Macroeconómicos 2022 – 2024

	2021		2022		2023 ^p		2024 ^p	
	INE	INE	BdP ^e	OCDE ^e	BdP	OCDE	BdP	OCDE
PIB e componentes (tx. cresc. real, %)								
PIB	5,5	6,7			1,5	1,0	2,0	1,2
Consumo privado	4,7		5,9	5,4	0,2	0,3	0,8	1,0
Consumo público	4,6		2,0	1,9	1,9	2,3	1,2	1,8
Investimento (FBCF)	8,7		1,3	1,7	2,9	2,6	5,4	3,5
Exportações de bens e serviços	13,5		17,7	17,4	4,3	3,5	3,7	3,0
Importações de bens e serviços	13,3		11,1	10,4	3,0	3,4	3,2	3,9
Contributos crescimento do PIB (p.p.)								
Procura interna	5,7			-0,1		-0,1		0,0
Procura externa líquida	-0,3			2,8		0,0		-0,5
Evolução dos preços (tx. var. %)								
IHPC	0,9	8,1			5,8	6,6	3,3	2,4
Evolução mercado trabalho (tx. var. %)								
Emprego (ótica de Contas Nacionais)	1,9		2,3		0,0		0,2	
Taxa de desemprego (% da população ativa)	6,6		5,9	6,1	5,9	6,4	5,9	6,2
Contas Públicas (% do PIB)								
Saldo Orçamental do SPA	-2,9			-1,9		-0,8		0,0
Dívida Pública do SPA	125,5			115,9		109,9		106,4
Saldo da balança corrente (% do PIB)								
Saldo da balança corrente	0,5		-0,8	-1,8	1,7	-1,0	1,7	-1,0

Fontes: Instituto Nacional de Estatística (INE) - Contas Nacionais Trimestrais; Banco de Portugal [BdP] - Boletim Económico, 16 de dezembro de 2022; Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Económico [OCDE] - Economic Outlook, 23 de novembro 2022.

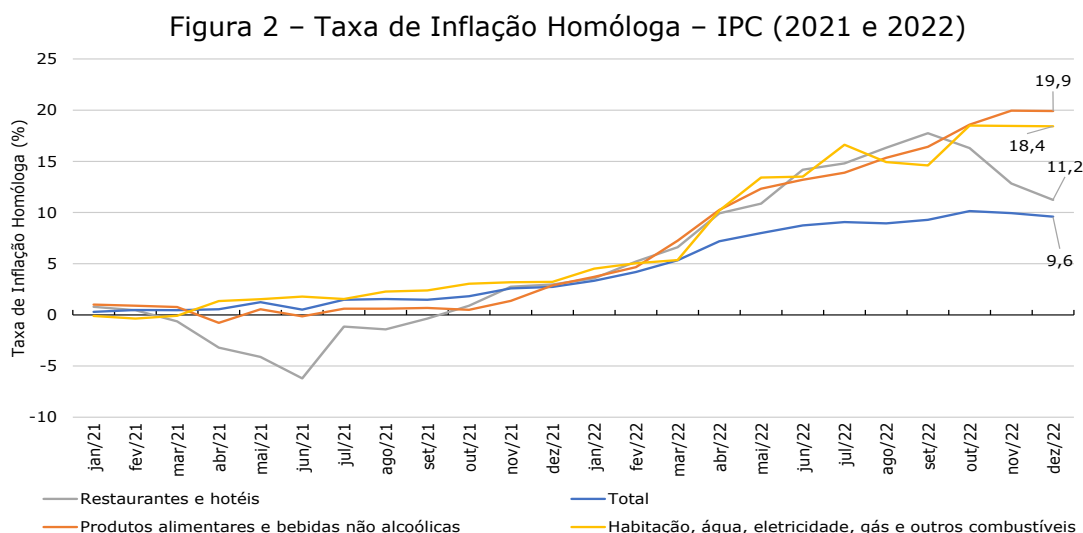
Nota: e) estimativa; p) previsão.

O forte crescimento económico registado em 2022 resultou da forte dinâmica do consumo privado (+5,9%, de acordo com o BdP), bem como das exportações de bens e serviços

(+17,7%, de acordo com o BdP), estas últimas fortemente impulsionadas pela recuperação do setor do turismo para níveis de atividade equivalentes aos observados antes da pandemia.

A nível de investimento, e de acordo com o BdP, a Formação Bruta de Capital Fixo (FBCF) terá crescido apenas 1,3% em 2022, subindo para uns modestos 2,9% em 2023.

No que respeita aos preços, e de acordo com o INE, a taxa de inflação média anual (IHPC) situou-se nos 8,1% em 2022, salientando-se a evolução das componentes de produtos alimentares e bebidas não alcoólicas com uma taxa de inflação homóloga (IPC) em dezembro de 2022 próxima dos 20%, enquanto na habitação, água, eletricidade, gás e outros combustíveis o valor superou os 18% - Figura 2.



Fontes: Instituto Nacional de Estatística (INE)

Ainda que as pressões inflacionistas estejam a diminuir, de acordo com as previsões do BdP (OCDE) a taxa de inflação média anual deverá situar-se em 2023 nos 5,8% (6,6%), valores ainda acima do desejado.

No que respeita ao mercado de trabalho, e apesar do abrandamento económico, a taxa de desemprego não deverá ter um acréscimo significativo, passando de 6,1% em 2022 para os 6,4% em 2023 (OCDE), o que significa que as pressões salariais no mercado de trabalho se deverão manter, com consequente efeito sobre a competitividade da economia portuguesa, caso não se obtenham ganhos por via do aumento da produtividade.

O bom desempenho do mercado de trabalho parece, no entanto, não estar a ter reflexos nos dados relativos à confiança dos consumidores e empresários, que registaram uma queda a

partir de meados de 2022, traduzindo a crescente preocupação sobre as pressões inflacionistas e os seus efeitos na atividade económica – Tabela 3.

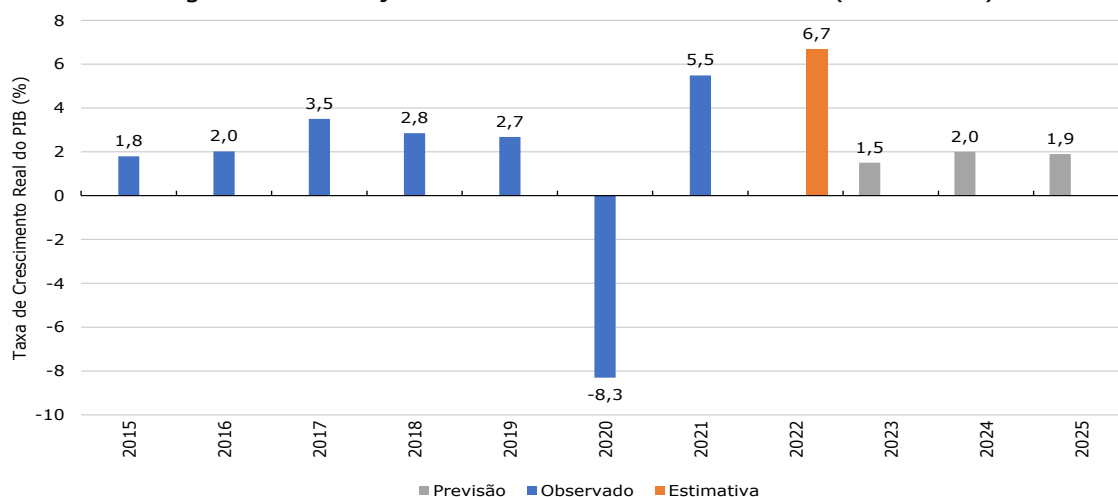
Tabela 3 – Portugal: Indicadores de Confiança

	3T 2021	4T 2021	1T 2022	2T 2022	3T 2022	4T 2022
Indicador de Atividade Económica	2,7	4,8	5,9	2,4	1,4	
Indicador Coincidente de Atividade Económica	5,7	6,5	7,3	7,0	6,0	5,5
Indicador de Clima Económico	1,7	2,1	2,2	1,9	1,6	1,2
Indicador de Sentimento Económico	107,4	109,1	107,3	106,4	102,2	97,4
Indicador Compósito Avançado	8,2	6,9	5,7	2,2		

Fontes: Instituto Nacional de Estatística (INE)

As preocupações dos agentes económicos parecem ter correspondência nas perspetivas de crescimento da economia portuguesa. Com efeito, o crescimento real do PIB em Portugal deverá descer de 6,7% em 2022 para 1,5% em 2023 – Figura 3.

Figura 3 – Evolução da taxa de Crescimento do PIB (2015-2025)



Fonte: INE (real 2015-2021 e estimativa 2022) e BdP (previsão 2023, 2024 e 2025)

Apesar deste abrandamento da atividade económica, prevê-se uma redução da dívida pública em 2023 para valores próximos dos 109,9% (115,9% em 2022), resultado do efeito da inflação no PIB nominal.

Saliente-se que as perspetivas de evolução da atividade económica em Portugal estão muito condicionadas pelo contexto económico mundial. Com efeito, apesar do forte impulso que a aplicação dos fundos europeus (i.e., Plano de Recuperação e Resiliência e Portugal 2030)

poderá gerar, o certo é que a manutenção do atual contexto político-económico mundial poderá impactar de forma decisiva numa pequena economia aberta como a portuguesa.

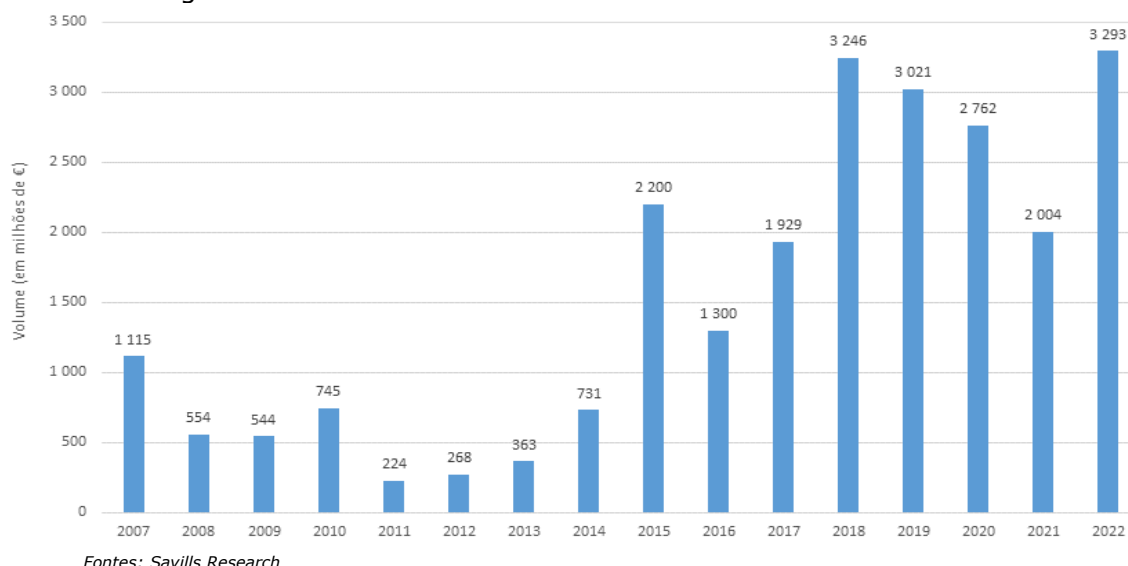
3.3. Mercado de Investimento Imobiliário

No início do ano de 2022, as expetativas relativamente à evolução do mercado imobiliário eram otimistas. Com o controlo da pandemia assegurado, as perspetivas apontavam para o regresso à normalidade.

Contudo, a invasão da Ucrânia, em fevereiro de 2022, conduziu a um aumento da incerteza causado, essencialmente, por um agravamento das pressões inflacionistas e subida das taxas de juro.

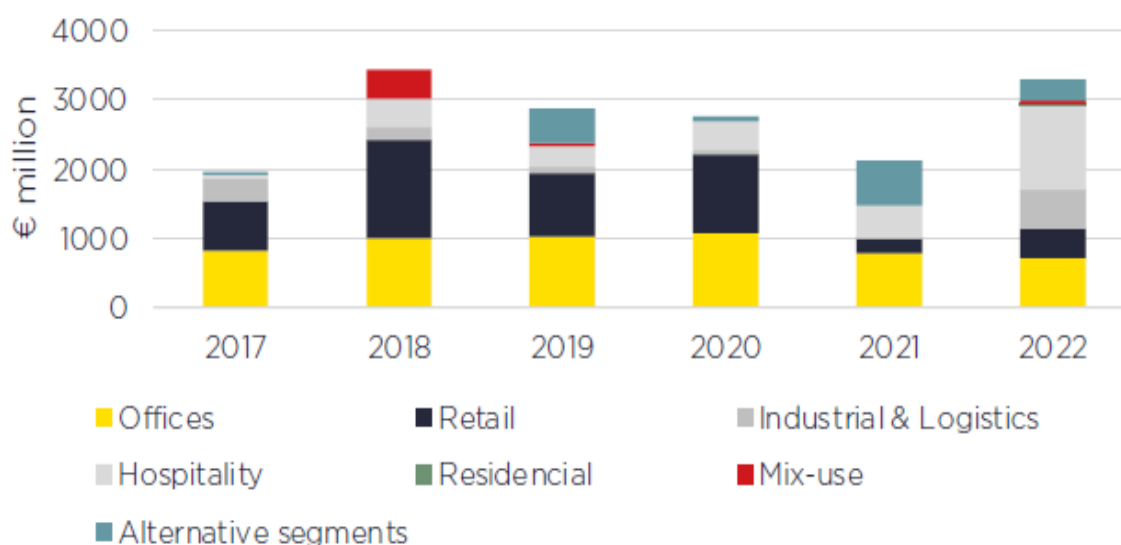
Não obstante, e após um primeiro semestre instável, com apenas 830 milhões de euros transacionados, o mercado acelerou, no segundo semestre, tendo sido alcançado um volume anual de operações de investimento aproximadamente 3,3 mil milhões de euros, o que representa um aumento de cerca de 64%, face a 2021.

Figura 4 – Volume total em investimento imobiliário comercial



Por setores, a Hotelaria, os Escritórios e o Industrial e Logística foram os mais dinâmicos, com uma quota de mercado de 37%, 21% e 13% de volume transacionado, respetivamente.

Figura 5 – Volume de investimento por setor



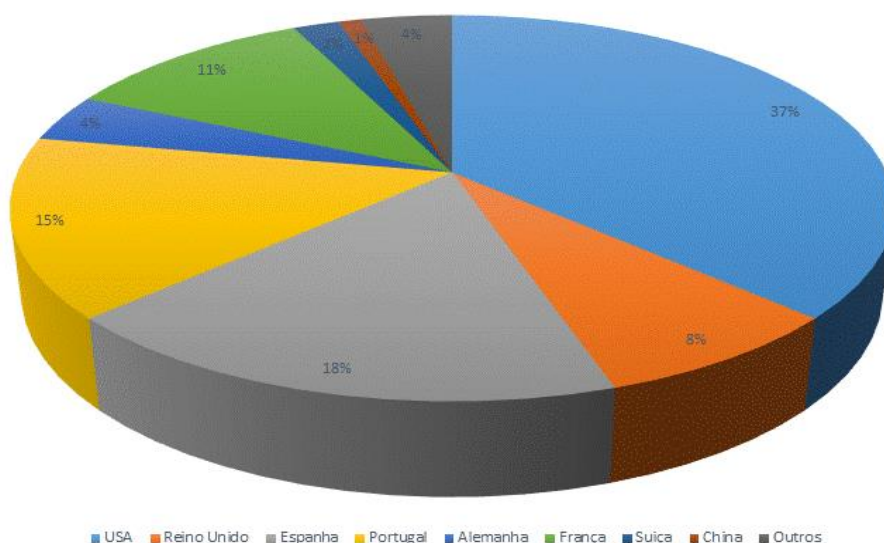
Fontes: Savills Research

Na hotelaria, destacou-se a venda do portfolio Crow por um valor estimado de 650 milhões de euros. Já no segmento dos escritórios, que atingiu um volume de cerca de 710 milhões de euros, as vendas do edifício sede do Novo Banco, na Avenida da Liberdade (112 milhões de euros), em Lisboa, da anterior sede do Banco Popular e da Fidelidade, também ambas em Lisboa, vieram reforçar o forte interesse dos investidores por edifícios localizados nas zonas *prime* ou que incorporem um elevado potencial valorização através da sua reabilitação de forma a corresponder às exigências atuais da procura, tanto em termos de dimensão, de especificações técnicas e de sustentabilidade.

