

Athos

SIC Imobiliária Fechada, S.A.

Relatório e Contas
2023



Handwritten signatures and initials, including a large signature and the initials 'SL' and '41'.

**INTENCIONALMENTE
DEIXADO EM BRANCO**



Relatório de Gestão

2023

Índice

1. Introdução.....	5
2. Contexto Macroeconómico e de Mercado.....	7
2.1. Contexto Macroeconómico.....	7
2.2. Análise do Setor Imobiliário em Portugal.....	9
3. Athos – SIC Imobiliária Fechada, S.A.	11
3.1. Estratégia da SIC.....	11
3.2. Evolução da Carteira da SIC.....	13
3.3. Performance da SIC.....	15
3.4. Distribuição de Rendimentos.....	16
3.5. Gestão do Risco.....	16
3.6. Eventos Subsequentes e Perspetivas Futuras.....	20
4. Demonstrações Financeiras.....	23
4.1. Balanço em 31 de dezembro de 2023.....	23
4.2. Demonstração dos Resultados por Natureza em 31 de dezembro de 2023.....	24
4.3. Demonstração de Fluxos Monetários em 31 de dezembro de 2022.....	25
5. Anexo às Demonstrações Financeiras.....	27
5.1. Introdução.....	27
5.2. Princípios contabilísticos.....	27
5.3. Notas ao Anexo.....	28

1. Introdução

A Athos – SIC Imobiliária Fechada, S.A. (a “Athos” ou “SIC”) é gerida pela Carregosa – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. desde 27 de dezembro de 2022.

A SIC foi constituída a 27 de dezembro de 2022, como um organismo especial de investimento imobiliário sob forma societária, heterogerido e com capital fixo, assumindo a forma de uma sociedade anónima de investimento imobiliário de capital fixo, com capital social de 1.571.110,00€ (um milhão, quinhentos e setenta e um mil, cento e dez euros) tendo como horizonte temporal a duração inicial de 20 anos, contados a partir da data da sua constituição, prorrogável por períodos seguintes, de 5 anos, mediante deliberação favorável da Assembleia Geral de Acionistas.

A constituição do organismo de investimento coletivo resultou de um processo de alterações estatutárias e orgânicas de uma sociedade comercial anónima previamente existente, denominada Athos – Investimentos Imobiliários, S.A., a qual tinha como objeto social a compra e venda de imóveis, terrenos, propriedades e seu arrendamento e investimentos na mesma área e promoção imobiliária e compra de imóveis e revenda dos adquiridos para esse fim, tendo esta sido adaptada ao regime aplicável aos organismos de investimento coletivo sob a forma societária nos termos e para os efeitos dos artigos 3.º, n.º 1, alínea a), 61.º e 62.º do Decreto-Lei n.º 27/2023, de 28 de abril – Regime da Gestão de Ativos (RGA).

O objetivo da SIC consiste em alcançar, numa perspetiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente do capital e a obtenção de um rendimento contínuo, através da constituição e gestão de uma carteira de valores predominantemente imobiliários baseada em critérios de prudência, diversificação, segurança e rentabilidade, de forma a acautelar e valorizar o seu capital.

A SIC tem como principais áreas de atuação a compra, venda, arrendamento e desenvolvimento de projetos de promoção no domínio dos serviços, lazer, turismo, hotelaria, escritórios, habitação, comércio e indústria.

Quanto à tipologia de imóveis e limites ao investimento, a SIC tem as seguintes características:

1. O património da SIC pode ser investido em:

- Aquisição de prédios rústicos, de prédios urbanos ou de terrenos destinados à construção (ou aquisição de direito de superfície ou outro direito de conteúdo semelhante sobre os mesmos ativos) para posterior arrendamento ou outras formas de exploração onerosa e venda;
- Aquisição de imóveis para reconstrução/reabilitação para posterior arrendamento ou outras formas de exploração onerosa/venda;
- Aquisição de imóveis já arrendados para rendimento;
- Participações em sociedades imobiliárias ou noutros organismos de investimento imobiliário;
- A título acessório, a SIC poderá investir em liquidez, considerando-se como tal numerário, depósitos bancários suscetíveis de mobilização a todo o tempo, certificados de depósito, unidades de participação de organismos de investimento coletivo do mercado monetário, tal como regulados no Regulamento (UE) 2017/1131 do Parlamento Europeu e do Conselho de 14 de junho de 2017, valores mobiliários representados ou garantidos por um Estado Membro da União Europeia com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses; e
- Imóveis situados em todo o território nacional.

2. Limites legais à política de investimento:

- A carteira de imóveis da SIC poderá, ainda que residualmente, ser constituída por numerário, depósitos bancários, certificados de depósito, unidades de participação de organismos de investimento do mercado monetário ou do mercado monetário de curto prazo e instrumentos financeiros emitidos ou garantidos por um Estado-Membro da União Europeia, com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses.
- Não podem integrar o património dos organismos de investimento imobiliário os ativos com ónus ou encargos que dificultem excessivamente a sua alienação, nomeadamente os ativos objeto de garantias reais, penhoras ou procedimentos cautelares.
- O valor dos ativos imobiliários não pode representar menos de dois terços do ativo total do organismo.



3. Autolimites à política de investimento:

- A SIC apenas pode deter ativos imobiliários localizados em Portugal.
- A SIC apenas pode deter ativos denominados em euros.
- A SIC pode investir em sociedades imobiliárias até ao limite de 40% do seu ativo total.

4. Instrumentos financeiros

Considerando que a SIC apenas poderá recorrer à utilização de instrumentos financeiros derivados para cobertura do risco de taxa de juro proveniente do património, a alavancagem é definida como sendo o método pelo qual se aumenta a exposição da SIC, por recurso a empréstimos, que podem apenas ser contraídos junto de instituições de crédito ou dos próprios Acionistas da SIC.

2. Contexto Macroeconómico e de Mercado

2.1. Contexto Macroeconómico

No ano de 2023, o Produto Interno Bruto¹ cresceu, segundo as previsões do Banco de Portugal, 2,1%, face ao ano anterior. Já para 2024, prevê-se um crescimento mais reduzido de 1,2%. O PSI, por sua vez, registou um ganho de 12%² durante o ano de 2023.

Os níveis de crédito³ concedido pelos bancos às empresas dos setores não financeiros e à habitação sofreram uma redução em 2023 fruto do aumento das taxas de juro, que implicou um aumento do custo de financiamento. Ao longo do primeiro semestre de 2023, o sistema bancário recuperou a rentabilidade dos seus ativos em 0,44pp face ao período homólogo de 2022, atingindo o valor de 1,16%. O peso dos *non-performing loans* nos balanços, durante os primeiros seis meses do ano, interrompeu a trajetória descendente dos anos anteriores, fixando-se nos 3,1%.

¹ Banco de Portugal, 1 de dezembro de 2023, Boletim Económico, disponível [aqui](#).

² O Jornal Económico, 29 de dezembro de 2023 - <https://jornaleconomico.sapo.pt/noticias/psi-destaca-se-a-nivel-mundial-em-2023-com-ganhos-em-tres-anos-consecutivos/>.

³ Banco de Portugal, 1 de novembro de 2023, Relatório de Estabilidade Financeira, disponível [aqui](#).

Os indicadores quantitativos da atividade económica¹ - consumo privado (1,0%), consumo público (1,1%) e formação bruta de capital fixo (0,9%) - apresentaram, em 2023, crescimentos pouco significativos face ao período homólogo, prevendo-se que, nos anos seguintes, estes atinjam um crescimento em linha com os valores deste ano em todos os indicadores, excetuando na formação bruta de capital fixo, que se espera que tenha um crescimento mais acentuado.

Já as importações⁴ e as exportações recuaram 1% e 4,1%, respetivamente, resultando num valor negativo da Balança Comercial em 27.356 milhões de euros.

A taxa de inflação diminuiu em 2023, como resultado do aumento das taxas de juro pelos Bancos Centrais. Nos Estados Unidos da América a taxa de inflação média atingiu o valor de 3,4%⁵ em 2023. Em Portugal, o índice harmonizado de preços no consumidor registou uma taxa de variação média de 5,3%¹, abaixo da média da Zona Euro (ZE) e a inflação média anual em Portugal foi de 4,3% em 2023⁶.

Não obstante a diminuição da taxa de inflação verificada em 2023 face a 2022, a taxa de juro diretora do Banco Central Europeu (BCE) atingiu os 4% e dever-se-á manter relativamente inalterada ao longo de 2024, havendo, contudo, a probabilidade de, no final do ano, ser diminuída. Já a Reserva Federal dos Estados Unidos da América mantém a taxa de juro nos 5.25%-5.5% sendo também expectável que a taxa desça consoante o desempenho da taxa de inflação americana ao longo do ano.

