

Athos
SIC Imobiliária Fechada, S.A.

Relatório e Contas

2025

A handwritten signature or set of initials in black ink, located in the bottom right corner of the page. The signature appears to be a stylized combination of letters, possibly "A. S. C." or similar, written in a cursive or semi-cursive style.



Handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized name or set of initials.

Relatório de Gestão

A handwritten signature in black ink, consisting of several stylized, overlapping loops and lines, located in the bottom right corner of the page.



Índice

1. Introdução.....	5
2. Contexto Macroeconómico e de Mercado.....	7
2.1. Contexto Macroeconómico.....	7
2.2. Análise do Setor Imobiliário em Portugal.....	9
3. Athos – SIC Imobiliária Fechada, S.A.	12
3.1. Estratégia da SIC.....	12
3.2. Evolução da Carteira e das atividades da SIC.....	13
3.3. Performance da SIC.....	16
3.4. Distribuição de Rendimentos.....	17
3.5. Gestão do Risco.....	18
3.6. Eventos Subsequentes e Perspetivas Futuras.....	21
4. Demonstrações Financeiras.....	24
4.1. Balanço em 31 de dezembro de 2025.....	24
4.2. Demonstração dos Resultados por Natureza em 31 de dezembro de 2025.....	25
4.3. Demonstração de Fluxos Monetários em 31 de dezembro de 2025.....	26
5.1. Introdução.....	28
5.2. Princípios contabilísticos.....	28
5.3. Notas ao Anexo.....	29



1. Introdução

A Athos – SIC Imobiliária Fechada, S.A. (a “Athos” ou “SIC”) é gerida pela Legatum Gest, 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, heterogénico 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

Em 2025, a economia portuguesa manteve um perfil de crescimento moderado, num enquadramento externo ainda exigente, mas já com melhores condições financeiras do que no período 2022-2024. De acordo com a estimativa rápida do Instituto Nacional de Estatística (INE), o Produto Interno Bruto (PIB) cresceu 1,9% em volume no conjunto do ano de 2025, após ter incrementado 2,1% em 2024¹.

A composição do crescimento continuou a refletir, sobretudo, a resiliência da procura interna, em particular do consumo privado, beneficiando de um mercado de trabalho ainda relativamente sólido e de uma trajetória de inflação mais próxima da estabilidade de preços. Em paralelo, a normalização gradual das taxas de juro foi um fator relevante para a melhoria do sentimento económico e para a retoma progressiva de decisões de

¹ Instituto Nacional de Estatística, 30 de janeiro de 2026, Estimativa Rápida do PIB, disponível [aqui](#).



investimento, ainda que com heterogeneidade entre setores e com a execução dos fundos europeus a permanecer determinante para a intensidade desse movimento².

No plano dos preços, o Índice de Preços no Consumidor (IPC) registou uma variação média anual de 2,3% em 2025, traduzindo uma continuidade do processo de desinflação observado desde os máximos de 2022-2023 e contribuindo para alguma recuperação do rendimento real disponível³.

Ao nível das condições financeiras, o ano ficou marcado por uma política monetária menos restritiva do que no pico do ciclo, com a taxa de facilidade permanente de depósito do Banco Central Europeu (BCE) em 2,0%, mantendo o nível no início de 2026⁴. Nos Estados Unidos, a Reserva Federal encerrou 2025 com o intervalo-alvo da taxa dos *fed funds* em 3,50-3,75%, após ter sido efetuado um corte em dezembro, num contexto em que a desinflação foi mais gradual e a avaliação do risco “crescimento vs. inflação” se manteve central para a orientação futura⁵.

No sistema bancário, a qualidade do crédito permaneceu controlada: o rácio bruto de *non-performing loans* (NPL) manteve-se em 2,3% no terceiro trimestre de 2025, evidenciando estabilidade apesar do período prolongado de taxas elevadas no passado recente⁶. Ainda assim, é expectável que a evolução futura continue sensível ao comportamento do serviço da dívida de empresas e famílias, em especial nos segmentos mais expostos a variações de rendimento e a custos de financiamento.

Nos mercados financeiros, a Bolsa portuguesa registou um ano particularmente favorável: o PSI valorizou cerca de 29% em 2025, encerrando o melhor crescimento desde 2009, num movimento apoiado por resultados empresariais robustos em alguns sectores e por maior apetite ao risco no contexto europeu⁷.

Nos indicadores de confiança, observou-se um enquadramento menos exuberante do que em períodos de expansão forte, mas consistente com um crescimento moderado: o Indicador de Sentimento Económico (ISE) situou-se em 97,2 em dezembro de 2025⁸, enquanto o indicador de confiança dos consumidores (em saldo de respostas extremas) fixou-se em -15,1 no mesmo período, espelhando alguma melhoria face a mínimos anteriores, embora ainda em terreno de pessimismo⁹.

² Banco de Portugal, 19 de dezembro de 2025, Boletim Económico, disponível [aqui](#).

³ Instituto Nacional de Estatística, 13 de janeiro de 2026, Índice de Preços no Consumidor, disponível [aqui](#).

⁴ Banco Central Europeu, 5 de fevereiro de 2026, *Monetary Policy Decisions*, disponível [aqui](#).

⁵ Reserva Federal, 10 de dezembro de 2025, *Federal Open Market Committee Statement*, disponível [aqui](#).

⁶ Banco de Portugal, 30 de dezembro de 2025, Indicadores do Sistema Bancário, disponível [aqui](#).

⁷ Dinheiro Vivo, 31 de dezembro de 2025, disponível [aqui](#).

⁸ Instituto Nacional de Estatística, 30 de janeiro de 2026, Indicador de Sentimento Económico, disponível [aqui](#).

⁹ Instituto Nacional de Estatística, 29 de janeiro de 2026, Indicador de Confiança dos Consumidores, disponível [aqui](#).



No plano internacional, a economia mundial continuou a crescer a um ritmo próximo de 3%, mas com diferenças relevantes entre blocos e com riscos geopolíticos e comerciais a condicionarem expectativas. No World Economic Outlook de outubro de 2025, o FMI apontou para um crescimento global de 3,2% em 2025 e 3,1% em 2026, num cenário em que a fragmentação comercial e a incerteza geopolítica permanecem fatores de risco material¹⁰.

Em Portugal, a política pública na habitação continuou no centro do debate económico e social. Em 2025, destacaram-se medidas dirigidas ao aumento da oferta e à melhoria da acessibilidade, incluindo opções de natureza fiscal e regulamentar, de que são exemplo propostas de redução do IVA na construção de habitação dentro de determinados limites e incentivos associados ao arrendamento¹¹.

Mantiveram-se, também, medidas de apoio a jovens na aquisição de habitação própria e permanente, incluindo a isenção de IMT e imposto de selo ao abrigo do regime aplicável até aos 35 anos, com impacto potencial na procura e na dinâmica transacional em segmentos específicos¹².