Mas o grande destaque pertenceu ao sector industrial e logístico. Em 2022, este sector foi responsável por um investimento recorde de 567 milhões de euros, anormal neste segmento.

O segmento dos usos alternativos (residências de estudantes, residências assistidas e saúde) contribuíram com mais de 300 milhões de euros, o que denota que este segmento tem vindo a conquistar quota no mercado de investimento imobiliário nacional, sendo mais um fator de atratividade de investidores institucionais internacionais, com perfil mais avesso ao risco e que procuram alargar as suas carteiras a novas geografias e segmentos.

Figura 6 – Origem do Capital Investido

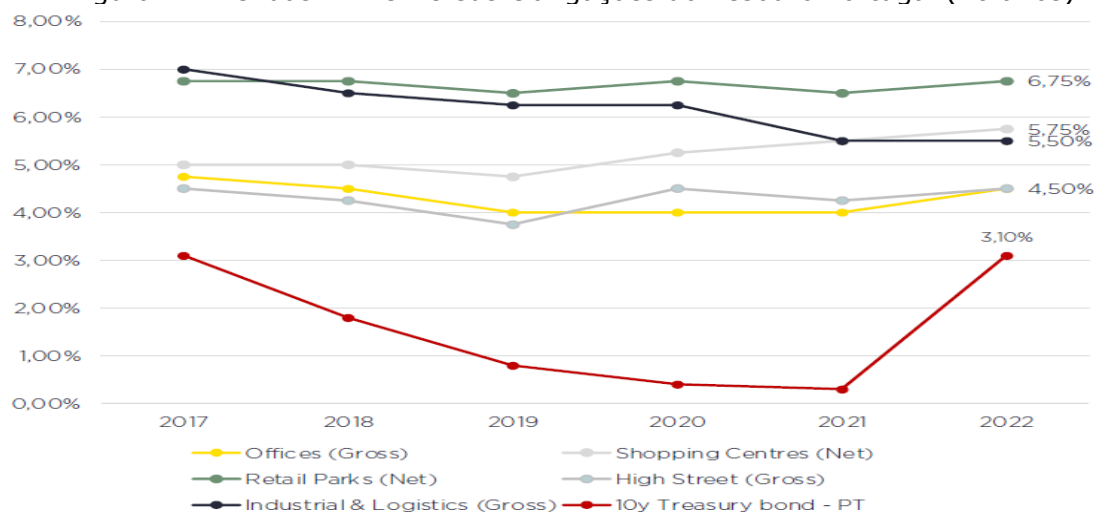


Fontes: Savills Research

Tal como nos anos mais recentes, o capital estrangeiro permaneceu dominante (85% do total investido), com as nacionalidades de origem dos investidores a alargarem-se de ano para ano.

No que diz respeito às *yields*, e ao contrário das previsões iniciais que apontavam para uma nova compressão, o agravamento das condições macroeconómicas relacionadas com o aumento da inflação e das taxas de juro provocou uma ligeira subida das *yields* que se deverá manter até ao final do 1º semestre de 2023.

Figura 7 – Rendas *Prime* Versus Obrigações do Tesouro Portugal (10 anos)



Fontes: Savills Research

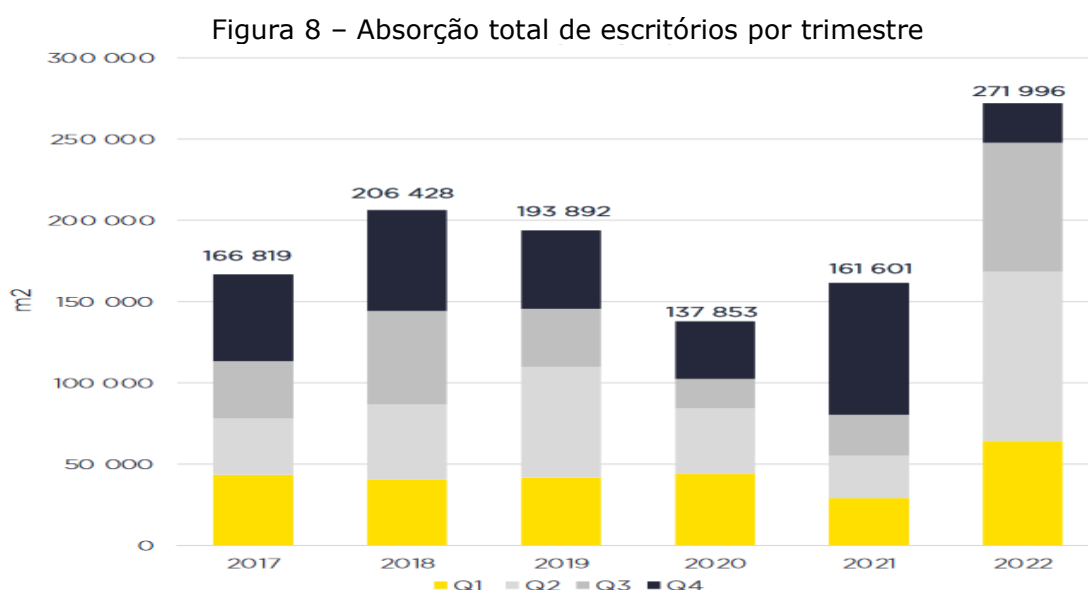
Para 2023, as perspetivas apontam para um período de maior instabilidade, devido, principalmente, à subida das taxas de juro, que irá provocar uma maior dificuldade de financiamento, uma maior incerteza quanto ao real valor dos ativos e o adiar de algumas decisões de investimento.

No entanto, e dado as perspetivas positivas dos fundamentais do mercado de investimento imobiliário, Portugal deverá continuar no radar dos investidores internacionais.

No que respeita à ocupação, a procura manter-se-á ativa, nomeadamente, para os segmentos de escritórios e logística, dado o contexto de escassez de oferta nova, deixando antever a manutenção ou até uma subida dos valores de renda.

Por fim, uma das principais tendências, em 2023, passará por uma crescente atenção às matérias relacionadas com a sustentabilidade, dado que o atual stock de edifícios irá necessitar de ser requalificado de forma a dar resposta a uma procura cada vez mais seletiva.

No segmento dos escritórios de Lisboa, e apesar do ano se ter iniciado com previsões conservadoras, 2022, registou uma dinâmica assinalável, tendo sido colocados cerca de 272.000 m². A absorção registada representa um aumento de 68% face a 2021, encontrando-se ainda 43% acima da média de absorção dos últimos 5 anos.



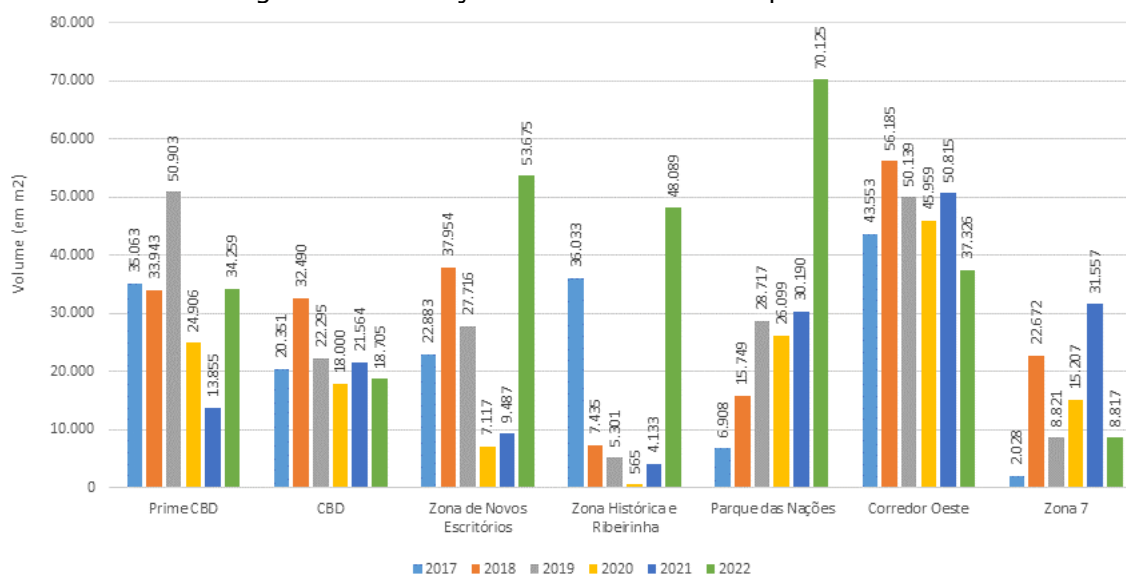
Fontes: Savills Research

Estes resultados advêm de uma vontade cada vez mais expressiva e também necessária das empresas proporcionarem melhores espaços e condições de trabalho aos seus colaboradores, o que, em muitos casos, se traduz em processos de realocização ou expansão de área, designadamente, de áreas colaborativas e socias.

Em 2022, foram fechados cerca de 200 negócios, 27% dos quais para áreas acima de 1.000 m² e 5% acima de 5.000 m². A concretização de 11 operações de pré-arrendamento, num total de 126.000 m² (46% do total anual), contribuiu de forma assinalável para a performance do setor.

Dado que a oferta de qualidade é escassa, face a uma procura cada vez mais exigente, o pré-arrendamento tem sido a solução para que os grandes ocupantes encontrem espaços adaptáveis aos seus requisitos, muito baseados em objetivos de sustentabilidade.

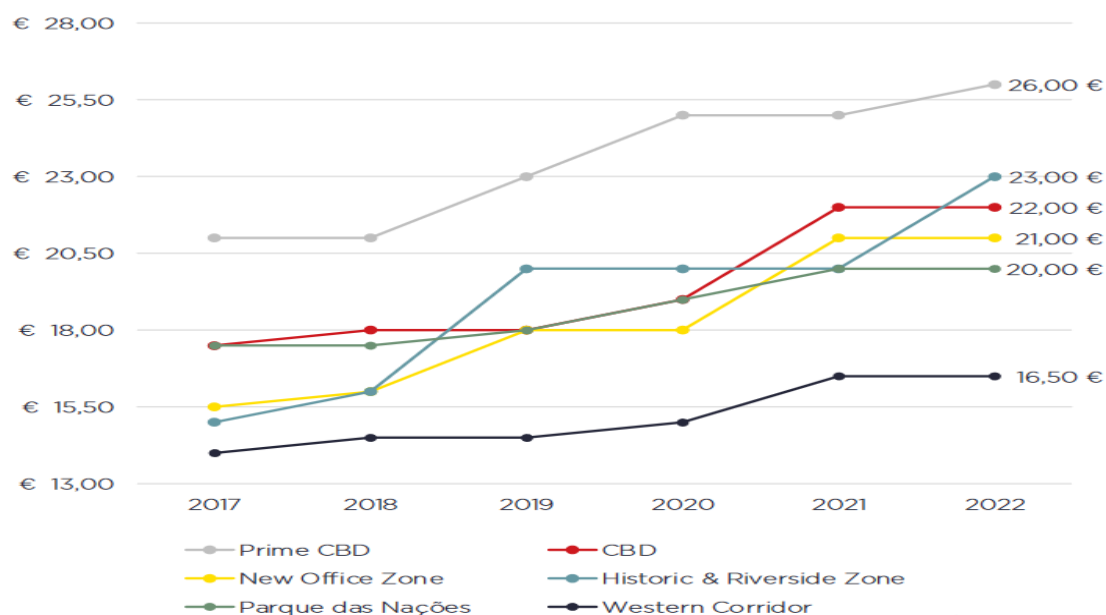
Figura 9 – Absorção total de escritórios por Lisboa



Fontes: Savills Research

Em 2022, a elevada procura por espaços de escritório de alta qualidade com recursos de última geração capazes de atender aos requisitos ESG (*Environmental, Social and Corporate Governance*), associado ao stock limitado disponível, provocou uma pressão inflacionista sobre as rendas, designadamente, no *Prime CBD*, a Zona Histórica e Ribeirinha e Parque das Nações.

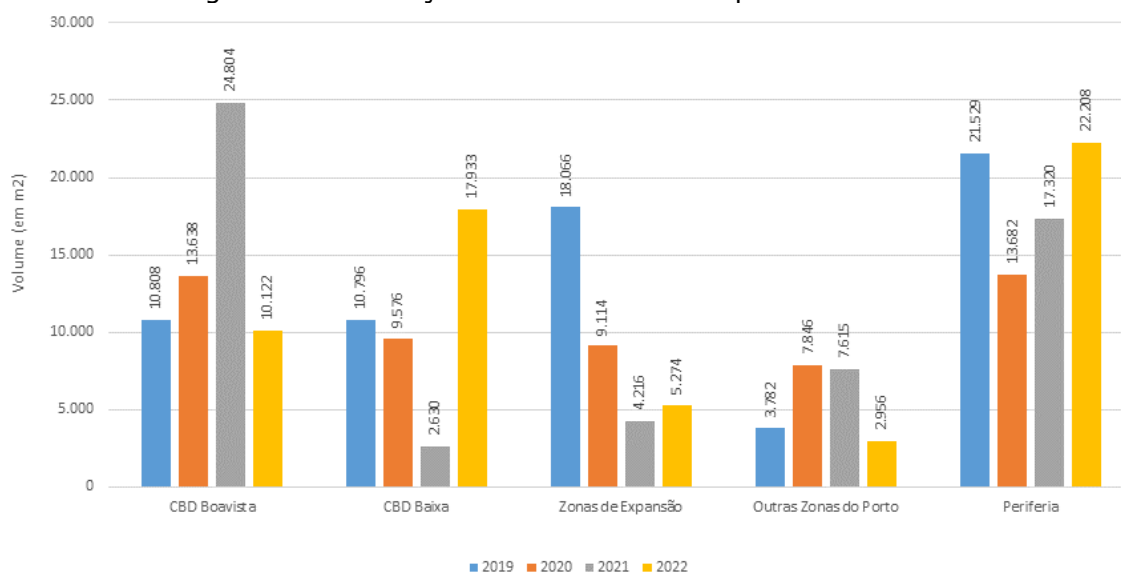
Figura 10 – Evolução da renda *prime* por zona - Lisboa



Fontes: Savills Research

Relativamente ao **mercado de escritórios do Porto**, a absorção total atingiu cerca de 58.493 m², o que representou um aumento de 3% face ao ano anterior, mas ainda 10% abaixo à registada em 2019.

Figura 11 – Absorção total de escritórios por Zona - Porto

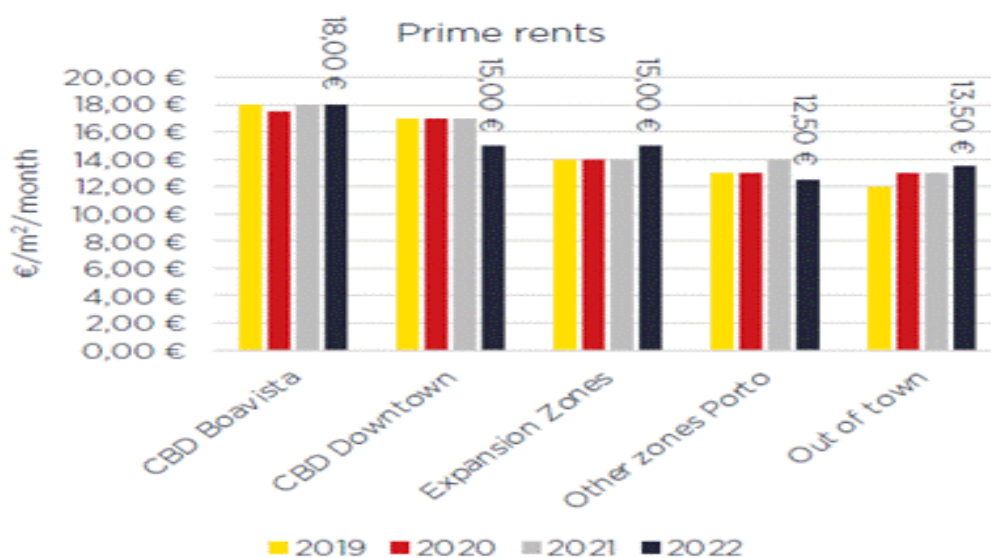


Fontes: Savills Research

No total, foram fechados 76 negócios, com o mercado a registar uma área média de 770 m², o que representa um decréscimo de 14%, em comparação com 2021. As Zonas Fora da Cidade com 22.208 m² e o CBD Downtown com 17.933 m² foram as zonas com melhor desempenho e com variações de +28% e +581%, respetivamente.

De destacar que 17 negócios foram destinados a grandes ocupadores (áreas acima de 1.000 m², com uma área média de 2.100 m²) o que posiciona o Porto como uma cidade internacional e muito competitiva quando comparada com outras capitais europeias.