A queda do Governo de maioria absoluta antecipou as eleições em Portugal para 2024, estando a apresentação e aprovação do Orçamento do Estado dependentes dos resultados das eleições. Nesse sentido, consoante o(s) partido(s) que se encontrar(em) no Governo, as propostas para o Orçamento podem ser de sentido diferente das que têm sido apresentadas nos últimos 8 anos.

O indicador de sentimento económico (ISE) manteve um perfil relativamente estável, tendo atingido o seu valor mais elevado do ano no mês de fevereiro. O ano terminou

⁴ Jornal Eco, 9 de fevereiro de 2024 - <https://eco.sapo.pt/2024/02/09/exportacoes-fecham-2023-com-queda-de-1-defice-baixa-3-727-milhoes/>.

⁵ U.S. Bureau of Labor Statistics, 13 de fevereiro de 2024 - <https://www.bls.gov/news.release/cpi.nr0.htm>.

⁶ Jornal de Negócios, 11 de janeiro de 2024 - <https://www.jornaldenegocios.pt/economia/conjuntura/detalhe/ine-confirma-inflacao-media-anual-de-43-em-2023>.

com um ISE a apresentar um valor absoluto de 96,3, uma diminuição face aos anos anteriores, refletindo assim as preocupações associadas ao aumento da taxa de inflação e consequente aumento das taxas de juro. Já o indicador de confiança dos consumidores apresentou fortes variações ao longo de 2023, tendo o início do ano sido marcado por uma recuperação face à queda registada em 2022, atingindo o seu pico em julho. Os meses subsequentes foram de queda, tendo o mês de dezembro sido um mês de recuperação.

2.2. Análise do Setor Imobiliário em Portugal

O investimento em imobiliário comercial em Portugal recuou 42% em 2023, para €1,7 mil milhões, de acordo com os dados da Cushman & Wakefield (C&W). Destes 1750 milhões de euros de investimento, o setor da hotelaria agregou 42% (750 milhões de euros) e o setor do retalho 35% (600 milhões de euros). O mercado de escritórios pesou 9% no total e o da logística 4%⁷. A diminuição do valor de investimento está associada à política monetária do BCE, que tornou o financiamento para construção e investimento mais dispendioso.

Nesse sentido, e devido a uma redução da capacidade de investimento por entidades estrangeiras, os investidores domésticos aumentaram a sua quota de mercado para 31% do volume total investido.

Relativamente às *prime yields*, estas aumentaram em todos os setores em 2023 face a 2022, excetuando no setor hoteleiro e em *retail parks*⁸.

Ao longo do ano de 2023, sobre o setor dos escritórios, incidiu uma retoma moderada da procura e uma estabilização dos valores de arrendamento. No retalho, o ano foi marcado pelo regresso das lojas pop-up como ferramenta de marketing e pela aposta no propósito e responsabilidade social das marcas. O setor Industrial e Logística foi marcado pela expansão de *self-storage* e de *data-centers*, bem como pela otimização dos custos de operação. A Hotelaria recupera da pandemia devido ao crescimento dos

⁷ Jornal Expresso, 3 de janeiro de 2024 - https://expresso.pt/economia/economia_imobiliario/2024-01-03-Investimento-em-imobiliario-comercial-em-Portugal-recuou-42-em-2023-para-17-mil-milhoes-d64ba0df.

⁸ CBRE, Portugal Investment Figures Q4 2023, 31 de janeiro de 2024 - <https://www.cbre.pt/en-gb/insights/figures/portugal-investment-figures-q4-2023>.

turistas estrangeiros, sendo que a mudança nos hábitos de procura leva a uma convergência dos conceitos de hotelaria e residencial. Por fim, o setor de habitação é marcado pelo agravamento do estrangulamento do mercado residencial e pela continuação da subida da procura por residências de estudantes ou projeto de *co-living*.

Face ao panorama de múltiplos desafios em cada setor da atividade imobiliária nacional, a Carregosa SGOIC encara o futuro com prudente otimismo e a confiança de poder ser um *player* cada vez mais relevante no mercado.

O valor do património imobiliário detido por Organismos de Investimento Alternativo Imobiliário a 31 de dezembro de 2023 atingiu os 15.044,0 milhões de euros⁹, de acordo a Associação Portuguesa de Fundos de Investimento, Pensões e Patrimónios (APFIPP), representando um aumento de 19,0% face a 31 de novembro de 2022.

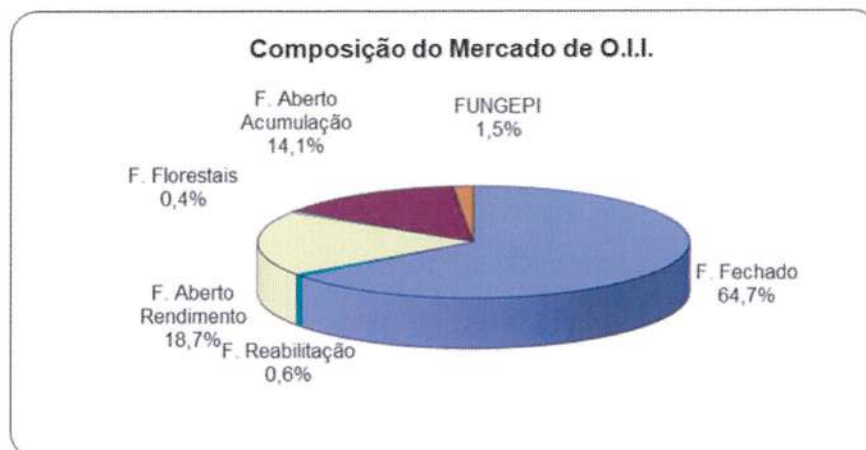
De acordo com os dados disponibilizados pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM)¹⁰, a 31 de dezembro de 2023, existem 42 entidades gestoras de FII (Fundos de Investimento Imobiliário) e 13 entidades gestoras de FEII (Fundos Especiais de Investimento Imobiliário) com um total de 237 FII (aumento de 47 face a 2022), dos quais 224 fechados e, ainda, 27 FEII (diminuição de 3 face a 2022), todos fechados.

O volume dos FII e FEII fechados é de 9 978,4 milhões de euros, o que, de acordo com os dados da CMVM, representa cerca de 64,7% do total do valor sob gestão detido por Organismos de Investimento Alternativo Imobiliário.

⁹ APFIPP, fevereiro de 2024 - Mercado de Organismos de Investimento Imobiliário (O.I.I.) - dezembro 2023, disponível [aqui](#).

¹⁰ CMVM, 4.º trimestre de 2023, Estatísticas periódicas - Indicadores trimestrais de gestão de ativos, disponível [aqui](#).

Categorias de O.I.I.



Fonte: APFIPP, dezembro de 2023, Nota Informativa – Mercado de O.I.I., disponível [aqui](#).

Perante este cenário e a previsível descida dos níveis de taxas de juro, prevê-se que os Organismos de Investimento Alternativo Imobiliário, em especial os Fundos de Investimento Imobiliário Fechados e as Sociedades de Investimento Coletivo, possam manter a sua importância relativa na captação de investimento, na medida em que se continua a assistir a uma procura crescente de soluções alternativas de investimento, tendo o imobiliário um elevado nível de resiliência.

Espera-se que 2024 seja um ano de recuperação do setor, com o investimento em soluções ajustadas à atual realidade social e laboral e a manutenção da aposta em Portugal por parte dos investidores estrangeiros.

3. Athos – SIC Imobiliária Fechada, S.A.

3.1. Estratégia da SIC

A SIC detém um património imobiliário heterogéneo, detendo frações de estacionamento, moradias, apartamentos, frações autónomas dedicadas a uso terciário (escritórios ou comércio), pavilhões de armazenagem e um edifício de valência habitacional, tipo plurifamiliar, o qual, quando a transferência da gestão da sociedade para o âmbito da

Carregosa SGOIC, se encontrava em fase adiantada de construção, com todas as suas frações com compromisso de compra e venda devidamente contratualizadas.

A heterogeneidade do património imobiliário não se confina ao uso, mas também ao nível dimensional e do valor, havendo desde pequenas frações, a imóveis com alguma escala, com utilização logística e de armazenagem, isto para além do imóvel habitacional antes referenciado, que faz parte das atividades de promoção imobiliária própria.

O grande propósito da criação da SIC foi centrado na preocupação de poder dispor de uma gestão profissional, regrada e bem estruturada, sendo sólida e eficazmente geradora de rendimento e valorização patrimonial.

Com um primeiro desígnio estratégico, e até pela dimensão de investimento já realizado, as atividades de gestão da Carregosa SGOIC estiveram muito centradas nas matérias conducentes à dinamização da conclusão da construção do edifício habitacional, considerando que o quadro encontrado não era dos mais interessantes, pois a obra, contratualmente, já deveria estar concluída e as frações entregues aos promitentes compradores.

