

ATHOS
Sociedade Especial de Investimento
Imobiliário de Capital Fixo, SICAFI, S.A.

**Relatório e Contas
2022**



MP
R
D

INTENCIONALMENTE
DEIXADO EM BRANCO

RELATÓRIO DE GESTÃO

2022

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 – Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo, SICAFI, S.	
A. 11	
3.1. Estratégia da SICAFI	11
3.2. Evolução da Carteira da SICAFI	12
3.3. Performance da SICAFI	13
3.4. Distribuição de Rendimentos	14
3.5. Gestão do Risco	14
3.6. Eventos Subsequentes e Perspetivas Futuras	17
4. Demonstrações Financeiras	20
4.1. Balanço	20
4.2. Demonstração dos Resultados por Natureza	21
4.3. Demonstração de Fluxos Monetários	21
5. Anexo às Demonstrações Financeiras	24
5.1. Introdução	24
5.2. Princípios contabilísticos	24
5.3. Notas ao Anexo	25

1. Introdução

A Athos – Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo, S.A. (a "SICAFI") é gerida pela Carregosa – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. desde 27 de dezembro de 2022.

A SICAFI 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 e cento e dez euros) e 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 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 5.º, n.º 1, alínea b) e 59.º-A a 59.º-D da Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro – Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (RGOIC).

O objetivo da SICAFI 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 os interesses dos Acionistas, e procurar uma valorização crescente do capital.

A SICAFI 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.

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

Não obstante, sempre que o interesse dos Acionistas o aconselhe, e salvaguardadas a solvabilidade e a solidez financeira da SICAFI, 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.

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

1. O património da SICAFI 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 outros organismos de investimento imobiliário, nos termos do n.º 1 do artigo 205.º e do artigo 206.º do RGOIC;
- A título acessório, a SICAFI 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 SICAFI 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 SICAFI apenas pode deter ativos imobiliários localizados em Portugal.
- A SICAFI apenas pode deter ativos denominados em euros.
- A SICAFI pode investir em sociedades imobiliárias até ao limite de 40% do seu ativo total.

4. Instrumentos financeiros

Considerando que a SICAFI 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 SICAFI, por recurso a empréstimos, que podem apenas ser contraídos junto de instituições de crédito ou dos próprios Acionistas da SICAFI.

2. Contexto Macroeconómico e de Mercado

2.1. Contexto Macroeconómico

O cenário macroeconómico em 2022 foi caracterizado por uma inflação elevada, um aumento abrupto das taxas de juro e uma deterioração das perspetivas económicas. Para tal contribuiu decisivamente a eclosão do conflito armado na Ucrânia em 24 de fevereiro, que veio acelerar algumas tendências já pré-existentes, como a crise na

globalização e as tensões sobre as cadeias produtivas. Não obstante, o crescimento do PIB¹ em 2022 foi de 6,7%, prevendo-se que em 2023 atinja os 1,5%². O PSI fechou 2022 com uma subida de 2,81%.³

O crescimento económico foi fortemente alicerçado pelas exportações (+17,7%), que atingiram um valor superior ao das importações (+11,1%).² Os valores dos indicadores quantitativos da atividade económica² demonstram um aumento do consumo privado (+5,9%), do consumo público (+2,0%) e da formação bruta do capital fixo (+1,3%). Prevê-se uma tendência de diminuição do crescimento do consumo público e privado, embora não do investimento, que deverá beneficiar do impulso conferido pelo Plano de Recuperação e Resiliência.

A inflação impactou significativamente a conjuntura macroeconómica nacional e internacional, tendo atingido o valor de 8,1% em Portugal, inferior aos 8,4%⁴ registados na Zona Euro. Os Estados Unidos atingiram um nível de inflação de 6,5%.⁵ Os valores da inflação registados em 2022 encontram-se acima dos objetivos de médio prazo da Fed e do BCE (2%). Contudo, espera-se que a inflação em Portugal se reduza, atingindo os valores de 5,8% em 2023 e de 3,3% em 2024.²

Procurando dar resposta à inflação elevada, foram implementadas uma série de políticas monetárias em 2022, das quais se destaca o aumento das taxas de juro. O ano terminou com a taxa de juro diretora do Banco Central Europeu a atingir os 2,5%, tendo tido lugar o primeiro aumento desde 2011 nas taxas de juro de referência. Já a Reserva Federal dos Estados Unidos passou de uma taxa de juro diretora praticamente nula no início deste ano para uma taxa de juro diretora compreendida no intervalo de 4,25 a 4,5%.

A Euribor a 12 meses iniciou o ano de 2022 negativa, nos -0,477%, e encerrou o mês de dezembro nos 3,004% - a maior subida anual de sempre desta taxa. A média de

¹ Jornal Público, 31 de janeiro de 2023 - <https://www.publico.pt/2023/01/31/economia/noticia/economia-cresce-02-final-2022-escapa-recessao-2037026>.

² Banco de Portugal, dezembro de 2022, Boletim Económico - <https://www.bportugal.pt/page/boletim-economico-dezembro-de-2022>.

³ Jornal de Negócios, 30 de dezembro de 2022 - <https://www.jornaldenegocios.pt/mercados/bolsa/detalhe/psi-ganha-28-em-2022-qalp-foi-a-estrela-do-ano-com-escalada-de-48>.

⁴ Eurostat, Índice harmonizado de Preços do Consumidor – <https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/tec00118/default/table?lang=en>.