Para 2026 e anos seguintes, as projeções oficiais apontam, em geral, para um crescimento próximo de 2%, suportado pela procura interna, melhoria gradual do investimento e contributo dos fundos europeus, mas com um equilíbrio delicado entre riscos externos, entre os quais se destacam os geopolíticos, do comércio internacional, e dos preços de energia, e fatores internos, nomeadamente a execução de investimento público, a produtividade e os constrangimentos de oferta, incluindo no mercado de habitação¹³.

2.2. Análise do Setor Imobiliário em Portugal

Durante o exercício de 2025, o mercado de investimento em imobiliário comercial em Portugal evidenciou uma evolução positiva face ao ano anterior, beneficiando de um enquadramento macroeconómico mais estável, de uma melhoria gradual das condições de financiamento e de uma maior convergência entre as expectativas de compradores e vendedores. Este contexto contribuiu para um aumento da atividade transacional e para uma maior diversificação do investimento por classe de ativo, com particular

¹⁰ Fundo Monetário Internacional, 14 de outubro de 2025, World Economic Outlook, disponível [aqui](#).

¹¹ Governo de Portugal, 25 de setembro de 2025, Programa e Medidas para a Habitação, disponível [aqui](#).

¹² Autoridade Tributária e Aduaneira, Regime Fiscal Jovem – Habitação Própria Permanente, disponível [aqui](#).

¹³ Banco de Portugal, 19 de dezembro de 2025, Boletim Económico, disponível [aqui](#).



incidência nos setores do retalho, hotelaria e logística, bem como para uma retoma seletiva do interesse pelo segmento de escritórios, sobretudo em ativos de elevada qualidade e localizações consolidadas. Os investidores estrangeiros mantiveram um papel relevante no mercado nacional, enquadrado no reposicionamento do capital internacional em mercados considerados resilientes no contexto europeu¹⁴.

O volume total de investimento em imobiliário comercial em Portugal ascendeu, em 2025, a cerca de 2,72 mil milhões de euros, representando um crescimento homólogo de 17%. Apesar de uma desaceleração da atividade no quarto trimestre do ano, quando comparado com o período homólogo, o mercado manteve um nível de investimento consistente ao longo do exercício. O setor do retalho destacou-se como a principal classe de ativo em termos de captação de investimento, representando cerca de 30% do volume total anual, enquanto o segmento de escritórios registou uma contribuição relevante no último trimestre do ano, refletindo a procura por ativos bem localizados e com características adequadas às atuais exigências dos ocupantes¹⁵.

No mercado de escritórios, o exercício de 2025 foi marcado por uma ligeira redução dos volumes de ocupação face a 2024, num contexto de maior seletividade da procura. Em Lisboa, o *take-up* anual atingiu 204 067 m², traduzindo uma diminuição homóloga de 8%. Ainda assim, a atividade manteve-se significativa, em particular no último trimestre do ano. A taxa de disponibilidade registou uma redução, fixando-se em 7,72% no final do exercício, refletindo a escassez de oferta de edifícios de elevada qualidade. Este enquadramento contribuiu para a continuação da pressão sobre as rendas *prime*, tendo o Centro Histórico e Zona Ribeirinha alcançado, pela primeira vez, o valor de 32,00 €/m²/mês, assumindo-se como o eixo com a renda *prime* mais elevada da cidade¹⁶.

No mercado de escritórios do Porto, a atividade ocupacional em 2025 refletiu igualmente uma procura orientada para a modernização e eficiência dos espaços. O *take-up* anual totalizou 43 704 m², com a mudança de instalações a assumir um papel relevante na dinâmica do mercado. A taxa de disponibilidade manteve uma trajetória descendente, situando-se em 4,27% no final do ano, reforçando a pressão sobre os ativos de melhor qualidade. Em termos de rendas, os valores *prime* mantiveram-se estáveis na CBD da Boavista, nos 21,00 €/m²/mês, enquanto a zona de Matosinhos registou um aumento para 16,00 €/m²/mês¹⁷.

¹⁴ Cushman & Wakefield – Commercial Real Estate Investment Grows, Portugal. disponível [aqui](#).

¹⁵ CBRE – Figures Investimento Portugal Q4 2025, disponível [aqui](#).

¹⁶ CBRE – Figures Escritórios Lisboa Q4 2025, disponível [aqui](#).

¹⁷ CBRE – Figures Escritórios Porto Q4 2025, disponível [aqui](#).



O mercado industrial e logístico registou, em 2025, uma normalização da atividade ocupacional face aos níveis excecionais observados no exercício anterior. A absorção total ascendeu a 361 097 m², correspondendo a uma redução homóloga de 15%. Não obstante, o setor continuou a evidenciar fundamentos sólidos, suportados pela escassez de oferta moderna e pela procura por projetos de elevada qualidade. As rendas *prime* mantiveram-se estáveis ao longo do exercício, situando-se nos 5,25 €/m²/mês na Castanheira–Azambuja e nos 6,00 €/m²/mês no eixo Porto de Leixões–Aeroporto. Em termos de investimento, o setor industrial e logístico destacou-se positivamente, com um volume transacionado de 281,7 milhões de euros, refletindo um aumento significativo face a 2024¹⁸.

No setor do retalho, o exercício de 2025 manteve uma trajetória de crescimento sustentado, com particular dinamismo no segmento de *High Street Retail*. Ao longo do ano registaram-se 239 novas aberturas de lojas, representando um aumento homólogo de 13%, com destaque para o setor de Restauração & Bebidas como principal motor da atividade. As rendas *prime* mantiveram-se estáveis nos principais eixos comerciais, situando-se nos 145 €/m²/mês no Chiado e nos 90 €/m²/mês na Rua de Santa Catarina. Nos centros comerciais, o desempenho operacional permaneceu positivo, refletido no crescimento das vendas e do *footfall* ao longo do exercício¹⁹.

Relativamente às rendibilidades, as *prime yields* mantiveram-se globalmente estáveis no final de 2025, sinalizando uma maior maturidade do mercado. As principais exceções verificaram-se no segmento de escritórios, nomeadamente na Zona de Expansão e no Parque das Nações, onde se observou um ajustamento em alta de 25 pontos base, para 6,25% e 6,00%, respetivamente²⁰.

Os Organismos de Investimento Alternativo Imobiliário (OIA imobiliário) continuaram a apresentar uma evolução positiva ao longo de 2025. O valor dos ativos sob gestão atingiu um novo máximo histórico, situando-se próximo dos 18,7 mil milhões de euros, refletindo um crescimento homólogo expressivo e uma valorização acumulada relevante nos últimos anos²¹. Os OIA imobiliários fechados reforçaram a sua importância relativa no mercado, enquadrados numa maior procura por soluções de investimento coletivo com exposição ao setor imobiliário e com horizontes de médio e longo prazo.

