

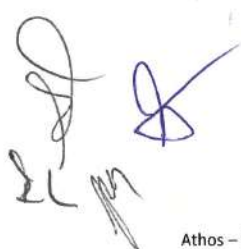
Athos

SIC Imobiliária Fechada, S.A.

Relatório e Contas
2024



**INTENCIONALMENTE
DEIXADO EM BRANCO**



Relatório de Gestão

2024



Índice

1. Introdução.....	5
2. Contexto Macroeconómico e de Mercado.....	8
2.1. Contexto Macroeconómico	8
2.2. Análise do Setor Imobiliário em Portugal	11
3. Athos – SIC Imobiliária Fechada, S.A.	13
3.1. Estratégia da SIC	13
3.2. Evolução da Carteira e das atividades da SIC.....	14
3.3. Performance da SIC	17
3.4. Distribuição de Rendimentos	19
3.5. Gestão do Risco	19
3.6. Eventos Subsequentes e Perspetivas Futuras	23
4. Demonstrações Financeiras	25
4.1. Balanço em 31 de dezembro de 2024	25
4.2. Demonstração dos Resultados por Natureza em 31 de dezembro de 2024	26
4.3. Demonstração de Fluxos Monetários em 31 de dezembro de 2024	27
5. Anexo às Demonstrações Financeiras	29
5.1. Introdução	29
5.2. Princípios contabilísticos	29
5.3. Notas ao Anexo	30

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, venda, construção de imóveis, e revenda dos adquiridos para esse fim, administração de imóveis próprios e alheios, arrendamento de imóveis e prestação e serviços conexos, tendo esta sido adaptada ao regime aplicável aos organismos de investimento coletivo sob a forma societária do Regime da Gestão de Ativos (RGA), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 27/2023 de 28 de abril.

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.

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

O património da SIC pode ser investido em:

- a) 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;
- b) Aquisição de imóveis para reconstrução/reabilitação para posterior arrendamento ou outras formas de exploração onerosa/venda;
 - c) Aquisição de imóveis já arrendados para rendimento;
 - d) Participações em sociedades imobiliárias ou noutros organismos de investimento alternativo imobiliário;
 - e) 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
 - f) Imóveis situados em todo o território nacional.

1. Limites contratuais à política de investimento:

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

2. Limites legais à política de investimento:

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



3. 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.

4. Reportes e empréstimos:

- a) 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.
- b) A SIC poderá ainda obter crédito ou aceitar a prestação de garantias junto dos seus Acionistas.
- c) Sem prejuízo do disposto anteriormente, a sociedade gestora adotará uma política prudente relativamente aos níveis de endividamento da SIC de modo a não comprometer a solidez financeira da SIC e a capacidade de cumprimento de todas as obrigações decorrentes da utilização do efeito de alavancagem.
- d) O recurso à alavancagem tem como objetivo elevar a rentabilidade da carteira de ativos, recorrendo a empréstimos cujo custo expectável é inferior à rentabilidade esperada dos ativos.
- e) O recurso a financiamentos por parte da SIC tem como objetivo, no âmbito da sua política de investimento, a aquisição de ativos passíveis de integrar a carteira e/ou o reforço da liquidez com vista a uma melhor gestão da tesouraria.
- f) A contratação de financiamentos por parte da SIC tem por referência as condições de mercado, vigentes à data, em termos de prazo, garantias, indexante e "spread".
- g) Em matéria de contratação de financiamentos, a SIC não tem qualquer relação exclusiva ou preferencial com qualquer instituição de crédito. As garantias dos financiamentos serão as hipotecas sobre os imóveis da SIC.

2. Contexto Macroeconómico e de Mercado

2.1. Contexto Macroeconómico

No ano de 2024, o Produto Interno Bruto cresceu, segundo as previsões do Banco de Portugal, 1,7% face ao ano anterior¹. Já para 2025, prevê-se um crescimento de 2,2%. O PSI, por sua vez, registou uma perda de 0,30%, durante o ano de 2024².

O crescimento económico em 2024 sustentou-se, fundamentalmente, no consumo, que teve um contributo líquido de 1 pp num crescimento do PIB de 1,7%. Já o peso do investimento terá sido nulo em 2024, estimando-se que seja positivo em 2025-2026. Por sua vez, as exportações de bens e serviços registaram uma menor contribuição em 2024, após os valores elevados de 2023, que ainda tinham sido influenciados pela retoma pós-Covid dos serviços. Não obstante, prevê-se que recuperem gradualmente, em sintonia com a tendência esperada para a procura externa.

O rendimento disponível real registou um aumento historicamente elevado, de 2,7% em 2023 para 7,1% em 2024, o que se traduziu num aumento do consumo privado (de 2% para 3%) e da poupança (a taxa de poupança das famílias atingiu 11,5% em 2024, face a 8% em 2023). Esta evolução do rendimento disponível é justificada pelo maior contributo das transferências recebidas pelas famílias, em especial das pensões, pelos rendimentos de empresas e propriedade (que abrangem a remuneração do trabalho independente, receitas líquidas de juros, dividendos ou rendas) e pela diminuição dos impostos.

O investimento deverá recuperar dinamismo em 2025-2026, com a melhoria das condições financeiras e das perspetivas globais e o estímulo dos fundos europeus. Em 2024, o crescimento de 0,5% da Formação Bruta de Capital Fixo (FBCF) decorre, principalmente, da componente pública, com o investimento empresarial e das famílias em habitação a continuarem a ser penalizados pela restritividade das condições financeiras e pela baixa confiança. Prevê-se que o panorama melhore em 2025-2027, após a redução adicional das taxas de juro. O investimento público também deverá incrementar em 2025-2026, com a maior execução esperada dos fundos europeus.

¹ Banco de Portugal, 13 de dezembro de 2024, Boletim Económico, disponível [aqui](#).

² Jornal Eco, 31 de dezembro de 2024, disponível [aqui](#).

As exportações crescem 3,9% em 2024 e devem crescer 3,2%, em média, em 2025-2027, em resultado da aceleração da procura externa, menor vigor do turismo e ganhos de quota progressivamente menores. Já as importações crescem nos próximos anos a um ritmo superior ao de 2023, devido ao aumento do conteúdo importado da procura global, inerente ao maior dinamismo das exportações de bens e da FBCF.

Até 2027, o saldo da balança de bens e serviços será de 2,2% do PIB, em média, com um défice de 9% do PIB nos bens e um excedente de 11,2% nos serviços. A elevada capacidade de financiamento da economia face ao exterior em 2024-2027 resulta do saldo entre a poupança e o investimento do setor privado, nomeadamente das famílias, tendo o saldo das administrações públicas um contributo ligeiramente negativo.

A inflação deverá diminuir de 5,3% em 2023 para 2,6% em 2024 e 2,1% em 2025. Esta evolução encontra-se relacionada com a moderação crescente dos custos salariais e a manutenção de pressões inflacionistas¹.

O rácio de *non-performing loans* bruto diminuiu, marginalmente, no primeiro semestre de 2024, situando-se nos 2,6% nesse período. As taxas de juro elevadas têm pressionado os custos de financiamento de empresas e famílias, afetando a qualidade da carteira de crédito do setor bancário. Todavia, o ambiente macroeconómico favorável permitiu manter os fluxos de novos incumprimentos em níveis relativamente contidos³.