⁵ U.S. Bureau of Labor Statistics, Índice do Preço dos Consumidores - <https://www.bls.gov/cpi/>.

dezembro da Euribor a três e seis meses situou-se nos 2,060% e 2,555%, respetivamente.⁶

Durante o ano de 2022, o euro desvalorizou face ao dólar, tendo, durante dois meses, chegado a valer menos do que a moeda americana. Contudo, nos meses finais do ano, a taxa de câmbio inverteu-se, ficando o euro a valer, novamente mais do que o dólar. Não obstante, o euro não conseguiu recuperar totalmente, ficando ainda abaixo da cotação com que iniciou o ano.⁷

As Administrações Públicas encerraram 2022 com um défice de 3591 milhões de euros. Trata-se de um valor inferior em 1,6 mil milhões de euros ao esperado no início do ano, ficando este resultado a dever-se, em larga medida, ao aumento da receita fiscal.⁸ Já o peso da dívida pública caiu para 114,7% do PIB em 2022, uma redução de 10,9pp face ao ano anterior, fortemente marcado pela pandemia⁹.

O Indicador do sentimento económico atingiu o valor mais elevado de 2022 em fevereiro, tendo posteriormente entrado numa trajetória descendente.¹⁰

O Indicador de confiança dos consumidores sofreu uma forte queda entre fevereiro e março de 2022 com o eclodir da guerra na Ucrânia, da qual ainda não recuperou. Os níveis verificados ao longo do ano foram, na sua generalidade, inferiores aos do período de pandemia.¹¹

2.2. Análise do Setor Imobiliário em Portugal

O investimento no mercado imobiliário português superou os 3 mil milhões de euros em 2022 (+73%), distinguindo-se como o terceiro melhor ano¹² em termos de volume de

⁶ Jornal de Negócios, 30 de dezembro de 2022 - <https://www.jornaldenegocios.pt/mercados/taxas-de-juro/detalhe/euribor-a-12-meses-de-dezembro-em-maximos-historicos-com-bce-a-ajudar>.

⁷ BPStat, Cotação Euro-Dólar - <https://bpstat.bportugal.pt/serie/12532123>.

⁸ Comunicado do Governo - <https://www.portugal.gov.pt/pt/gc23/comunicacao/comunicado?i=administracoes-publicas-encerraram-2022-com-defice-de-3591-milhoes-de-euros>.

⁹ Jornal de Negócios, 1 de fevereiro de 2023 - <https://www.jornaldenegocios.pt/economia/detalhe/peso-da-dívida-publica-caiu-para-1147-em-2022>.

¹⁰ BPStat, Indicador de Sentimento Económico - [BPstat \(bportugal.pt\)](https://bpstat.bportugal.pt).

¹¹ BPStat, Indicador de Confiança dos Consumidores - https://bpstat.bportugal.pt/dados/series?mode=graphic&svid=CJ-4AAAAAAA.III|B|C|10!!!False!24!:1hvIAO:U12JWw_4o7oAclA-yi3gw12QkA&series=12099338.

¹² Jornal Expresso, 3 de janeiro de 2023 - <https://expresso.pt/economia/2023-01-03-Investimento-imobiliario-em-Portugal-aumenta-39-em-2022-para-3-mil-milhoes-de-euros-diz-consultora-03ea54dd>.

investimento. O setor da hotelaria representou 33% do total investido, o de escritórios 27% e o de industrial e logística 18%.¹³ Os estrangeiros representaram 80% do montante investido.¹⁴

As *Prime Yields* aumentaram em 0,50pp em todos setores, em comparação com 2021, com a exceção do setor de retalho (+0,25%) e do setor industrial e de logística (-0,25%).¹³

O mercado de alternativos foi marcado pela falta de oferta, mas a insuficiência não diminuiu o interesse dos investidores. O setor da hotelaria ainda não retomou totalmente aos níveis pré-covid, mas prevê-se que o faça em 2023. O setor dos escritórios teve um ano recorde no espaço ocupado em Lisboa. Já o Porto, em função de uma maior procura por áreas menores, registou um crescimento mais reduzido. No setor do retalho, o mercado de luxo, de centros comerciais e de *retail parks*, tiveram um ano bastante positivo com valores acima do período pré-covid. O setor industrial e de logística teve uma diminuição de espaço ocupado como resultado da falta de oferta e de constrangimentos à nova oferta.

O setor residencial atingiu um aumento de preços de 18,7%, alcançando o crescimento mais acentuado em 30 anos¹⁵. Registou, contudo, crescimentos trimestrais cada vez menores¹⁴. Estima-se que em 2022 tenha existido um aumento em cerca de 1,5% do número de habitações transacionadas e de 10% do valor das habitações transacionadas.¹⁶

O crédito à habitação em 2022, somou, até novembro, 14.753 milhões de euros (+7%), sendo a taxa de juro média anual para o total do crédito à habitação de 1,084% (+24,2 p.b.).¹⁴

A resiliência dos preços no mercado imobiliário é apontada como sendo, entre outros fatores, uma consequência da escassez de oferta associada a uma procura crescente por parte de estrangeiros com maior poder compra.¹⁶

¹³ JLL, Market 360 Highlights.

¹⁴ Revista Confidencial Imobiliário, janeiro de 2023 - <https://www.confidencialimobiliario.com/editorial/revista/2023-01/>.

¹⁵ Revista Confidencial Imobiliário, 24 de janeiro de 2023 - <https://www.confidencialimobiliario.com/mercados/habitacao-compra-e-venda/precos-da-habitação-subiram-19-em-2022-o-maior-aumento-em-30-anos/>.

¹⁶ Jornal Público, 24 de janeiro de 2023 - <https://www.publico.pt/2023/01/24/economia/noticia/ha-30-anos-precos-casas-nao-aumentavam-tanto-2036132>.

O investimento direto estrangeiro no imobiliário em 2022 atingiu um valor recorde no mês de maio de 426,41M€, totalizando cerca de 2890,63 milhões de euros (até novembro).¹⁷

O aumento dos custos de construção, a maior dificuldade em obtenção de crédito devido ao aumento das taxas de juro e os licenciamentos demorados devem contribuir para que continue a existir uma relativa escassez de oferta nova no mercado.