Figura 12 – Prime Rents



Fontes: Savills Research

A renda *prime* manteve-se estável ao longo do ano em torno dos 18€/m². o pipeline em desenvolvimento nas áreas fronteiras ao CBD, que irão disponibilizar escritórios de maior qualidade e com maiores áreas por piso, associada a uma procura ativa relevante, está a exercer pressão inflacionista sobre as rendas.

Para 2023, as perspetivas apontam para uma evolução favorável do mercado de escritórios de Lisboa e Porto, embora a um ritmo mais lento. A procura continuará elevada e a oferta escassa, apesar dos projetos em desenvolvimento.

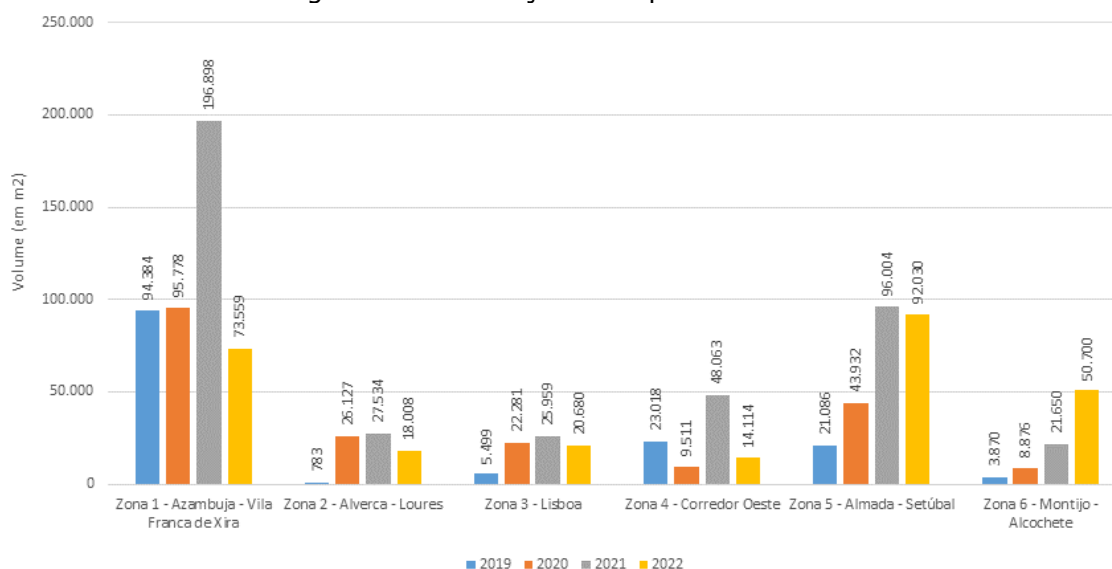
O principal desafio está relacionado com o clima de incerteza macroeconómica, levando alguns inquilinos a adiar os seus planos de ocupação de espaço. Após as subidas registadas nos últimos anos, as previsões apontam para uma estabilização nos valores de renda.

A pressão sobre proprietários e ocupantes de edifícios para reduzirem a sua pegada de carbono continuará a aumentar. Os edifícios que não tenham ou não iniciem processos de certificação ESG irão ao longo dos próximos anos tornam-se obsoletos, dado que a certificação de edifícios tornou-se um dos principais critérios de análise de investidores e inquilinos.

No segmento industrial e logístico, em 2022, foram colocados cerca de 538.000 m², em 72 negócios realizados, o que representa uma diminuição do volume total de absorção de cerca de 21% quando comparado com 2021.

Desde o início da pandemia, o sector da logística tem assistido a um aumento significativo da procura dado o crescimento do comércio eletrónico e uma mudança muito significativa no perfil do consumidor, que levou não só à implementação de novas estratégias e canais de venda, mas também a uma readaptação total das cadeias de distribuição, visando responder com a máxima eficácia a novos prazos de entrega, num cenário extremamente competitivo.

Figura 13 – Absorção total por Zona - AML



Fontes: Savills Research

Na **Grande Lisboa**, a absorção total atingiu 269.000 m², mostrando uma diminuição de 35% face ao ano anterior, mas acima dos resultados verificados em 2020 (+30%) e 2019 (+81%). No total, 36 operações foram encerradas, com destaque para os eixos Almada-Setúbal e Azambuja - Vila Franca de Xira.

Ao longo do ano, a procura manteve-se alta face à escassa oferta disponível, em que a maioria do stock de edifícios disponíveis não responde aos requisitos e exigências dos inquilinos.

No final de 2022, a região da Grande Lisboa tinha uma procura ativa estimada de cerca de 700.000 m², fortemente concentrada em torno do Montijo - Alcochete e Azambuja - eixo Vila Franca de Xira.

O mercado do **Grande Porto** contribuiu, em 2022, com uma absorção total de aproximadamente 120.000 m², 32% abaixo de 2021, mas 136% acima face a 2019.

Atualmente, estima-se que o mercado do Porto e da região Norte tenha uma procura ativa de cerca de 100.000 m², na sua maioria concentrada na zona do Porto e altamente impulsionada pelo sector logístico.

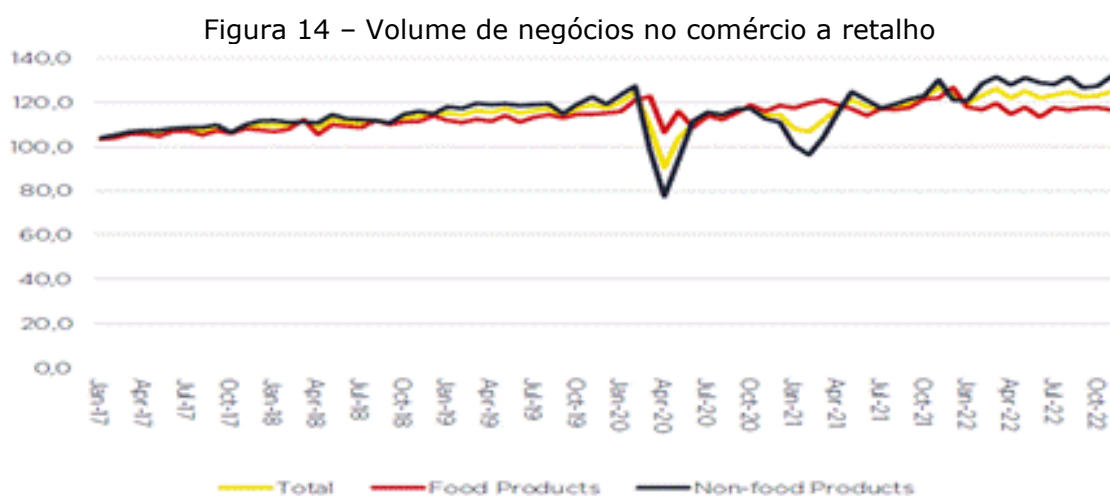
Embora a oferta atual seja também escassa, no Grande Porto existem projetos em pipeline ou já em desenvolvimento, de dimensão relevante, que irão acrescentar, em 2023 e 2024, cerca de 159.000 m² à oferta disponível.

Face ao desequilíbrio entre a oferta e a procura, as rendas *prime* de Lisboa e Porto registaram um aumento ao longo do ano, situando-se respetivamente, em torno dos 4,5€/m² e 4,25€/m².

Para 2023, o setor manterá uma dinâmica e performance semelhante, dado que a procura irá manter-se elevada e será parcialmente satisfeita pelo aumento da oferta disponível de novos espaços. Como principais tendências apontam-se as seguintes:

- O crescimento do segmento da indústria deverá aumentar, alimentado pelo movimento de *nearshoring*, dado o nível das infraestruturas nacionais, a segurança e a qualificação da mão de obra;
- Pressão contínua sobre as rendas devido à escassez de ativos disponíveis, assumindo as operações de pré-arrendamento cada vez maior relevância;
- A saturação dos eixos mais consolidados de Lisboa e Porto levará à valorização das localizações mais secundárias;
- Os operadores reforçaram o *focus* nos custos operacionais, dado os crescentes custos energéticos, o que levará a um aumento da procura por ativos sustentáveis ao reequipamento das unidades existentes.

No que diz respeito ao segmento do retalho, tratando-se de um dos segmentos mais sensível ao contexto macroeconómico atual, importa desde já destacar que o Índice de Volume de Negócios no Comércio a Retalho registou uma variação homóloga negativa, o que não se verificava desde fevereiro de 2021, tendo diminuído 1,2% em novembro de 2022. Os produtos alimentares registaram uma descida de 4,5% no mês de novembro (-3,3% em outubro) e os Produtos Não Alimentares uma redução de 2,2%, embora mantendo uma taxa de variação positiva (1,3%).



Por outro lado, entre 2020 e 2021, o número de compradores online em Portugal aumentou cerca de 50% (abaixo da média da EU de 67%) dada a mudança profunda nos hábitos de consumo ocorrida durante o período pandémico.

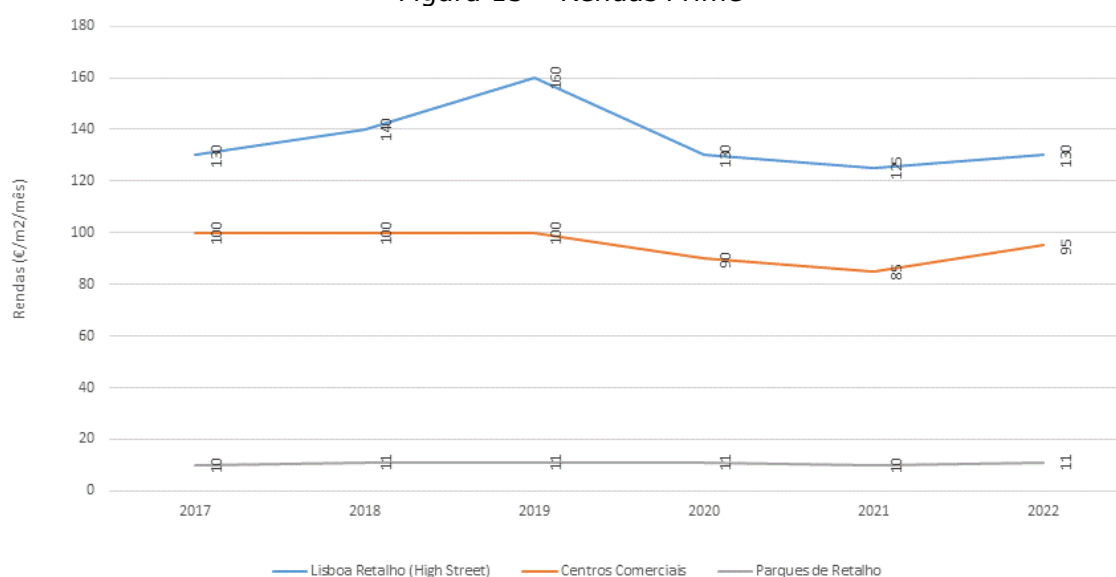
Ainda assim, ao longo de 2022, o setor de retalho apresentou uma tendência de recuperação, particularmente suportada pela retoma dos planos de expansão dos retalhistas nacionais e internacionais. As alterações nos hábitos de compra consolidaram o digital, fazendo com que se tornasse um meio fundamental de conexão com os consumidores.

Ao nível da oferta de conjuntos comerciais, a segunda metade do ano foi caracterizada pela conclusão de 17.200 m² de ABL, distribuídos pela remodelação e expansão do Albufeira Terrace e pela abertura de dois retail parks, o Lagos Retail Park e o Estoril Retail Park, com 8.000 m² de ABL cada um - totalizando 44.700 m² de ABL, inaugurados em 2022.

Em 2022, registaram-se 470 novas aberturas, ligeiramente abaixo do número de aberturas registado em 2021, mas com uma área inaugurada superior em cerca de 5%.

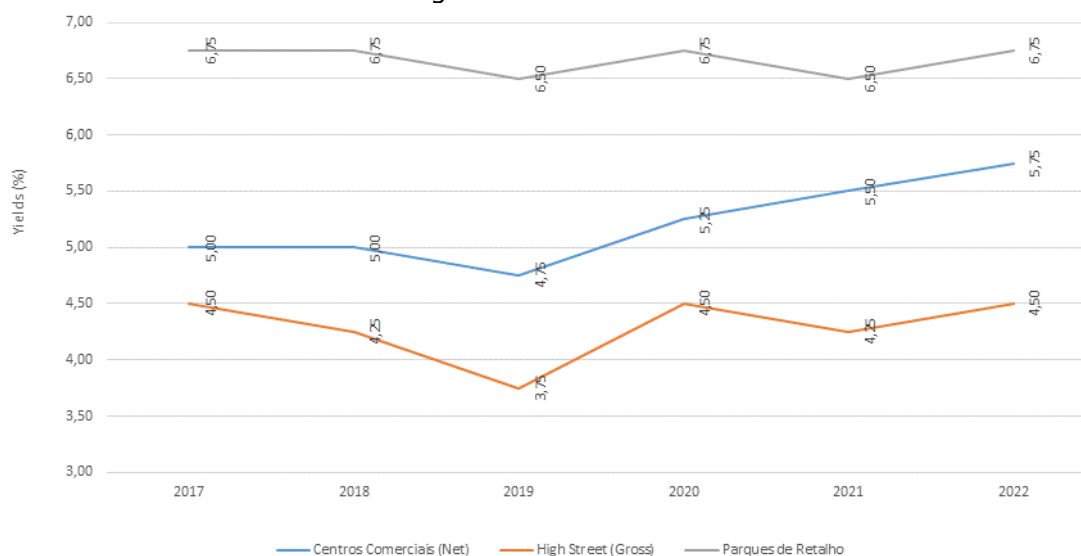
A predominância do comércio de rua manteve-se, com 64% do total de novas aberturas, seguido pelos centros comerciais com 19%. Continua a verificar-se um grande interesse dos retalhistas por lojas de grande dimensão, nomeadamente, *retail parks* e unidades *stand alone*, que, em conjunto, representaram cerca de 15% do número de operações. O setor da restauração continuou a dominar, representando 44% dos novos arrendamentos, seguido do setor “outros” onde se inclui o mobiliário, decoração e bricolage, que mais do que duplicou o número de aberturas, face ao período homólogo.

Figura 15 – Rendas Prime



Fontes: Savills Research

Figura 16 – Yields Prime



Fontes: Savills Research

Para 2023, e dado a prevista redução do consumo e consequente redução do volume de vendas, na maioria dos setores, antecipa-se uma ligeira redução dos valores de arrendamento, em especial, nas localizações secundárias.

No entanto, e para as localizações *prime* e centrais, a tendência será, à semelhança de 2022, para um crescimento das rendas, dado o desequilíbrio entre a oferta e procura.

Quanto ao sector da **Hotелaria**, em 2022 registou-se uma enorme recuperação da atividade turística em Portugal face ao ano anterior, com um aumento generalizado de todos os indicadores, aproximando-se dos números atingidos no período pré-pandemia.

Entre janeiro e outubro, o número de hóspedes e dormidas registou um aumento homólogo de 98% e de 100%, respetivamente, ficando apenas 2% abaixo dos números de 2019 (ano pré-pandemia). Em resultado do crescimento da procura, os indicadores de operação hoteleira refletiram subidas significativas nos proveitos totais a nível nacional, ficando 130% acima do período homólogo e, ainda, 14% acima de 2019. Ao nível dos preços praticados, o RevPAR (*Revenue per Available Room*) teve um crescimento na ordem dos 11% quando comparado com 2019.