¹⁸ CBRE – Figures Logística Portugal Q4 2025, disponível [aqui](#).

¹⁹ CBRE – Figures Retalho Portugal Q4 2025, disponível [aqui](#).

²⁰ CBRE – Figures Investimento Portugal Q4 2025, disponível [aqui](#).

²¹ CMVM – Dados sobre Organismos de Investimento Alternativo Imobiliário (2025), disponível [aqui](#).



Em síntese, de acordo com os principais relatórios de mercado nacionais e europeus, o mercado imobiliário português enquadra-se num contexto de maior estabilidade e maturidade, beneficiando de fundamentos sólidos e de um posicionamento competitivo no contexto europeu^{22 23}. Apesar de um enquadramento marcado por maior seletividade dos investidores, o imobiliário em Portugal manteve-se, em 2025, como uma classe de ativo resiliente, suportada por níveis de ocupação consistentes, desempenho operacional positivo nos principais segmentos e pela relevância crescente dos critérios de qualidade e sustentabilidade na valorização dos ativos.

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

3.1. Estratégia da SIC

A SIC possui um portfólio imobiliário bastante heterogéneo e 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.

Historicamente, a Athos tem tradição e diversas realizações 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 centra-se na criação de valor em termos do património existente em carteira e na identificação e concretização de novos investimentos em oportunidades para aumentar esse mesmo património, criando um mais expressivo volume de rendimentos para os acionistas da SIC.

Nessa perspetiva e tendo presente a conjuntura em que nos encontramos, duas linhas de ação foram definidas.

A primeira está muito centrada no aproveitamento de oportunidades casuísticas de aquisição de frações habitacionais, com localizações com elevado potencial, ou mesmo

²² CBRE – Portugal Real Estate Market Outlook / Executive Summary, disponível [aqui](#).

²³ Cushman & Wakefield – European Outlook 2026, disponível [aqui](#).



na celebração de entendimentos com entidades terceiras, com especialização e sofisticação nas atividades de promoção, e, em regime de co-investimento para garantir profissionalismo e diversificação de risco, participar em empreendimentos imobiliários habitacionais de dimensão pequena ou média.

A segunda, aplicável ao património detido, orienta-se para a apreciação da obtenção de rendimento, cobrando dívidas, e libertando património de vínculos antigos de arrendamento, realizando contratos novos para conseguir auferir de valores maiores de renda.

3.2. Evolução da Carteira e das atividades da SIC

A 31 de dezembro de 2025, a SIC apresentava um portfólio significativo de ativos imobiliários, totalizando 8 579 333 € investidos neste segmento. Este montante evidencia o compromisso da sociedade com a diversificação e consolidação do seu património imobiliário, refletindo uma estratégia orientada para o crescimento sustentável e para a valorização dos ativos sob gestão. Os imóveis incluem frações de estacionamento, moradias, apartamentos, espaços destinados a atividades terciárias, como escritórios e comércio, e ainda pavilhões de armazenagem, destacando a heterogeneidade da carteira e a capacidade de resposta a diferentes segmentos do mercado.

Durante o ano de 2025, um dos acontecimentos mais relevantes para a SIC foi a participação no capital da Autêntico100filtros, dando origem ao desenvolvimento do projeto Aleixo. Esta operação representa uma aposta estratégica em projetos de promoção imobiliária, reforçando o posicionamento da SIC enquanto agente ativo no mercado de investimento e desenvolvimento imobiliário. A decisão de investir neste projeto insere-se na linha de atuação da empresa, que visa identificar oportunidades de valorização patrimonial e criação de valor para os seus acionistas, através da incorporação de novos ativos e da diversificação das fontes de rendimento.

O projeto Aleixo consiste na construção de quatro apartamentos de luxo localizados na Rua do Aleixo, uma zona de grande potencial imobiliário. Estas moradias distinguem-se pela qualidade construtiva e pelo elevado padrão de conforto, visando atrair segmentos de mercado com maior poder aquisitivo. Após a sua conclusão, as unidades poderão ser inseridas no mercado de arrendamento, proporcionando rendimentos recorrentes, ou colocadas à venda, gerando uma mais-valia através da valorização do ativo. Esta flexibilidade na estratégia de colocação dos imóveis no mercado permite à SIC adaptar-



se às dinâmicas do setor, maximizando o retorno do investimento de acordo com as condições económicas e a procura existente.

Adicionalmente, com o objetivo de ampliar e valorizar o seu património, a Athos realizou, em junho de 2025, a aquisição de um lugar de estacionamento adicional no mesmo edifício onde já possuía ativos – localizado na Rua de Carlos de Carvalho, em Matosinhos. Esta aquisição estratégica veio reforçar o portfólio da empresa, agregando valor ao conjunto de ativos existentes e contribuindo para uma maior liquidez do património. O aumento da liquidez representa uma vantagem para a SIC, pois facilita eventuais operações de alienação ou arrendamento, enquanto melhora a capacidade de resposta às necessidades dos acionistas e potencia a rentabilidade da carteira. Esta ação demonstra a proatividade da gestão na identificação e concretização de oportunidades que permitam gerar retornos sólidos e garantir a valorização contínua dos ativos sob gestão.

A 31 de dezembro de 2025, a carteira de ativos imobiliários da SIC era constituída por:

Imóveis	Área m ²	Valor do imóvel
Rua de Quires, N° 640, Roças, Vilar do Pinheiro - Roças	400	4 050,00 €
Travessa Helena Viera da Silva, 285, Matosinhos - HG	31,13	83 850,00 €
Praceta Helena Viera da Silva, 31, Matosinhos - FQ	54,34	153 600,00 €
Rua de Quires, Vilar do Pinheiro, Vilar do Pinheiro	2 452 900	2 474 050,00 €
Rua Conselheiro Costa Aroso, 557, r/c Maia	151 600	161 550,00 €
Rua Carlos de Carvalho, 94, 5º andar Matosinhos	1 215 200	1 239 050,00 €
Av. Da Marinha, H1 706	542 000	535 850,00 €
Gaveto das Ruas Um e Rua 2, 230, Maia	1.060	470 400,00 €
Rua da Telheira, 142 Santa Cruz do Bispo	3.300	633 950,00 €
Estrada Nacional, 107, km 10 (Casa Angola), Maia	77	2 073 650,00 €
Rua do Bom Sucesso, 21 a 61n° 350, 10º, Porto	13	192 350,00 €
Rua do Bom Sucesso, 31 cv5, Porto	540	15 100,00 €
Rua Luis de Camões, 179, c, Maia	132	198 250,00 €
Rua Dr. Carlos Pires Felgueiras, 103, 4º S3, Maia	5.960	112 100,00 €
Rua Alfredo da Cunha, 99 r/c, Matosinhos	25	109 600,00 €
Rua de Carlos de Carvalho, 94 cave, Matosinhos	22	24 550,00 €
Rua de Carlos de Carvalho, 94 cave, Matosinhos	20	19 950,00 €
Rua Luis de Camões, 179 cave, Maia	13	6 550,00 €
Rua Henrique Lopes Mendonça, 281- 1º, Porto - DV	13	12 200,00 €
Rua Henrique Lopes Mendonça, 281- 1º, Porto - DZ	2.380	12 200,00 €
Rua de Carlos de Carvalho, 94 - Estacionamento - Fração C	2.381	18 033,00 €
Av. Da Marinha, H1 c/v	2 380	28 450,00 €
		8 579 333,00 €