Com enfoque nas matérias críticas, foi possível no decurso do exercício, concluir os trabalhos de construção, criar entendimentos com os promitentes compradores, e, constituir um quadro global equilibrado, ainda que, não perfeito, mas positivo, considerando as contingências e os antecedentes existentes.

No final do ano ainda se realizaram escrituras, mas de facto esta componente do processo, apenas virá, na sua parte substantiva, a ter lugar no exercício seguinte, permitindo o encerramento de um dossier complexo e muito consumidor de recursos ao nível da gestão.

No restante património houve uma gestão corrente das matérias contratuais, sendo que no imóvel arrendado à Casa Angola, diversos temas carentes de intervenção de regularização tiveram de ser atendidos, como sejam as questões relativas a saneamento e ligação à rede pública, imperativo de matriz legal, ou patologias construtivas, carentes de criação de soluções, para obviar, designadamente a infiltrações.



Este imóvel terá de ter de continuar a ser alvo de atenção e assistência no futuro, considerando que alguns dos temas que o afetam carecem de interação com organismos públicos, facto que sempre condiciona temporalmente as realizações.

3.2. Evolução da Carteira da SIC

A 31 de dezembro de 2023, a carteira de ativos imobiliários da SIC era constituída por:

Imóveis	Área m ²	Valor Imóvel
Travessa Helena Viera da Silva, 285, Matosinhos - HG	31	83 050,00€
Praceta Helena Viera da Silva,31, Matosinhos - FQ	54	146 350,00€
Rua de Quires, Vilar do Pinheiro, Vilar do Pinheiro	1 320	2 438 850,00€
Rua Conselheiro Costa Aroso, 557, r/c Maia - D	86	145 700,00€
Rua Carlos de Carvalho, 94, 5.º andar Matosinhos - BA	334	1 205 150,00€
Av. Da Marinha, H1 706 - ER	99	483 950,00€
Gaveto das Ruas Um e Rua 2, 230, Maia	364	480 350,00€
Rua da Telheira, 142 Santa Cruz do Bispo - B	1 060	631 750,00€
Estrada Nacional, 107, km 10 (Casa Angola), Maia	3 300	2 058 700,00€
Rua do Bom Sucesso, 21 a 61 n.º 350, 10.º, Porto - ATR	77	178 775,00€
Rua do Bom Sucesso, 31 cv5, Porto AED	13	13 925,00€
Rua Luis de Camões, 179, c, Maia - BO	540	192 550,00€
Rua Dr. Carlos Pires Felgueiras, 103, 4.º S3, Maia - Z	132	106 850,00€
Rua Alfredo da Cunha, 99 r/c, Matosinhos - G	5 960	102 250,00€
Rua de Carlos de Carvalho, 94 cave, Matosinhos - O	25	24 200,00€
Rua de Carlos de Carvalho, 94 cave, Matosinhos - S	22	17 050,00€
Rua Luis de Camões, 179 cave, Maia - F	20	6 100,00€
Rua Henrique Lopes Mendonça, 281- 1.º, Porto - DV	13	11 650,00€
Rua Henrique Lopes Mendonça, 281- 1.º, Porto - DZ	13	11 650,00€
Lote 27, Castelo da Maia, Maia - B	143	276 250,00€
Lote 27, Castelo da Maia, Maia - C	70	152 700,00€
Lote 27, Castelo da Maia, Maia - D	143	272 650,00€
Lote 27, Castelo da Maia, Maia - E	106	218 950,00€
Lote 27, Castelo da Maia, Maia - F	86	186 100,00€
Lote 27, Castelo da Maia, Maia - G	70	153 600,00€
Lote 27, Castelo da Maia, Maia - H	143	278 450,00€
Lote 27, Castelo da Maia, Maia - I	106	220 300,00€
Lote 27, Castelo da Maia, Maia - J	86	179 250,00€
Lote 27, Castelo da Maia, Maia - L	143	280 250,00€
Lote 27, Castelo da Maia, Maia - P	143	282 000,00€
Lote 27, Castelo da Maia, Maia - Q	106	222 950,00€
Lote 27, Castelo da Maia, Maia - T	109	234 200,00€



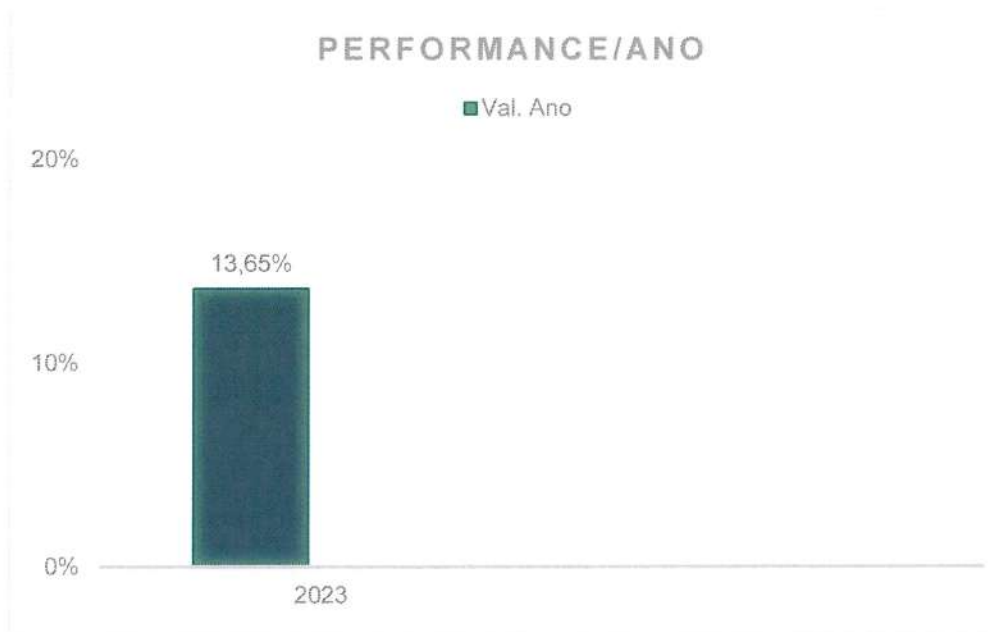
Av. Da Marinha, H1 c/v - B	2 380	24 550,00€
Roças, Vilar do Pinheiro	400	3 850,00€

Balço (Valores em Euros)	2023		2022	
	Montante	%	Montante	%
Ativo				
Ativo imobiliário	11 324 900,00	95,01%	11 062 975,00	90,09%
Depósitos à ordem e a prazo	22 184,31	0,19%	211 355,64	1,72%
Outros valores ativos	572 640,17	4,80%	1 005 166,73	8,19%
	11 919 724,48	100,00%	12 279 497,37	100,00%
Passivo				
Comissões e outros encargos a pagar		0,00%	-	0,00%
Empréstimos contraídos	2 721 441,51	78,46%	3 318 317,29	68,51%
Outras contas de credores	15 979,69	0,46%	151 474,01	3,13%
Outros valores passivos	731 157,80	21,08%	1 373 885,04	28,36%
	3 468 579,00	100,00%	4 843 676,34	100,00%
Valor Líquido Global do Fundo	8 451 145,48		7 435 821,03	
N.º de ações	157 111 000		157 111	
Valor da ação	0,0538		47,3285	

A 31 de dezembro de 2023 a SIC possuía 11.324.900,00€ investidos em ativos imobiliários, o que corresponde a 95,01% do seu Ativo Líquido.

Durante o ano de 2023, foram alienadas as frações A, K, M, N, O, R e S do Lote 27 no Castelo da Maia.

3.3. Performance da SIC



O Ativo Líquido da SIC a 31 de dezembro de 2023 era de 11.919.724€. Os proveitos gerados ao longo do ano de 2023 foram de 2.662.576,97€, dos quais 1.838.590,59€ respeitam a Ganhos em Ativos Imobiliários, em grande medida justificados pela conclusão do Edifício Athos no Castelo da Maia.

Relativamente aos custos, estes totalizaram 1.647.252,52€ em 2023, sendo que o montante mais significativo, 500.244,66€, respeita a Outras Perdas Eventuais, maioritariamente relacionadas com a anulação de Provisões acumuladas em exercícios anteriores.

O resultado líquido do período foi assim de 1.015.324,45€, correspondendo a uma rentabilidade efetiva de 13,65%.