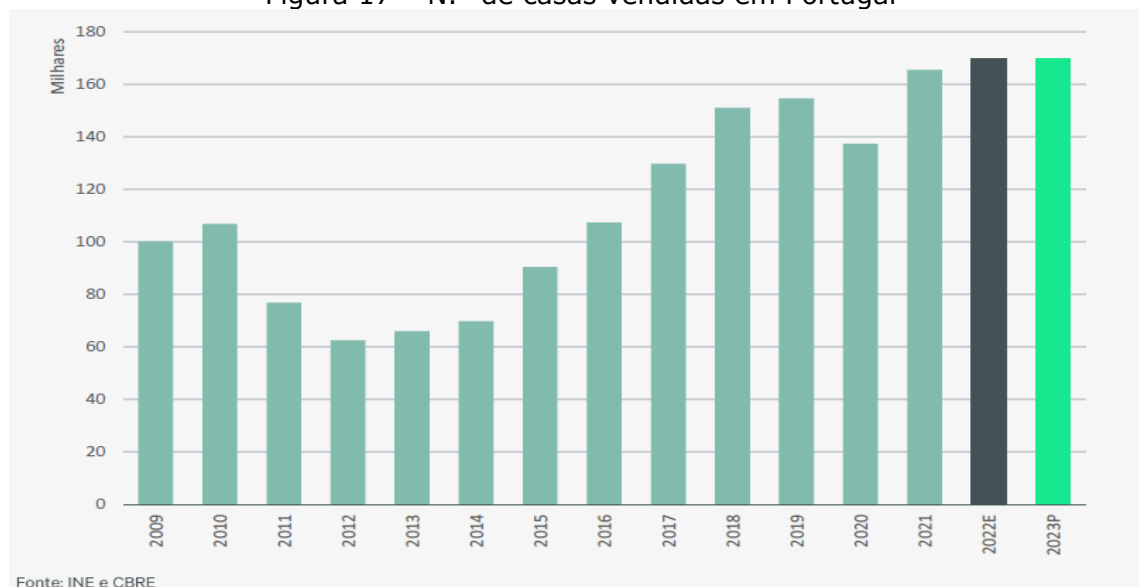
Em termos de oferta hoteleira, durante 2022, foram inauguradas 44 novas unidades, com cerca de 2.600 quartos, perto de metade dos quais com classificação 4 estrelas. Entre as novas aberturas destacam-se o W Algarve, o Pestana Douro Riverside, o Hyatt Regency Lisboa, de 5 estrelas, e ainda o The Editory Riverside Santa Apolónia Hotel (4 estrelas).

Quanto à oferta futura, encontram-se em fase de projeto e/ou construção cerca de 115 novos projetos hoteleiros, que totalizam 9.900 quartos, com abertura prevista para os próximos 3 anos.

O vigor da atividade turística, evidenciado ao longo do ano, permitiu uma recuperação acima dos melhores cenários perspetivados, comprovando assim a resiliência do setor. A performance turística alavancou as iniciativas de investimento, tendo-se observado, em 2022, operações de *sale & lease-back* e aquisições de plataformas operativas.

No **mercado residencial**, de acordo com a Confidencial Imobiliário, em 2022, foram vendidas em Portugal cerca de 160.000 unidades, o que representa um aumento de 1,4% face ao ano anterior e de 8,7%, face a 2019.

Figura 17 – N.º de casas vendidas em Portugal



Na Área Metropolitana de Lisboa, foram vendidas, em 2022, cerca de 51.000 residências, o que representa um decréscimo de 0,3%, face ao ano anterior. Trata-se da região onde os valores de transação são os mais elevados e com peso de um terço das vendas registadas a nível nacional.

Por outro lado, a Área Metropolitana do Porto, contribui com cerca de 26.000 transações, o que representa uma redução de 5,6% face ao ano anterior.

A região do Algarve, que é também o principal destino de segunda habitação, registou um aumento de 5,4% no volume de vendas, cerca de 15.300 casas.

Relativamente aos valores de transação, em 2022, os preços das casas registaram um aumento médio de 6,4%, face ao ano anterior, e de 10% face ao período pré-pandemia. O que continuou a estimular o aumento dos preços no país foi o desequilíbrio estrutural entre a reduzida oferta e a elevada procura de casas. Mas também há outros motivos que explicaram o facto de os preços terem valorizado ao longo do ano:

- a maior poupança das famílias (acumulada ao longo da pandemia);
- estabilidade do emprego que ajuda a ter estabilidade financeira;
- disponibilidade dos bancos em conceder créditos habitação (apesar das taxas de juro estarem a subir e de afetar os montantes que as entidades bancárias são autorizadas a emprestar);

- custos da construção mais caros (começaram a subir durante a pandemia e agravaram a evolução com a guerra na Ucrânia).

Na segunda metade de 2022, e de acordo com o Banco de Portugal, registou-se um ligeiro arrefecimento da procura, dado o elevado nível de incerteza, a potencial perda de rendimento real das famílias e os aumentos adicionais das taxas de juro.

Para 2023, as perspetivas apontam para uma tendência de queda dos preços justificado, essencialmente, pelo arrefecimento da procura, dado o nível de inflação ainda elevado e as maiores dificuldades das condições de financiamento bancário em resultado do aumento das taxas de esforço.

Por outro lado, prevendo-se que as aplicações de depósitos se tornem cada vez mais atrativas, a procura de casa, designadamente para investimento, deverá também reduzir-se.

O mercado de arrendamento registou, ao longo dos últimos anos, uma dinâmica elevada, verificando-se, desde 2019, o aumento do número de novos contratos de arrendamento em Portugal.

Tendo por base os primeiros nove meses de 2022, estima-se para o ano como um todo um crescimento de 6% em Portugal e de 3% tanto na AML como na AMP. Os concelhos da Amadora, Loures, Almada e Lisboa registaram os maiores crescimentos entre 15% e 20%.

Em 2023, as elevadas taxas de juro deverão inibir a obtenção de crédito uma vez que os compradores, nomeadamente os da primeira habitação poderão adiar a decisão de compra com a perspetiva de aguardar por uma descida das taxas de juro. Assim, muitos potenciais compradores deverão optar por permanecer no mercado de arrendamento, prevendo um aumento significativo na celebração de novos contratos.

Este aumento previsto da procura e a escassez de oferta deverão continuar a desencadear o aumento do preço de arrendamento ao longo de todo ano.

Por fim, e já em meados de fevereiro de 2023, o governo português anunciou a intenção de aprovar um pacote legislativo destinado ao mercado habitacional, denominado “Mais Habitação”. Atendendo a que a generalidade dos *players* de mercado têm vindo a reagir de forma muito negativa, é exetável que o nível de incerteza venha a crescer, designadamente, nos investidores estrangeiros.

3.4. Fundos de Investimento Imobiliário

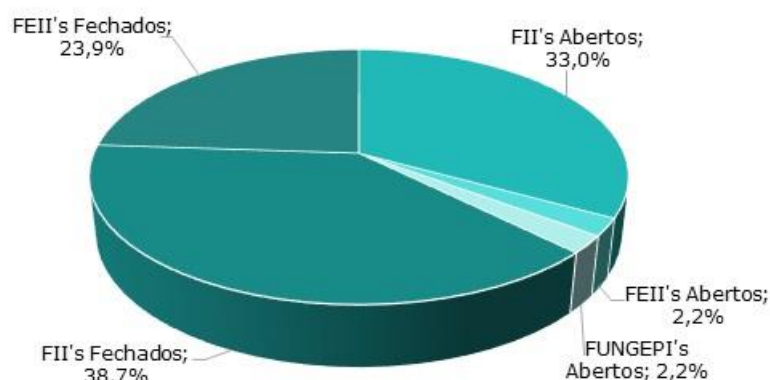
No final de 2022, existiam 41 Sociedades Gestoras de Fundos Imobiliários em atividade, com um valor sob gestão em Fundos de Investimento Imobiliário (FII), Fundos Especiais de Investimento Imobiliário (FEII) e Fundos de Gestão de Património Imobiliário (FUNGEPI) de 12.026,74 milhões de euros, mais 925,32 milhões (8,3%) do que no final de 2021.

A SILVIP ocupava nesta data a 9.º posição no que respeita à quota de mercado em termos de valor dos ativos sob gestão.

A 31 de dezembro de 2022, estavam em atividade 118 fundos abertos e fechados (113 em 31 de dezembro de 2021), tendo o valor sob gestão do conjunto destes fundos atingido 8.620,52 milhões de euros, mais 282,35 milhões de euros do que no final de 2021.

Por categorias, os 10 FII Abertos geriam 3.968,57 milhões de euros de ativos, verificando-se um aumento de 200,68 milhões de euros face ao total registado no final de 2021. Os restantes 108 FII Fechados tinham sob gestão 4.651,95 milhões de euros, registando um aumento de 81,67 milhões de euros comparativamente com o final de 2021 – Figura 18.

Figura 18 – Distribuição dos Valores sob Gestão



Fonte: CMVM – Estatística Periódica F.I.I. – dezembro de 2022

No período em análise, os países da União Europeia foram o destino da totalidade do investimento feito em ativos imobiliários, tendo 48,3% da carteira dos FII e FEII abertos sido aplicados em imóveis do setor dos serviços. Também os investimentos realizados pelos FUNGEPI se destinaram, sobretudo, ao setor dos serviços (48,7%).

Tendo por base a informação da Associação Portuguesa de Fundos de Investimento, Pensões e Patrimónios (APFIPP), que calcula os índices de rendibilidades anualizadas para os investidores em função da maturidade do investimento, numa amostra de 15 Fundos Imobiliários, com referência a 31 de dezembro de 2022, a performance dos Fundos Abertos foi bastante favorável – Tabela 4.

Tabela 4 – Rendibilidade dos Fundos

Índices APFIPP	Fundos	Valor Índice	Rendibilidade Anualizada				
			1 Ano	2 Ano	3 Ano	5 Ano	10 Anos
Imobiliário	15	1.620,82	5,50%	4,61%	4,24%	3,96%	0,94%
Fundos Abertos	9	1.756,01	5,99%	5,06%	4,35%	4,39%	1,30%
Fundos Fechados	6	1.198,79	3,47%	2,84%	3,70%	2,40%	-0,35%

Fonte: APFIPP

Com efeito, os Fundos Imobiliários Abertos e Fechados continuam a ser muito competitivos, face às demais formas de aplicação de poupanças, alcançando em 2022 (31 de dezembro de 2022) uma taxa de rendibilidade de 5,99% e de 3,47%, respetivamente.

4. ATIVIDADE DA SICAFI EM 2022

4.1. Estratégia da SICAFI em 2022

A CASTRO CAPITAL, em 2022, manteve como principal objetivo a valorização progressiva do capital investido nos seus ativos imobiliários, numa perspetiva de médio e longo prazo, baseada em critérios de prudência e de estabilidade, de forma a acautelar e valorizar os interesses dos Acionistas.

No decurso do ano, a SICAFI. prosseguiu a sua atividade normal, analisando diversas oportunidades de investimento, devidamente enquadradas na estratégia comercial definida, concretizando a compra de 4 lotes de terreno localizados em Vale do Lobo, Loulé e um terreno, destinado a um projeto multifamiliar, em Canidelo, Vila Nova de Gaia.

Ainda durante o ano de 2022, foi concluído o projeto de requalificação e arrendamento do imóvel Aldi de Recarei, em Matosinhos.

A estratégia de investimento continua a privilegiar o investimento em ativos de menor dimensão, preferencialmente, até 15.000.000,00, visando a constituição de uma carteira, essencialmente, de rendimento de médio longo prazo.

4.2. Evolução da Composição da Carteira

No final do exercício de 2022 (31 de dezembro de 2022), o ativo total da SICAFI totalizava 22.912.284 euros, com um montante investido em ativos imobiliários (terrenos e construções) de 22.476.885 euros, correspondendo a 98% do seu Ativo Total – Tabela 5.

Tabela 5 – Balanço da SICAFI

Balanço (Valores em Euros)	2022		2021	
	Montante	%	Montante	%
ATIVO				
Ativos imobiliários	22.476.885	98%	5.253.000	69%
Outros ativos imobiliários	31.980	0%	193.062	3%
Adiantamento por compras de imóveis			763.600	10%
Depósitos à ordem e a prazo	11.494	0%	1.400.025	18%
Outros valores ativos	391.925	2%	4.838	0%
	22.912.284	100%	7.614.525	100%
PASSIVO				
Comissões a pagar	51.085	0%		
Empréstimos	11.362.816	95%	1.495.070	83%
Outros valores passivos	609.840	5%	310.717	17%
	12.023.741	100%	1.805.787	100%
VALOR GLOBAL LÍQUIDO DO FUNDO	10.888.543		5.808.738	
Nº DE AÇÕES	1.123.904		1.123.904	
VALOR DA AÇÃO	9,6881		5,1684	

O montante de ativos imobiliários aumentou, no exercício de 2022, em cerca de 17.223.885 euros face ao ano anterior, em resultado de:

- Aquisição de 4 lotes de terreno localizados em Vale do Lobo, Loulé, e custos de desenvolvimento da promoção;
- Aquisição de um terreno em Canidelo, Vila Nova de Gaia;
- Obras de requalificação do edifício Aldi de Recarei;
- Registo de ganhos e perdas em operações com ativos imobiliários.

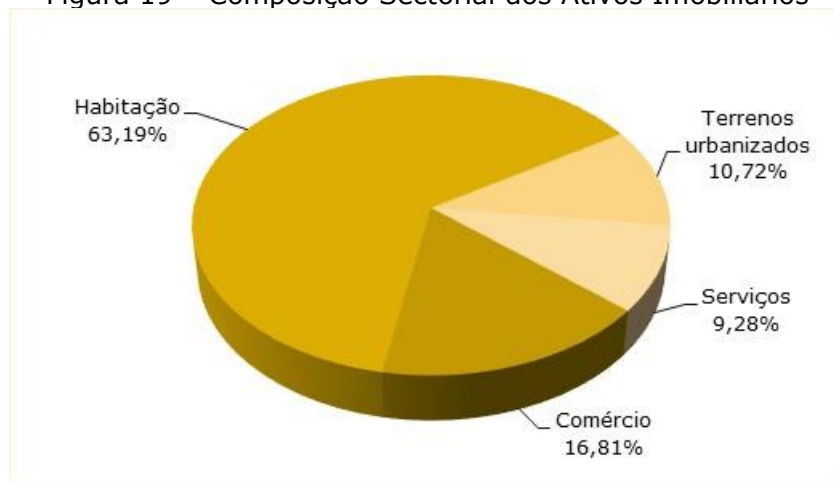
Os ganhos e perdas resultaram do processo de reavaliação dos ativos imobiliários da SICAFI, realizadas por dois peritos avaliadores independentes e registados na CMVM, conforme disposto no n.º 1, alínea a), do artigo 144.º do RGOIC, e dando cumprimento às regras valorimétricas em vigor no RGOIC e descritas na Nota 6 do Anexo às Demonstrações Financeiras.

A 31 de dezembro de 2022, encontra-se registado em outros ativos imobiliários o montante de 31.980 euros, referente a custos respeitantes ao imóvel “Canidelo”. Este montante vai ser incorporado no imóvel, nas próximas reavaliações a realizar em 2023. A decomposição

dos ativos imobiliário (imóveis) encontra-se detalhada nas Notas 1 e 3 do Anexo às Demonstrações Financeiras.

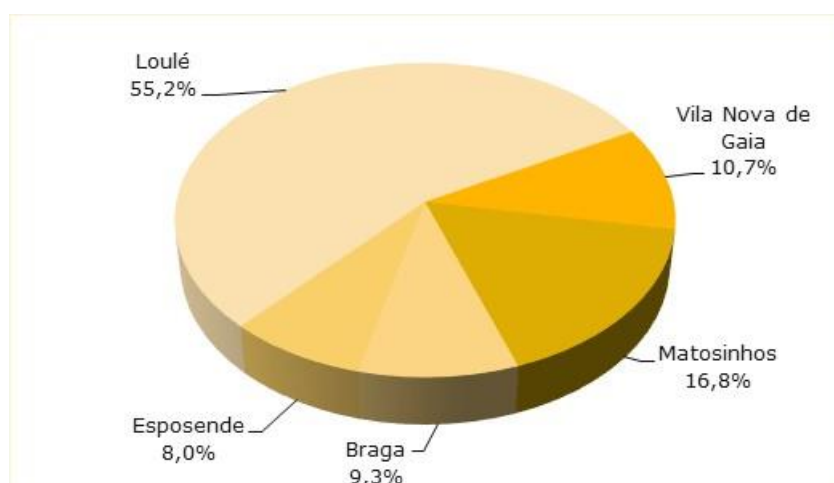
A composição sectorial dos ativos imobiliários, no final de 2022, de acordo com a Nota 3 do Anexo às Demonstrações Financeiras, demonstra uma forte concentração em ativos de habitação – Figura 19.

Figura 19 – Composição Sectorial dos Ativos Imobiliários



A distribuição geográfica dos ativos imobiliários detidos concentra-se, essencialmente, em Concelhos do Norte do País e Algarve – Figura 20.

Figura 20 – Distribuição Geográfica dos Ativos Imobiliários



4.3. Evolução do Capital da SICAFI

Na Tabela 6 apresenta-se alguns dos indicadores relativos à estrutura da SICAFI, nomeadamente, o volume sob gestão, o número de ações em circulação e o seu valor unitário, os resultados líquidos gerados e a rentabilidade, referentes aos dados verificados no final dos últimos 3 exercícios.