Ao longo do ano de 2025, verificaram-se as seguintes alterações ao nível dos contratos de arrendamento e da carteira patrimonial:

Imóvel	Arrendatário
Novos	
Rua Henrique Lopes Mendonça nº 281 FR DV	Portgard Computing
Terminados	
Rua Henrique Lopes Mendonça nº 281 FR DV	Oporto Forever Apartmens, Lda.
Rua da Telheira - Santa cruz do Bispo	Silva & Mendo Lda
Rua Conselheiro Costa Aroso nº 555 - Maia	Daniel Fernando Costa Serrano

A 31 de dezembro de 2025 existem 12 contratos de arrendamento em vigor.

A 31 de dezembro de 2025 o Ativo Imobiliário da SIC ascendia a 8 579 333,00 €, o que correspondia a 87,60% do Ativo Líquido.

Demonstração de Resultados (Valores em Euros)	2023		2024		2025	
	Montante	%	Montante	%	Montante	%
Proveitos						
Carteira de Imóveis						
Rendimentos de ativos	303 706,65	11,4%	320 535,95	76,1%	286 837,09	50,5%
Ganhos em ativos imobiliários	1 838 590,59	69,1%	60 513,00	14,4%	233 435,50	41,1%
Mais valias de ativos imobiliários	0,00	0,0%	6 250,00	1,5%	0,00	0,0%
Outros Rendimentos		0,0%			0,00	0,0%
Outros	520 279,73	19,5%	33 748,65	8,0%	48 275,85	8,5%
	2 662 576,97	100%	421 047,60	100%	568 548,44	100%
Custos						
Carteira de Imóveis						
Menos valias de ativos	0,00	0,0%	343 400,00	33,7%	0,00	0,0%
Perdas em ativos imobiliários	766 713,38	46,5%	109 166,50	10,7%	38 125,50	9,1%
Comissões de transações	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Outros custos		0,0%			0,00	0,0%
Juros de empréstimos	79 573,80	4,8%	34 887,15	3,4%	58 107,99	13,9%
Fornecimento e serviços externos	164 318,48	10,0%	356 685,20	35,0%	196 718,94	46,9%
Comissão de gestão	55 237,91	3,4%	44 490,32	4,4%	43 587,83	10,4%
Comissão de depósito	12 933,90	0,8%	9 888,36	1,0%	9 674,13	2,3%
Provisões do exercício	0,00	0,0%	74 603,00	7,3%	72 383,01	17,3%
Impostos	26 354,97	1,6%	25 734,77	2,5%	31 508,01	7,5%
Outros	542 120,08	32,0%	20 843,16	2,0%	-30 801,61	-7,3%
	1 647 252,52	100%	1 019 959,12	100%	419 313,80	100%
Resultado Líquido do Período	1 015 324,45		-598 911,52		149 234,64	



Balanco (Valores em Euros)	2023		2024		2025	
	Montante	%	Montante	%	Montante	%
Ativo						
Ativo imobiliário	11 324 900,00	95,01%	8 358 202,50	86,36%	8 579 333,00	87,61%
Outros Ativos imobiliários	0,00	0,00%	250 000,80	2,58%	836 539,05	8,54%
Depósitos à ordem e a prazo	22 184,31	0,19%	678 584,23	7,01%	25 128,29	0,26%
Outros valores ativos	572 640,17	4,80%	391 432,10	4,04%	351 892,35	3,59%
	11 919 724,48	100%	9 678 219,63	100%	9 792 892,69	100%
Passivo						
Comissões e outros encargos a pagar	0,00	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
Empréstimos contraídos	2 721 441,51	78,46%	1 668 081,82	91,35%	1 590 170,37	88,77%
Outras contas credores	15 979,69	0,46%	23 429,92	1,28%	22 401,03	1,25%
Outros valores passivos	731 157,80	21,08%	134 473,93	7,36%	178 852,69	9,98%
	3 468 579,00	100%	1 825 965,67	100%	1 791 424,09	100%
Valor Líquido Global da SIC	8 451 145,48		7 852 343,27		8 001 468,60	0
N.º de Ações	157 111 000		157 111 000		157 111 000	0
Valor da Ação	0,05		0,05		0,05	

3.3. Performance da SIC



O ativo líquido da SIC a 31 de dezembro de 2025 era de 9 792 892,69 €. Os Proveitos e Ganhos correntes gerados, ao longo do ano de 2025, foram de 544 632,60 €, dos quais 286 837,09 € respeitam a rendimentos de ativos imobiliários.

Relativamente aos custos e perdas correntes, estes totalizaram 419 273,71 € em 2025, sendo que o montante mais significativo, 196 718,94 €, respeita a fornecimento e serviços externos, que inclui 106 649,73 € de vencimentos e contribuições para a Segurança Social.

O resultado líquido do período foi assim de 149 234,64 €, correspondendo a uma rentabilidade efetiva de 1,91%.



Encargos	Valor	% do VLGF ⁽¹⁾
Comissão de gestão	43 587,83 €	0,54%
Comissão de depósito	9 674,13 €	0,12%
Taxa de supervisão	2 478,08 €	0,03%
Auditoria	5 904,00 €	0,07%
Avaliações ativos imobiliários	10 006,06 €	0,13%
Imposto selo	6 105,73 €	0,08%
Seguros	9 554,55 €	0,12%
Membros da direção da SIC	60 200,00 €	0,75%
	147 510,38 €	1,84%

(1) Valor Líquido Global do Fundo a 31 de dezembro de 2025

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 2025, estabeleceu-se nos 147 510,38 €, o equivalente a 1,84% do VLGF.

A cotação da SIC, a 31 de dezembro de 2025, era de 0,0509€.

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 Legatum Gest, como Entidade Gestora da SIC, propõe que o Resultado Líquido do Exercício positivo no valor de 149 234,64 € (cento e quarenta e nove mil duzentos e trinta e quatro euros e sessenta e quatro centimos), tenha a seguinte distribuição: Resultados transitados – 149.234,64€.