A taxa de juro diretora do Banco Central Europeu (BCE) diminuiu ao longo de 2024, situando-se nos 2,75%⁴. Já a Reserva Federal dos Estados Unidos da América (EUA) terminou o ano com a taxa de juro nos 4,25%-4,50%, não devendo diminuir nos próximos tempos, por considerar que a inflação ainda se encontra num nível elevado e que o mercado de trabalho está robusto⁵.

O maior dinamismo da atividade económica, em Portugal, para os próximos dois anos, está relacionado com a melhoria das condições financeiras, a aceleração esperada da procura externa e a maior entrada de fundos da União Europeia. Contudo, o enquadramento externo encontra-se sujeito a riscos significativos em baixa, de cariz

³ Banco de Portugal, 26 de novembro de 2024, Relatório de Estabilidade Financeira, disponível [aqui](#).

⁴ Jornal Eco, 30 de janeiro de 2025, disponível [aqui](#).


⁵ Jornal Observador, 29 de janeiro de 2025, disponível [aqui](#).

económico e geopolítico. Ainda assim, o mercado de trabalho mantém-se sólido, com o aumento do emprego e dos salários reais.

De facto, ao nível dos riscos externos, as tensões geopolíticas continuam a constituir um risco adverso significativo, sobretudo se os conflitos armados em curso se agravarem ou perturbarem os mercados globais de matérias-primas. Um maior protecionismo por parte das maiores economias mundiais, com a imposição de tarifas aduaneiras pelos EUA e de medidas de retaliação pelos países visados, poderá, igualmente, colocar em causa as previsões para a atividade mundial, diminuindo o crescimento do comércio internacional. Este cenário de maior protecionismo torna mais imprevisíveis as projeções para o setor exportador e prejudica a aceleração do investimento empresarial. Já nos riscos internos, destacam-se as potenciais dificuldades na execução dos fundos europeus, que poderão conduzir a um menor nível de investimento. Não obstante, mantém-se um risco em alta, associado a uma maior reação do consumo privado ao aumento do rendimento disponível.

A evolução recente da economia mundial tem sido marcada por diferenças consideráveis de crescimento entre regiões e setores. O dinamismo da economia americana e das economias emergentes (com exceção da China) contrasta com o enfraquecimento das grandes economias europeias e o abrandamento na indústria. A economia mundial permanece frágil, com riscos elevados de uma escalada dos conflitos geopolíticos ou do protecionismo. Perspetiva-se que o PIB mundial suba 3,1% em 2024, 3,2% em 2025 e ligeiramente menos nos anos seguintes, devido ao abrandamento gradual da atividade na China.

A eclosão de conflitos armados, como a invasão da Ucrânia pela Rússia e o confronto no Médio Oriente, acentuou as tensões internacionais. As disrupções nos fluxos comerciais, que resultaram da pandemia e dos conflitos armados, motivaram preocupações quanto à resiliência das cadeias de abastecimento globais e intensificaram o debate sobre a segurança económica. Em resposta, vários países implementaram medidas protecionistas, que visam substituir importações por produção interna ou favorecer o comércio com países aliados ou que partilham valores similares (*friendshoring*). Muitas empresas têm, também, manifestado interesse em diminuir a sua dependência de fornecedores localizados em países com diferenças geopolíticas



assinaláveis, por temerem a perda de acesso a recursos críticos para as suas atividades¹.

O novo Governo, que entrou em funções em 2024 lançou um pacote de 2 mil milhões de euros para responder à crise habitacional, destinado à construção de, aproximadamente, 33 mil habitações até 2030. A iniciativa em causa procura fornecer habitação digna para as famílias mais carenciadas, que enfrentam os desafios dos preços elevados das casas e rendas⁶. Além disso, foi aprovado um Decreto-Lei, que permite a construção de habitações em solos rústicos, com o intuito de incrementar a oferta de habitação acessível. Porém, esta medida levantou preocupações ligadas à especulação imobiliária e aos impactos ambientais⁷.

O Governo também tem implementado incentivos fiscais para jovens com menos de 35 anos, incluindo isenções e reduções no Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT), com o objetivo de facilitar o acesso à habitação para a faixa etária abrangida pela medida⁸.

O indicador de sentimento económico (ISE) teve um aumento considerável, atingindo o valor mais elevado em dezembro de 2024. Nessa altura, o valor absoluto foi de 107, um aumento face ao ano anterior, que resulta da diminuição sofrida nas taxas de juro aplicadas pelo BCE. Já o indicador de confiança dos consumidores, apresentou fortes variações ao longo de 2024, tendo alcançado o seu pico em julho. Os meses seguintes foram irregulares, terminando com uma diminuição no mês de dezembro⁹.

2.2. Análise do Setor Imobiliário em Portugal

Em 2024, estima-se que o volume de transações de investimento em imobiliário comercial se tenha situado nos 2.170 milhões de euros, um aumento homólogo considerável de 28% face ao ano anterior e que teve particular expressão no segundo semestre.

⁶ Agência Reuters, 13 de setembro de 2024, disponível [aqui](#).

⁷ Jornal El País, 22 de janeiro de 2025, disponível [aqui](#).

⁸ Jornal El País, 10 de outubro de 2024, disponível [aqui](#).

⁹ Banco de Portugal, Indicadores de Confiança, disponível [aqui](#).

Verificou-se um maior interesse dos investidores no setor do retalho, que agregou metade do volume total investido, e de hotelaria, que representou perto de um quarto do total.

Os investidores estrangeiros aumentaram a sua quota face ao ano anterior, representando, em 2024, aproximadamente, 74% do volume total de investimento.

Quanto à ocupação, o setor de escritórios registou aumentos significativos nos volumes de absorção das duas principais cidades do país, com 120% na Grande Lisboa e 33% no Grande Porto. Relativamente às rendas de mercado, a reduzida disponibilidade entre os edifícios com melhor qualidade contribuiu para um novo aumento das rendas *prime*, que atingiram, pela primeira vez, os 21€/m²/mês no Porto (Boavista).

Ainda relativamente à ocupação, o setor do retalho manteve uma tendência ascendente, particularmente visível ao nível da oferta futura de *retail parks* e do número de novas aberturas, que registou um aumento de 15% face ao ano anterior. Nos centros comerciais, as rendas *prime* subiram cerca de 11% e nos *retail parks*, aproximadamente, 6%.

A atividade ocupacional do mercado de industrial e logística registou um aumento de 36% nos três primeiros trimestres de 2024 face ao mesmo período de 2023, ficando, nesse período, 19% acima do total anual de 2023. Tendo em conta este enquadramento de maior atividade de mercado, particularmente em projetos de elevada qualidade, registou-se um aumento generalizado dos valores *prime* de arrendamento. No Grande Porto, no Porto de Leixões – Aeroporto, os valores atingiram os 5,75€/m²/mês.