3. Athos – Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo, SICAFI, S.A.

3.1. Estratégia da SICAFI

A SICAFI detém um património imobiliário heterogéneo, detendo frações de parqueamento, moradias, apartamentos, frações de escritórios, pavilhões de armazenagem, lojas e um edifício de cariz habitacional, tipo plurifamiliar, o qual se encontra em construção, estando também em adiantado processo de comercialização das suas frações.

A heterogeneidade não se confina ao uso, mas também ao nível da dimensão e do valor, havendo desde pequenas frações, a armazéns com escala e dimensão, bem como um imóvel integrado nas atividades de promoção imobiliária própria.

O grande propósito da criação da SICAFI é o de ser eficazmente geradora de rendimento e valorização patrimonial, pelo que, numa primeira linha estratégica, e até pela dimensão de investimento já realizado, se deve atender à dinamização da conclusão da construção do edifício habitacional que antes foi referenciado, bem como à finalização das vendas das frações autónomas que o integram.

O facto de a Carregosa SGOIC ter assumido a gestão da SICAFI apenas no final do ano, não permitiu que, para além do diagnóstico acima sumariamente realizado, houvesse lugar à estruturação de um plano estratégico de gestão ativa dos patrimónios

¹⁷ BPStat, Investimento Direto Estrangeiro - <https://bostat.bportugal.pt/serie/12581334>.

imobiliários, sendo o mesmo preparado para o exercício seguinte, para que o propósito fundamental de criação de valor possa ser efetivo.

3.2. Evolução da Carteira da SICAFI

A 31 de dezembro de 2022, a carteira de ativos imobiliários da SICAFI era constituída por:

Imóveis	Área (m ²)	Valor do imóvel
Prédio Urbano – Castelo da Maia, Lote 27	244	2 805 950,00
Prédio Rústico – Roças	400	4 000,00
Prédio Urbano – Rua Luis de Camões n.º 179 – BO	540	186 100,00
Prédio Urbano – Gaveto das Ruas 1 e 2 n.º 230	364	485 150,00
Prédio Urbano – Rua Conselheiro Costa Aroso n.º 555 R/C – D	86	148 000,00
Prédio Urbano – Rua Dr. Carlos Pires Felgueiras n.º 103 – Z	132	102 800,00
Prédio Urbano – Rua de Carlos de Carvalho n.º 94 – BA	334	1 157 400,00
Prédio Urbano – Travessa Helena Vieira da Silva – FQ	54	132 650,00
Prédio Urbano – Travessa Helena Vieira da Silva – HG	31	77 600,00
Prédio Urbano – Rua Alfredo da Cunha n.º 97 – G	5960	109 600,00
Prédio Urbano – Rua da Telheira n.º 142 – B	1060	629 000,00
Prédio Urbano – Rua do Bom Sucesso n.º 31 – AED, ATR	90	188 100,00
Prédio Urbano – Rua de Quires	1320	2 409 500,00
Prédio Urbano – Avenida da Marinha Lote H1 – B	2380	22 975,00
Prédio Urbano – Avenida da Marinha Lote H1 – ER	99	468 150,00
Prédio Urbano – Rua Luis de Camões n.º 179 – F	20	6 100,00
Prédio Urbano – Estrada Nacional, 107 KM 10	3300	2 056 500,00
Prédio Urbano – Rua de Carlos de Carvalho n.º 94 – O	25	24 450,00
Prédio Urbano – Rua de Carlos de Carvalho n.º 94 – S	22	17 150,00
Prédio Urbano – Rua Henrique Lopes Mendonça n.º 281 – DV	13	15 900,00
Prédio Urbano – Rua Henrique Lopes Mendonça n.º 281 – DZ	13	15 900,00

Balanço (Valores em Euros)	2022	
	Montante	%
Ativo		
Ativo imobiliário	11 062 975,00	90,09%
Depósitos à ordem e a prazo	211 355,64	1,72%
Outros valores ativos	1 005 166,73	8,19%
	12 279 497,37	100,00%
Passivo		
Comissões e outros encargos a pagar	-	0,00%
Empréstimos contraídos	1 972 632,84	40,73%
Outras contas de credores	151 474,01	3,13%
Outros valores passivos	2 719 569,49	56,15%
	4 843 676,34	100,00%
Valor Global Líquido do Fundo	7 435 821,03	
N.º de ações	157 111	
Valor da ação	47,3285	

A 31 de dezembro de 2022 a SICAFI possuía 11.062.975,00€ investidos em ativos imobiliários, o que corresponde a 89,97% do seu Ativo Total.

3.3. Performance da SICAFI

O Ativo Líquido da SICAFI a 31 de dezembro de 2022 era de 12.296.854,44€.

	Valor	% do VLGF (1)
Encargos		
Comissão Gestão	729,53 €	0,01%
Comissão Depósito	169,30 €	0,00%
Taxa de supervisão	200,00 €	0,00%
Custos com auditoria	5 904,00 €	0,08%
Custos com avaliação		0,00%
	7 002,83 €	0,09%

(1) Valor Líquido Global da SICAFI a 31 de dezembro de 2022

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 2022 estabeleceu-se nos 7.002,83€, o equivalente a 0,09% do VLGF.

A cotação da SICAFI a 31 de dezembro de 2022 era de 47,3285€.

3.4. Distribuição de Rendimentos

A SICAFI capitalizará, por regra, a totalidade dos rendimentos obtidos, não estando prevista a distribuição com caráter 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 SICAFI, 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 SICAFI 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 SICAFI 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 SICAFI 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 SICAFI.

O portefólio que integra a SICAFI 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 2022, os limites legais e regulamentares da SICAFI, encontravam-se integralmente cumpridos, conforme descrição abaixo.