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 2025, os limites legais e regulamentares da SIC, encontravam-se integralmente cumpridos, conforme a descrição abaixo:



Posição de liquidez		% Ativo Líquido
Depósitos bancários	25 128,29 €	0,26%

Posição de alavancagem, derivados, reportes e empréstimos		% Ativo Líquido
Financiamentos bancários	635 360,40 €	6,54%
Empréstimos Acionistas	954 809,97 €	9,83%
Total	1 590 170,37 €	16,37%

Estrutura dos imóveis em carteira		% Ativo Líquido
Rua de Quires, N° 640, Roças, Vilar do Pinheiro - Roças	4 050,00 €	0,04%
Travessa Helena Viera da Silva, 285, Matosinhos - HG	83 850,00 €	0,86%
Praceta Helena Viera da Silva, 31, Matosinhos - FQ	153 600,00 €	1,58%
Rua de Quires, Vilar do Pinheiro, Vilar do Pinheiro	2 474 050,00 €	25,47%
Rua Conselheiro Costa Aroso, 557, r/c Maia	161 550,00 €	1,66%
Rua Carlos de Carvalho, 94, 5° andar Matosinhos	1 239 050,00 €	12,75%
Av. Da Marinha, H1 706	535 850,00 €	5,52%
Gaveto das Ruas Um e Rua 2, 230, Maia	470 400,00 €	4,84%
Rua da Telheira, 142 Santa Cruz do Bispo	633 950,00 €	6,53%
Estrada Nacional, 107, km 10 (Casa Angola), Maia	2 073 650,00 €	21,34%
Rua do Bom Sucesso, 21 a 61n° 350, 10°, Porto	192 350,00 €	1,98%
Rua do Bom Sucesso, 31 cv5, Porto	15 100,00 €	0,16%
Rua Luis de Camões, 179, c, Maia	198 250,00 €	2,04%
Rua Dr. Carlos Pires Felgueiras, 103, 4° S3, Maia	112 100,00 €	1,15%
Rua Alfredo da Cunha, 99 r/c, Matosinhos	109 600,00 €	1,13%
Rua de Carlos de Carvalho, 94 cave, Matosinhos	24 550,00 €	0,25%
Rua de Carlos de Carvalho, 94 cave, Matosinhos	19 950,00 €	0,21%
Rua Luis de Camões, 179 cave, Maia	6 550,00 €	0,07%
Rua Henrique Lopes Mendonça, 281- 1°, Porto - DV	12 200,00 €	0,13%
Rua Henrique Lopes Mendonça, 281- 1°, Porto - DZ	12 200,00 €	0,13%
Rua de Carlos de Carvalho, 94 - Estacionamento - Fração C	18 033,00 €	0,19%
Av. Da Marinha, H1 cv	28 450,00 €	0,29%
Total	8 579 333,00 €	88,31%

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 Legatum Gest, 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 Legatum Gest 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 Legatum Gest 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

Durante o exercício de 2025, Athos SIC intentou um processo judicial de execução, relativamente a um dos arrendatários, com vista à recuperação de rendas em dívida no âmbito de extinto contrato de arrendamento para fins não habitacionais, estando constituída a respetiva provisão de dividas a receber..

Os patrimónios imobiliários detidos pela Athos desde datas mais remotas estão, na sua parte substantiva, vinculados a contratos de arrendamento relativamente sólidos, o que limita, a possibilidade de uma gestão ativa voltada para transformação e decorrente valorização.

Contudo, têm vindo a ser realizadas diligências para, numa ótica negocial, procurar melhorar os níveis de rendimento desses mesmos contratos.

O quadro de inquilinos com rendas em atraso tem constituído um dos temas de trabalho, quer para recuperação de dívida, quer para libertação dos patrimónios para celebração de novos contratos mais aliciantes e mais rentáveis.

Em termos de novas oportunidades, os investimentos em frações autónomas habitacionais de tipologias de grande procura potencial, são uma aposta que se espera que em 2026 venham a resultar na realização de operações de revenda, aproveitando o ciclo do mercado favorável para este tipo de operações, muito centradas na oportunidade de um nível de procura mais pronunciado do que a oferta.

Com um carácter distintivo, pelo perfil do imóvel objeto do investimento, e, também pelas entidades associadas, deve ser enfatizado o investimento realizado através da sociedade “Autêntico100filtros, Lda” na reabilitação de um edifício habitacional, com 4



apartamentos de nível singular, desenhado para o segmento mais elevado do mercado.
Em 2026 terão início os trabalhos e a promoção comercial.

Porto, 18 de fevereiro de 2025

O Conselho de Administração

Presidente: José Miguel Marques

Vogal: José Sousa Lopes

Vogal: José Alves Coelho

Vogal: Alexandre Teixeira Mendes



6

Demonstrações Financeiras

Handwritten signature and initials in the bottom right corner.



4. Demonstrações Financeiras

4.1. Balanço em 31 de dezembro de 2025

Códigos das contas	Ativo	2025		Ativo líquido	2024	(Valores expressos em euros)	
		Ativo bruto	Mais valias/AF			Menos valias/AD	2025
	Ativos imobiliários						
31	Terenos	468,80	3.551,20	4.020,00	4.000,00		1.571.110,00
32	Construções	4.080.950,82	4.868.742,51	8.575.283,00	8.354.202,50		6.281.123,96
34	Adiantamento por compra de imóveis						149.234,64
	Total de imóveis	4.081.419,62	4.672.293,71	8.579.303,00	8.358.202,50		8.001.468,60
	Carteira de títulos e participações						
213+214+2173	Obrigações diversas						
22	Participações em sociedades imobiliárias	585.000,00		578.331,00			72.389,01
24	Unidades de participação	250.000,80	8.207,25	258.208,05	250.000,80		
26	Outros instrumentos de dívida	835.000,80	8.207,25	836.539,05	250.000,80		72.389,01
	Total de terceiros	76.057,85		76.057,85	80.359,32		
412	Devedoras por rendas vencidas	271.244,14		271.244,14	308.900,71		
413+...+419	Outras contas de devedores	347.301,99	0,30	347.301,99	369.260,03		
	Total das disponibilidades	24.628,29		24.628,29	78.084,23		
11	Caixa	500,00		500,00	600.500,00		
12	Depósitos à ordem						
13	Depósitos a prazo	25.128,29	0,00	25.128,29	678.564,23		
	Total das disponibilidades	25.128,29	0,00	25.128,29	678.564,23		
	Acréscimos e diferimentos						
51	Acréscimos de proventos a receber	0,02		0,02	45,01		
52	Despesas com custos diferidos	4.573,95		4.573,95	2.110,87		
58	Curros acréscimos e diferimentos	16,39		16,39	16,39		
59	Contas transitórias ativas						
	Total das regularizações ativas	4.590,35	0,00	4.590,36	2.172,27		
	Total do ativo	5.283.471,05	4.660.501,06	9.792.892,69	9.678.219,83		
	Passivo						
	Capital do fundo						
61	Unidades de participação						1.571.110,00
62	Variações patrimoniais						6.281.123,96
64	Resultados transitados						149.234,64
66	Ajustamentos em imóveis						8.001.468,60
DR	Resultado líquido do período						7.852.233,95
	Total do capital do fundo						15.801.137,19
	Provisões para riscos e encargos						
47	Ajustamentos de dívidas a receber						55.540,31
48	Provisões acumuladas						55.540,31
	Total de provisões para riscos e encargos						111.080,62
	Contas de terceiros						
422	Rendimentos a pagar a participantes						22.401,03
423	Comissões e outros encargos a pagar						1.590.170,37
424+...+429	Outras contas de credores						1.612.571,40
43	Empréstimos contraídos						1.891.511,94
44	Adiantamentos por venda de imóveis						39.240,75
	Total de terceiros						21.607,95
	Contas de regularização						
53	Acréscimos de custos						36.692,87
56	Receitas com proveito diferido						106.459,68
58	Outros acréscimos e diferimentos						76.833,62
59	Contas transitórias passivas						
	Total das regularizações passivas						219.986,15
	Total do passivo						1.825.985,97
	Total do passivo e situação líquida						9.678.219,83

