

## RELATÓRIO DE AUDITORIA

### Introdução

Nos termos e para efeitos do disposto no Decreto-Lei n.º 275/93, de 5 de agosto, com as posteriores alterações, auditámos as contas anexas respeitantes à utilização das prestações periódicas pagas pelos titulares dos Direitos Reais de Habitação Periódica (DRHP), no montante de 182.563 euros e das dotações do fundo de reserva no montante de 7.303 euros, relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, que evidenciam um resultado líquido de DRHP negativo em 3.139 euros.

As contas foram preparadas pela Gerência da sociedade Castioura, Lda enquanto entidade administradora do Empreendimento com referência a 31 de dezembro de 2025, tendo por base os centros analíticos refletidos nos registos contabilísticos da sociedade referida e os critérios descritos nos pontos 1 e 2 do Relatório de Gestão.

### Responsabilidades da Gerência pelo Relatório de Gestão e Contas

É da responsabilidade da gerência da sociedade Castioura, Lda. a preparação e elaboração das contas do Ourabay Hotel Apartamento (Empreendimento) para que estas apresentem de forma verdadeira e apropriada o resultado da execução da atividade do Empreendimento, e a criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de contas isentas de distorção material devida a fraude ou erro.

### Responsabilidades do auditor

A nossa responsabilidade consiste em expressar uma opinião sobre as contas anexas. O nosso trabalho foi efetuado de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria e demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas. Estas normas exigem que cumpramos requisitos éticos



e que planeemos e executemos a nossa auditoria para obter segurança razoável sobre se o Relatório de Gestão e Contas está isento de distorção material.

Uma auditoria envolve executar procedimentos para obter prova de auditoria acerca das quantias e divulgações do Relatório de Gestão e Contas. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção material do Relatório e Contas, quer devido a fraude quer a erro. Ao fazer essas avaliações de risco, o auditor considera o controlo interno relevante para a preparação do Relatório de Gestão e Contas pela entidade a fim de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não com a finalidade de expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da entidade. Uma auditoria também inclui avaliar a apropriação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas feitas pela gerência, bem como avaliar a apresentação global do Relatório de Gestão e Contas.

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

## Opinião

Em nossa opinião, o Relatório de Gestão e Contas apresenta de forma apropriada, em todos os aspetos materiais, as contas respeitantes à utilização das prestações periódicas pagas pelos Titulares dos Direitos Reais de Habitação Periódica e das dotações do fundo de reserva do Ourabay Hotel Apartamento, relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025 tendo por base os centros analíticos refletidos nos registos contabilísticos da sociedade Castioura, Lda. e os critérios descritos nos pontos 1 e 2 do Relatório de Gestão e Contas.

## Ênfases

Sem afetar a opinião expressa no parágrafo anterior, chamamos a atenção para as seguintes situações:

1. O Programa de Administração e Conservação para o ano de 2026, bem como o respetivo Orçamento, foi elaborado tendo em consideração o disposto no artigo 33º do Decreto-Lei n.º 275/93 de 5 de agosto. Considerando o atual contexto económico, caracterizado por perspetivas de forte inflação, os resultados acumulados negativos apurados nos últimos exercícios, o valor



total dos custos relativos ao DRHP orçamentados para 2026, no montante de 188.734 euros (valor sem IVA), e as justificações dadas para o seu aumento em 3% face ao ano anterior, considero que os mesmos correspondem a uma estimativa razoável, propondo a atualização do montante das prestações periódicas para 186.794 euros (valor sem IVA), a repartir pelos Titulares de DRHP da seguinte forma:

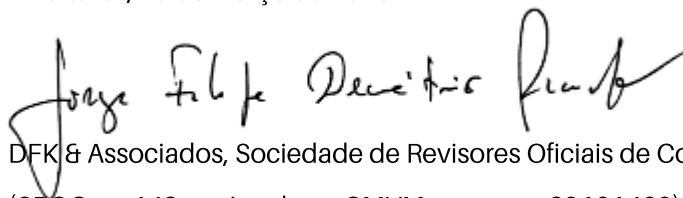
Tipo/ época	Baixa	Média	Alta	Altíssima
t0	337,59 €	440,26 €	556,48 €	687,72 €
t1	373,14 €	486,56 €	667,34 €	876,92 €
t2	429,40 €	559,95 €	783,98 €	1 068,58 €
Valores acima incluem IVA à taxa legal em vigor				

- Conforme o ponto 4 do Orçamento para 2026, a Gerência da Castioura, Lda, propõe em sede de Orçamento a cobrança de uma prestação / quota extraordinária a pagar pelos Titulares ativos, destinada à cobertura dos prejuízos acumulados em exercícios anteriores, que têm sido suportados até esta data pela Entidade Gestora.

A nossa intervenção, neste âmbito, circunscreve-se à verificação da consistência desta proposta com a informação financeira histórica disponível, nomeadamente com os prejuízos acumulados evidenciados nas demonstrações financeiras, sendo a respetiva decisão da exclusiva competência da Assembleia de Titulares.

A nossa opinião não é modificada em relação a esta matéria.

Miraflores, 26 de março de 2026



DFK & Associados, Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda.

(SROC n.º 149, registada na CMVM com o n.º 20161460)

representada por Jorge Filipe Demétrio Ricardo

(ROC n.º 1703 registado na CMVM com o n.º 20161313)