O setor de hotelaria manteve uma performance positiva em 2024, com um incremento transversal dos principais indicadores, apesar do abrandamento natural nas taxas de crescimento. Até outubro, o número de hóspedes e dormidas tiveram aumentos homólogos de 3% e 4%, respetivamente, tendo os proveitos totais aumentado 10% face ao período homólogo do ano anterior.

No final de 2024, as *prime yields* mantiveram-se nos 5,00% nos escritórios e nos 5,75% na logística, enquanto que contraíram 25 pontos base no comércio de rua, para 4,50%, e nos centros comerciais, para 6,25%¹⁰.

¹⁰ Cushman & Wakefield, 7 de janeiro de 2025, disponível [aqui](#).

Face a este cenário, a Carregosa SGOIC mantém uma abordagem cautelosa, mas otimista, com confiança na capacidade de reforçar a sua relevância no mercado imobiliário português.

Em dezembro de 2024, o valor sob gestão dos Organismos de Investimento Alternativo Imobiliário (OIA imobiliário) atingiu 16.385,8 milhões de euros, um crescimento de mais 13% face ao período homólogo. De acordo com a CMVM, os OIA imobiliários fechados continuaram a aumentar a sua quota, que atingiu os 71% em 2024¹¹.

Perante esta evolução e a previsível manutenção de taxas de juro mais baixas em comparação com os anos anteriores, prevê-se que os OIA imobiliários, em especial os Fundos de Investimento Imobiliário Fechado 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 2025 seja um ano de recuperação contínua do investimento no setor do imobiliário comercial, com a manutenção da aposta em Portugal por parte dos investidores estrangeiros e uma eventual redução de *yields*.

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

3.1. Estratégia da SIC

A SIC possui um portfólio imobiliário diversificado, composto por frações de estacionamento, moradias, apartamentos, espaços autónomos destinados a uso terciário (como escritórios e comércio) e pavilhões de armazenagem.

A heterogeneidade do portfólio imobiliário não se limita aos diferentes tipos de uso, mas também inclui variações em termos de dimensão e valor. Há desde pequenas frações até imóveis de maior escala, como os voltados para logística e armazenagem.

¹¹ CMVM, Indicadores mensais dos fundos de investimento imobiliário, dezembro de 2023 (disponível [aqui](#)) e 2024 (disponível [aqui](#)).

Historicamente a Athos tem tradição em iniciativas de promoção imobiliária para venda.

A principal razão para a criação da SIC foi assegurar uma gestão profissional, bem estruturada e regrada, capaz de gerar rendimentos sólidos e valorização patrimonial ao longo do tempo.

O compromisso e desafio é a criação de valor no património em carteira e a identificação e concretização de oportunidades para aumentar património e criação de maior volume de rendimentos para os acionistas da SIC.

3.2. Evolução da Carteira e das atividades da SIC

A 31 de dezembro de 2024 a SIC possuía 8.358.202,50€ investidos em ativos imobiliários.

Durante o ano de 2024, o facto mais relevante observado decorreu da formalização das escrituras de venda das frações que integravam o património imobiliário sito na Rua do Castelo da Maia Ginásio Clube, Lote 27 – foi materializada a transação das frações J, L, H, B, F, G, I, D, E, T, P, C e Q.

A conclusão do desenvolvimento referido foi fundamentalmente um ato formal, considerando que a obra atrasou extraordinariamente fruto de um conjunto de vicissitudes extraordinárias, e alguns dos compromissos de venda tinham cerca de dois anos.

Por outro lado, uma das vicissitudes relevantes, conforme anteriormente apontado, prendeu-se com as consequências e impactos no tempo e qualidade de execução da obra, em virtude da entidade construtora ter atravessado uma fase difícil, tendo estado mesmo muito próximo da falência.

O processo de assistência pós-venda, foi, consequentemente, repleto de episódios, alguns dos quais não foram fáceis de ultrapassar, não tendo sido, sob o ponto de vista comercial, uma operação muito interessante, conforme seria legitimamente de esperar.

Um outro marco importante na atividade do exercício foi a realização de investimento imobiliário, indireto, participando no capital de sociedade que irá desenvolver um



empreendimento imobiliário na Quinta da Penha Longa – Sintra. O valor do capital que na sua globalidade investida até 31 de dezembro é de 250.000€.

Um outro facto que importa registar em termos das atividades do exercício, foi a decisão de adquirir, através de um contrato de cessão de posição contratual, um apartamento de tipologia T1, no denominado empreendimento “Porto View”, na cidade do Porto.

Numa configuração diferente, mas no mesmo alinhamento de formulação de investimento, ou seja, aquisição em fase de lançamento do empreendimento, para auferir de benefício de valorização, foi formalizado contrato promessa de compra e venda de um apartamento de tipologia T1+1 no empreendimento “Prestige”, em Vila Nova de Gaia.

A 31 de dezembro de 2024, a carteira de ativos imobiliários da SIC era constituída por:

Imóveis	Área m ²	Valor do imóvel
Travessa Helena Viera da Silva, 285, Matosinhos – HG	31	83.250,00€
Praceta Helena Viera da Silva, 31, Matosinhos – FQ	54	147.000,00€
Rua de Quires, Vilar do Pinheiro, Vilar do Pinheiro	1.320	2.433.050,00€
Rua Conselheiro Costa Aroso, 557, r/c Maia – D	86	145.050,00€
Rua Carlos de Carvalho, 94, 5.º andar Matosinhos – BA	334	1.180.150,00€
Av. Da Marinha, H1 706 – ER	99	510.600,00€
Gaveto das Ruas Um e Rua 2, 230, Maia	364	499.952,50€
Rua da Telheira, 142 Santa Cruz do Bispo – B	1.060	629.100,00€
Estrada Nacional, 107, km 10 (Casa Angola), Maia	3.300	2.033.700,00€
Rua do Bom Sucesso, 21 a 61 n.º 350, 10.º, Porto – ATR	77	173.964,50€
Rua do Bom Sucesso, 31 cv5, Porto AED	13	15.835,50€
Rua Luis de Camões, 179, c, Maia – BO	540	188.300,00€
Rua Dr. Carlos Pires Felgueiras, 103, 4.º S3, Maia – Z	132	107.550,00€
Rua Alfredo da Cunha, 99 r/c, Matosinhos – G	5.960	107.650,00€
Rua de Carlos de Carvalho, 94 cave, Matosinhos – O	25	24.700,00€
Rua de Carlos de Carvalho, 94 cave, Matosinhos – S	22	18.050,00€
Rua Luis de Camões, 179 cave, Maia – F	20	6.150,00€
Rua Henrique Lopes Mendonça, 281- 1.º, Porto – DV	13	11.600,00€
Rua Henrique Lopes Mendonça, 281- 1.º, Porto – DZ	13	11.600,00€
Av. Da Marinha, H1 c/v – B	2.380	26.950,00€
Roças, Vilar do Pinheiro	400	4.000,00€



Ao longo do ano de 2024, verificaram-se as seguintes alterações ao nível dos contratos de arrendamento e da carteira patrimonial:

Imóvel	Arrendatário
Arrendamentos	
Novos	
Rua Henrique Lopes Mendonça - Porto, Fração DZ	Marcos António Cristo Pereira
Rua Henrique Lopes Mendonça - Porto Fração DX	Oporto Forever Apartments, Lda.