Encargos	Valor	% do VLG (1)
Comissão de gestão	55 237,91	0,65%
Comissão de depósito	12 933,90	0,15%
Taxa de supervisão	2 573,86	0,03%
Custos com auditoria	5 904,00	0,07%
Custos com avaliação	12 736,65	0,15%
	89 386,32	1,06%

(1) Valor Líquido Global do Fundo a 31 de dezembro de 2023



A Taxa de Encargos Correntes, que é composta pela comissão de gestão fixa, comissão de depósito, taxa de supervisão, custo com auditoria e avaliações, no final do ano de 2023 estabeleceu-se nos 89.386,32€, o equivalente a 1,06% do VLGF.

A cotação da SIC a 31 de dezembro de 2023 era de 0,0538€.

3.4. Distribuição de Rendimentos

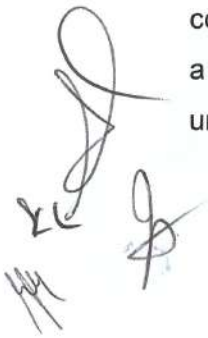
A SIC capitalizará, por regra, a totalidade dos rendimentos obtidos, não estando prevista a distribuição com carácter periódico dos rendimentos provenientes dos proveitos líquidos das aplicações e das mais-valias realizadas.

Não obstante o disposto na alínea anterior, sempre que o interesse dos Acionistas o aconselhe, e salvaguardadas a solvabilidade e a solidez financeira da SIC, a Entidade Gestora poderá decidir proceder a uma distribuição extraordinária de rendimentos, total ou parcial, sujeita a aprovação da Assembleia de Acionistas, que deliberará sobre a proposta que lhe for apresentada.

3.5. Gestão do Risco

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

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



ii. A remuneração dos riscos assumidos (princípio da rentabilidade); iii. A conservação de uma estrutura de financiamento estável e ajustada à própria SIC.

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

Em 31 de dezembro de 2023, os limites legais e regulamentares da SIC, encontravam-se integralmente cumpridos, conforme a descrição abaixo:

Posição de liquidez		%VLGF
Depósitos bancários	22 184,31	0,26%
Posição de alavancagem, derivados, reportes e empréstimos		% Ativo Líquido
Financiamentos bancários	1 366 340,02	11,46%
Total	1 366 340,02	11,46%
Estrutura dos imóveis em carteira		% Ativo Líquido
Prédio Urbano - Castelo da Maia Lote 27 - B	276 250,00	2,33%
Prédio Urbano - Castelo da Maia Lote 27-C	152 700,00	1,29%
Prédio Urbano - Castelo da Maia Lote 27 - D	272 650,00	2,30%
Prédio Urbano - Castelo da Maia Lote 27 - E	218 950,00	1,85%
Prédio Urbano - Castelo da Maia Lote 27 - F	186 100,00	1,57%
Prédio Urbano - Castelo da Maia Lote 27 - G	153 600,00	1,30%
Prédio Urbano - Castelo da Maia Lote 27 - H	278 450,00	2,35%
Prédio Urbano - Castelo da Maia Lote 27- I	220 300,00	1,86%
Prédio Urbano - Castelo da Maia Lote 27 - J	179 250,00	1,51%
Prédio Urbano - Castelo da Maia Lote 27 - L	280 250,00	2,37%
Prédio Urbano - Castelo da Maia Lote 27 - P	282 000,00	2,38%
Prédio Urbano - Castelo da Maia Lote 27 - Q	222 950,00	1,88%
Prédio Urbano - Castelo da Maia Lote 27 - T	234 200,00	1,98%
Prédio Rústico - Roças	3 850,00	0,03%
Prédio Urbano - Rua Luis de Camões n.º 179 - BO	192 550,00	1,63%
Prédio Urbano - Gaveto das Ruas 1 e 2 n.º 230	480 350,00	4,06%
Prédio Urbano - Rua Conselheiro Costa Aroso n.º 555 R/C - D	145 700,00	1,23%
Prédio Urbano - Rua Dr Carlos Pires Felgueiras n.º 103 - Z	106 850,00	0,90%
Prédio Urbano - Rua de Carlos de Carvalho n.º 94 - BA	1 205 150,00	10,18%
Prédio Urbano - Travessa Helena Vieira da Silva - FQ	146 350,00	1,24%

Prédio Urbano - Travessa Helena Vieira da Silva - HG	83 050,00	0,70%
Prédio Urbano - Rua Alfredo da Cunha n.º 97 - G	102 250,00	0,86%
Prédio Urbano - Rua da Telheira n.º 142 - B	631 750,00	5,34%
Prédio Urbano - Rua do Bom Sucesso n.º 31 - AED, ATR	192 700,00	1,63%
Prédio Urbano - Rua de Quires	2 438 850,00	20,60%
Prédio Urbano - Avenida da Marinha Lote H1 - B	24 550,00	0,21%
Prédio Urbano - Avenida da Marinha Lote H1 - ER	483 950,00	4,09%
Prédio Urbano - Rua Luis de Camões n.º 179 - F	6 100,00	0,05%
Prédio Urbano - Estrada Nacional, 107 KM 10	2 058 700,00	17,39%
Prédio Urbano - Rua de Carlos de Carvalho n.º 94 - O	24 200,00	0,20%
Prédio Urbano - Rua de Carlos de Carvalho n.º 94 - S	17 050,00	0,14%
Prédio Urbano - Rua Henrique Lopes Mendonça n.º 281 - DV	11 650,00	0,10%
Prédio Urbano - Rua Henrique Lopes Mendonça n.º 281 - DZ	11 650,00	0,10%
Total	11 324 900,00	95,67%

Ao nível da gestão da liquidez, está implementado um conjunto de procedimentos que permitem acompanhar possíveis situações que se entendam poder gerar Risco de Liquidez. Assim:

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

Adicionalmente e por forma de acompanhar as necessidades de liquidez, para fazer face às responsabilidades assumidas ou contingentes, bem como a sustentabilidade financeira da SIC, é monitorizada a reserva de liquidez da SIC, pré-definida pela Carregosa SGOIC no intervalo mínimo compreendido entre 1% e 5% do Valor do Ativo, bem como as exigências de liquidez das promoções imobiliárias. No que se refere aos financiamentos, a SIC poderá contrair dívida, nos termos da lei aplicável, por forma a prosseguir os seus objetivos e até ao limite de 100% do valor do seu ativo, podendo contrair empréstimos e optar por financiamento de curto, médio ou longo prazo.

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

- Rendibilidade e evolução dos ativos/passivos sob gestão;
- Tipologia da carteira de imóveis.

O risco de mercado imobiliário foi analisado através da evolução da variação de preços dos ativos imobiliários que compõe o património imobiliário e do mercado de arrendamento, motivada por diversos fatores, principalmente a localização geográfica, o setor de atividade ou mesmo a qualidade dos inquilinos.

A Carregosa SGOIC, reconhecendo a importância do Risco de Mercado na gestão da SIC, acompanha e monitoriza ao longo do ano a sua rendibilidade, a evolução da valorização do seu ativo e dos passivos.

Ao nível da gestão do Risco de Crédito, estão implementados procedimentos de controlo da qualidade creditícia dos prestadores de serviços e inquilinos, no caso de imóveis arrendados, sendo a análise feita previamente à contratação de qualquer serviço ou arrendamento de imóveis pertencentes a SIC.

De forma a controlar o risco de crédito dos arrendatários da SIC, caso existam, são monitorizadas periodicamente as rendas em dívida, a sua expressão face às rendas emitidas e ao peso no fundo, bem como a repartição temporal dos valores em dívida e situação dos contratos que lhes deram origem.

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

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

Não obstante, a Carregosa SGOIC considera que os princípios de investimento sustentável estão alinhados com os seus valores e com os seus deveres de reputação, estando a elaborar ferramentas de análise e procedimentos que lhe permitam identificar e descrever, de forma clara e precisa, o modo como agrega os riscos de sustentabilidade nas suas decisões de investimento, bem como de métricas de avaliação ou

quantificação, caso os mesmos venham a ser identificados. Pela natureza dos ativos alvo das decisões de investimento e pelo horizonte temporal dos mesmos, a Carregosa SGOIC sempre incorporou nas decisões de investimento da SIC critérios de prudência, segurança e estabilidade, cumprindo igualmente, no âmbito da sua atividade, o conjunto de disposições legais e regulamentares em matéria ambiental especificamente aplicáveis ao setor imobiliário.

3.6. Eventos Subsequentes e Perspetivas Futuras

Os patrimónios imobiliários detidos pela SIC possuem, em termos substantivos, vínculos de arrendamento com alguma solidez, pelo que a sua administração, numa ótica de gestão ativa e da sua valorização, se encontra algo condicionada.

Contudo, o encerramento das matérias correlativas com o imóvel habitacional já amplamente abordadas anteriormente, irão permitir a materialização do recebimento de valores relevantes associados à realização das escrituras, e, conseqüentemente, a amortização do financiamento bancário que lhe subjaz.