Contabilista Certificada:

Conselho de Administração:



4.3. Demonstração de Fluxos Monetários em 31 de dezembro de 2025

Discriminação dos fluxos	(Valores expressos em euros)			
	2025		2024	
	Valor	Somatório	Valor	Somatório
Operações sobre as Ações da SIC				
Recebimentos				
Subscrição de ações				
Comissão de subscrição				
Pagamentos				
Resgates de ações				
Rendimentos pagos aos acionistas				
Fluxo das operações sobre as ações da SIC		0,00		0,00
Operações ativos Imobiliários				
Recebimentos				
Alienação de ativos imobiliários			1 961 550,00	
Rendimento de ativos imobiliários	287 400,70		140 361,51	
Adiantamentos por conta de alienação de ativos imobiliários				
Outros recebimentos de valores imobiliários				
Pagamentos				
Aquisição de ativos imobiliários	-17 958,00		-40 821,04	
Comissões em ativos imobiliários				
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	-89 267,13		-153 011,25	
Adiantamento por conta de aquisição de ativos imobiliários				
Outros pagamentos de valores imobiliários			-250 000,00	
Fluxo das operações sobre valores imobiliários		180 175,57	1 658 079,22	1 658 079,22
Operações da carteira de títulos				
Recebimentos				
Venda de títulos				
Rendimento de títulos				
Pagamentos				
Compra de títulos	-585 000,00			
Juros e custos similares				
Fluxo das operações da carteira de títulos		-585 000,00		0,00
Operações de gestão corrente				
Recebimentos				
Juros de depósitos bancários	4 156,87		3 471,04	
Reembolso de impostos e taxas				
Financiamentos	802 520,00		20 179,42	
Outros recebimentos correntes	15,00		170 173,73	
Pagamentos				
Comissão de gestão	-43 382,65		-47 105,47	
Comissão de depósito	-9 649,18		-10 513,82	
Impostos e taxas	-52 361,96		-29 370,85	
Taxa supervisão	-2 470,08			
Financiamento	-880 431,45		-1 073 539,11	
Juros de financiamento	-19 549,93		-34 974,24	
Outros pagamentos correntes	-133 754,11			
Fluxo das operações de gestão corrente		-334 907,49	-1 001 679,30	-1 001 679,30
Operações eventuais				
Recebimentos				
Ganhos extraordinários	9 985,76			
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores	76 290,22			
Recuperação de incobráveis				
Outros recebimentos de operações eventuais				
Pagamentos				
Perdas extraordinárias				
Perdas imputáveis a exercícios anteriores				
Outros pagamentos de operações eventuais				
Fluxo das operações eventuais		86 275,98		0,00
Saldo dos fluxos monetários do período		-653 455,94		656 399,92
Disponibilidades no início do período		678 584,23		22 184,31
Disponibilidades no fim do período		25 128,29		678 584,23

Conselho de Administração:

[Handwritten signatures and initials]

Contabilista Certificada:

[Handwritten signature]



4.2. Demonstração dos Resultados por Natureza em 31 de dezembro de 2025

		(Valores expressos em euros)		
		Códigos das contas		
		Custos e Perdas		
		2025	2024	2024
Códigos das contas	Custos e Perdas	2025	2024	2024
	Custos e perdas correntes			
	Juros e custos equiparados			
711+, 718	De operações correntes	58 113,57	34 987,15	
719	De operações extrapatrimoniais			3 516,05
	Comissões			
722	Direitos			
724+, 728	Outros ativos	59 351,24	63 813,17	
	Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários			
732	Na carteira de títulos e participações	8 037,29		
733	Em ativos imobiliários	38 125,50	452 566,50	
	Impostos			
7411+7421	Impostos sobre o rendimento			
7412+7422	Impostos indiretos			
7418+7428	Outros impostos	31 538,01	25 739,00	
	Provisões do exercício			
751	Ajustamentos de dívidas a receber	27 419,06	74 863,66	
752+756	Provisões para encargos			
76	Fornecimento e serviços externos	195 716,94	356 685,20	
77	Outros custos e perdas correntes	419 273,71	1 008 554,68	
	Custos e perdas eventuais			
781	Valores incobráveis			
782	Perdas extraordinárias			
783	Perdas de exercícios anteriores	40,09	5 842,50	
784, 788	Outras perdas eventuais	40,09	5 561,94	
	Resultado líquido do período	149 234,64		
	Total	568 548,44	1 019 959,12	
	Proveitos e ganhos correntes			
	Juros e proveitos equiparados			
812	Da carteira de títulos e participações			
811+816	Outros de operações correntes	4 117,56		
819	De operações extrapatrimoniais			
	Rendimentos de títulos			
828	Resultados distribuídos			
	Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários			
832	Na carteira de títulos e participações	9 575,54		
833	Em ativos imobiliários	233 535,50		
	Reversões de ajustamentos e de provisões			
851	De ajustamentos de dívida a receber	10 566,36		
852	De provisões para encargos			
86	Rendimentos de ativos imobiliários	286 837,09	320 535,95	
87	Outros proveitos e ganhos correntes	544 632,05	410 138,35	
	Proveitos e ganhos eventuais			
881	Recuperação de incobráveis			
882	Ganhos extraordinários	10 078,01		
883	Ganhos de exercícios anteriores	900,00		
888+889	Outros ganhos eventuais	12 938,38	4 210,25	
	Resultado líquido do período	598 911,52		
	Total	568 548,44	1 019 959,12	
BX2-7X2-7X3	Resultados da carteira títulos e participações em sociedades imobiliárias	1 538,25	-452 596,50	-495,19
BX3+86-7X3-76	Resultado de ativos imobiliários	285 528,15	-421 952,75	-598 911,52
BX3-7X9	Resultados das operações extrapatrimoniais	0,00	0,00	-598 911,52
B-A+742	Resultados correntes	125 358,34	-596 416,33	