	2023	2024
Vendas		
Castelo da Maia Lote 27 FR M	180 000,00 €	- €
Castelo da Maia Lote 27 FR S	186 000,00 €	- €
Castelo da Maia Lote 27 FR A	119 850,00 €	- €
Castelo da Maia Lote 27 FR K	121 850,00 €	- €
Castelo da Maia Lote 27 FR N	141 850,00 €	- €
Castelo da Maia Lote 27 FR O	124 850,00 €	- €
Castelo da Maia Lote 27 FR R	141 850,00 €	- €
Castelo da Maia Lote 27 FR J	- €	150 000,00 €
Castelo da Maia Lote 27 FR L	- €	261 000,00 €
Castelo da Maia Lote 27 FR H	- €	250 000,00 €
Castelo da Maia Lote 27 FR B	- €	282 500,00 €
Castelo da Maia Lote 27 FR F	- €	148 000,00 €
Castelo da Maia Lote 27 FR G	- €	132 000,00 €
Castelo da Maia Lote 27 FR I	- €	177 000,00 €
Castelo da Maia Lote 27 FR D	- €	248 000,00 €
Castelo da Maia Lote 27 FR E	- €	190 000,00 €
Castelo da Maia Lote 27 FR T	- €	220 000,00 €
Castelo da Maia Lote 27 FR P	- €	273 000,00 €
Castelo da Maia Lote 27 FR C	- €	110 000,00 €
Castelo da Maia Lote 27 FR Q	- €	184 000,00 €
Total de venda	1 016 250,00 €	2 625 500,00 €

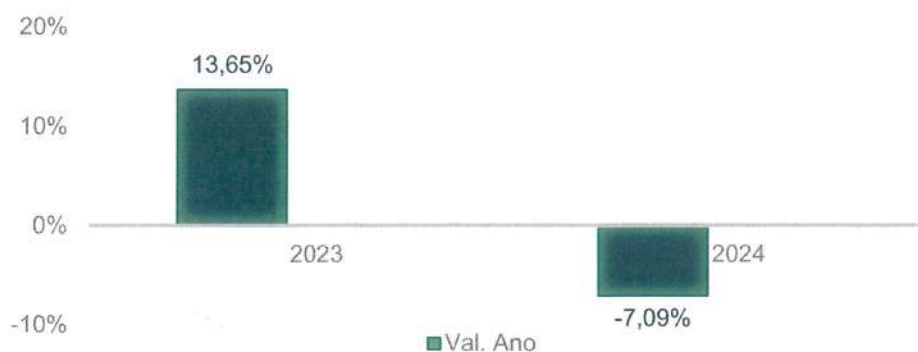
A 31 de dezembro de 2024 o Ativo Imobiliário da SIC ascendia a 8.358.202,50€, o que correspondia a 86,36% do Ativo Líquido.



Balço (Valores em Euros)	2022		2023		2024	
	Montante	%	Montante	%	Montante	%
Ativo						
Ativo imobiliário	11 062 975,00	90,09%	11 324 900,00	95,01%	8 358 202,50	86,36%
Outros Ativos imobiliários	0,00		0,00		250 000,80	
Depósitos à ordem e a prazo	211 355,64	1,72%	22 184,31	0,19%	678 584,23	7,01%
Outros valores ativos	1 005 166,73	8,19%	572 640,17	4,80%	391 432,10	4,04%
	12 279 497,37	100%	11 919 724,48	100%	9 678 219,63	97%
Passivo						
Comissões e outros encargos a pagar	0,00	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
Empréstimos contraídos	3 318 317,29	68,51%	2 721 441,51	78,46%	1 668 081,82	91,35%
Outras contas credores	151 474,01	3,13%	15 979,69	0,46%	23 429,92	1,28%
Outros valores passivos	1 373 885,04	28,36%	731 157,80	21,08%	134 473,93	7,36%
	4 843 676,34	100%	3 468 579,00	100%	1 825 985,67	100%
Valor Líquido Global da SIC	7 435 821,03		8 451 145,48		7 852 233,96	
N.º de Ações	157 111		157 111 000		157 111 000	
Valor da Ação	47,33		0,05		0,05	

Demonstração de Resultados (Valores em Euros)	2022		2023		2024	
	Montante	%	Montante	%	Montante	%
Proveitos						
Carteira de Imóveis						
Rendimentos de ativos	285 608,71	3,2%	303 706,65	11,4%	320 535,95	76,1%
Ganhos em ativos imobiliários	8 516 708,30	96,4%	1 838 590,59	69,1%	60 513,00	14,4%
Mais valias de ativos imobiliários	0,00	0,0%	0,00	0,0%	6 250,00	1,5%
Outros Rendimentos						
Outros	33 299,04	0,4%	520 279,73	19,5%	33 748,65	8,0%
	8 835 616,05	100%	2 662 576,97	100%	421 047,60	100%
Custos						
Carteira de Imóveis						
Menos valias de ativos	0,00	0,0%	0,00	0,0%	343 400,00	33,7%
Perdas em ativos imobiliários	3 103 860,99	87,1%	766 713,38	46,5%	109 166,50	10,7%
Comissões de transações	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Outros custos						
Juros de empréstimos	29 196,89	0,8%	79 573,80	4,8%	34 887,15	3,4%
Fornecimento e serviços externos	173 882,08	4,9%	164 318,48	10,0%	356 685,20	35,0%
Comissão de gestão	729,53	0,0%	55 237,91	3,4%	44 490,32	4,4%
Comissão de depósito	169,30	0,0%	12 933,90	0,8%	9 888,36	1,0%
Provisões do exercício	0,00	0,0%	0,00	0,0%	74 863,66	7,3%
Impostos	35 739,42	1,0%	26 354,97	1,6%	25 734,77	2,5%
Outros	221 813,64	6,2%	542 120,08	32,9%	20 843,16	2,0%
	3 565 391,85	100%	1 647 252,52	100%	1 019 959,12	100%
Resultado Líquido do Período	5 270 224,20		1 015 324,45		-598 911,52	

3.3. Performance da SIC



O ativo líquido da SIC a 31 de dezembro de 2024 era de 9.678.219,63€. Os Proveitos e Ganhos gerados, ao longo do ano de 2024, foram de 421.047,60€, dos quais 320.535€ respeitam a rendimentos de ativos imobiliários.

Relativamente aos custos, estes totalizaram 1.019.959,12€ em 2024, sendo que o montante mais significativo, 356.685,20€, respeita a fornecimento de serviços externos.

O resultado líquido do período, influenciado pela realização das vendas das frações do Edifício Athos pelos valores assumidos nos contratos promessa de compra e venda estabelecidos numa mais fase inicial da promoção, e inferiores aos valores de mercado que se vieram a verificar mais tarde aquando da realização das escrituras de venda, foi assim de -598.911,52€, correspondendo a uma rentabilidade efetiva de -7,09%.