Em face do exposto, face às disponibilidades que se irão criar, a todos os níveis, faz todo o sentido que se busquem novas oportunidades de investimento, as quais se pretendem que possuam, um perfil de risco muito contido e, um elevado potencial de valorização, permitindo consubstanciar o desígnio estratégico de criação de valor.



Porto, 19 de fevereiro de 2023

O Conselho de Administração



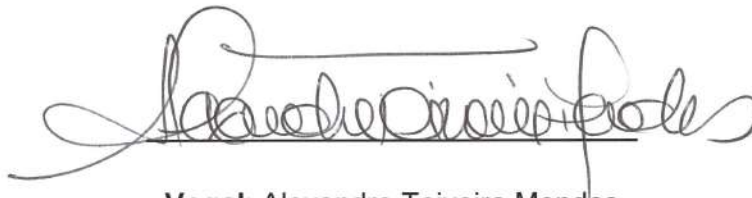
Presidente: José Miguel Marques



Vogal: José Sousa Lopes



Vogal: José Alves Coelho



Vogal: Alexandre Teixeira Mendes

B

Demonstrações Financeiras

Handwritten marks and signatures in the bottom left corner.

4.2. Demonstração dos Resultados por Natureza em 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em euros)

Códigos das contas	Gastos	2023	2022	Códigos das contas	Proveitos e Ganhos	2023	2022
	Custos e perdas correntes				Proveitos e ganhos correntes		
711+...+718	Juros e custos equiparados De operações correntes	79 573,80	29 196,89	811+814+818	Juros e proveitos equiparados Outros de operações correntes	0,06	4 983,77
724+...+728	Comissões Outras de operações correntes	73 678,01	2 942,88	833	Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários Em ativos imobiliários	1 838 590,59	8 516 708,30
733	Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários Em ativos imobiliários	766 713,38	3 103 860,99	851 852	Reversão de ajustamentos e provisões - rendas vencidas Reversão de ajustamentos e provisões - outros encargos	388 743,89	
7411+7421 7412+7422 718+7428	Impostos Impostos sobre o rendimento Impostos indiretos Outros impostos	26 148,63 206,34	35 739,42	86	Rendimentos de ativos imobiliários Rendimentos de ativos imobiliários	303 706,65	285 608,71
751 752+758 76	Provisões do exercício Ajustamentos de dívidas a receber Provisões para encargos Fornecimento de serviços externos	154 318,48	173 882,08	87	Outros proveitos e ganhos correntes Outros proveitos e ganhos correntes		0,58
	Total dos custos e perdas correntes (A)	1 110 638,64	3 345 622,26		Total dos proveitos e ganhos correntes (B)	2 631 041,19	8 807 307,36
	Custos e perdas eventuais				Proveitos e ganhos eventuais		
782 783 784,,,788	Perdas extraordinárias Perdas de exercícios anteriores Outras perdas eventuais	36 369,22 500 244,66	143 905,19 51,66 75 812,74	882 883 888	Ganhos extraordinários Ganhos de exercícios anteriores Outros ganhos eventuais	560,00 39 653,02 91 322,76	439,95 27 874,74
	Total dos custos e perdas eventuais (C)	536 613,88	219 769,59		Total dos proveitos e ganhos eventuais (D)	131 555,78	28 314,69
	Resultado líquido do período	1 015 324,45	5 270 224,20		Total	2 662 576,97	8 835 616,05
8X2-7X2-7X3 8X3+86-7X3-76 8X9-7X9 B-A+742	Resultados da carteira títulos e participações em sociedades imobiliárias Resultado de ativos imobiliários Resultados das operações extrapatrimoniais Resultados correntes	0 1 211 265,38 0,00 1 420 402,55	0 5 524 573,94 0,00 5 461 679,10	D-C B+D-A-C+742 B+D-A-C	Resultados eventuais Resultados antes de impostos sem o rendimento Resultados líquidos do período	-405 078,10 1 015 324,45 1 015 324,45	-191 454,90 5 270 224,20 5 270 224,20

Conselho de Administração:

Contabilista Certificada:

por liquid sempre
1-2-22
APB
António Pinheiro

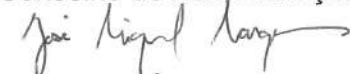


Rafael

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

Discriminação dos fluxos	2023		2022	
	Valor	Somatório	Valor	Somatório
Operações sobre as UP do Fundo				
Recebimentos				
Subscrição de unidades de participação				
Pagamentos				
Rendimentos pagos aos participantes				
Fluxo das operações sobre as UP do fundo		0,00		0,00
Operações ativos Imobiliários				
Recebimentos				
Alienação de imóveis	755 950,00		450 100,00	
Venda de participações em sociedades imobiliárias				
Rendimento de ativos imobiliários	254 237,29		265 106,00	
Rendimentos de participações em sociedades imobiliárias				
Adiantamentos por conta de alienação de imóveis				
Outros recebimentos de valores imobiliários				
Pagamentos				
Aquisição de ativos imobiliários	-181 493,93			
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	-213 263,43		-173 882,08	
Adiantamento por conta de aquisição de imóveis	0,00		0,00	
Outros pagamentos de valores imobiliários	0,00		0,00	
Fluxo das operações sobre valores imobiliários		615 429,93		541 323,92
Operações da carteira de título				
Recebimentos				
Pagamentos				
Juros e custos similares				
Fluxo das operações da carteira de títulos		0,00		0,00
Operações de gestão corrente				
Recebimentos				
Juros de depósitos bancários			0,00	
Juros de certificados de depósito			0,00	
Reembolso de impostos e taxas			0,00	
Financiamentos			0,00	
Outros recebimentos correntes			58 790,00	
Financiamento	318 588,08			
Pagamentos				
Comissão de gestão	-55 237,91			
Comissão de depósito	-12 933,90			
Impostos e taxas	-205 382,75		-202 346,00	
Financiamento	-915 560,55		-492 741,86	
Juros de financiamento	-79 573,80		-29 196,89	
Outros pagamentos correntes	145 499,57		-465 446,75	
Fluxo das operações de gestão corrente		-804 601,26		-1 130 941,50
Operações eventuais				
Recebimentos				
Pagamentos				
Perdas extraordinárias				
Fluxo das operações eventuais		0,00		0,00
Saldo dos fluxos monetários do período		-189 171,33		-589 617,58
Disponibilidades no início do período		211 355,64		800 973,22
Disponibilidades no fim do período		22 184,31		211 355,64

Conselho de Administração:

Contabilista Certificada:


 1-52





[Handwritten signature]

Anexo às Demonstrações Financeiras

[Handwritten signatures]



5. Anexo às Demonstrações Financeiras

5.1. Introdução

A “Athos – SIC Imobiliária Fechada, S.A.”, doravante denominada de Athos ou SIC, é um organismo de investimento coletivo, constituído por subscrição particular, como um organismo de investimento imobiliário sob forma societária e com capital fixo, assumindo a forma de uma sociedade anónima de investimento imobiliário de capital fixo, heterogerido.

Conforme consta no Regulamento de Gestão da SIC, a “Athos – SIC Imobiliária Fechada, S.A” foi autorizada pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários a 17/11/2022 e tem a duração inicial de 20 anos, contados a partir da data da sua constituição, prorrogável por períodos subsequentes de 5 anos mediante deliberação favorável da Assembleia Geral de Acionistas.

A SIC é gerida pela Carregosa – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. desde 27 de dezembro de 2022.

As notas deste Anexo seguem a numeração prevista no Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliários (PCFII), conforme previsto no Regulamento da CMVM n.º 2/2005. As notas omissas não têm aplicação por inexistência ou irrelevância de valores ou situações a reportar.


5.2. Princípios contabilísticos

Como princípios contabilísticos, adotam-se os seguintes:

Continuidade: a SIC opera continuamente, com duração ilimitada, entendendo-se que não tem intenção nem necessidade de entrar em liquidação.

Consistência: a SIC não altera as suas regras, princípios, critérios e políticas contabilísticas de um período para o outro. Se o fizer e o efeito for materialmente relevante, tal facto é referido no Anexo.

Materialidade: as demonstrações financeiras da SIC evidenciam todos os elementos que sejam relevantes (qualitativa e quantitativamente) e que possam afetar avaliações ou decisões pelos utilizadores interessados.





Substância sobre a forma: as operações são contabilizadas atendendo à sua substância, isto é, à realidade dos factos e não apenas à sua forma documental ou legal.

Especialização: os elementos patrimoniais da SIC são valorizados e reconhecidos de acordo com a periodicidade do cálculo do valor das unidades de participação, independentemente do seu recebimento ou pagamento, incluindo-se nas demonstrações financeiras do período a que dizem respeito, bem como os seus ajustamentos de valor daqui decorrentes.