Posição de liquidez		
Depósitos bancários	211 355,64	1,72%
Posição de alavancagem, derivados, reportes e empréstimos		
Financiamentos bancários	1 972 632,84	16,03%
Total	1 972 632,84	16,03%
Controlo dos limites de investimento		
Terrenos Urbanizados	2 805 950,00	
Terrenos Não Urbanizados	4 000,00	
Construções Acabadas	8 253 025,00	
Σ Valor dos prédios	11 062 975,00	
Estrutura dos imóveis em carteira		
Prédio Urbano – Castelo da Maia, Lote 27	2 805 950,00	22,82%
Prédio Rústico – Roças	4 000,00	0,03%
Prédio Urbano – Rua Luís de Camões n.º 179 – BO	186 100,00	1,51%
Prédio Urbano – Gaveto das Ruas 1 e 2 n.º 230	485 150,00	3,95%
Prédio Urbano – Rua Conselheiro Costa Aroso n.º 555 R/C – D	148 000,00	1,20%
Prédio Urbano – Rua Dr. Carlos Pires Felgueiras n.º 103 – Z	102 800,00	0,84%
Prédio Urbano – Rua de Carlos de Carvalho n.º 94 – BA	1 157 400,00	9,41%
Prédio Urbano – Travessa Helena Vieira da Silva – FQ	132 650,00	1,08%
Prédio Urbano – Travessa Helena Vieira da Silva – HG	77 600,00	0,63%
Prédio Urbano – Rua Alfredo da Cunha n.º 97 – G	109 600,00	0,89%
Prédio Urbano – Rua da Telheira n.º 142 – B	629 000,00	5,12%
Prédio Urbano – Rua do Bom Sucesso n.º 31 – AED, ATR	188 100,00	1,53%
Prédio Urbano – Rua de Quires	2 409 500,00	19,59%
Prédio Urbano – Avenida da Marinha Lote H1 – B	22 975,00	0,19%
Prédio Urbano – Avenida da Marinha Lote H1 – ER	468 150,00	3,81%
Prédio Urbano – Rua Luís de Camões n.º 179 – F	6 100,00	0,05%
Prédio Urbano – Estrada Nacional, 107 KM 10	2 056 500,00	16,72%
Prédio Urbano – Rua de Carlos de Carvalho n.º 94 – O	24 450,00	0,20%
Prédio Urbano – Rua de Carlos de Carvalho n.º 94 – S	17 150,00	0,14%
Prédio Urbano – Rua Henrique Lopes Mendonça n.º 281 – DV	15 900,00	0,13%
Prédio Urbano – Rua Henrique Lopes Mendonça n.º 281 – DZ	15 900,00	0,13%
Total	11 062 975,00	89,97%

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 SICAFI;
- Ao nível da gestão, é analisada a estrutura de custos da SICAFI 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 SICAFI, é monitorizada a reserva de liquidez da SICAFI, 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 SICAFI 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 e do mercado de arrendamento.

A Carregosa SGOIC, reconhecendo a importância do Risco de Mercado na gestão da SICAFI, 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 SICAFI.



De forma a controlar o risco de crédito dos arrendatários da SICAFI, 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.

Com a entrada em vigor do 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, foram estabelecidos 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 agrupa 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 SICAFI critérios de prudência, segurança e estabilidade, cumprindo igualmente, no âmbito da sua atividade, o conjunto de disposições legais e regulamentares em matéria ambiental especificamente aplicáveis ao setor imobiliário.

3.6. Eventos Subsequentes e Perspetivas Futuras

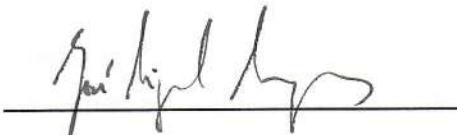
Os patrimónios imobiliários detidos pela SICAFI possuem, em termos substantivos, vínculos de arrendamento com alguma solidez, pelo que a sua gestão, numa ótica de gestão ativa e da sua valorização, se encontra algo condicionada.

Contudo, as matérias do foro da responsabilidade contratual que estão associadas ao património de promoção imobiliária em curso (edifício habitacional plurifamiliar), requerem uma atenção especial, considerando que os trabalhos de construção civil carecem de aceleração, pois estão em atraso, e, por esse facto, a gestão contratual das vendas precisa também de ser devidamente acompanhada, uma vez que os compromissos de entrega precisam de ser atendidos.

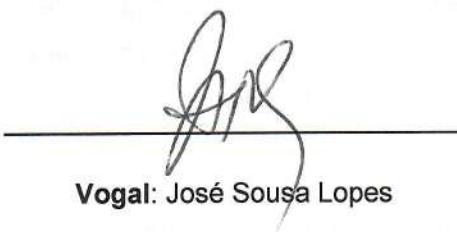
Os conceitos globais que irão dar origem às orientações estratégicas são já claros e vão, a breve prazo, poder ser objeto de consensualização junto do Conselho de Administração da SICAFI, permitindo que, para cada património individualmente considerado, se fixem as orientações e o percurso de gestão a seguir, tendo por móbil fundamental, conforme já referido, a criação de valor.

Porto, 18 de abril de 2023

O Conselho de Administração



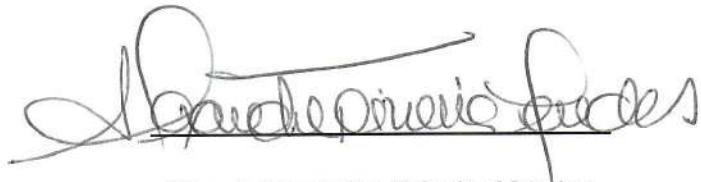
Presidente: José Miguel Marques



Vogal: José Sousa Lopes



Vogal: José Alves Coelho



Vogal: Alexandre Teixeira Mendes

DR. S. L. B.