Encargos	Valor	% do VLGF ⁽¹⁾
Comissão de gestão	44.575,02	0,57%
Comissão de depósito	9.909,54	0,13%
Taxa de supervisão	2.490,04	0,03%
Auditoria	5.904,00	0,08%
Avaliações ativos imobiliários	9.077,40	0,12%
Imposto selo	6.183,04	0,08%
Seguros	9.005,31	0,11%
Membros da direção da SIC	66.438,68	0,85%
	153.582,99	1,95%

(1) Valor Líquido Global do Fundo a 31 de dezembro de 2024

A Taxa de Encargos Correntes, que é composta pela comissão de gestão fixa, comissão de depósito, taxa de supervisão, custos com auditoria e outros custos correntes de um OIC, no final do ano de 2024, estabeleceu-se nos 153.582,99€, o equivalente a 1,96% do VLGF.

A cotação da SIC, a 31 de dezembro de 2024, era de 0,0500€.



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.

Nos termos do ponto 8. do Capítulo II do Regulamento de Gestão da Athos, a Carregosa SGOIC, como Entidade Gestora da SIC, propõe que o Resultado Líquido do Exercício negativo no valor de 598.802,21€ (quinhentos e noventa e oito mil, oitocentos e dois euros e vinte e um centimos), tenha a seguinte distribuição: Resultados transitados – -598.802,21€.

3.5. Gestão do Risco

Reconhecendo que o risco é intrínseco à atividade de gestão de ativos, a Sociedade Gestora tem desenvolvido um sistema de gestão de riscos sustentado em procedimentos de identificação, avaliação, mensuração, acompanhamento e monitorização de riscos, os quais estão alicerçados em políticas e procedimentos adequados e claramente definidos, com vista a certificar que os objetivos 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.

A 31 de Dezembro de 2024, os limites legais e regulamentares da SIC, encontravam-se integralmente cumpridos, conforme a descrição abaixo:

Posição de liquidez		%VLGF
Depósitos bancários	678.584,23	8,64%
Posição de alavancagem, derivados, reportes e empréstimos		% Ativo Líquido
Financiamentos bancários	553.327,85	5,95%
Empréstimos Acionistas	1.114.809,97	12,00%
Total	1.668.081,82	17,95%

Estrutura dos imóveis em carteira		% Ativo Líquido
Roças	4.000,00	0,04%
Rua Luis de Camões n.º 179 - BO	188.300,00	2,03%
Gaveto das Ruas 1 e 2 n.º 230	499.952,50	5,38%
Rua Conselheiro Costa Aroso n.º 555 R/C – D	145.050,00	1,56%
Rua Dr Carlos Pires Felgueiras n.º 103 – Z	107.550,00	1,16%
Rua de Carlos de Carvalho n.º 94 – BA	1.180.150,00	12,70%
Travessa Helena Vieira da Silva – FQ	147.000,00	1,58%
Travessa Helena Vieira da Silva – HG	83.250,00	0,90%
Rua Alfredo da Cunha n.º 97 - G	107.650,00	1,16%
Rua da Telheira n.º 142 – B	629.100,00	6,77%
Rua do Bom Sucesso n.º 31 - AED, ATR	189.800,00	2,04%
Rua de Quires	2.433.050,00	26,18%
Avenida da Marinha Lote H1 - B	26.950,00	0,29%
Avenida da Marinha Lote H1 - ER	510.600,00	5,50%
Rua Luis de Camões n.º 179 - F	6.150,00	0,07%
Estrada Nacional, 107 KM 10	2.033.700,00	21,89%
Rua de Carlos de Carvalho n.º 94 – O	24.700,00	0,27%




Rua de Carlos de Carvalho n.º 94 – S	18 050,00	0,19%
Rua Henrique Lopes Mendonça n.º 281 – DV	11 600,00	0,12%
Rua Henrique Lopes Mendonça n.º 281 – DZ	11 600,00	0,12%
Total	8 358 202,50	89,95%

Ao nível da gestão da liquidez, encontra-se implementado um conjunto de procedimentos que permitem acompanhar possíveis situações que se entendam poder gerar riscos desta natureza. 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 as necessidades de capital versus proveitos, de modo a enquadrar eventuais necessidades de aumento de capital ou possibilidade de eventuais distribuições ou reduções do mesmo.

Adicionalmente e por forma a 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 mesma. 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 compõem o património imobiliário e do mercado de arrendamento. Ambos são motivados por diversos fatores, principalmente pela localização geográfica, 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 à 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 a 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 da SIC estão, na sua parte substantiva, vinculados a contratos de arrendamento relativamente sólidos, o que limita, em certa medida, a possibilidade de uma gestão ativa voltada para transformação e decorrente valorização.

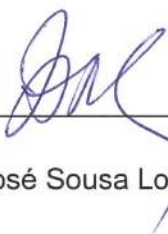
Diante dessa realidade, e considerando as disponibilidades financeiras que serão geradas, é plenamente justificável buscar novas oportunidades de investimento. Essas oportunidades devem apresentar um perfil de risco bastante controlado e um elevado potencial de valorização, alinhando-se ao objetivo estratégico de criação de valor.