Prudência: significa que é possível integrar nas contas um grau de precaução ao fazer estimativas exigidas em condições de incerteza sem, contudo, permitir a criação de reservas ocultas ou provisões excessivas ou a deliberada quantificação de ativos e proveitos por defeito ou de passivos e custos por excesso.

5.3. Notas ao Anexo

Nota 1

Do reconhecimento, para cada imóvel, da diferença entre o respetivo valor contabilístico e o valor resultante da média aritmética simples das avaliações periciais, resultam os seguintes valores:



Imóveis	Valor contabilístico	Média das avaliações	Diferença
Travessa Helena Viera da Silva, 285, Matosinhos - HG	83 050,00	83 050,00	0,00
Rua de Quires, Vilar do Pinheiro, Vilar do Pinheiro	2 438 850,00	2 438 850,00	0,00
Rua Conselheiro Costa Aroso, 557,r/c Maia - D	145 700,00	145 700,00	0,00
Rua Carlos de Carvalho, 94, 5º andar Matosinhos - BA	1 205 150,00	1 205 150,00	0,00
Rua da Telheira, 142 Santa Cruz do Bispo - B	631 750,00	631 750,00	0,00
Praceta Helena Viera da Silva,31, Matosinhos - FQ	146 350,00	146 350,00	0,00
Rua do Bom Sucesso, 21 a 61nº 350, 10º, Porto - ATR	178 775,00	178 775,00	0,00
Rua do Bom Sucesso, 31 cv5, Porto AED	13 925,00	13 925,00	0,00
Av. Da Marinha, H1 c/v - B	24 550,00	24 550,00	0,00
Av. Da Marinha, H1 706 - ER	483 950,00	483 950,00	0,00
Rua Luis de Camões, 179, c, Maia - BO	192 550,00	192 550,00	0,00
Rua Luis de Camões, 179 cave, Maia - F	6 100,00	6 100,00	0,00
Lote 27, Castelo da Maia, Maia - A	0,00	0,00	0,00
Lote 27, Castelo da Maia, Maia - B	276 250,00	276 250,00	0,00
Lote 27, Castelo da Maia, Maia - C	152 700,00	152 700,00	0,00
Lote 27, Castelo da Maia, Maia - D	272 650,00	272 650,00	0,00
Lote 27, Castelo da Maia, Maia - E	218 950,00	218 950,00	0,00
Lote 27, Castelo da Maia, Maia - F	186 100,00	186 100,00	0,00
Lote 27, Castelo da Maia, Maia - G	153 600,00	153 600,00	0,00
Lote 27, Castelo da Maia, Maia - H	278 450,00	278 450,00	0,00
Lote 27, Castelo da Maia, Maia - I	220 300,00	220 300,00	0,00
Lote 27, Castelo da Maia, Maia - J	179 250,00	179 250,00	0,00
Lote 27, Castelo da Maia, Maia - K	0,00	0,00	0,00
Lote 27, Castelo da Maia, Maia - L	280 250,00	280 250,00	0,00
Lote 27, Castelo da Maia, Maia - M	0,00	0,00	0,00
Lote 27, Castelo da Maia, Maia - N	0,00	0,00	0,00
Lote 27, Castelo da Maia, Maia - O	0,00	0,00	0,00
Lote 27, Castelo da Maia, Maia - P	282 000,00	282 000,00	0,00
Lote 27, Castelo da Maia, Maia - Q	222 950,00	222 950,00	0,00
Lote 27, Castelo da Maia, Maia - R	0,00	0,00	0,00
Lote 27, Castelo da Maia, Maia - S	0,00	0,00	0,00
Lote 27, Castelo da Maia, Maia - T	234 200,00	234 200,00	0,00
Estrada Nacional, 107, km 10 (Casa Angola), Maia	2 058 700,00	2 058 700,00	0,00
Rua Dr. Carlos Pires Felgueiras, 103, 4º S3, Maia - Z	106 850,00	106 850,00	0,00
Rua Alfredo da Cunha, 99 r/c, Matosinhos - G	102 250,00	102 250,00	0,00
Rua de Carlos de Carvalho, 94 cave, Matosinhos - O	24 200,00	24 200,00	0,00
Rua de Carlos de Carvalho, 94 cave, Matosinhos - S	17 050,00	17 050,00	0,00
Rua Henrique Lopes Mendonça, 281- 1º, Porto - DV	11 650,00	11 650,00	0,00
Rua Henrique Lopes Mendonça, 281- 1º, Porto - DZ	11 650,00	11 650,00	0,00
Roças, Vilar do Pinheiro	3 850,00	3 850,00	0,00
Gaveto das Ruas Um e Rua 2, 230, Maia	480 350,00	480 350,00	0,00
Total	11 324 900,00 €	11 324 900,00 €	0,00 €

As frações A, K, M, N, O, R e S do Edifício Athos no Castêlo da Maia foram vendidas no final do ano de 2023.

Nota 2

Quanto ao número de ações emitidas, resgatadas e em circulação, assim como relativamente ao valor líquido global da SIC e da unidade de participação no início e no fim do período em referência, temos os seguintes valores:

Descrição	No início	Subscrições	Resgates	Distribuição de resultados	Outros	Resultados no período	No fim
Valor base	1 571 110,00						1 571 110,00
Dif. subsc./resgate	0,00	0,00	0,00				0,00
Result. distribuído	0,00						0,00
Result. acumulado	594 486,83				5 270 224,20		5 864 711,03
Ajust. em imóveis	0,00						0,00
Result. do período	5 270 224,20				5 270 224,20	1 015 324,45	1 015 324,45
Somas	7 435 821,03	0,00	0,00	0,00	10 540 448,40	1 015 324,45	8 451 145,48
N.º de ações	157 111,00						157 111 000,00
Valor por ação	47,3285						0,0538

A SIC não contempla no seu Regulamento de Gestão:

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

Nota 3

No que se refere ao inventário dos ativos da SIC e relativamente à "A-Composição discriminada da carteira de ativos" apresentamos apenas as rubricas com relevância para esta SIC ou seja, a "1 – Imóveis situados na UE", a "7 – Liquidez", a "8 – Empréstimos" e a "9 – Outros valores a regularizar".