Conselho de Administração:

[Assinatura]

Contabilista Certificada:

[Assinatura]



[Handwritten mark]

Anexo às Demonstrações Financeiras

5. Anexo às Demonstrações Financeiras

[Handwritten initials and signature]



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, heterogénico, 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 Legatum Gest – 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
Rua de Quires, Nº 640, Roças, Vilar do Pinheiro - Roças	4 050,00	4 050,00	0,00
Travessa Helena Viera da Silva, 285, Matosinhos - HG	83 850,00	83 850,00	0,00
Praceta Helena Viera da Silva,31, Matosinhos - FQ	153 600,00	153 600,00	0,00
Rua de Quires, Vilar do Pinheiro, Vilar do Pinheiro	2 474 050,00	2 474 050,00	0,00
Rua Conselheiro Costa Aroso, 557,r/c Maia	161 550,00	161 550,00	0,00
Rua Carlos de Carvalho, 94, 5º andar Matosinhos	1 239 050,00	1 239 050,00	0,00
Av. Da Marinha, H1 706	535 850,00	535 850,00	0,00
Gaveto das Ruas Um e Rua 2, 230, Maia	470 400,00	470 400,00	0,00
Rua da Telheira, 142 Santa Cruz do Bispo	633 950,00	633 950,00	0,00
Estrada Nacional, 107, km 10 (Casa Angola), Maia	2 073 650,00	2 073 650,00	0,00
Rua do Bom Sucesso, 21 a 61nº 350, 10º, Porto	192 350,00	192 350,00	0,00
Rua do Bom Sucesso, 31 cv5, Porto	15 100,00	15 100,00	0,00
Rua Luis de Camões, 179, c, Maia	198 250,00	198 250,00	0,00
Rua Dr. Carlos Pires Felgueiras, 103, 4º S3, Maia	112 100,00	112 100,00	0,00
Rua Alfredo da Cunha, 99 r/c, Matosinhos	109 600,00	109 600,00	0,00
Rua de Carlos de Carvalho, 94 cave, Matosinhos	24 550,00	24 550,00	0,00
Rua de Carlos de Carvalho, 94 cave, Matosinhos	19 950,00	19 950,00	0,00
Rua Luis de Camões, 179 cave, Maia	6 550,00	6 550,00	0,00
Rua Henrique Lopes Mendonça, 281- 1º, Porto - DV	12 200,00	12 200,00	0,00
Rua Henrique Lopes Mendonça, 281- 1º, Porto - DZ	12 200,00	12 200,00	0,00
Av. Da Marinha, H1 c/v	28 450,00	28 450,00	0,00
Rua de Carlos de Carvalho, 94 - Estacionamento - Fraç:	18 033,00	19 400,00	1367,00
Total	8 579 333,00 €	8 580 700,00 €	1 367,00 €

Foi adquirida, durante o ano de 2025, mais uma fração, situada na Rua de Carlos de Carvalho, n.º 94.



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	6 880 035,48					-598 911,52	6 281 123,96
Ajustamento em imóveis	0,00				0,00		0,00
Resultado do período	-598 911,52				598 911,52	149 234,64	149 234,64
Somas	7 852 233,96	0,00	0,00	0,00	598 911,52	-449 676,88	8 001 468,60
N.º de ações	157 111 000,00						157 111 000,00
Valor por ação	0,0500						0,0509

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".



8

1. Imóveis situados na UE	Área (m ²)	Avaliação 1		Avaliação 2		Valor do imóvel
		Data	Valor	Data	Valor	
1.1 Terrenos	400,00		4 000,00		4 100,00	4 050,00
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		4 100	4 050
1.1.2.2. Não arrendados	400		4 000		4 100	4 050
Rua de Quires, N° 640, Roças, Vilar do Pinheiro - Roças	400	16/08/2025	4 000 €	16/08/2025	4 100,00 €	4 050,00
1.4 Construções acabadas	15 840		8 555 300		8 559 200	8 575 283
1.4.1 Arrendadas	13 369		8 448 600		8 458 100	8 453 350
Comércio	85		238 600		236 300	237 450
Travessa Helena Viera da Silva, 285, Matosinhos - HG	31	16/08/2025	82 300 €	16/08/2025	85 400,00 €	83 850,00
Praceta Helena Viera da Silva,31, Matosinhos - FQ	54	16/08/2025	156 300 €	16/08/2025	150 900,00 €	153 600,00
Habitação	2 202		4 799 700		4 962 100	4 880 900
Rua de Quires, Vilar do Pinheiro, Vilar do Pinheiro	1 320	16/08/2025	2 452 900 €	16/08/2025	2 495 200,00 €	2 474 050,00
Rua Conselheiro Costa Aroso, 557,r/c Maia	86	16/08/2025	151 600 €	16/08/2025	171 500,00 €	161 550,00
Rua Carlos de Carvalho, 94, 5º andar Matosinhos	334	16/08/2025	1 215 200 €	16/08/2025	1 262 900,00 €	1 239 050,00
Av. Da Marinha, H1 706	99	20/06/2025	542 000 €	20/06/2025	529 700,00 €	535 850,00
Gaveto das Ruas Um e Rua 2, 230, Maia	364	01/09/2025	438 000 €	30/09/2025	502 800,00 €	470 400,00
Industrial	4 360		2 768 800		2 646 400	2 707 600
Rua da Telheira, 142 Santa Cruz do Bispo	1 060	16/08/2025	631 900 €	16/08/2025	636 000,00 €	633 950,00
Estrada Nacional, 107, km 10 (Casa Angola), Maia	3 300	16/08/2025	2 136 900 €	16/08/2025	2 010 400,00 €	2 073 650,00
Serviços	6 722		641 500		613 300	627 400
Rua do Bom Sucesso, 21 a 61nº 350, 10º, Porto	77	16/08/2025	204 200 €	16/08/2025	180 500,00 €	192 350,00
Rua do Bom Sucesso, 31 cv5, Porto	13	16/08/2025	15 700 €	16/08/2025	14 500,00 €	15 100,00
Rua Luis de Camões, 179, c, Maia	540	16/08/2025	201 900 €	16/08/2025	194 600,00 €	198 250,00
Rua Dr. Carlos Pires Felgueiras, 103, 4º S3, Maia	132	16/08/2025	111 700 €	16/08/2025	112 500,00 €	112 100,00
Rua Alfredo da Cunha, 99 r/c, Matosinhos	5 960	16/08/2025	108 000 €	16/08/2025	111 200,00 €	109 600,00
1.4.2 Não arrendadas	2 471		106 700		101 100	121 933
Habitação	91		76 700		74 200	93 483
Rua de Carlos de Carvalho, 94 cave, Matosinhos	25	16/08/2025	24 100 €	16/08/2025	25 000,00 €	24 550,00
Rua de Carlos de Carvalho, 94 cave, Matosinhos	22	16/08/2025	21 200 €	16/08/2025	18 700,00 €	19 950,00
Rua Luis de Camões, 179 cave, Maia	20	16/08/2025	6 400 €	16/08/2025	6 700,00 €	6 550,00
Rua Henrique Lopes Mendonça, 281- 1º, Porto - DV	13	16/08/2025	12 500 €	16/08/2025	11 900,00 €	12 200,00
Rua Henrique Lopes Mendonça, 281- 1º, Porto - DZ	13	16/08/2025	12 500 €	16/08/2025	11 900,00 €	12 200,00
Rua de Carlos de Carvalho, 94 - Estacionamento - Fração C	13	09/09/2025	19 500 €	09/09/2025	19 300,00 €	18 033,00
Serviços	2 380		30 000		26 900	28 450
Av. Da Marinha, H1 c/v	2 380	20/06/2025	30 000 €	20/06/2025	26 900,00 €	28 450,00
Total	16 240		8 559 300		8 563 300	8 579 333
		Quant.		Cotação		Valor Global
4.Outros Ativos da Carteira						
4.1 Ações						
QPL, SIC, S.A.		24 743,00		10,4356		258 208,05
4.2. Quotas						
Autêntico100Filtros, Lda		585 000,00		0,9886		578 331,00
Total		24 743,00				836 539,05