Porto, 26 de fevereiro de 2025

O Conselho de Administração



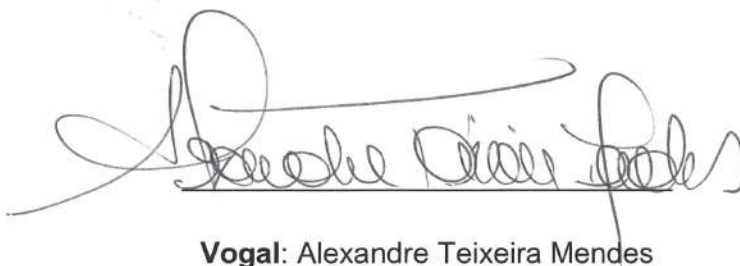
Presidente: José Miguel Marques



Vogal: José Sousa Lopes



Vogal: José Alves Coelho



Vogal: Alexandre Teixeira Mendes

Demonstrações Financeiras


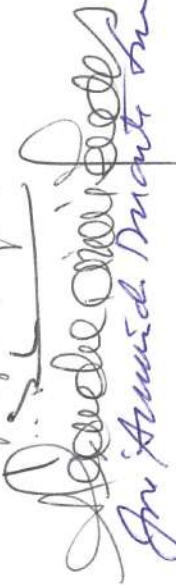

4. Demonstrações Financeiras

4.1. Balanço em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em euros)									
Códigos das contas	Ativo	2024				Códigos das contas	Passivo	2024	2023
		Ativo bruto	Mais valias/AF	Menos valias/AD	Ativo líquido				
31 32	Ativos imobiliários								
	Terrenos	498,80	3 501,20		4 000,00	3 850,00	61	Unidades de participação	1 571 110,00
	Construções	4 055 230,32	4 489 097,11	190 124,93	8 354 202,50	11 321 050,00	62	Variações patrimoniais	
	Total de Imóveis	4 055 729,12	4 492 598,31	190 124,93	8 358 202,50	11 324 900,00	64	Resultados transitados	6 880 035,48
22	Carteira de Títulos								
	Ações	250 000,80		0,00	250 000,80	0,00	65	Resultados distribuídos	
	Total Carteira de Títulos	250 000,80	0,00	0,00	250 000,80	0,00	DR	Resultado líquido do período	-598 911,52
								Total do capital do fundo	7 852 233,96
412 419	Contas de terceiros								
	Devedores por rendas vencidas	80 359,12			80 359,12	67 788,02	47	Provisões para riscos e encargos	
	Outros devedores	308 900,71	0,00	0,00	308 900,71	500 430,15	48	Ajustamentos de dívidas a receber	55 540,31
		389 259,83	0,00	0,00	389 259,83	568 218,17		Provisões acumuladas	55 540,31
12 13	Disponibilidades								
	Depósitos à ordem	78 084,23	0,00	0,00	78 084,23	21 684,31	423	Contas de terceiros	
	Depósitos a prazo	600 500,00	0,00	0,00	600 500,00	500,00	424+429	Comissões e outros encargos a pagar	23 429,92
	Total das disponibilidades	678 584,23	0,00	0,00	678 584,23	22 184,31	43	Outros contas de credores	1 668 081,82
							44	Empréstimos contraídos	658 950,00
51 52 58	Acréscimos e diferimentos								
	Acréscimos de proveitos a receber	45,01	0,00	0,00	45,01	0,04		Total de terceiros	1 691 511,74
	Despesas com custos diferidos	2 110,87	0,00	0,00	2 110,87	4 404,00	53	Contas de regularização	
	Outros acréscimos e diferimentos	16,39	0,00	0,00	16,39	17,96	56	Acréscimos de custos	39 240,75
	Total das regularizações ativas	2 172,27	0,00	0,00	2 172,27	4 422,00	58	Recargas com proveito diferido	39 692,87
								Outros acréscimos e diferimentos	
								Total das regularizações passivas	78 933,62
	Total do ativo	5 125 745,45	4 492 598,31	190 124,93	9 678 219,63	11 919 724,48		Total do passivo e situação líquida	9 678 219,63
	Total do número de unidades de participação					157 111 000,00			11 919 724,48
	Valor unitário da unidade de participação (Eur)					0,0500			

Conselho de Administração:

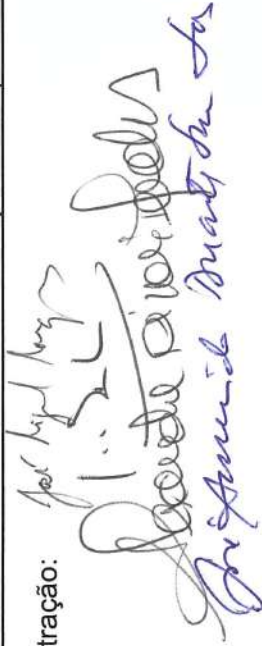
Contabilista Certificada:




Rui Manuel
Rui Manuel
Rui Manuel

4.2. Demonstração dos Resultados por Natureza em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em euros)									
Códigos das contas	Gastos	2024	2023	Códigos das contas	Proveitos e Ganhos	2024	2023		
Custos e perdas correntes									
711+...+718	Juros e custos equiparados De operações correntes	34 887,15	79 573,80	811+814+818	Proveitos e ganhos correntes Juros e proveitos equiparados Outros de operações correntes	3 516,05	0,06		
724+...+728	Comissões Outras de operações correntes	63 813,17	73 678,01	833	Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários Em ativos imobiliários	66 763,00	1 838 590,59		
733	Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários Em ativos imobiliários	452 566,50	766 713,38	851 852	Reversão de ajustamentos e provisões - rendas vencidas Reversão de ajustamentos e provisões - outros encargos	19 323,35	388 743,89		
7411+7421 7412+7422 718+7428	Impostos Impostos sobre o rendimento Impostos indiretos Outros impostos	25 739,00	26 148,63 206,34	86	Rendimentos de ativos imobiliários Rendimentos de ativos imobiliários	320 535,95	303 706,65		
751 752+758 76	Provisões do exercício Ajustamentos de dívidas a receber Provisões para encargos Fornecimento de serviços externos	74 863,66		87	Outros proveitos e ganhos correntes Outros proveitos e ganhos correntes Total dos proveitos e ganhos correntes (B)	410 138,35	2 531 041,19		
Total dos custos e perdas correntes (A)									
Custos e perdas eventuais									
782 783 784...788	Perdas extraordinárias Perdas de exercícios anteriores Outras perdas eventuais	5 842,50 5 561,94	36 369,22 500 244,66	882 883 888	Proveitos e ganhos eventuais Ganhos extraordinários Ganhos de exercícios anteriores Outros ganhos eventuais Total dos proveitos e ganhos eventuais (D)	5 811,00 888,00 4 210,25 10 909,25	560,00 39 653,02 91 322,76 131 535,78		
Resultado líquido do período									
		-598 911,52	1 015 324,45						
Total		421 047,60	2 662 576,97	Total					
Total									
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 -421 952,75 0,00 -598 416,33	0 1 211 265,38 0,00 1 420 402,55	D-C B+D-A-C+742 B+D-A-C	Resultados eventuais Resultados antes de impostos sem o rendimento Resultados líquidos do período	-495,19 -598 911,52 -598 911,52	-405 078,10 1 015 324,45 1 015 324,45		

Conselho de Administração:



Contabilista Certificada:



4.3. Demonstração de Fluxos Monetários em 31 de dezembro de 2024

Discriminação dos fluxos	2024		2023	
	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	1 961 550,00		755 950,00	
Venda de participações em sociedades imobiliárias				
Rendimento de ativos imobiliários	140 361,51		254 237,29	
Rendimentos de participações em sociedades imobiliárias				
Adiantamentos por conta de alienação de imóveis				
Outros recebimentos de valores imobiliários				
Pagamentos				
Aquisição de ativos imobiliários	-40 821,04		-181 493,93	
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	-153 011,25		-213 263,43	
Adiantamento por conta de aquisição de imóveis			0,00	
Outros pagamentos de valores imobiliários	-250 000,00		0,00	
Fluxo das operações sobre valores imobiliários		1 658 079,22		615 429,93
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	3 471,04			
Juros de certificados de depósito				
Reembolso de impostos e taxas				
Outros recebimentos	170 173,73			
Financiamento	20 179,42		318 588,08	
Pagamentos				
Comissão de gestão	-47 105,47		-55 237,91	
Comissão de depósito	-10 513,82		-12 933,90	
Impostos e taxas	-29 370,85		-205 382,75	
Financiamento	-1 073 539,11		-915 560,55	
Juros de financiamento	-34 974,24		-79 573,80	
Outros pagamentos correntes			145 499,57	
Fluxo das operações de gestão corrente		-1 001 679,30		-804 601,26
Operações eventuais				
Recebimentos				
Pagamentos				
Perdas extraordinárias				
Fluxo das operações eventuais		0,00		0,00
Saldo dos fluxos monetários do período		656 399,92		-189 171,33
Disponibilidades no início do período		22 184,31		211 355,64
Disponibilidades no fim do período		678 584,23		22 184,31

Conselho de Administração:

Contabilista Certificada:

[Assinaturas manuscritas]

Anexo às Demonstrações Financeiras



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 alternativo imobiliário sob a forma societária, heterogerido, de capital fixo e subscrição particular.”