1. Imóveis situados na UE	Área (m ²)	Avaliação 1		Avaliação 2		Valor do imóvel
		Data	Valor	Data	Valor	
1.1 Terrenos	400,00		4 000,00		3 700,00	3 850,00
1.1.1 Urbanizados	0		0		0	0
1.1.1.2 Não arrendados	0		0		0	0
1.1.2 Não urbanizados	400		4 000		3 700	3 850
1.1.2.2 Não arrendados	400		4 000		3 700	3 850
Roças, Vilar do Pinheiro	400	16/08/2023	4 000 €	16/08/2023	3 700,00 €	3 850,00
1.4 Construções acabadas	15 843		11 195 900		11 446 200	11 321 050
1.4.1 Arrendadas	13 370		8 151 400		8 385 000	8 268 200
Comércio	85		221 800		237 000	229 400
Travessa Helena Viera da Silva, 285, Matosinhos - HG	31	16/08/2023	78 100 €	16/08/2023	88 000,00 €	83 050,00
Praceta Helena Viera da Silva,31, Matosinhos - FQ	54	16/08/2023	143 700 €	16/08/2023	149 000,00 €	146 350,00
Habitação	2 203		4 702 000		4 806 000	4 754 000
Rua de Quires, Vilar do Pinheiro, Vilar do Pinheiro	1 320	16/08/2023	2 428 700 €	16/08/2023	2 449 000,00 €	2 438 850,00
Rua Conselheiro Costa Aroso, 557, r/c Maia - D	86	16/08/2023	142 400 €	16/08/2023	149 000,00 €	145 700,00
Rua Carlos de Carvalho, 94, 5º andar Matosinhos - BA	334	16/08/2023	1 172 300 €	16/08/2023	1 238 000,00 €	1 205 150,00
Av. Da Marinha, H1 706 - ER	99	16/08/2023	482 900 €	16/08/2023	485 000,00 €	483 950,00
Gaveto das Ruas Um e Rua 2, 230, Maia	364	16/08/2023	475 700 €	16/08/2023	485 000,00 €	480 350,00
Industrial	4 360		2 639 900		2 741 000	2 690 450
Rua da Telheira, 142 Santa Cruz do Bispo - B	1 060	16/08/2023	627 500 €	16/08/2023	636 000,00 €	631 750,00
Estrada Nacional, 107, km 10 (Casa Angola), Maia	3 300	16/08/2023	2 012 400 €	16/08/2023	2 105 000,00 €	2 058 700,00
Serviços	6 722		587 700		601 000	594 350
Rua do Bom Sucesso, 21 a 61nº 350, 10º, Porto - ATR	77	16/08/2023	175 550	16/08/2023	182 000	178 775,00
Rua do Bom Sucesso, 31 cv5, Porto AED	13	16/08/2023	12 850 €	16/08/2023	15 000,00 €	13 925,00
Rua Luis de Camões, 179, c, Maia - BO	540	16/08/2023	186 100 €	16/08/2023	199 000,00 €	192 550,00
Rua Dr. Carlos Pires Felgueiras, 103, 4º S3, Maia - Z	132	16/08/2023	105 700 €	16/08/2023	108 000,00 €	106 850,00
Rua Alfredo da Cunha, 99 r/c, Matosinhos - G	5 960	16/08/2023	107 500 €	16/08/2023	97 000,00 €	102 250,00
1.4.2 Não arrendadas	2 473		3 044 500		3 061 200	3 052 850
Habitação	93		3 021 400		3 035 200	3 028 300
Rua de Carlos de Carvalho, 94 cave, Matosinhos - O	25	16/08/2023	24 400 €	16/08/2023	24 000,00 €	24 200,00
Rua de Carlos de Carvalho, 94 cave, Matosinhos - S	22	16/08/2023	17 100 €	16/08/2023	17 000,00 €	17 050,00
Rua Luis de Camões, 179 cave, Maia - F	20	16/08/2023	6 200 €	16/08/2023	6 000,00 €	6 100,00
Rua Henrique Lopes Mendonça, 281- 1º, Porto - DV	13	16/08/2023	12 700 €	16/08/2023	10 600,00 €	11 650,00
Rua Henrique Lopes Mendonça, 281- 1º, Porto - DZ	13	16/08/2023	12 700 €	16/08/2023	10 600,00 €	11 650,00
Lote 27, Castelo da Maia, Maia - B		04/12/2023	275 500 €	04/12/2023	277 000,00 €	276 250,00
Lote 27, Castelo da Maia, Maia - C		04/12/2023	154 400 €	04/12/2023	151 000,00 €	152 700,00
Lote 27, Castelo da Maia, Maia - D		04/12/2023	267 300 €	04/12/2023	278 000,00 €	272 650,00
Lote 27, Castelo da Maia, Maia - E		04/12/2023	215 900 €	04/12/2023	222 000,00 €	218 950,00
Lote 27, Castelo da Maia, Maia - F		04/12/2023	188 200 €	04/12/2023	184 000,00 €	186 100,00
Lote 27, Castelo da Maia, Maia - G		04/12/2023	156 200 €	04/12/2023	151 000,00 €	153 600,00
Lote 27, Castelo da Maia, Maia - H		04/12/2023	274 900 €	04/12/2023	282 000,00 €	278 450,00
Lote 27, Castelo da Maia, Maia - I		04/12/2023	218 600 €	04/12/2023	222 000,00 €	220 300,00
Lote 27, Castelo da Maia, Maia - J		04/12/2023	174 500 €	04/12/2023	184 000,00 €	179 250,00
Lote 27, Castelo da Maia, Maia - L		04/12/2023	278 500 €	04/12/2023	282 000,00 €	280 250,00
Lote 27, Castelo da Maia, Maia - P		04/12/2023	282 000 €	04/12/2023	282 000,00 €	282 000,00
Lote 27, Castelo da Maia, Maia - Q		04/12/2023	223 900 €	04/12/2023	222 000,00 €	222 950,00
Lote 27, Castelo da Maia, Maia - T		04/12/2023	238 400 €	04/12/2023	230 000,00 €	234 200,00
Serviços	2 380		23 100		26 000	24 550
Av. Da Marinha, H1 c/v - B	2 380	16/08/2023	23 100 €	16/08/2023	26 000,00 €	24 550,00
Total	16 243		11 199 900		11 449 900	11 324 900



	Quant.	Moeda	Cotação	Juros decor.	Valor Global
7. Liquidez					22 184,31
7.1 À vista					21 684,31
7.1.2 DOs					21 684,31
DO Novo Banco					512,28
DO BCP					237,91
DO Santander					8 148,27
DO Abanca (202236)					0,00
DO BPI					12 323,89
DO Carregosa					287,88
DO Abanca (131860)					174,08
7.1.3 Fundos de tesouraria					0,00
7.2 A prazo					500,00
7.2.1 DP's e com pré-aviso					500,00
7.2.2 CD's					0,00
7.2.3 Valores mobiliários com prazo < 12 meses					0,00
8. Empréstimos					1 366 340,02
8.1 Empréstimos obtidos					1 366 340,02
Banco Novo Banco E1M+1,125% 20210511 20250511					450 000,00
Banco BCP CCC 20210211 20230226					2 500,00
Banco Santander CCC E12M+2,05% 20050302 20230308					46 100,00
Banco Abanca MLP E6M+0,5% 20180320 20240319					575 000,00
Banco Abanca CCC E12M+1,5% 31052021 20230323					163 880,81
Banco BPI Leasing E6M+1,25% 29052015 20250508					128 771,14
Banco Abanca Overdraft TX 3,02					88,07
8.2 Descobertos					0,00
8.3 Componente variável de fundos mistos					0,00
9. Outros valores a regularizar					572 640,17
9.1 Valores ativos					572 640,17
9.1.1 Adiantamentos por conta de imóveis					
9.1.4 Renda em dívida					67 788,02
9.1.5 Outros					504 852,15
9.2. Valores passivos					2 102 238,98
9.2.1 Recebimentos por conta de imóveis					0,00
9.2.5 Rendas adiantadas					32 809,77
9.2.6 Outros					2 069 429,21
Total					-2 873 754,52
B - Valor Líquido Global da SICAFI					8 451 145,48

No que se refere ao inventário dos ativos da SIC e relativamente à “D – Informação relativa às unidades de participação” temos:

	Total	Categoria A
Em circulação	157 111 000,00	157 111 000,00
Emitidas no período	0,00	0,00
Resgatadas no período	0,00	0,00

Em 2023, na sequência de deliberação da Assembleia Geral de Acionistas, o capital social passou de estar representado por 157.111 ações para 157.111.000 ações.

Nota 4 e 5

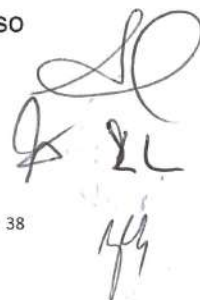
A SIC não possuía títulos em carteira à data de 31 de dezembro de 2023.





Nota 6

- 1) O valor líquido global da SIC é apurado deduzindo à soma dos valores que o integram, avaliados de acordo com as normas legalmente estabelecidas, a importância dos encargos efetivos ou pendentes.
- 2) O valor da ação é calculado diariamente, apenas para efeitos internos, e determina-se pela divisão do valor líquido global do organismo de investimento coletivo pelo número de ações em circulação. O valor líquido global do organismo de investimento coletivo é apurado deduzindo à soma dos valores que integram a SIC, incluindo o passivo, o montante de comissões e encargos suportados até ao momento da valorização da carteira.
- 3) As 17.00 horas representam o momento relevante do dia para efeitos da valorização dos ativos que integram o património do organismo de investimento coletivo.
- 4) Na valorização dos ativos do OIC são adotados os seguintes critérios:
 - a) Todos os imóveis da SIC são sujeitos a avaliação por parte de pelo menos dois Peritos Avaliadores.
 - b) Cada imóvel da SIC é avaliado com uma periodicidade mínima de 12 meses e sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no seu valor, nomeadamente a classificação do solo.
 - c) A avaliação de cada imóvel e dos projetos de construção deverá recorrer a pelo menos dois dos três métodos de avaliação previstos em Regulamento da CMVM, o "Método comparativo", o "Método do rendimento" e o "Método do custo".
 - d) Os imóveis acabados e os projetos de construção são valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores nas avaliações efetuadas. Caso os valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores difiram entre si em mais de 20%, por referência ao valor menor, o imóvel é novamente avaliado por um terceiro perito avaliador de imóveis. Sempre que ocorra uma terceira avaliação, o imóvel é valorizado pela média simples dos dois valores de avaliação que sejam mais próximos entre si ou pelo valor da terceira avaliação caso corresponda à média das anteriores.