Demonstrações Financeiras

4. Demonstrações Financeiras

4.1. Balanço em 31 de dezembro de 2022

Códigos das contas	Ativo	2022			Códigos das contas	Passivo	2022
		Ativo bruto	Mais valias/AF	Mais valias/AD			
Ativos imobiliários					Capital do fundo		
31	Terrenos	2 668 823,33	3 180 440,30	1 624 513,63	4 224 750,00	61	1 571 110,00
32	Construções	4 015 624,32	4 437 454,34	1 614 853,66	6 838 225,00	62	594 486,83
	Total de imóveis	6 684 447,65	7 617 894,64	3 239 367,29	11 062 975,00	64	
					Resultado líquido do período	65	5 270 224,20
					DR		
					Total do capital do fundo		7 435 821,03
Contas de terceiros							
412	Devedores por rendas vencidas	33 975,06	0,00	0,00	33 975,06		
	969 104,80				969 104,80		
419	Outros devedores	1 003 079,86	0,00	0,00	1 003 079,86		
Disponibilidades							
12	Depósitos à ordem	210 855,64	0,00	0,00	210 855,64		
13	Depósitos a prazo	500,00	0,00	0,00	500,00		
	Total das disponibilidades	211 355,64	0,00	0,00	211 355,64	424+429	
Acréscimos e diferimentos							
51	Acréscimos de proveitos a receber	0,00	0,00	0,00	0,00		
52	Despesas com custos diferidos	2 086,87	0,00	0,00	2 086,87		
58	Outros acréscimos e diferimentos	0,00	0,00	0,00	0,00		
	Total das regularizações ativas	2 086,87	0,00	0,00	2 086,87	53	
	Total do ativo	7 900 970,02	7 617 894,64	3 239 367,29	12 279 497,37	Total do passivo e situação líquida	12 279 497,37
	Total do número de unidades de participação					157 111,00	
	Valor unitário da unidade de participação (EUR)					47,3285	

Contabilista Certificada:

João Pedro Moura
Conselho de Administração:

João Pedro Moura
Presidente Diretor Financeiro

4.2. Demonstraçao dos Resultados por Natureza em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em euros)						
Códigos das contas	Gastos	2022	Códigos das contas	2022	Proveitos e Ganhos	2022
711+...+718	Juros e custos equiparados De operações correntes		29 196,89	8 111+814+818	Juros e proveitos equiparados e ativos imobiliários Outros de operações correntes	4 983,77
724+...+728	Comissões Outras de operações correntes		2 942,88	833	Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários Em ativos imobiliários	8 516 708,30
733	Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários Em ativos imobiliários		3 103 860,99	851	Reversão de ajustamentos e provisões - rendas vencidas	
7411+7421	Impostos Impostos sobre o rendimento		35 739,42	86	Reversão de ajustamentos e provisões - outros encargos	
7412+7422	Impostos indiretos				Rendimentos de ativos imobiliários	285 608,71
718+7428	Outros impostos				Rendimentos de ativos imobiliários	
751	Provisões do exercício Ajustamentos de dívidas a receber			87	Outros proveitos e ganhos correntes Outros proveitos e ganhos correntes	0,58
752+758	Provisões para encargos				Total dos proveitos e ganhos correntes (B)	8 807 301,36
76	Fornecimento de serviços externos Total dos custos e perdas correntes (A)	3 345 622,26				
782	Custos e perdas eventuais Perdas extraordinárias		143 905,19	882	Proveitos e ganhos eventuais Ganhos extraordinários	439,95
783	Perdas de exercícios anteriores		51 66	883	Ganhos de exercícios anteriores	27 874,74
784...+788	Outras perdas eventuais		75 812,74	888	Outros ganhos eventuais	
	Total dos custos e perdas eventuais (C)	219 769,59			Total dos proveitos e ganhos eventuais (D)	28 314,69
	Resultado líquido do período		5 270 224,20			
	Total	8 835 616,05			Total	8 835 616,05
8X2-7X2-7X3	Resultados da carteira títulos e participações em sociedades imobiliárias	5 524 573,94	0	D-C B+D-A-C+742	Resultados eventuais	-191 454,90
8X4+86-7X3-76	Resultado de ativos imobiliários	0,00		B+D-A-C	Resultados antes de impostos sem o rendimento	5 270 224,20
8X9-7X9	Resultados das operações extrapatrimoniais	5 461 679,10			Resultados líquidos do período	5 270 224,20
B-A+742	Resultados correntes					

Conselho de Administração:

Contabilista Certificada:

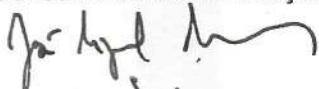


4.3. Demonstração de Fluxos Monetários em 31 de dezembro de 2022

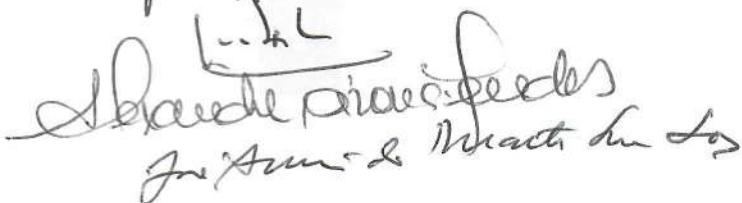
Discriminação dos fluxos	2022	Valor	Somatório
Operações sobre as UP do Fundo			
Recebimentos			
Subscrição de unidades de participação			
Pagamentos			
Rendimentos pagos aos participantes			
Fluxo das operações sobre as UP do fundo			0,00
Operações ativos Imobiliários			
Recebimentos			
Alienação de imóveis	450	100,00	
Venda de participações em sociedades imobiliárias	265	106,00	
Rendimento de ativos imobiliários			
Rendimentos de participações em sociedades imobiliárias			
Adiantamentos por conta de alienação de imóveis			
Outros recebimentos de valores imobiliários			
Pagamentos			
Aquisição de ativos imobiliários	-173	882,08	
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	0,00		
Adiantamento por conta de aquisição de imóveis	0,00		
Outros pagamentos de valores imobiliários	0,00		
Fluxo das operações sobre valores imobiliários			541 323,92
Operações da carteira de título			
Recebimentos			
Pagamentos			
Juros e custos similares			
Fluxo das operações da carteira de títulos			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			
Pagamentos			
Comissão de gestão			
Comissão de depósito			
Impostos e taxas	-202 346,00		
Financiamento	-492 741,86		
Juros de financiamento	-29 196,89		
Outros pagamentos correntes	-465 446,75		
Fluxo das operações de gestão corrente			-1 130 941,50
Operações eventuais			
Recebimentos			
Pagamentos			
Perdas extraordinárias			
Fluxo das operações eventuais			0,00
Saldo dos fluxos monetários do período			-589 617,58
Disponibilidades no início do período			800 973,22
Disponibilidades no fim do período			211 355,64