Tabela 6 – Volume sob Gestão, Resultados e Rentabilidade

Designação (Valores em Euros)	Exercício		
	2020	2021	2022
Volume sob gestão	149.850	5.808.738	10.888.543
Nº ações em circulação	100.000	1.123.904	1.123.904
Valor da ação (último dia do ano)	1,4985	5,1684	9,6881
Resultados líquidos	(316.038)	5.022.994	5.079.805
Rendibilidade anualizada (Fonte: APFIPP)	n/d	n/d	87,77%

A 31 de Dezembro de 2022, o capital da SICAFI (volume sob gestão) totalizava 10.888.543 euros, dividido em 1.123.904 ações e o valor unitário da ação, nessa data, atingiu o valor de 9,6881 euros.

A boa performance da SICAFI, ao longo do ano de 2022, permitiu atingir um resultado líquido do exercício de 5.079.805 euros (5.022.994 euros em 2021) e uma rentabilidade anual positiva de 87,77%.

4.4. Evolução dos Resultados

No final exercício de 2022, os proveitos e custos ascenderam a 6.162.371 euros e 1.082.566 euros, respetivamente. A Tabela infra demonstra a evolução com referência ao final dos últimos três anos, dos proveitos e custos da SICAFI e respetivos resultados líquidos.

Tabela 7 – Demonstração de Resultados

Demonstração de Resultados (Valores em Euros)	2020		2021		2022	
	Montante	%	Montante	%	Montante	%
PROVEITOS						
CARTEIRA DE IMÓVEIS						
Rendimentos de ativos imobiliários	26.400	60%	1.456.177	17%	289.462	5%
Ganhos em ativos imobiliários	813	2%	1.415.291	16%	5.861.733	95%
Mais valias de ativos imobiliários			3.658.875	42%		
Mais valias na cart. de participações			2.135.000	24%		
OUTROS RENDIMENTOS						
Outros	16.596	38%	64.841	1%	11.176	0%
	43.809	100%	8.730.184	100%	6.162.371	100%
CUSTOS						
CARTEIRA DE IMÓVEIS						
Menos valias de ativos imobiliários	271.549	75%				
Perdas em ativos imobiliários	8.847	2%	877.956	24%	505.962	47%
OUTROS CUSTOS						
Juros de empréstimos			76.695	2%	149.913	14%
Fornecimentos e serviços externos	29.070	8%	328.236	9%	170.311	16%
Comissão gestão			194	0%	84.799	8%
Comissão depósito			16	0%	7.804	1%
Impostos	16.715	5%	52.895	1%	27.980	3%
Outros	33.666	9%	2.371.198	64%	135.797	13%
	359.847	100%	3.707.190	100%	1.082.566	100%
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	(316.038)		5.022.994		5.079.805	
VALOR GLOBAL LÍQUIDO DA SICAFI	149.850		5.808.738		10.888.543	
Nº DE AÇÕES	100.000		1.123.904		1.123.904	
VALOR DA AÇÃO	1,4985		5,1684		9,6881	

Os resultados líquidos do exercício, em 31 de dezembro de 2022, foram positivos em 5.079.805 euros (positivos no montante de 5.022.994 euros no final de 2021). Em consequência, a rentabilidade anual apurada foi de 87,77%².

O impacto dos ganhos e perdas em operações com ativos imobiliários foi positivo, no montante de 5.355.771 euros (ver Nota 14 e 22 do Anexo às demonstrações Financeira), contribuindo significativamente para a performance da SICAFI.

² Fonte: Associação Portuguesa de Fundos de Investimento, Pensões e Patrimónios

4.5. Gestão Imobiliária e Comercial

O património imobiliário da SICAFI é constituído por 3 imóveis atualmente arrendados, distribuídos pelos concelhos de Braga, Esposende e Matosinhos, 4 lotes em Loulé, para desenvolvimento de projetos de construção, para habitação e 1 terreno para construção em Canidelo, Vila Nova de Gaia.

No decurso do ano, a SICAFI prosseguiu a sua atividade normal, analisando diversas oportunidades de investimento, devidamente enquadradas na estratégia comercial definida, concretizado 5 aquisições, conforme já anteriormente referido – Tabela 8.

Tabela 8 – Aquisições

IMO	Imóvel	FRA	Fracção	Data Escritura	Montante (em euros)
4	Vale de Lobo LT. 450	1	Artigo U-2763	08-04-2022	1.500.000
5	Vale de Lobo LT. 23	1	Artigo U-9488	03-05-2022	1.449.500
6	Vale de Lobo LT. 24	1	Artigo U-9489	03-05-2022	1.449.500
7	Vale de Lobo LT. 89	1	Artigo U-9553	03-05-2022	1.737.000
8	Canidelo	1	Artº 8838	22-12-2022	2.245.000
Total					8.381.000

Em 2022, a SICAFI manteve uma gestão ativa dos seus imóveis atingindo uma taxa de ocupação de 100% (construções acabadas), conforme se verifica na Tabela 9.

Tabela 9 – Taxas de Ocupação

Área Bruta da Carteira Arrendada (Valores em m2)			Valor dos Activos Imobiliários (Valores em Euros)			Taxa de ocupação		
2022	2021	%	2022	2021	%	2022	2021	%
3.829	1.566	144,5%	22.476.885	5.253.000	328%	100,00%	100,00%	

Os ativos imobiliários em Braga e Esposende, encontram-se atualmente arrendados, pela contrapartida de uma renda mensal de 10.043 euros e 4.080 euros, respetivamente.

Durante o ano de 2022, foi concluído o projeto de requalificação do imóvel "Recarei", em Matosinhos, encontrando-se este imóvel atualmente arrendado, pela contrapartida de uma renda mensal de 23.500 euros.

5. GESTÃO DO RISCO

Tendo em consideração o tipo de atividade desenvolvida pela SICAFI, em que as receitas advêm quase exclusivamente da promoção imobiliária, aquisição e/ou venda de imóveis e gestão da liquidez gerada no âmbito das atividades anteriores, os principais riscos a que a SICAFI se encontra sujeito são financeiros e não financeiros, em particular o Risco de Liquidez, o Risco de Mercado e o Risco de Crédito.

Risco de Liquidez

A SILVIP, ao nível da gestão de liquidez da SICAFI, acompanha o perfil de liquidez da carteira de ativos da SICAFI e a contribuição da performance para essa liquidez, assim como o cumprimento das obrigações assumidas ou contingentes.

Adicionalmente, e por forma de acompanhar as necessidades de liquidez, para fazer face às responsabilidades assumidas ou contingentes, bem como a sustentabilidade financeira da SICAFI, é monitorizada a reserva de liquidez da SICAFI, pré-definida pela SILVIP no intervalo mínimo compreendido entre 1% e 3% do VLGF, e são efetuados diversos testes de esforço e analisados os seus resultados. Igualmente, a gestão de liquidez monitora as necessidades financeiras decorrentes das responsabilidades assumidas no âmbito do desenvolvimento dos projetos em curso.

Risco de Mercado

Os Fundos Imobiliários estão diretamente expostos ao Risco de Mercado, traduzido pela variação do preço dos valores imobiliários que compõem o património imobiliário de cada Fundo, motivada por diversos fatores, nomeadamente localização geográfica, sector de atividade económica ou qualidade dos arrendatários.

A SILVIP reconhecendo a importância do Risco de Mercado na gestão da SICAFI, acompanha e monitoriza ao longo do ano a sua rentabilidade, a composição do seu património imobiliário, por segmentos e distribuição geográfica, a evolução dos seus ativos e passivos, assim como a valorização de cada uma das suas componentes e contribuição para a performance total.

Risco de Crédito

A avaliação do Risco de Crédito é efetuada previamente à formalização dos contratos, ou quando se procede a renegociações das condições dos mesmos, pela análise de informação

económico-financeira dos arrendatários, bem como a outras contrapartes, tendo em consideração a sua atual situação financeira, a existência de dívidas, o histórico de incumprimentos, monitorando alertas de risco através de plataformas de dados estruturados.

A monitorização do Risco de Crédito da SICAFI, quando for aplicável, será efetuada mensalmente, incluída na análise da sua performance, permitindo acompanhar a atividade da carteira de ativos, incluindo a monitorização das dívidas dos arrendatários, o nível de provisionamento, as diligências em curso e o tipo de cobertura de risco existente.

6. LIMITES LEGAIS E REGULAMENTARES

Em 31 de dezembro de 2022, todos os limites legais e regulamentares da SICAFI, encontravam-se integralmente cumpridos, conforme demonstrado na Tabela 10.

Tabela 10 – Limites Legais

Mapa de Cumprimento de Limites				Data referência: 31-12-2022				
Legislação	Regra	Limite		Base de Cálculo		Valor Balanço (M €)	%	Análise Limites
		Diploma Legal	Regulamento Gestão	Rubricas	Valor M €			
Art.º 214, nº2, a) da Lei n.º 16/2015 RGOIC	Ativos Imobiliários: Art.º 211, n.º1, alínea a)	>= 66,67%	>= 66,67%	Ativo Líquido Total (Média 6 meses)	16.128.185	15.549.402	96,4%	Em cumprimento
-	Imóveis: Auto-limite	-	>= 66,67%			15.549.402	96,4%	Em cumprimento
-	Detenção de UP's de FII: Auto-limite	-	<=25%	Ativo Líquido Total no mês	22.912.284	0	0,0%	Em cumprimento
-	Endividamento: Auto-limite	-	<=100%	Ativo Líquido Total no mês	22.912.284	11.362.816	49,6%	Em cumprimento
-	Sociedades Imobiliárias: Auto-limite	-	<=100%	Ativo Líquido Total no mês	22.912.284	0	0,0%	Em cumprimento

7. POLÍTICA EM MATÉRIA DE SUSTENTABILIDADE

A Sociedade Gestora reconhece que, muito embora a ponderação de critérios de investimento sustentável esteja alinhada com os seus valores e com os seus deveres fiduciários, esta não dispõe ainda de instrumentos de análise ou procedimentos que lhe permitam identificar e descrever, de forma clara e concisa, o modo como integra 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 própria dos ativos alvo das decisões de investimento e pelo horizonte temporal dos mesmos, a SILVIP sempre integrou nas decisões de investimento da SICAFI 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.

Desde a entrada em vigor do Regulamento (UE) 2019/2088, que a SILVIP tem vindo a reavaliar as suas ambições em matéria de sustentabilidade, apoiando-se nas melhores práticas já desenvolvidas em mercados internacionais, com o objetivo de elaboração de políticas e procedimentos em matéria de sustentabilidade adaptados à sua realidade operacional e à natureza dos Fundos sob gestão e o cumprimento integral das disposições do Regulamento (UE) 2019/2088 que lhe sejam aplicáveis, atendendo devidamente à sua dimensão, à natureza e à escala das suas atividades e ao tipo de produtos que disponibiliza.

8. EVENTOS SUBSEQUENTES E PERSPETIVAS FUTURAS

Não obstante o contexto económico de incerteza causado pelo perpetuar do conflito na Ucrânia e da pressão inflacionista, que tem originado uma subida acentuada das taxas de juro, perspetiva-se que, em 2023, se assista já a uma inversão destes indicadores o que permitirá que os fundamentos do mercado imobiliário europeu e nacional se mantenham fortes ao longo dos próximos anos, recuperando para os níveis pré-pandemia.

Utilizando os critérios habituais de profissionalismo, rentabilidade e liquidez, a SICAFI pretende prosseguir em 2023 a valorização do seu património imobiliário e a obtenção de um rendimento contínuo e estável.

Desta forma, a CASTRO RED CAPITAL, SICAFI, S.A. irá prosseguir a estratégia e política de investimento assente nos seguintes pilares:

- Investimento em propriedades de rendimento, aumentando os proveitos recorrentes, beneficiando de novas aquisições e retenção em carteira de propriedades de rendimento dos projetos desenvolvidos;
- Desenvolvimento de projetos de promoção imobiliária, preferencialmente até 15 milhões de euros;

- Reinvestimento das mais valias que possam ser geradas em projetos de promoção imobiliária incrementando, desta forma, o valor do Ativo.

9. PROPOSTA DE APLICAÇÃO DE RESULTADOS

A Sociedade Gestora propõe que o resultado líquido da SICAFI, no montante de 5.079.805 euros, transite integralmente para Resultados Transitados.

Lisboa, 28 de fevereiro de 2023

Conselho de Administração da Sociedade Gestora

Pedro Manuel Lopes Sáragga Leal

Luís Filipe Saramago Carita

Isabel Maria Martins Pinheiro Silveira Daninos

Miguel Alexandre Teixeira Coelho

10. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E ANEXO

CASTRO RED CAPITAL, SICAFI, S.A.

(valores em euros)

BALANÇO

31-12-2022

CÓDIGO	ACTIVO DESIGNAÇÃO	Notas	2022				2021	CÓDIGO	PASSIVO DESIGNAÇÃO	Notas	Período	
			Bruto	Mv/Af	mv/ad	Líquido	Líquido				2022	2021
31	ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	1,3,14	2.408.885			2.408.885	1.310.000	61	CAPITAL DO FUNDO			
32	Terrenos	1,3,14	14.174.895	6.816.060	922.955	20.068.000	3.943.000	62	Unidades de Participação	2	1.123.904	1.123.904
33	Construções							64	Variações Patrimoniais	2	4.684.834	-338.160
34	Direitos							65	Resultados Transitados			
35	Adiantamento por compras de imóveis	13					763.600	66	Resultados Distribuídos	2	5.079.805	5.022.994
	Outros activos	1, 14	31.980			31.980	193.062		Resultados Líquidos do Período			
	TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS		16.615.760	6.816.060	922.955	22.508.865	6.209.662		TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO		10.888.543	5.808.738
	CARTEIRA TÍTULOS e PARTICIPAÇÕES											
211+2171	Títulos da Dívida Pública											
212+2172	Outros Fundos Públicos Equiparados											
213+214+2173	Obrigações diversas											
22	Participações em sociedades imobiliárias							47	AJUSTAMENTOS E PROVISÕES			
24	Unidades de Participação							48	Ajustamentos de dívidas a receber			
26	Outros títulos								Provisões Acumuladas		0	0
	TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES		0	0	0	0	0		TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS		0	0
	CONTAS DE TERCEIROS											
411	Devedores por crédito vencido	15	205			205	4.000	421	CONTAS DE TERCEIROS			
412	Devedores por rendas vencidas	15	391.720			391.720		422	Resgates a Pagar a Participantes			
413+...+419	Outras Contas de Devedores		391.925	0	0	391.925	4.000	423	Rendimentos a Pagar a Participantes			
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER							424+...+429	Comissões e outros encargos a pagar	18	51.085	
								431	Outras Contas de Credores	18	502.494	282.896
11	DISPONIBILIDADES							432	Empréstimos Titulados (UP-comp.variável)	10,13	11.362.816	1.495.070
12	Caixa	7	11.494			11.494	1.400.025	44	Empréstimos Não Titulados			
13	Depósitos à ordem								Adiantamentos por venda de imóveis			
14	Depósitos a prazo e com pré-aviso								TOTAL DOS VALORES A PAGAR		11.916.395	1.777.966
18	Certificados de depósito											
11+18	Outros meios monetários		11.494			11.494	1.400.025					
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES											
	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS											
51	Acréscimos de Proveitos	16					838	53	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS			
52	Despesas com Custo Diferido							56	Acréscimos de custos	17	79.766	23.821
58	Outros Acréscimos e Diferimentos							58	Receitas com Provento Diferido	17	27.580	4.000
59	Contas Transitórias Activas							59	Outros Acréscimos e Diferimentos			
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIF.ACTIVOS		0			0	838		Contas Transitórias Passivas			
									TOTAL DAS REGULARIZAÇÕES PASSIVAS		107.346	27.821
	TOTAL DO ACTIVO		17.019.179	6.816.060	922.955	22.912.284	7.614.525		TOTAL DO PASSIVO		22.912.284	7.614.525
	Total do Número de Ações					1.123.904	1.123.904		Valor Unitário da Ação		9,6881	5,1684

Abreviaturas:

Mv - Mais valias; mv - Menos valias;

Af - Ajustamentos favoráveis ad - ajustamentos desfavoráveis

O Contabilista Certificado

João José Reis

A Administração da Sociedade Gestora

Pedro Manuel Lopes Sáragga Leal

Luis Filipe Saramago Carita

Isabel Maria Martins Pinheiro Silveira Daninos

Miguel Alexandre Teixeira Coelho

CASTRO RED CAPITAL, SICAFI, S.A.