- e) Em derrogação da alínea anterior, os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição desde o momento em que passam a integrar o património da SIC até que ocorra uma avaliação exigível de acordo com o Regime da Gestão de Ativos e à Regulamentação do Regime da Gestão de Ativos.
- f) Os projetos de construção são avaliados: (i) previamente ao início do projeto; (ii) com uma periodicidade mínima de 12 meses; (iii) com uma antecedência máxima de 3 meses em caso de aumento e redução de capital, de fusão, cisão ou de liquidação do organismo de investimento coletivo; (iv) sempre que o auto de medição da situação da obra, elaborado pela empresa de fiscalização, apresentar uma incorporação de valor superior a 20% face à última medição relevante.
- g) Os imóveis são sujeitos a avaliação: (i) previamente à aquisição e alienação com uma antecedência não superior a 6 meses relativamente à data do contrato em que é fixado o preço de transação; (ii) previamente a qualquer aumento ou redução de capital com uma antecedência não superior a 6 meses relativamente à data do aumento ou redução do capital; (iii) previamente à fusão e cisão de organismos de investimento coletivo com uma antecedência não superior a 6 meses relativamente à data de produção de efeitos da fusão e cisão; (iv) previamente à liquidação em espécie do organismo de investimento coletivo com uma antecedência não superior a 6 meses relativamente à data de realização da liquidação.
- h) Os imóveis adquiridos em regime de permuta são valorizados no ativo da SIC pelo seu valor de mercado, devendo a responsabilidade decorrente da respetiva contrapartida ser inscrita no passivo da SIC, registada ao seu preço de custo ou de construção. A contribuição dos imóveis adquiridos neste regime é aferida pela diferença entre o valor inscrito no ativo e aquele que figura no passivo.
- i) Os imóveis prometidos vender pela SIC são valorizados ao preço constante do respetivo contrato-promessa de compra e venda. Este montante será atualizado pela taxa de juro adequada ao risco da contraparte, sempre que se verifiquem os requisitos regulamentares que o justifiquem.
- j) As unidades de participação de fundos de investimento que integrem o património da SIC, designadamente as unidades de participação de organismos de





investimento do mercado monetário ou do mercado monetário de curto prazo, serão valorizadas ao último valor divulgado ao mercado pela respectiva Entidade Gestora, exceto no caso de unidades de participação admitidas à negociação em mercado regulamentado às quais se aplica o disposto na alínea seguinte.

- k) Os instrumentos financeiros negociados em mercado regulamentado serão valorizados ao preço de fecho ou preço de referência divulgado pela entidade gestora do mercado em que os valores se encontrem admitidos a negociação. Caso os preços praticados em mercado regulamentado não sejam considerados representativos, são utilizadas: (i) as ofertas de compra firmes de entidades especializadas que não se encontrem em relação de domínio ou de grupo, nos termos previstos nos artigos 20.º e 21.º do Código de Valores Mobiliários, com a entidade responsável pela gestão; (ii) o valor médio das ofertas de compra, sendo apenas elegíveis as médias que não incluam valores resultantes de ofertas das entidades anteriormente referidas ou cuja composição e critérios de ponderação sejam conhecidos. Se for o caso serão utilizados modelos de avaliação independentes, utilizados e reconhecidos nos mercados financeiros, assegurando-se que os pressupostos utilizados na avaliação têm aderência a valores de mercado.

Nota 7

A liquidez da SIC, a 31 de dezembro de 2023, decompunha-se da seguinte forma:

Contas	Saldo inicial	Aumentos	Reduções	Saldo final
Numerário				
Depósitos à ordem	210 855,64	2 711 517,70	2 900 689,03	21 684,31
Depósitos a prazo e com pré-aviso	500,00		0,00	500,00
Certificados de depósito				
UP de fundos de tesouraria				
Outras contas de disponibilidades				
Total	211 355,64	2 711 517,70	2 900 689,03	22 184,31



Nota 8

Entidades	Devedores p/ rendas vencidas	Outros devedores	Soma
Grade - Restaurante Lda	4 397,00		4 397,00
Ondas e Correntes Unipessoal Lda	5 302,47		5 302,47
Maria Isabel Maia Sousa Teixeira	1 454,00		1 454,00
Daniel Fernando Costa Serrano	3 600,00		3 600,00
Isadora Skornicki	1 100,00		1 100,00
Silva & Mendo, Lda	29 500,00		29 500,00
Finangest	1 250,00		1 250,00
Imoflat	6 400,00		6 400,00
Casa Angola Internacional SA	13 310,71		13 310,71
Aimatra	311,34		311,34
J.A.J.	612,50		612,50
Claúdia Isabel Maria Teixeira	550,00		550,00
Aimatra		321 999,65	321 999,65
Miguel Teixeira		1 010,00	1 010,00
Renato Teixeira		40 145,78	40 145,78
Maria Izabel Teixeira		40 145,78	40 145,78
Total	67 788,02	403 301,21	471 089,23

A SIC, a 31 de dezembro de 2023, apresenta relativamente às rubricas de devedores os seguintes registos:

Nota 10

Discriminação das dívidas a terceiros cobertas por garantias reais prestadas pela própria SIC:



Rubrica do Balanço	Valores	Natureza das garantias	Imóvel dado como garantia
Banco BPI	128 771,14	Leasing Livrança	Gaveto das Ruas Um e Rua 2, 230, Maia
Banco Abanca	738 880,71	Livrança Hipoteca	Lote 27, Castelo da Maia, Maia
Banco Novo Banco	450 000,00	Livrança	
Banco Santander	46 100,00	Livrança	
Banco BCP	2 500,00	Livrança	

Nota 11

No que se refere ao desdobramento das contas de ajustamentos de dívidas a receber e das provisões acumuladas, temos os seguintes valores:

Contas	Saldo inicial	Aumentos	Reduções	Saldo final
482 - Provisões para encargos	388 743,90		388 743,90	0,00

A 31 de dezembro de 2023 foi anulado o valor que se encontrava em provisões de dívidas a receber.

Nota 12

A SIC não procedeu à retenção na fonte, em relação aos rendimentos obtidos e contabilizados na SIC.

Nota 13

Tipo de responsabilidade	Montante no início	Montante no fim
Subscrição de títulos	0,00	0,00
Operações a prazo de compra - Imóveis	0,00	0,00
Operações a prazo de compra - Outras	0,00	0,00
Operações a prazo de venda - Outras	0,00	0,00
Valores recebidos em garantia	600,00	600,00
Valores cedidos em garantia	0,00	0,00
Outras	0,00	0,00
Total	600,00	600,00

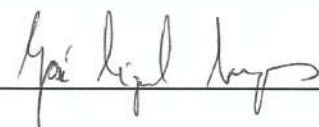
Porto, 19 de fevereiro de 2023

A Contabilista Certificada



Patrícia Isabel Feijó

O Conselho de Administração



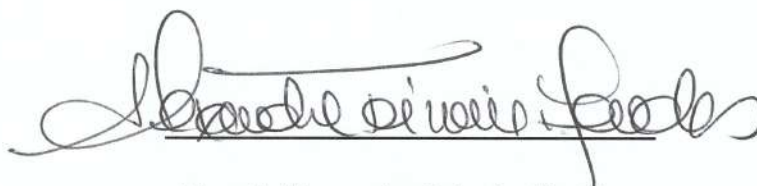
Presidente: José Miguel Marques



Vogal: José Sousa Lopes



Vogal: José Alves Coelho



Vogal: Alexandre Teixeira Mendes

RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas da **ATHOS – SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.** (o «OIC»), gerida pela Carregosa – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (a “Entidade Gestora”), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2023 (que evidencia um total de 11 919 724,48 euros e um total de capital do OIC de 8 451 145,48 euros, incluindo um resultado líquido de 1 015 324,45 euros), a demonstração dos resultados, e a demonstração dos fluxos monetários relativos ao ano findo naquela data, e as notas anexas às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira **ATHOS – SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.** em 31 dezembro de 2023 e o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao ano findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os organismos de investimento imobiliário.

Bases para a opinião

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

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

Responsabilidades do órgão de gestão pelas demonstrações financeiras

O órgão de gestão da Entidade Gestora é responsável pela:

- preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos monetários do OIC de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os organismos de investimento imobiliário;
- elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis;
- criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorções materiais devido a fraude ou a erro;
- adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- avaliação da capacidade do OIC de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

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:

- identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Entidade Gestora do OIC;
- avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das

- estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão da Entidade Gestora do OIC;
- concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão da Entidade Gestora do OIC, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade do OIC para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que o OIC descontinue as suas atividades;
 - avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e os acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada; e
 - comunicamos com os encarregados da governação da Entidade Gestora do OIC, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno 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 n.º 8 do artigo 161.º 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 e, tendo em conta o conhecimento e a apreciação sobre o OIC, não identificámos incorreções materiais.

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

Nos termos do n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, aprovado pela Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro, na sua redação atual, devemos pronunciar-nos sobre o seguinte:

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

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Porto, 21 de fevereiro de 2024



MGI & ASSOCIADOS, SROC, LDA, representada por:

Pedro Henrique Valente de Almeida, ROC n.º 1959

Registado na CMVM com o n.º 20200004