Conselho de Administração:

Contabilista Certificada:




Pág. 22 | 35



Anexo às Demonstrações Financeiras

4
5
6
7
8

5. Anexo às Demonstrações Financeiras

5.1. Introdução

A "Athos – Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo, SICAFI, S.A.", doravante denominada de Athos ou SICAFI, é um organismo de investimento coletivo, constituído por subscrição particular, como um organismo especial 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 SICAFI, a "Athos – Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo, SICAFI, 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 SICAFI 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 SICAFI opera continuamente, com duração ilimitada, entendendo-se que não tem intenção nem necessidade de entrar em liquidação.

Consistência: a SICAFI 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 SICAFI 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 SICAFI 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	77 600,00	77 600,00	0,00
Rua de Quires, Vilar do Pinheiro, Vilar do Pinheiro	2 409 500,00	2 409 500,00	0,00
Rua Conselheiro Costa Aroso, 557, r/c Maia - D	148 000,00	148 000,00	0,00
Rua Carlos de Carvalho, 94, 5.º andar Matosinhos - BA	1 157 400,00	1 157 400,00	0,00
Rua da Telheira, 142 Santa Cruz do Bispo - B	629 000,00	629 000,00	0,00
Praceta Helena Viera da Silva, 31, Matosinhos - FQ	132 650,00	132 650,00	0,00
Rua do Bom Sucesso, 21 a 61 n.º 350, 10.º, Porto - ATR	171 650,00	171 650,00	0,00
Rua do Bom Sucesso, 31 cv5, Porto AED	16 450,00	16 450,00	0,00
Av. Da Marinha, H1 c/v - B	22 975,00	22 975,00	0,00
Av. Da Marinha, H1 706 - ER	468 150,00	468 150,00	0,00
Rua Luis de Camões, 179, c, Maia - BO	186 100,00	186 100,00	0,00
Rua Luis de Camões, 179 cave, Maia - F	6 100,00	6 100,00	0,00
Lote 27, Castelo da Maia, Maia	2 805 950,00	2 805 950,00	0,00
Estrada Nacional, 107, km 10 (Casa Angola), Maia	2 056 500,00	2 056 500,00	0,00
Rua Dr. Carlos Pires Felgueiras, 103, 4.º S3, Maia - Z	102 800,00	102 800,00	0,00
Rua Alfredo da Cunha, 99 r/c, Matosinhos - G	109 600,00	109 600,00	0,00
Rua de Carlos de Carvalho, 94 cave, Matosinhos - O	24 450,00	24 450,00	0,00
Rua de Carlos de Carvalho, 94 cave, Matosinhos - S	17 150,00	17 150,00	0,00
Rua Henrique Lopes Mendonça, 281- 1.º, Porto - DV	15 900,00	15 900,00	0,00
Rua Henrique Lopes Mendonça, 281- 1.º, Porto - DZ	15 900,00	15 900,00	0,00
Roças, Vilar do Pinheiro	4 000,00	4 000,00	0,00
Gaveto das Ruas Um e Rua 2, 230, Maia	485 150,00	485 150,00	0,00
Total	11 062 975,00 €	11 062 975,00 €	0,00 €

Nota 2

Quanto ao número de ações emitidas, resgatadas e em circulação, assim como relativamente ao valor líquido global da SICAFI 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	447 056,01			147 430,82			594 486,83
Ajust. em imóveis	0,00						0,00
Result. do período	155 190,82				-155 190,82	5 270 224,20	5 270 224,20
Somas	2 173 356,83	0,00	0,00	147 430,82	-155 190,82	5 270 224,20	7 435 821,03
N.º de ações	157 111,00						157 111,00
Valor por ação	13,8333						47,3285