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS

31-12-2022

(valores em euros)

CUSTOS E PERDAS					PROVEITOS E GANHOS				
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Notas	2022	2021	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Notas	2022	2021
CUSTOS E PERDAS CORRENTES					PROVEITOS E GANHOS CORRENTES				
711+718	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS	20	149.913	76.695	812	JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS	22	5.861.733	2.135.000
719	De Operações Correntes				811+818	Da Carteira de Títulos e Participações			
	De Operações Extrapatrimoniais				819	Outras, de Operações Correntes			
722	COMISSÕES	21	226.704	410	822...825	De Operações Extrapatrimoniais	22	5.861.733	5.074.166
723	Da Carteira de Títulos e Participações				828	RENDIMENTOS DE TÍTULOS			
724+...+728	Em Activos Imobiliários				829	Da Carteira de Títulos e Participações			
729	Outras, de Operações Correntes	22	505.962	877.956	832	De Outras Operações Correntes	25	289.462	1.456.177
	De Operações Extrapatrimoniais				833	De Operações Extrapatrimoniais			
	PERDAS OPER.FINANCEIRAS e ACT.IMOBILIÁRIOS				831+838	GANHOS EM OPER.FINANCEIRAS E ACT.IMOBILIÁRIOS			
732	Na Carteira de Títulos e Participações	23	7.173	33.890	839	Na Carteira de Títulos e Participações	26	10.872	1.524
733	Em Activos Imobiliários					Em Activos Imobiliários			
731+738	Outras, de Operações Correntes					Outras, de Operações Correntes			
739	Em Operações Extrapatrimoniais	24	20.807	19.005		Em Operações Extrapatrimoniais	26	304	63.317
	IMPOSTOS								
7411+7421	Impostos sobre o rendimentos				851	REVERSÕES E AJUSTAMENTOS DE PROVISÕES			
7412+7422	Impostos Indirectos	24	170.311	328.236		De ajustamentos de dívidas a receber	25	289.462	1.456.177
7418+7428	Outros Impostos				852	De Provisões para encargos			
	PROVISÕES DO EXERCÍCIO				86	RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS			
751	Ajustamentos de dívidas a receber	24	23	103.390	87	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	26	11.176	64.841
752	Provisões para encargos					TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)			
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS								
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	24	1.080.893	1.439.582			26	10.872	1.524
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)								
781	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS	19	1.673	310	881	PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS	26	11.176	64.841
782	Valores Incobráveis				882	Recuperação de Incobráveis			
783	Perdas Extraordinárias				883	Ganhos Extraordinários			
784...788	Perdas de Exercícios Anteriores	19	1.673	2.267.608	884...888	Ganhos de Exercícios Anteriores	26	11.176	64.841
	Outras perdas Eventuais					Outros Ganhos Eventuais			
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)					TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)			
	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se > 0)	19	5.079.805	5.022.994			26	11.176	64.841
	TOTAL								
8x2-7x2-7x3	Resultados da Carteira Títulos	19	5.474.922	5.324.151	D-C	Resultados Eventuais	26	9.503	-2.202.767
8x3+86-7x3-76	Resultados de Activos Imobiliários				B+D-A-C+741	Resultados Antes de impostos s/o Rendimento			
8x9-7x9	Resultados de Operações Extrapatrimoniais				B+D-A-C	Resultados Líquidos do Período			
B-A+741	Resultados Correntes	19	5.070.302	7.225.761			26	5.079.805	5.022.994

O Contabilista Certificado

João José Reis

A Administração da Sociedade Gestora

Pedro Manuel Lopes Sáragga Leal

Luis Filipe Saramago Carita

Isabel Maria Martins Pinheiro Silveira Daninos

Miguel Alexandre Teixeira Coelho

CASTRO RED CAPITAL, SICAFI, S.A.
DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS (Valores em Euros)	Nota	31-12-2022		31-12-2021	
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO					
RECEBIMENTOS					
Subscrição de unidades de participação		-		6.000	
Comissões de comercialização		-	-	-	6.000
PAGAMENTOS					
Resgate de unidades de participação		-		-	
Rendimentos pagos aos participantes		-		-	
Comissões de comercialização		-	-	-	-
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo			-		6.000
OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS					
RECEBIMENTOS					
Alienação de ativos imobiliários		-		7.900.000	
Rendimentos de ativos imobiliários		421.108		721.737	
Adiantamento por venda de ativos imobiliários		-		-	
Outros recebimentos de ativos imobiliários		-	421.108	-	8.621.737
PAGAMENTOS					
Aquisição de ativos imobiliários		(7.210.477)		-	
Grandes reparações em ativos imobiliários		-		-	
Comissões em ativos imobiliários		-		-	
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários		(104.190)		(289.084)	
Adiantamentos por compras de ativos imobiliários		-		(763.600)	
Outros pagamentos de ativos imobiliários		(3.217.112)	(10.531.779)	(2.024.728)	(3.077.412)
Fluxo das operações sobre valores imobiliários			(10.110.671)		5.544.325
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE					
RECEBIMENTOS					
Empréstimos obtidos		13.217.500		8.713.138	
Saldo inicial da Castro Red Properties		-		154.396	
Juros de depósitos bancários		-		-	
Outros recebimentos correntes		-	13.217.500	972.169	9.839.703
PAGAMENTOS					
Comissão de gestão		(24.194)		-	
Comissão de depósito		(6.579)		-	
Comissão de supervisão		(2.716)		-	
Amortização de empréstimos		(3.349.755)		(12.949.815)	
Juros de empréstimos obtidos		(116.277)		(117.004)	
Impostos e taxas		(819.990)		(988.658)	
Outros pagamentos correntes		(176.246)	(4.495.757)	(23.051)	(14.078.528)
Fluxo das operações de gestão corrente			8.721.743		(4.238.825)
OPERAÇÕES EVENTUAIS					
RECEBIMENTOS					
Ganhos extraordinários		-		63.336	
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores		-		-	
Recuperação de incobráveis		-		-	
Outros recebimentos de operações eventuais		397	397	-	63.336
PAGAMENTOS					
Perdas extraordinárias		-		-	
Perdas imputáveis a exercícios anteriores		-		-	
Outros pagamentos de operações eventuais		-	-	-	-
Fluxo das operações eventuais			397		63.336
Saldo dos fluxos monetários do período (A)			(1.388.531)		1.374.836
Disponibilidades no início do período (B)			1.400.025		25.189
Disponibilidades no fim do período (C) = (B) + (A)	7		11.494		1.400.025

O Contabilista Certificado

A Administração da Sociedade Gestora

João José Reis

Pedro Manuel Lopes Sárrega Leal

Luis Filipe Saramago Carita

Isabel Maria Martins Pinheiro Silveira Daninos

Miguel Alexandre Teixeira Coelho

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

EM 31 DE DEZEMBRO 2022

Nota introdutória

A Castro Red Capital, SICAFI, S.A., adiante designado por CASTRO CAPITAL ou SICAFI, constituiu-se como um Organismo de Investimento Imobiliário sob a forma de Sociedade de Investimento Coletivo heterogerida, de Capital Fixo e Subscrição Particular (SICAFI), cuja constituição resultou de um processo de conversão de uma Sociedade Anónima comercial (Castro Red Capital, S.A.), gerida pela Silvip – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., adiante designada por SILVIP ou Sociedade Gestora.

A conversão da SICAFI foi autorizada pela Comissão de Mercados de Valores Mobiliários (CMVM) em 30 de julho de 2019, de acordo com a Lei n.º16/2015, de 24 de fevereiro, que estabelece o Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivos (RGOIC), republicado pelo Decreto-Lei n.º 144/2019, de 23 de setembro e com as alterações introduzidas pela Lei n.º 25/2020, de 7 de julho e pela Lei n.º 50/2020, de 25 de agosto e pelo Decreto-Lei n.º 72/2021, de 16 de agosto, pelo Decreto-Lei n.º 109-F/2021, de 9 de dezembro, pela Lei n.º 99-A/2021, de 31 de dezembro e pelo Decreto-Lei n.º 31/2022, de 6 de maio.

A SICAFI foi constituída por um período inicial de 20 anos, sem prejuízo da eventual prorrogação por períodos subsequentes de cinco anos, mediante deliberação favorável da Assembleia de Acionistas e 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 função de Banco Depositário é exercida pelo Banco L. J. Carregosa, S.A..

Bases de apresentação

As Demonstrações Financeiras anexas foram preparadas e estão apresentadas de acordo com o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário (PCFII), definido no Regulamento nº 02/2005, de 14 de abril, emitido pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), que entrou em vigor em 1 de julho de 2005, e outros regulamentos específicos da atividade emitidos pela CMVM.

O presente anexo obedece, em estrutura, ao disposto no PCFII, pelo que as Notas 1 a 13 previstas nesse Regulamento e que não constam neste Anexo não têm aplicação por inexistência ou irrelevância de valores ou situações a reportar. A Nota Introdutória e a Nota

14 e seguintes são incluídas com outras informações relevantes para a compreensão das Demonstrações Financeiras.

Principais princípios contabilísticos e critérios valorimétricos

a) Especialização dos exercícios

A SICAFI respeita, na preparação das suas contas, o princípio contabilístico da especialização dos exercícios. Nesta conformidade, os custos e os proveitos são contabilizados no exercício a que dizem respeito, independentemente da data do seu pagamento ou recebimento.

b) Imóveis

Os imóveis para rendimento são apresentados no Balanço pelo seu valor de mercado, sendo este obtido através das avaliações efetuadas por dois peritos independentes. O valor de mercado inscrito no Balanço é apurado pela média simples dos valores apresentados nos relatórios de avaliação.

Como decorre deste critério de valorização, não são contabilizadas amortizações. Os ajustamentos derivados das avaliações efetuadas com uma periodicidade mínima de um ano, correspondentes a mais e menos-valias não realizadas, são registados nas rubricas de ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários e perdas em operações financeiras e ativos imobiliários, respetivamente, por contrapartida do valor do imóvel registado no ativo.

O valor do imóvel corresponde ao valor de aquisição acrescido, quando aplicável, das despesas incorridas subsequentemente com obras de remodelação e beneficiação de vulto ou com obras de construção que alterem substancialmente as condições em que o imóvel é colocado para arrendamento no mercado.

c) Provisões para devedores de cobrança duvidosa

As rendas vencidas a regularizar e as dívidas a regularizar de outras contas de devedores são sujeitas a uma análise periódica de base comercial de forma a determinar as provisões necessárias à cobertura do risco de cobrabilidade, sendo o respetivo valor registado no passivo, na rubrica ajustamentos e provisões, por contrapartida de resultados. As rendas vencidas em contencioso são provisionadas integralmente.

A atual política de constituição de provisões tem por base as dívidas com uma antiguidade superior a 30 dias, às quais é deduzida a cobertura de risco existente à data, nomeadamente: i) as provisões já registadas, ii) os valores recebidos dos arrendatários como garantia de cumprimento do contrato (garantias bancárias, cauções, fianças, livranças, etc.) e iii) os valores em acordos de pagamento.

d) Ações e variações patrimoniais

As ações são contabilizadas ao valor em vigor nas datas em que ocorrem as subscrições e os resgates, e que corresponde ao valor de encerramento das contas da SICAFI do dia anterior, divulgado no mercado nesse dia. Esse montante é dividido entre o valor base (valor nominal) e a parte correspondente à variação patrimonial, quer por mais-valias líquidas não realizadas, quer por rendimentos distribuíveis, e registado nas rubricas respetivas do capital da SICAFI.

e) Despesas com imóveis

As despesas incorridas com imóveis, relativas a fornecimentos e serviços prestados por terceiros, são registadas em custos na rubrica de fornecimentos e serviços externos, líquidas das participações realizadas por alguns dos arrendatários, de acordo com o previsto no respetivo contrato de arrendamento, por forma a refletir o valor que é efetivamente suportado pela SICAFI.

f) Comissões de gestão, de depositário e de supervisão

Pelo exercício da sua atividade, a Sociedade Gestora cobra uma comissão de gestão sobre o ativo total da SICAFI que será calculada diariamente, sendo paga até ao último dia útil do mês seguinte aquele a que respeita.

A comissão de gestão da SICAFI foi calculada através de uma comissão mínima de 6.000 euros, até ao valor de 10.000.000 euros, de valor do ativo total mensal da SICAFI, sempre que superior, é aplicada uma taxa escalonada, conforme quadro infra:

Valor Activo Total do Fundo	Comissão Aplicável (%/anual)
até 10.000.000€	6.000€ / mês
de 10.000.000€ a 20.000.000€ (inclusive)	0,35%
de 20.000.000€ a 30.000.000€ (inclusive)	0,30%
de 30.000.000€ a 40.000.000€ (inclusive)	0,25%
mais de 40.000.000€	0,10%

Pelo exercício da sua atividade, a Entidade Depositária cobrará mensalmente através da aplicação de uma taxa anual sobre o valor líquido global do Fundo, apurado com referência ao último dia do mês de 0,10%, com um mínimo mensal de 625 euros, e liquidada mensalmente apresentando-se registada na rubrica de comissões de operações correntes da demonstração de resultados.

Na sequência do Decreto-Lei n.º 5/2015, de 8 de janeiro, que alterou o Estatuto da CMVM, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 473/99, de 8 de novembro, com a publicação da Portaria n.º 342-B/2016, de 29 de dezembro, os Fundos passaram a pagar uma taxa de 0,0026% aplicada sobre o valor líquido global da SICAFI correspondente ao último dia útil do mês, não podendo a coleta ser inferior a 200 euros nem superior a 20.000 euros. A comissão de supervisão é liquidada mensalmente e apresenta-se registada na rubrica de comissões de operações correntes da Demonstração de Resultados.

g) Imposto sobre os rendimentos

A SICAFI é tributada, à taxa geral de imposto sobre rendimento coletivo (IRC), sobre o seu lucro tributável, o qual corresponde ao resultado líquido do exercício, deduzido dos rendimentos de capitais, prediais e mais-valias obtidas, bem como dos rendimentos, incluindo os descontos, e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam a seu favor.

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 na proporção correspondente ao período de detenção daqueles ativos até 30 de junho de 2015, enquanto as mais-valias apuradas com os restantes ativos 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.

A SICAFI está, ainda, sujeita às taxas de tributação autónoma em imposto sobre o rendimento legalmente previstas, mas encontra-se isento de qualquer derrama estadual ou municipal.

Até 31 de dezembro de 2022, a SICAFI poderá deduzir os prejuízos fiscais apurados aos lucros tributáveis, caso os haja, de um ou mais dos 12 períodos de tributação posteriores e, a partir do exercício de 2017, essa dedução passou para 5 períodos. A dedução a efetuar em cada um dos períodos de tributação não poderá exceder o montante correspondente a 70% do respetivo lucro tributável.

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 partir de agora efetuar em cada um dos períodos de tributação não poderá exceder o montante correspondente a 65% do respetivo lucro tributável.

Os rendimentos resultantes da distribuição ou resgate são sujeitos a retenção na fonte, à taxa de 28% tratando-se de pessoas singulares ou 25% tratando-se de pessoas coletivas (exceto se os beneficiários beneficiarem de dispensa de retenção na fonte).

No caso de sujeitos passivos não residentes, os rendimentos distribuídos por Fundos e Sociedades de Investimento Imobiliário ou operações de resgate de unidades de participação destes Fundos estão sujeitos a retenção na fonte à taxa de 10%, exceto se se tratar de sujeitos passivos residentes em paraísos fiscais, por entidades que sejam detidas direta ou indiretamente em mais de 25% por residentes, em que as taxas de retenção na fonte serão de 35% e 25%.

h) Outros impostos

Os bens imóveis adquiridos pela SICAFI encontram-se sujeitos ao pagamento de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), imposto de selo, previsto na verba 1.1 da taxa geral do imposto de selo, e imposto municipal sobre imóveis (IMI).

A SICAFI é tributada em imposto do selo sobre a média mensal do valor líquido global dos seus ativos à taxa de 0,0125%, calculado e pago trimestralmente.

À comissão de gestão e de depósito acresce imposto do selo à taxa legal aplicável.

i) Demonstração dos fluxos monetários

Para efeitos da demonstração dos fluxos monetários, a rubrica de caixa e seus equivalentes corresponde ao saldo da rubrica de disponibilidades apresentada no Balanço.

j) Política de distribuição de rendimentos

A SICAFI capitalizará 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 Acionistas o aconselhe, e salvaguardadas a solvabilidade e a solidez financeira da SICAFI, a Sociedade Gestora poderá decidir proceder a uma distribuição extraordinária de rendimentos, total ou parcial, sujeita a aprovação da Assembleia de Acionistas, a qual deliberará sobre a proposta que lhe for apresentada.