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	83.250,00	83.250,00	0,00
Rua de Quires, Vilar do Pinheiro, Vilar do Pinheiro	2.433.050,00	2.433.050,00	0,00
Rua Conselheiro Costa Aroso, 557, r/c Maia - D	145.050,00	145.050,00	0,00
Rua Carlos de Carvalho, 94, 5º andar Matosinhos - BA	1.180.150,00	1.180.150,00	0,00
Rua da Telheira, 142 Santa Cruz do Bispo - B	629.100,00	629.100,00	0,00
Praceta Helena Viera da Silva, 31, Matosinhos - FQ	147.000,00	147.000,00	0,00
Rua do Bom Sucesso, 21 a 61 nº 350, 10º, Porto - ATR	173.964,50	173.964,50	0,00
Rua do Bom Sucesso, 31 cv5, Porto AED	15.835,50	15.835,50	0,00
Av. Da Marinha, H1 c/v - B	26.950,00	26.950,00	0,00
Av. Da Marinha, H1 706 - ER	510.600,00	510.600,00	0,00
Rua Luís de Camões, 179, c, Maia - BO	188.300,00	188.300,00	0,00
Rua Luís de Camões, 179 cave, Maia - F	6.150,00	6.150,00	0,00
Estrada Nacional, 107, km 10 (Casa Angola), Maia	2.033.700,00	2.033.700,00	0,00
Rua Dr. Carlos Pires Felgueiras, 103, 4º S3, Maia - Z	107.550,00	107.550,00	0,00
Rua Alfredo da Cunha, 99 r/c, Matosinhos - G	107.650,00	107.650,00	0,00
Rua de Carlos de Carvalho, 94 cave, Matosinhos - O	24.700,00	24.700,00	0,00



Rua de Carlos de Carvalho, 94 cave, Matosinhos - S	18.050,00	18.050,00	0,00
Rua Henrique Lopes Mendonça, 281- 1º, Porto - DV	11.600,00	11.600,00	0,00
Rua Henrique Lopes Mendonça, 281- 1º, Porto - DZ	11.600,00	11.600,00	0,00
Roças, Vilar do Pinheiro	4.000,00	4.000,00	0,00
Gaveto das Ruas Um e Rua 2, 230, Maia	499.952,50	499.952,50	0,00
Total	8.358.202,50 €	8.358.202,50 €	0,00 €

As restantes frações do Edifício Athos no Castelo da Maia foram vendidas no início do ano de 2024.

Nota 2

Quanto ao número de ações emitidas, resgatadas e em circulação, assim como relativamente ao valor líquido global da SIC e da ação 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
Diferença subscrição/resgate	0,00	0,00	0,00				0,00
Resultado distribuído	0,00						0,00
Resultado acumulado	5 864 711,03				1 015 324,45		6 880 035,48
Ajustamento em imóveis	0,00						0,00
Resultado do período	1 015 324,45				1 015 324,45	-598 802,21	-598 802,21
Somas	8 451 145,48	0,00	0,00	0,00	2 030 648,90	-598 802,21	7 852 343,27
N.º de ações	157 111 000,00						157 111 000,00
Valor por ação	0,0538						0,0500

A SIC não contempla no seu Regulamento de Gestão:

- Resgates com valor da primeira avaliação subsequente;
- Ações 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 (m²)	Avaliação 1		Avaliação 2		Valor do imóvel
		Data	Valor	Data	Valor	
1.1 Terrenos	400,00		4.000,00		4.000,00	4.000,00
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		4.000	4.000
1.1.2.2. Não arrendados	400		4.000		4.000	4.000
Roças, Vilar do Pinheiro	400	16/08/2024	4.000 €	16/08/2024	4.000,00 €	4.000,00
1.4 Construções acabadas	15.843		8.372.005		8.336.400	8.354.203
1.4.1 Arrendadas	13.370		8.274.105		8.236.200	8.255.153
Comércio	85		228.700		231.800	230.250
Travessa Helena Viera da Silva, n.º 285, Matosinhos – HG	31	16/08/2024	84.600 €	16/08/2024	81.900,00 €	83.250,00
Praceta Helena Viera da Silva, n.º 31, Matosinhos – FQ	54	16/08/2024	144.100 €	16/08/2024	149.900,00 €	147.000,00
Habitação	2.203		4.772.905		4.764.700	4.768.803
Rua de Quires, Vilar do Pinheiro	1.320	16/08/2024	2.432.000 €	16/08/2024	2.434.100,00 €	2.433.050,00
Rua Conselheiro Costa Aroso, n.º 557, R/C Maia D	86	16/08/2024	144.100 €	16/08/2024	146.000,00 €	145.050,00
Rua Carlos de Carvalho, n.º 94, 5.º andar Matosinhos – BA	334	16/08/2024	1.174.900 €	16/08/2024	1.185.400,00 €	1.180.150,00
Av. Da Marinha, H1 706 - ER	99	16/08/2024	541.000 €	16/08/2024	480.200,00 €	510.600,00
Gaveto das Ruas Um e Rua 2, 230, Maia	364	16/08/2024	480.905 €	16/08/2024	519.000,00 €	499.952,50
Industrial	4.360		2.681.000		2.644.600	2.662.800
Rua da Telheira, 142 Santa Cruz do Bispo, B	1.060	16/08/2024	632.000 €	16/08/2024	626.200,00 €	629.100,00
Estrada Nacional, 107, km 10 (Casa Angola), Maia	3.300	16/08/2024	2.049.000 €	16/08/2024	2.018.400,00 €	2.033.700,00
Serviços	6.722		591.500		595.100	593.300
Rua do Bom Sucesso, 21 a 61, n.º 350, 10.º, Porto – ATR	77	16/08/2024	171.400	16/08/2024	176.529	173.964,50
Rua do Bom Sucesso, 31 CV5, Porto AED	13	16/08/2024	16.500 €	16/08/2024	15.171,00 €	15.835,50
Rua Luís de Camões, 179, C, Maia – BO	540	16/08/2024	189.600 €	16/08/2024	187.000,00 €	188.300,00
Rua Dr. Carlos Pires Felgueiras, 103, 4.º S3, Maia – Z	132	16/08/2024	107.600 €	16/08/2024	107.500,00 €	107.550,00
Rua Alfredo da Cunha, 99 r/c, Matosinhos, G	5.960	16/08/2024	106.400 €	16/08/2024	108.900,00 €	107.650,00
1.4.2 Não arrendadas	2.473		97.900		100.200	99.050
Habitação	93		70.900		73.300	72.100
Rua de Carlos de Carvalho, 94 cave, Matosinhos – O	25	16/08/2024	24.000 €	16/08/2024	25.400,00 €	24.700,00
Rua de Carlos de Carvalho, 94 cave, Matosinhos - S	22	16/08/2024	18.900 €	16/08/2024	17.200,00 €	18.050,00
Rua Luís de Camões, 179 cave, Maia - F	20	16/08/2024	6.000 €	16/08/2024	6.300,00 €	6.150,00
Rua Henrique Lopes Mendonça, 281- 1.º, Porto - DV	13	16/08/2024	11.000 €	16/08/2024	12.200,00 €	11.600,00
Rua Henrique Lopes Mendonça, 281- 1.º, Porto - DZ	13	16/08/2024	11.000 €	16/08/2024	12.200,00 €	11.600,00
Serviços	2.380		27.000		26.900	26.950
Av. Da Marinha, H1 c/v - B	2.380	16/08/2024	27.000 €	16/08/2024	26.900,00 €	26.950,00
Total	16.243		8.376.005		8.340.400	8.358.203