A SICAFI 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 SICAFI e relativamente à "A-Composição discriminada da carteira de ativos" apresentamos apenas as rubricas com relevância para esta SICAFI 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	644,00		2 561 000,00		3 058 900,00	2 805 950,00
1.1.1 Urbanizados	244		2 557 000		3 054 900	2 805 950
1.1.1.2. Não arrendados	244		2 557 000		3 054 900	2 805 950
Lote 27, Castelo da Maia, Maia	244	16/08/2022	2 557 000 €	16/08/2022	3 054 900,00 €	2 805 950,00
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	16/08/2022	4 000 €	16/08/2022	4 000,00 €	4 000,00
1.4 Construções acabadas	15 843		8 546 850		7 959 200	8 253 025
1.4.1 Arrendadas	13 370		8 442 000		7 859 100	8 150 650
Comércio	85		222 000		198 500	210 250
Travessa Helena Viera da Silva, 285, Matosinhos - HG	31	16/08/2022	83 000 €	16/08/2022	72 200,00 €	77 600,00
Praceta Helena Viera da Silva,31, Matosinhos - FQ	54	16/08/2022	139 000 €	16/08/2022	126 300,00 €	132 650,00
Habitação	2 203		4 852 000		4 484 400	4 668 200
Rua de Quires, Vilar do Pinheiro, Vilar do Pinheiro	1 320	16/08/2022	2 479 000 €	16/08/2022	2 340 000,00 €	2 409 500,00
Rua Conselheiro Costa Aroso, 557,r/c Maia - D	86	16/08/2022	154 000 €	16/08/2022	142 000,00 €	148 000,00
Rua Carlos de Carvalho, 94, 5º andar Matosinhos - BA	334	16/08/2022	1 217 000 €	16/08/2022	1 097 800,00 €	1 157 400,00
Av. Da Marinha, H1 706 - ER	99	16/08/2022	500 000 €	16/08/2022	436 300,00 €	468 150,00
Gaveto das Ruas Um e Rua 2, 230, Maia	364	16/08/2022	502 000 €	16/08/2022	468 300,00 €	485 150,00
Industrial	4 360		2 771 000		2 600 000	2 685 500
Rua da Telheira, 142 Santa Cruz do Bispo - B	1 060	16/08/2022	633 000 €	16/08/2022	625 000,00 €	629 000,00
Estrada Nacional, 107, km 10 (Casa Angola), Maia	3 300	16/08/2022	2 138 000 €	16/08/2022	1 975 000,00 €	2 056 500,00
Serviços	6 722		597 000		576 200	586 600
Rua do Bom Sucesso, 21 a 61nº 350, 10º, Porto - ATR	77	16/08/2022	171 100	16/08/2022	172 200	171 650
Rua do Bom Sucesso, 31 cv5, Porto AED	13	16/08/2022	16 900 €	16/08/2022	16 000,00 €	16 450,00
Rua Luis de Camões, 179, c, Maia - BO	540	16/08/2022	186 000 €	16/08/2022	186 200,00 €	186 100,00
Rua Dr. Carlos Pires Felgueiras, 103, 4º S3, Maia - Z	132	16/08/2022	106 000 €	16/08/2022	99 600,00 €	102 800,00
Rua Alfredo da Cunha, 99 r/c, Matosinhos - G	5 960	16/08/2022	117 000 €	16/08/2022	102 200,00 €	109 600,00
1.4.2 Não arrendadas	2 473		104 850		100 100	102 475
Habitação	93		81 700		77 300	79 500
Rua de Carlos de Carvalho, 94 cave, Matosinhos - O	25	16/08/2022	24 500 €	16/08/2022	24 400,00 €	24 450,00
Rua de Carlos de Carvalho, 94 cave, Matosinhos - S	22	16/08/2022	17 200 €	16/08/2022	17 100,00 €	17 150,00
Rua Luis de Camões, 179 cave, Maia - F	20	16/08/2022	6 000 €	16/08/2022	6 200,00 €	6 100,00
Rua Henrique Lopes Mendonça, 281- 1º, Porto - DV	13	16/08/2022	17 000 €	16/08/2022	14 800,00 €	15 900,00
Rua Henrique Lopes Mendonça, 281- 1º, Porto - DZ	13	16/08/2022	17 000 €	16/08/2022	14 800,00 €	15 900,00
Serviços	2 380		23 150		22 800	22 975
Av. Da Marinha, H1 c/v - B	2 380	16/08/2022	23 150 €	16/08/2022	22 800,00 €	22 975,00
Total	16 487		11 107 850		11 018 100	11 062 975

	Quant.	Moeda	Cotação	Juros decor.	Valor Global
7. Liquidez					
7.1 À vista					211 355,64
7.1.2 DOs					210 855,64
DO Novo Banco					210 855,64
DO BCP					160 104,94
DO Santander					708,92
DO Abanca (202236)					28 712,21
DO BPI					9 200,37
DO Carregosa					6 756,17
DO Abanca (131860)					5 328,66
7.1.3 Fundos de tesouraria					44,37
7.2 A prazo					0,00
7.2.1 DPs e com pré-aviso					500,00
7.2.2 CDs					0,00
7.2.3 Valores mobiliários com prazo < 12 meses					0,00
8. Empréstimos					1 972 632,84
8.1 Empréstimos obtidos					1 972 632,84
Banco Nova Banco MLP 1,13080% 20210511 20250511					450 000,00
Banco BCP CCC 20210211 20230226					2 500,00
Banco Santander CCC 20050302 20230308					40 000,00
Banco Abanca MLP 0,5% 20180320 20240319					575 000,00
Banco Abanca CCC 1,5% 31052021 20230323					751 849,00
Banco BPI Leasing 1,25% 29052015 20250508					153 283,84
8.2 Descobertos					0,00
8.3 Componente variável de fundos mistos					0,00
9. Outros valores a regularizar					1 005 166,73
9.1 Valores ativos					33 975,06
9.1.1. Adiantamentos por conta de imóveis					971 191,67
9.1.4. Renda em dívida					2 871 043,50
9.1.5. Outros					0,00
9.2. Valores passivos					0,00
9.2.1 Recebimentos por conta de imóveis					0,00
9.2.5. Rendas adiantadas					0,00
9.2.6. Outros					2 871 043,50
Total					3 627 153,97
B - Valor Líquido Global da SICAFI					7 435 821,03

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

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

Nota 4 e 5

A SICAFI não possuía títulos em carteira à data de 31 de dezembro de 2022.

Nota 6

1) O valor líquido global da SICAFI 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 SICAFI, 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 SICAFI são sujeitos a avaliação por parte de pelo menos dois Peritos Avaliadores.
 - b) Cada imóvel da SICAFI 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 SICAFI até que ocorra uma avaliação exigível de acordo com o Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo e/ou Regulamento da CMVM.