Nota 1 | Património imobiliário – Valor de Balanço

A 31 de dezembro de 2022, a diferença entre o valor contabilístico e a média aritmética simples das avaliações dos imóveis, era a seguinte:

Concelho	Imóveis (Valores em euros)	Valor Contabilístico (A)	Média dos Valores das Avaliações (B)	Diferença (B) - (A)
Braga	Edifício Braga	2.086.500	2.086.500	
Esposende	Edifício Esposende	1.796.500	1.796.500	
Matosinhos	Recarei	3.779.000	3.779.000	
Loulé	Vale Lobo Lt. 450	3.813.000	3.813.000	
Loulé	Vale Lobo Lt. 23	2.702.500	2.702.500	
Loulé	Vale Lobo Lt. 24	2.715.000	2.715.000	
Loulé	Vale Lobo Lt. 89	3.175.500	3.175.500	
Vila Nova de Gaia	Canidelo	2.408.885	5.197.236	2.788.351
Total		22.476.885	25.265.236	2.788.351

Conforme se verifica pela análise do quadro anterior, não existia a 31 de dezembro de 2022, diferença entre o valor contabilístico e a média aritmética simples das avaliações dos imóveis, com exceção dos imóveis adquiridos em 2022 e ainda registados ao custo de aquisição, dando cumprimento às regras valorimétricas em vigor no RGOIC e descritas na Nota 6 do presente Anexo.

A 31 de dezembro de 2022, encontra-se registado em outros ativos imobiliários o montante de 31.980 euros, referente a custos do imóvel Canidelo, adquirido a 22 dezembro 2022. Este montante vai ser incorporado no imóvel, nas próximas reavaliações a realizar em 2023.

Nota 2 | Variação do valor líquido global (capital) da SICAFI e das ações

Discriminação das variações ocorridas durante o período, no valor da ação da SICAFI, bem como das ações emitidas, resgatadas e em circulação, bem como dos factos geradores das variações ocorridas:

Rubrica do Balanço (Valores em euros)	No Início	Subscrições	Resgates	Outros	Resultado do Período	No Fim
Valor base	1.123.904					1.123.904
Diferença em subs./resg.						
Resultados distribuídos	4.684.834					4.684.834
Resultados acumulados					5.079.805	5.079.805
Resultados do período						
SOMA	5.808.738	0	0	0	5.079.805	10.888.543
Nº de ações	1.123.904					1.123.904
Valor da ação	5,1684					9,6881

Nota 3 | Inventário dos ativos da SICAFI

A 31 de dezembro de 2022, a carteira da SICAFI decompõe-se da seguinte forma:

Imóveis Situados em Estados da União Europeia	Área (m2)	Data Aquisição	Preço Aquisição	Data Aval. 1	Valor Aval. 1	Data Aval. 2	Valor Aval. 2	Valor do imóvel	País	Município
Terrenos Urbanizados										
CANIDELO - Av. Marginal, Praia Salgueiros	7940	22-12-2022	2.408.885	04-11-2022	4.941.472	04-11-2022	5.453.000	2.408.885	Portugal	Vila Nova de Gaia
Outros projectos de Construção										
Habitação										
VALE LOBO LT. 24 - Vale do Lobo 24	250	03-05-2022	1.577.381	27-12-2022	2.680.000	27-12-2022	2.750.000	2.715.000	Portugal	Loulé
VALE LOBO LT. 450 - Vale do Lobo 450	175	08-04-2022	2.266.411	27-12-2022	3.660.000	27-12-2022	3.966.000	3.813.000	Portugal	Loulé
VALE LOBO LT. 23 - Garrão 23	250	03-05-2022	1.577.381	27-12-2022	2.670.000	27-12-2022	2.735.000	2.702.500	Portugal	Loulé
VALE LOBO LT. 89 - Vale do Lobo 89	250	03-05-2022	1.885.868	27-12-2022	3.140.000	27-12-2022	3.211.000	3.175.500	Portugal	Loulé
Construções acabadas										
Arrendadas										
Serviços										
EDIFÍCIO BRAGA - Av. 31 de Janeiro 307	1080	30-12-2021	3.009.455	27-12-2022	2.043.000	27-12-2022	2.130.000	2.086.500	Portugal	Braga
Habitação										
EDIFÍCIO ESPOSENDE - Rua 25 de Abril	799	30-12-2021	1.511.852	27-12-2022	1.740.000	27-12-2022	1.853.000	1.796.500	Portugal	Esposende
Comércio										
RECAREI - Rua de Recarei, Lugar das Avesas	1950	30-12-2021	2.346.548	17-10-2022	3.666.000	17-10-2022	3.892.000	3.779.000	Portugal	Matosinhos
Total	12.694		16.583.780		24.540.472		25.990.000	22.476.885		

Liquidez	Quantidade	Moeda	Preço Aquis.	Data Aval.	Valor Aval.	Método Aval.	Juros decorridos	Valor global
Depósitos à ordem		EUR					0	11.494
Conta D.O. Carregosa		EUR					0	634
Conta D.O. MILLENNIUM BCP		EUR					0	1.516
Conta D.O. MILLENNIUM BCP		EUR					0	3.531
Conta D.O. MILLENNIUM BCP		EUR					0	4.916
Conta D.O. MILLENNIUM BCP		EUR					0	694
Conta D.O. MILLENNIUM BCP		EUR					0	203

A 31 de dezembro de 2022, a carteira da SICAFI decompõe-se da seguinte forma (continuação):

Empréstimos	Quantidade	Moeda	Preço Aquis.	Data Aval.	Valor Aval.	Método Aval.	Juros decorridos	Valor global
Empréstimos obtidos		EUR					-34.613	-11.397.429
Castro Group SGPS SA 1.5% 20220502 20230502		EUR					-7.747	-787.746
Castro Group SGPS SA 1.5% 20220629 20230829		EUR					-372	-50.372
Castro Group SGPS SA 2% 20221102 20231103		EUR					-315	-101.815
Castro Group SGPS SA 2% 20221205 20231205		EUR					-37	-25.038
Castro Group SGPS SA 2% 20221219 20231220		EUR					-1.339	-2.411.339
MILLENNIUM BCP 6.833% 20201113 202711		EUR					-1.572	-437.488
MILLENNIUM BCP 3.918% 20220503 202305		EUR					-7.317	-2.325.517
MILLENNIUM BCP 2.25% 20220630 2033063		EUR					-5.000	-2.505.000
MILLENNIUM BCP 4.156% 20221027 203210		EUR					-7.435	-1.010.035
MILLENNIUM BCP 5.418% 20221117 202302		EUR					-2.371	-352.371
MILLENNIUM BCP 3.588% 20221124 202411		EUR					-1.108	-1.390.708

Valores Ativos a Regularizar	Quantidade	Moeda	Preço Aquis.	Data Aval.	Valor Aval.	Método Aval.	Juros decorridos	Valor global
Outros		EUR						423.905

Valores Passivos a Regularizar	Quantidade	Moeda	Preço Aquis.	Data Aval.	Valor Aval.	Método Aval.	Juros decorridos	Valor global
Cauções		EUR						-82.700
Rendas adiantadas		EUR						-27.580
Outros		EUR						-516.032

Valor Líquido Global do Fundo (VLGF):		EUR						10.888.543
N.º de Unidades de Participação Total								1.123.904
Ativos sob Gestão		EUR						22.912.284
Ativos Líquidos		EUR						11.494

Nota 6 | Critérios e princípios de valorização

Momento de referência da valorização

- a) O valor da ação é calculado mensalmente e determina-se pela divisão do valor líquido global da SICAFI pelo número de ações circulação. O valor líquido global da SICAFI é apurado deduzindo, à soma dos valores que o integram, o montante de comissões e encargos até ao momento da valorização da carteira;
- b) O momento do dia relevante para efeitos de valorização dos ativos que integram a SICAFI é o seguinte:
 - Para efeitos de divulgação, o valor das ações será apurado com referência às 17.00 horas do último dia do mês a que respeite;
 - Para efeitos internos, o valor das ações será apurado diariamente com referência às 17.00 horas de cada dia útil.

Regras de valorimetria e cálculo do valor da unidade de participação

- a) Os imóveis devem ser avaliados, nos termos da lei, por, pelo menos, dois peritos avaliadores nas seguintes situações:
 - i. com uma periodicidade mínima de doze meses;
 - ii. 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;
 - iii. previamente a qualquer aumento ou redução de capital, com uma antecedência não superior a seis meses relativamente à data da realização do aumento ou redução;
 - iv. sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel, nomeadamente, a alteração da classificação do solo;
 - v. previamente à fusão e cisão, caso a última avaliação dos imóveis tenha sido realizada há mais de seis meses relativamente à data da produção de efeitos da fusão;
 - vi. previamente à liquidação em espécie, com uma antecedência não superior a seis meses relativamente à data da realização da liquidação.

- b) Os imóveis acabados são valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores;
- c) Caso os valores atribuídos difiram entre si em mais de 20% por referência ao valor menor, o imóvel em causa é novamente avaliado por um terceiro perito avaliador. Nesse caso, 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;
- d) Os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição, desde o momento em que passam a integrar o património da SICAFI e até que ocorra uma avaliação exigida nos termos da alínea a);
- e) Os imóveis adquiridos em regime de compropriedade são inscritos no ativo da SICAFI na proporção da parte por este adquirida, respeitando a regra constante do número anterior;
- f) Os projetos de construção devem ser reavaliados, mediante os métodos de avaliação previstos em regulamento da CMVM sempre que o auto de medição da situação da obra, elaborado pela empresa de fiscalização, apresentar uma incorporação de valor superior a 20% relativamente ao custo inicial estimado do projeto;
- g) Os projetos de reabilitação e obras de melhoramento, ampliação e requalificação de imóveis de montante significativo ficam sujeitas ao regime aplicável aos projetos de construção;
- h) Os imóveis adquiridos em regime de permuta devem ser avaliados no ativo da SICAFI pelo seu valor de mercado, devendo a responsabilidade decorrente da contrapartida respetiva, inscrita no passivo da SICAFI, ser registada ao preço de custo ou de construção. A contribuição dos imóveis adquiridos nos termos deste número para efeitos do cumprimento dos limites previstos na lei, deve ser aferida pela diferença entre o valor inscrito no ativo e aquele que figura no passivo;
- i) Os imóveis prometidos vender são valorizados ao preço constante do contrato-promessa de compra e venda, atualizado pela taxa de juros adequada ao risco da contraparte, quando, cumulativamente: 1º) A SICAFI: 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; ii) Transfira a posse para o promitente adquirente; 2º) O preço da promessa de venda seja objetivamente quantificável; 3º) Os fluxos financeiros em dívida, nos termos do contrato-promessa, sejam quantificáveis.

Nota 7 | Discriminação da liquidez da SICAFI

O movimento de liquidez da SICAFI, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 discrimina-se da seguinte forma:

Rubrica do Balanço (Valores em euros)	Saldo inicial	Aumentos	Reduções	Saldo final
Numerário				
Depósitos à ordem	1.400.025			11.494
Depósitos a prazo e com pré-aviso				
Certificados de depósito				
Outras contas de disponibilidades				
TOTAL	1.400.025	0	0	11.494

Nota 9 | Comparabilidade com o exercício anterior

Durante o exercício de 2022 não se verificaram alterações de políticas ou critérios contabilísticos com impactos relevantes nas rubricas do Balanço, da Demonstração dos Resultados e da Demonstração dos Fluxos Monetários, pelo que os valores agora apresentados são comparáveis, em todos os aspetos significativos, com os valores do exercício anterior.

Nota 10 | Valor das dívidas a terceiros cobertas por garantias prestadas pela SICAFI

A 31 de dezembro de 2022, a SICAFI apresentava as seguintes dívidas a terceiros cobertas por garantias reais:

Entidade Financiadora (Valores em euros)	Tipo Contrato	Data início	Data Fim	Taxa	Speed	Periodicidade		Garantias Prestadas			Montante Financiamento	
						Juros	Amortização	Natureza	Imóveis	Montante Contabilístico	Contratado	Utilizado
MILLENNIUM BCP										18.271.500	11.475.400	7.996.316
Crédito 351675451	Mútuo com Hipoteca	13-11-2020	13-11-2027	EUR 6M	4,50%	Mensal	Mensal - Carência de 1 ano	Hipoteca	Edifício Braga	2.086.500	500.000	435.916
								Livrança	-	-		
Crédito 376924551	Mútuo com Hipoteca	03-05-2022	03-05-2023	EUR 6M	1,75%	Mensal	Única	Hipoteca	Vale Lobo 23, 24 e 89	5.417.500	3.708.800	2.318.200
Crédito 10225110	Mútuo com Hipoteca	30-06-2022	30-06-2033	EUR 6M	2,25%	Mensal	Mensal - Carência de 1 ano	Hipoteca	Lote Recarei - Aldi	3.779.000	2.500.000	2.500.000
								Livrança	-	-		
Crédito 376459921	Conta Corrente Caucionada	27-10-2022	27-10-2032	EUR 6M	2,05%	Mensal	Única	Hipoteca	Vale Lobo 450	3.813.000	1.857.000	1.002.600
								Livrança	-	-		
Credito De Efeitos Rem - 12655911/08	Conta Corrente Caucionada	17-11-2022	17-02-2023	EUR 3M	3,25%	Mensal	Única	Livrança	-	-	350.000	350.000
20522305	Conta Corrente Caucionada	24-11-2022	24-11-2024	EUR 6M	1,25%	Mensal	Única	Hipoteca	Vale Lobo 89	3.175.500	2.559.600	1.389.600
								Livrança	-	-		
Castro Group SGPS SA											3.366.500	3.366.500
780000	Suprimentos	02-05-2022	02-05-2023	0%	1,50%	Única	Única	-	-	-	780.000	780.000
50000	Suprimentos	29-06-2022	29-08-2023	0%	1,50%	Única	Única	-	-	-	50.000	50.000
101500	Suprimentos	02-11-2022	03-11-2023	0%	2,00%	Única	Única	-	-	-	101.500	101.500
25000	Suprimentos	05-12-2022	05-12-2023	0%	2,00%	Única	Única	-	-	-	25.000	25.000
2410000	Suprimentos	19-12-2022	20-12-2023	0%	2,00%	Única	Única	-	-	-	2.410.000	2.410.000
Total										18.271.500	14.841.900	11.362.816

A SICAFI, no final de 2022, mantém contratualizado com o Banco Comercial Português, S.A. financiamentos com o objetivo de financiar a atividade, designadamente, para fazer face aos custos e compromissos associados ao desenvolvimento dos projetos imobiliários em carteira.

Para garantia do bom pagamento, de todas as responsabilidades decorrentes dos financiamentos, a SICAFI 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 13 | Responsabilidade com e de terceiros

As responsabilidades com e de terceiros, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, discriminam-se da seguinte forma:

Tipo de Responsabilidade (Valores em euros)	Montante	
	No início	No final
Operações a prazo de compra – Imóveis	6.136.000	0
Vale Lobo 450 - U-2763	1.500.000	
Vale Lobo 23 - U-9488	1.449.500	
Vale Lobo 24 - U-9489	1.449.500	
Vale Lobo 89 - U-9553	1.737.000	
Valores recebidos em garantia	12.200	82.700
Arrendatários - Cauções	12.200	82.700
Valores cedidos em garantia	3.692.050	24.015.096
Garantias bancárias	65.480	65.480
Hipoteca sobre imóveis	2.131.500	18.271.500
Financiamento 500 mil euros	2.131.500	2.086.500
Financiamento 3.708.000 euros		5.417.500
Financiamento 2.500.000 euros		3.779.000
Financiamento 1.857.000 euros		3.813.000
Financiamento 2.559.600 euros		3.175.500
Livrança em branco	1.495.070	5.678.116
Financiamento 500 mil euros	495.070	435.916
Financiamento 1 milhão de euros	1.000.000	
Financiamento 2,5 milhão de euros		2.500.000
Financiamento 1,857 milhão de euros		1.002.600
Financiamento 0,350 milhão de euros		350.000
Financiamento 2,559 milhão de euros		1.389.600
TOTAL	9.840.250	24.097.796

Valores cedidos em garantia**Garantia prestada de 65.479,59 euros (Banco Comercial Português, S.A)**

Tem como finalidade garantir o bom e integral cumprimento das obrigações emergentes do contrato de obras de urbanização (Processo 7225/19GU) no edifício Creative Ops, sito na Rua de Recarei, em Leça do Balio, em Matosinhos, celebrado entre a Castro Red Properties Lda e o Município de Matosinhos.

Conforme evidenciado na Nota 10 do presente Anexo, como garantia associada aos financiamentos obtidos junto do Banco Comercial Português, S.A., foram constituídas pela SICAFI hipotecas a favor do Banco, com um valor contabilístico global de 18.271.500 euros.

Paralelamente, a SICAFI subscreveu diversas livranças em branco junto do Banco Comercial Português, S.A., para caução do integral pagamento de todas as responsabilidades emergentes das aberturas de crédito junto deste Banco (ver Nota 10 do presente Anexo).