		Quant.		Cotação		Valor Global
4.Outros Ativos da Carteira						
4.1. Ações						
QPL, S.A.		24 743		10,1039		250 000,80
Total		24 743,00				250 000,80
		Quant.	Moeda	Cotação	Juros decor.	Valor Global
7. Liquidez						678 584,23
7.1 À vista						78 084,23
7.1.2 DO's						78 084,23
DO Novo Banco						12 652,33
DO BCP						162,80
DO Santander						9 170,09
DO Abanca (202236)						3 410,54
DO BPI						11 332,76
DO Carregosa						41 259,63
DO Abanca (131860)						96,08
7.1.3 Fundos de tesouraria						0,00
7.2 A prazo						600 500,00
7.2.1 DP's e com pré-aviso						600 500,00
7.2.2 CD's						0,00
7.2.3 Valores mobiliários com prazo < 12 meses						0,00
8. Empréstimos						553 271,85
8.1 Empréstimos obtidos						553 271,85
Banco Novo Banco E1M+1,125% 20210511 20250511						450 000,00
Banco BPI Leasing E6M+1,25% 20150529 20250508						103 271,85
Banco Novo Banco (CCC) E3M+0,9% 20240821 20250216						0,00
8.2 Descobertos						0,00
8.3 Componente variável de fundos mistos						0,00
9. Outros valores a regularizar						
9.1 Valores ativos						368 002,18
9.1.1. Adiantamentos por conta de imóveis						
9.1.4. Renda em dívida						80 359,12
9.1.5. Outros						287 643,06
9.2. Valores passivos						1 249 283,90
9.2.1 Recebimentos por conta de imóveis						0,00
9.2.5. Rendas adiantadas						39 692,87
9.2.6. Outros						1 209 591,03
Total						-755 969,34
Valor Líquido Global da SIC						7 852 233,96

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

	Total	Categoria única
Em circulação	157.111.000,00	157.111.000,00
Emitidas no período	0,00	0,00
Resgatadas no período	0,00	0,00



Nota 4 e 5

A SIC possui títulos em carteira à data de 31 de dezembro de 2024 referente à aquisição de 24.743 ações da entidade QPL, S.A.

Contas	Saldo inicial	Aumentos	Reduções	Saldo final
QPL, S.A.	250 000,80		0,00	250 000,80
Total	250 000,80	0,00	0,00	0,00

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 respetiva 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 2024, decompunha-se da seguinte forma:

Contas	Saldo inicial	Aumentos	Reduções	Saldo final
Numerário				
Depósitos à ordem	21.684,31	11.616.270,63	11.559.870,71	78.084,23
Depósitos a prazo e com pré-aviso	500,00	2.101.000,00	1.501.000,00	600.500,00
Certificados de depósito				
UP de fundos de tesouraria				
Outras contas de disponibilidades				
Total	22.184,31	13.717.270,63	13.060.870,71	678.584,23

Nota 8

A SIC, a 31 de dezembro de 2024, apresenta relativamente às rubricas de devedores os seguintes registos:





Entidades	Devedores por rendas vencidas	Outros devedores	Soma
Grade - Restaurante Lda	3 483,00		3 483,00
Ondas e Correntes Unipessoal Lda	5 253,47		5 253,47
Maria Isabel Maia Sousa Teixeira	2 264,00		2 264,00
Daniel Fernando Costa Serrano	8 216,40		8 216,40
Isadora Skornicki	1 766,24		1 766,24
Silva & Mendo, Lda	62 280,00		62 280,00
Starhotels	9 595,62		9 595,62
Imoflat	190,08		190,08
Aimatra	297,34		297,34
J.A.J.	562,50		562,50
Claúdia Isabel Maria Teixeira	550,00		550,00
Autoridade Tributária		72 712,34	72 712,34
Aimatra		160 518,84	160 518,84
Miguel Teixeira		1 010,00	1 010,00
Four Partners Invest		5 000,00	5 000,00
Portobaixa		5 556,00	5 556,00
E3B		5 556,00	5 556,00
Fon SA		44 448,00	44 448,00
Total	94 458,65	294 801,18	389 259,83

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	103.271,85	Leasing	Gaveto das Ruas Um e Rua 2, 230, Maia
Banco Novo Banco	0,00	Hipoteca	Estrada Nacional, 107, km 10 (Casa Angola), Maia

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	0,00	55.540,10	0,00	55.540,10

Os valores constituídos como provisões referem-se a faturas de clientes em dívida há mais de três meses.

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	1 050 000,00
Outras	0,00	0,00
Total	600,00	1 050 600,00

O valor mencionado em valores cedidos garantia de 1.050.000€ refere-se ao valor máximo da hipoteca associada à conta caucionada do Novo banco. O valor utilizado em 2024 desta conta é zero.

Nota 14

No exercício económico de 2024 as remunerações auferidas pelos membros dos órgãos sociais (executivos e não executivos), dirigentes e restantes colaboradores da entidade responsável pela gestão da SIC, e, suportadas por essa, encontram-se espelhadas no quadro que se segue:

20
AL
\$ 14

Grupo	N.º de beneficiários	Remuneração fixa (1)	Remuneração variável (2)	Valor total (3) = (1) + (2)
Conselho de Administração	4	216.300,00	0,00	216.300,00
Conselho Fiscal	3	14.400,00	0,00	14.400,00
Responsáveis pela gestão de riscos e pelas funções de controlo	2	56.050,00	0,00	56.050,00
Restantes Colaboradores	5	87.550,00	0,00	87.550,00
Total	14	374.300,00	0,00	374.300,00

Nota 15

Imposto do Exercício	2024	2023
Imposto sobre o rendimento	0,00	0,00
Imposto sobre as mais valias prediais	0,00	0,00
Impostos indiretos		
Imposto de selo	6 183,04	7 782,06
Imposto municipal sobre imóveis	13 468,50	12 108,22
Adicional imposto municipal sobre imóveis	6 087,46	6 258,35
Outros impostos		
Taxas		206,34
Total	25 739,00	26 354,97

Porto, 26 de fevereiro de 2025

A Contabilista Certificada



Patrícia Isabel Feijó

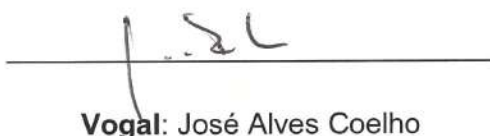
O Conselho de Administração



Presidente: José Miguel Marques



Vogal: José Sousa Lopes



Vogal: José Alves Coelho



Vogal: Alexandre Teixeira Mendes