2014
FSL
8

- 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 SICAFI pelo seu valor de mercado, devendo a responsabilidade decorrente da respetiva contrapartida ser inscrita no passivo da SICAFI, 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 SICAFI 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 SICAFI, 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 20º e 21º 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 SICAFI, a 31 de dezembro de 2022, decompunha-se da seguinte forma:

Contas	Saldo inicial	Aumentos	Reduções	Saldo final
Numerário				
Depósitos à ordem	498 883,22	1 084 008,82	1 372 036,40	210 855,64
Depósitos a prazo e com pré-aviso	302 090,00		301 590,00	500,00
Certificados de depósito				
UP de fundos de tesouraria				
Outras contas de disponibilidades				
Total	800 973,22	1 084 008,82	1 673 626,40	211 355,64

Nota 8

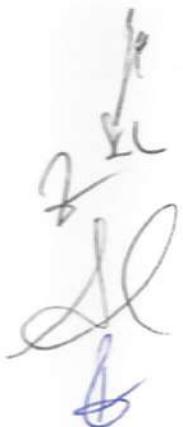
A SICAFI, a 31 de dezembro de 2022, apresenta relativamente às rubricas de devedores os seguintes registos:

Contas/entidades	Devedores p/ rendas vencidas	Outros devedores	Soma
Grade - Restaurante Lda	975,00		975,00
Ondas e Correntes Unipessoal Lda	5 668,12		5 668,12
Maria Isabel Maia Sousa Teixeira	1 300,00		1 300,00
Daniel Fernando Costa Serranos	1 200,00		1 200,00
Isadora Skornicki	1 100,00		1 100,00
Silva e Mendso, Lda	7 050,00		7 050,00
Finangest	900,00		900,00
Staroteis	4 503,71		4 503,71
Casa Angola Internacional SA	9 983,03		9 983,03
Aimatra	147,46		147,46
J.A.J.	597,74		597,74
Claúdia Isabel Maria Teixeira	550,00		550,00
Uranos		1 499,86	1 499,86
Paula Alexandra Barbosa Prata		200,00	200,00
Oportunity Leilões, Lda		939,96	939,96
Aguçados Desafios, Lda		755,26	755,26
Jorge Gomes Guerra		375,00	375,00
Clarisse Alves Monteiro Pessoa		619,89	619,89
Repleto de Charme Lda		2 625,00	2 625,00
Isabelle Cordova Pereira		250,00	250,00
Borritos de Cortesia		375,00	375,00
Portilavauto Transportes, Lda		7,73	7,73
Aimatra		572 713,21	572 713,21
Back Swing Golf		24 825,00	24 825,00
Pinhais Cabeleireiros		94 168,19	94 168,19
Guerra Coimbra Cabeleireiros, Lda		263 801,16	263 801,16
CCR - Comp. Chinesa Restauração		5 949,54	5 949,54
Total	33 975,06	969 104,80	1 003 079,86

Nota 9

No dia 27/12/2022, a sociedade Athos – Investimentos Imobiliários, S.A. foi transformada em “Athos – Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo, SICAFI, S.A.”.

Esta transformação teve impacto nas políticas contabilísticas da entidade.



As demonstrações financeiras não apresentam comparativos de 2021 visto que a atividade da SICAFI se iniciou em dezembro de 2022 e que a sociedade que lhe deu origem se regia por regras contabilísticas e fiscais substancialmente diferentes, distorcendo, assim, a comparabilidade.

Nota 10

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

Rubrica do Balanço	Valores	Natureza das garantias	Imóvel dado como garantia
Banco BPI	153 283,84	Leasing	Gaveto das Ruas Um e Rua 2, 230, Maia
		Livrança	
Banco Abanca	751 849,00	Livrança	Lote 27, Castelo da Maia, Maia
		Hipoteca	
Banco Novo Banco	450 000,00	Livrança	
Banco Santander	40 000,00	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	0,00	388 743,90		388 743,90

Nota 12

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

AP
bc
S
SL
B

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

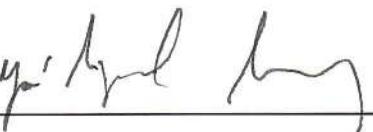
Porto, 18 de abril de 2023

A Contabilista Certificada



Patrícia Isabel Feijó

O Conselho de Administração



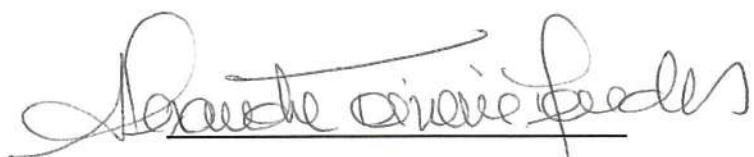
Presidente: José Miguel Marques



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 – SOCIEDADE ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE CAPITAL FIXO, SICAFI, S.A.** (o «OIC»), (anteriormente designada ATHOS – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS, S.A.), gerida pela Carregosa – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (a “Entidade Gestora”), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2022 (que evidencia um total de 12 279 497,37 euros e um total de capital do OIC de 7 435 821,03 euros, incluindo um resultado líquido de 5 270 224,20 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 – SOCIEDADE ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE CAPITAL FIXO, SICAFI, S.A.** em 31 dezembro de 2022 e o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao ano findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os 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.



Ênfase

Conforme referido na nota 9 do anexo às demonstrações financeiras o OIC iniciou atividade a 27 de dezembro de 2022. Desta forma, as demonstrações financeiras não apresentam os comparativos de 2021 por anteriormente a sociedade que lhe deu origem aplicar a Norma Contabilística e de Relato Financeiro para Pequenas Entidades do Sistema de Normalização Contabilística.

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

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, 27 de abril de 2023



MGI & ASSOCIADOS, SROC, LDA, representada por:

Pedro Henrique Valente de Almeida, ROC nº 1959

Registado na CMVM com o nº 20200004