Nota 14 | Movimentos no património imobiliário da SICAFI

Os movimentos no património imobiliário da SICAFI, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, discriminam-se da seguinte forma:

Movimentos no Património Imobiliário (Valores em euros)	2022		2021	
	Terrenos	Construções	Terrenos	Construções
Saldo no início do período	1.310.000	3.943.000	0	4.449.464
Custo de aquisição	194.358	4.521.307		4.449.464
Ajustamentos realizados	1.115.642	(578.307)		
Movimentos no ano	1.098.885	16.125.000	1.310.000	(506.464)
Aquisições e obras	2.214.527	9.653.587	194.358	71.843
Ajustamentos realizados (incluindo efeito das alienações)	(1.115.642)	6.471.413	1.115.642	(578.307)
Saldo no final do período	2.408.885	20.068.000	1.310.000	3.943.000
Custo de aquisição	2.408.885	14.174.895	194.358	4.521.307
Ajustamentos realizados		5.893.105	1.115.642	(578.307)
TOTAL	2.408.885	20.068.000	1.310.000	3.943.000

O montante de ativos imobiliários aumentou, no exercício de 2022, em cerca de 17.223.885 euros, face ao ano anterior, em resultado dos investimentos realizados e dos ganhos e perdas em operações com ativos imobiliários. Estas últimas resultam das reavaliações dos ativos imobiliários da SICAFI, realizadas por dois peritos avaliadores independentes e registados na CMVM, conforme disposto no n.º 1, alínea a), do artigo 144.º do RGOIC, e dando cumprimento às regras valorimétricas em vigor no RGOIC e descritas na Nota 6 do Anexo às Demonstrações Financeiras (ver Nota 22 do presente Anexo).

A 31 de dezembro de 2022, encontra-se registado em outros ativos imobiliários o montante de 31.980 euros, referente ao imóvel Canidelo. Este montante vai ser incorporado no imóvel, nas próximas reavaliações a realizar em 2023.

Nota 15 | Contas de terceiros – Ativo

A 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, a SICAFI apresentava as seguintes dívidas de terceiros:

Rubrica do Balanço (Valores em euros)	Montante	
	2022	2021
Devedores por rendas vencidas	205	4.000
Outras contas de devedores	391.720	
TOTAL	391.925	4.000

Na rubrica de outras contas de devedores, está registado o valor do IVA do 3º trimestre, do qual foi solicitado o reembolso à autoridade tributária e que foi aceite e recebido em fevereiro de 2023.

Nota 16 | Acréscimos e diferimentos – Ativo

Em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, a rubrica de acréscimos e diferimentos do ativo discrimina-se da seguinte forma:

Rubrica do Balanço (Valores em euros)	Montante	
	2022	2021
Despesas com custo diferido	0	838
Seguros		838
TOTAL	0	838

Nota 17 | Acréscimos e diferimentos – Passivo

Em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, a rubrica de acréscimos e diferimentos do passivo discrimina-se da seguinte forma:

Rubrica do Balanço (Valores em euros)	Montante	
	2022	2021
Acréscimos de custos	79.766	23.821
Juros e custos equiparados a liquidar	34.611	1.522
Comissão de gestão	9.715	194
Comissão de depósito	925	16
Taxa de supervisão	283	200
Imposto de selo	2.469	8
Imposto municipal sobre imóveis	17.946	2.645
Outros custos a pagar	13.817	19.236
Receitas com proveito diferido	27.580	4.000
Rendas diferidas	27.580	4.000
TOTAL	107.346	27.821

O aumento registado na rubrica de acréscimos de custo, face ao ano anterior, é explicado pelo aumento do registo da especialização de juros de financiamento, refletindo o reforço dos financiamentos solicitados em 2022, e do acréscimo da especialização de imposto municipal sobre imóveis (IMI), refletindo neste caso o aumento do n.º de imóveis em carteira face ao ano anterior.

Por fim, houve um acréscimo da rubrica de receitas com proveito diferido, originado pelo novo contrato de arrendamento com o ALDI no imóvel de Recarei.

Nota 18 | Contas de terceiros – Passivo

A 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, a SICAFI apresentava as seguintes dívidas a terceiros:

Rubrica do Balanço (Valores em euros)	Montante	
	2022	2021
Outras contas de credores	553.579	282.896
Comissão de gestão	51.085	
Credores por fornecimentos e serviços externos	323.666	270.451
Outros credores	82.700	12.200
Imposto sobre valor acrescentado a pagar	94.300	
Imposto de selo a pagar	1.361	245
Imposto sobre o rendimento a pagar	467	
TOTAL	553.579	282.896

O Aumento da generalidade das rubricas decorre do normal funcionamento da SICAFI, com especial incidência, para impostos como IVA e imposto de selo, comissão de gestão e fornecimentos e serviços externos.

Nota 19 | Custos e perdas eventuais

Em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, a rubrica de custos e perdas eventuais discrimina-se da seguinte forma:

Rubrica da Demonstração de Resultados (Valores em euros)	Montante	
	2022	2021
Custos e perdas eventuais	1.673	2.267.608
Perdas extraordinárias		2.233.407
Perdas exercícios anteriores	1.673	310
Outras perdas eventuais		33.891
TOTAL	1.673	2.267.608

A rubrica de perdas exercícios anteriores, em 2022 é referente a ajuste do valor do IMI.

Na rubrica de perdas extraordinárias foi registada, em 2021, a amortização extraordinária do Goodwill relativo à empresa Castro Red Properties, Lda., considerado inicialmente por um período de 10 anos. A amortização extraordinária do Goodwill foi realizada antes da conversão e aquando da fusão das duas entidades.

Nota 20 | Juros e custos equiparados

A SICAFI, para o período findo em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, recorreu a financiamentos, pelo que a rubrica de juros e custos equiparados é apresentada na Demonstração de Resultados com os seguintes valores:

Rubrica da Demonstração de Resultados (Valores em euros)	Montante	
	2022	2021
Juros e custos equiparados	149.913	76.695
De financiamentos obtidos	149.913	76.695
TOTAL	149.913	76.695

Nota 21 | Comissões suportadas

Em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, a rubrica de comissões suportadas discrimina-se da seguinte forma:

Rubrica da Demonstração de Resultados (Valores em euros)	Montante	
	2022	2021
Outras, de operações correntes	226.704	410
Comissão de gestão	84.799	194
Comissão de depósito	7.804	16
Taxa de supervisão	2.483	200
Comissões bancárias	131.618	
TOTAL	226.704	410

O aumento registado, globalmente nas diversas rubricas de comissões em 2022, face a 2021, deve ao início de atividade da SICAFI em 31 de dezembro de 2021, momento em que começaram a ser registadas/cobradas as comissões de gestão, de depósito e a taxa de supervisão.

Quanto às comissões bancárias, respeitam aos diversos financiamentos relacionados com atividade da SICAFI, contratualizados em 2022.

Nota 22 | Perdas e ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários

Em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, a rubrica de perdas e ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários discrimina-se da seguinte forma:

Rubrica da Demonstração de Resultados (Valores em euros)	Montante	
	2022	2021
Perdas em operações financeiras e activos imobiliários	505.962	877.956
Perdas na alienação de títulos e participações		
Perdas na alienação de activos imobiliários		
Ajustamentos desfavoráveis em activos imobiliários	505.962	877.956
Ganhos em operações financeiras e activos imobiliários	5.861.733	7.209.166
Ganhos na alienação de títulos e participações		2.135.000
Ganhos na alienação de activos imobiliários		3.658.875
Ajustamentos favoráveis em activos imobiliários	5.861.733	1.415.291
TOTAL	5.355.771	6.331.210

Durante o ano de 2022, foram registadas pela SICAFI perdas e ganhos em operações com ativos imobiliários na sequência do registo das reavaliações efetuadas ao património imobiliário durante este período, sendo estas realizadas por dois peritos avaliadores independentes e registados na CMVM, conforme disposto no n.º 1, alínea a), do artigo 144.º

do RGOIC, e dando cumprimento às regras valorimétricas em vigor no RGOIC e descritas na Nota 6 do presente Anexo.

O montante de 3.658.875 euros, registado em ganhos na alienação de ativos imobiliários em 2021, diz respeito à mais valia gerada com a venda do Edifício Creative Ops, desenvolvido e vendido pela Castro Red Properties, Lda, em data anterior à fusão com a Castro Red Capital, S.A..

Durante o ano de 2021 e em data anterior à conversão em SICAFI, a Castro Red Capital, S.A. vendeu a participação que detinha na ICON, SICAFI, S.A. (10% do seu capital). A venda gerou uma mais-valia de 2.135.000 euros.

Nota 23 | Impostos e taxas

Em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, a rubrica de impostos e taxas discrimina-se da seguinte forma:

Rubrica da Demonstração de Resultados (Valores em euros)	Montante	
	2022	2021
Impostos Indirectos	7.173	33.890
Imposto de selo	7.173	33.890
Outros Impostos	20.807	19.005
Imposto municipal sobre imóveis	17.946	19.005
Adicional de imposto municipal sobre imóveis	2.861	
TOTAL	27.980	52.895

Nota 24 | Fornecimentos e serviços externos

Em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, a rubrica de fornecimentos e serviços externos discrimina-se da seguinte forma:

Rubrica da Demonstração de Resultados (Valores em euros)	Montante	
	2022	2021
Fornecimentos e serviços externos	170.311	328.236
Água	7.919	13.012
Electricidade	50.909	90.944
Seguros	17.224	5.389
Telecomunicações	4.517	5.770
Conservação	52.305	154.715
Vigilância e segurança	1.131	1.481
Higiene e limpeza		677
Contencioso e notariado	9.520	2.410
Outros custos prediais	4.857	32.103
Avaliação de imóveis	14.626	13.776
Auditoria	2.460	2.460
Outros não prediais	1.153	5.499
TOTAL	170.311	328.236

Os custos com fornecimentos e serviços externos, no ano de 2022, ascenderam a 170.311 euros, apresentado uma significativa diminuição face a 2021. Esta diminuição é explicada pela diminuição dos custos incorridos de eletricidade e conservação suportados em 2022.

Nota 25 | Rendimentos de ativos imobiliários

Em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, a rubrica de rendimentos de ativos imobiliários discrimina-se da seguinte forma:

Rubrica da Demonstração de Resultados (Valores em euros)	Montante	
	2022	2021
Rendimentos de activos imobiliários	289.462	1.456.177
De arrendamentos	289.462	1.456.177
TOTAL	289.462	1.456.177

O saldo apresentado no final de 2022 nesta rubrica corresponde, na sua grande generalidade, às rendas recebidas pela SICAFI proveniente dos arrendamentos do Edifício Braga, Esposende e Recarei.

O saldo apresentado no final de 2021 nesta rubrica corresponde, na sua grande generalidade, às rendas recebidas pela SICAFI proveniente do arrendamento do Edifício

Creative Ops, escriturado de venda em maio de 2021, explicado assim a redução em 2022, nesta rubrica, face ao valor apresentado em 2021.

Nota 26 | Proveitos e ganhos eventuais

Em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, a rubrica de proveitos e ganhos eventuais discrimina-se da seguinte forma:

Rubrica da Demonstração de Resultados (Valores em euros)	Montante	
	2022	2021
Proveitos e ganhos eventuais	11.176	64.841
Ganhos de exercicios anteriores	10.872	1.524
Outros ganhos eventuais	304	63.317
TOTAL	11.176	64.841

A principal redução deve-se ao facto de não ter havido nenhuma regularização respeitante a IVA decorrente da transformação da sociedade, como ocorrido no ano anterior.

Nota 27 | Outras informações de divulgação obrigatória

Dando cumprimento ao disposto no Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, informa-se que:

a) Erros de valorização (n.º 7 do artigo 161.º)

Durante o ano de 2022 não ocorreram erro de valorização da SICAFI.

b) Montantes compensatórios (n.º 7 do artigo 161.º)

Durante o ano de 2022 não ocorreram pagamentos à SICAFI ou a Acionistas com caracter compensatório no decorrer de erros na valorização da SICAFI.

Nota 29 | Acontecimentos subsequentes

Não obstante o contexto económico de incerteza causado pelo perpetuar do conflito na Ucrânia e da pressão inflacionista, que tem originado uma subida acentuada das taxas de juro, perspetiva-se que, em 2023, se assista já a uma inversão destes indicadores o que permitirá que os fundamentos do mercado imobiliário europeu e nacional se mantenham fortes ao longo dos próximos anos, recuperando para os níveis pré-pandemia.

A Sociedade Gestora, à semelhança do ano anterior, continuará a acompanhar a evolução da situação económica e do mercado imobiliário, em Portugal, bem como a analisar os riscos de eventuais impactos futuros, financeiros e outros, na SICAFI, com vista à manutenção do normal funcionamento das atividades desenvolvidas pela mesma.

Nota 30 | Remunerações pagas pela Sociedade Gestora

De acordo com o definido no n.º 2 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, o montante total de remunerações do exercício de 2022 pagas pela Silvip – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., aos seus colaboradores no âmbito da gestão dos Fundos de Investimento Imobiliário sob sua gestão, é discriminado da seguinte forma:

Remunerações Pagas

O Montante total das remunerações pagas pela Silvip – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. no exercício económico findo a 31 de dezembro de 2022, aos seus 25 colaboradores, subdivide-se em remunerações fixas e variáveis:

- i. A título de remunerações fixas: 1.664.679 euros; e,
- ii. A título de remunerações variáveis: 164.400 euros.

Montante Agregado de Remunerações

O montante agregado da remuneração, discriminado por categorias de colaboradores, é o seguinte:

- i. Membros executivos dos órgãos sociais (4 administradores): 661.305 euros; e,
- ii. Restantes colaboradores (21 colaboradores): 1.167.774 euros

As remunerações foram calculadas conforme definido pelos contratos de trabalho e pela Política de Remuneração da Sociedade. Durante o ano de 2022 não se detetaram irregularidades em matéria de remunerações e também não se realizaram alterações significativas à Política de Remuneração.

Para além dos membros do Conselho de Administração, não existem colaboradores da entidade responsável pela gestão e cujas atividades tenham um impacto significativo no perfil de risco do Organismo de Investimento Coletivo.

O número de colaboradores afetos à gestão dos Fundos geridos pela SILVIP ao longo do ano de 2022 foi de 25, realçando-se que estas remunerações não são custo efetivo dos Organismo de Investimento Coletivo, mas sim da Sociedade Gestora.

Contabilista Certificado

Conselho de Administração da Sociedade Gestora

João José Reis

Pedro Manuel Lopes Sáragga Leal

Luís Filipe Saramago Carita

Isabel Maria Martins Pinheiro Silveira Daninos

Miguel Alexandre Teixeira Coelho

RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas da **Castro Red Capital, SICAFI, SA** (adiante designado por SICAFI), gerido pela **SILVIP - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.** (adiante designada por Entidade Gestora), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2022 (que evidencia um total de 22 912 284 euros e um total de capital da SICAFI de 10 888 543 euros, incluindo um resultado líquido de 5 079 805 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, SICAFI, SA**, em 31 de dezembro de 2022 e o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao ano findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário.

Bases para a opinião

A nossa auditoria foi efetuada de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria (ISA) e demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas. As nossas responsabilidades nos termos dessas normas estão descritas na secção “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras” abaixo. Somos independentes da SICAFI 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 da SICAFI 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; (iii) criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de

distorção material devido a fraude ou a erro; (iv) adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e (v) avaliação da capacidade da SICAFI 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 da SICAFI.

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 da SICAFI;
- (iii) avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
- (iv) concluimos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade da SICAFI 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 a SICAFI 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;
- (vi) comunicamos com os encarregados da governação, 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 8 do artigo 161º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo.

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

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

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

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

- (i) O adequado cumprimento das políticas de investimentos e de distribuição dos resultados definidas no regulamento de gestão do organismo de investimento coletivo;
- (ii) A adequada avaliação efetuada pela entidade responsável pela gestão dos ativos e passivos do organismo de investimento coletivo, em especial no que respeita aos instrumentos financeiros transacionados fora de mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral e aos ativos imobiliários;
- (iii) O controlo das operações com as entidades referidas no nº 1 do artigo 147º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;
- (iv) O cumprimento dos critérios de valorização definidos nos documentos constitutivos e o cumprimento do dever previsto no nº 7 do artigo 161º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;
- (v) O controlo das operações realizadas fora do mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral;

- (vi) O controlo dos movimentos de subscrição e de resgate das unidades de participação;
- (vii) O cumprimento dos deveres de registo relativos aos ativos não financeiros, quando aplicável.

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 8 de março de 2023

A handwritten signature in blue ink that reads 'António José Correia de Pina Fonseca'.

António José Correia de Pina Fonseca,
(ROC n° 949, inscrito na CMVM sob o n° 20160566)
em representação de BDO & Associados - SROC