A
SIC
SIC
SIC



	Quant.	Moeda	Cotação	Juros decor.	Valor Global
7. Liquidez					25 128,29
7.1 À vista					24 628,29
7.1.2 DO's					24 628,29
DO Novo Banco					4 827,51
DO BCP					39,80
DO Santander					6 451,36
DO Abanca (202236)					3 275,79
DO BPI					4 336,50
DO Carregosa					5 684,45
DO Abanca (131860)					12,88
7.1.3 Fundos de tesouraria					0,00
7.2 A prazo					500,00
7.2.1 DP's e com pré-aviso					500,00
7.2.2 CD's					0,00
7.2.3 Valores mobiliários com prazo < 12 meses					0,00
8. Empréstimos					1 590 170,37
8.1 Empréstimos obtidos					1 590 170,37
Banco Novo Banco E1M+1,125% 20210511 20250511					0,00
Banco BPI Leasing E6M+1,25% 20150529 20250508					76 360,40
Banco Novo Banco (CCC) E3M+0,9% 20240821 20250216					559 000,00
Suprimentos de Cláudia Teixeira de Sousa					250 000,00
Suprimentos de Renato Cândia de Sousa Teixeira					168 699,42
Suprimentos de Maria Isabel Rebelo Teixeira Soares					280 437,63
Suprimentos de Miguel Teixeira					255 672,92
8.2 Descobertos					0,00
8.3 Componente variável de fundos mistos					0,00
9. Outros valores a regularizar					553 146,07
9.1 Valores ativos					351 892,35
9.1.1 Adiantamentos por conta de imóveis					0,00
9.1.4 Renda em dívida					76 057,85
9.1.5 Outros					275 834,50
9.2 Valores passivos					201 253,72
9.2.1 Recebimentos por conta de imóveis					0,00
9.2.5 Rendas adiantadas					21 607,95
9.2.6 Outros					179 645,77
Total					-1 414 403,45
Valor Líquido Global da SIC					8 001 468,60

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

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

Nota 4 e 5

À data de 31 de dezembro de 2025, a SIC detinha em carteira títulos correspondentes a 24 743 ações da entidade QPL, SIC, S.A., e 90 000 ações da sociedade Autêntico100Filtros, Lda.

Adicionalmente, ao longo do ano de 2025, a SIC efetuou prestações suplementares de capital de 495 000€ na sociedade Autêntico100Filtros, Lda.

Contas	Saldo inicial	Aumentos	Reduções	Saldo final
QPL, SIC S.A.	250 000,80	8 207,25		258 208,05
Autêntico100Filtros, Lda	0,00	585 000,00	6 669,00	578 331,00
Total	250 000,80	593 207,25	6 669,00	836 539,05



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 verificarem 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 2025, decompunha-se da seguinte forma:

Contas	Saldo inicial	Aumentos	Reduções	Saldo final
Numerário				
Depósitos à ordem	78 084,23	3 262 278,17	3 315 734,11	24 628,29
Depósitos a prazo e com pré-aviso	600 500,00	451 000,00	1 051 000,00	500,00
Certificados de depósito				
UP de fundos de tesouraria				
Outras contas de disponibilidades				
Total	678 584,23	3 713 278,17	4 366 734,11	25 128,29

Nota 8

A SIC, a 31 de dezembro de 2025, apresenta relativamente às rubricas de devedores os seguintes registos:



Entidades	Devedores por rendas vencidas	Outros devedores	Soma
Isadora Skornicki	1 040,24		1 040,24
Ondas & Correntes Unipessoal Lda	8 477,67		8 477,67
Daniel Fernando Costa Serranos	6 547,44		6 547,44
Silva & Mendo Lda	58 980,00		58 980,00
J.A.J. Investimentos Imobiliários, S.A.	562,50		562,50
Cláudia Isabel Maia Teixeira de Sousa	450,00		450,00
Aimatra		135 518,84	135 518,84
Miguel Teixeira		1 010,00	1 010,00
Renato Teixeira		0,02	0,02
Maria Izabel Teixeira		0,02	0,02
Four Partners Invest		38 950,00	38 950,00
IRC retido a terceiros		9 778,73	9 778,73
Emplas - Tintas e Vernizes, Lda		19,64	19,64
D.r. Peixe - Armazenista de Material Eléctrico Lda		0,30	0,30
Rare Concept Lda		3 837,88	3 837,88
Caução EDP Estrada Nac 107		80,96	80,96
Constança Maria Vieira Vasconcelos Magalhães		90,00	90,00
Miguel Renato Maia Teixeira		561,22	561,22
Condomínio Edifício Carlos Felgueiras		170,65	170,65
Condomínio Palácio da Enseada		7 146,78	7 146,78
PortoBaixa		7 408,00	7 408,00
E3B - Investimentos Imobiliários Lda		7 408,00	7 408,00
FON 6471772018 SA		59 264,00	59 264,00
Total	76 057,85	271 245,04	347 302,89

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	76 360,40	Leasing	Gaveto das Ruas Um e Rua 2, 230, Maia
Banco Novo Banco	559 000,00	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
47	Ajustamentos de dívidas a receber	0,00	82 959,37	10 566,36	72 393,01
48	Provisões para encargos	55 540,31		55 540,31	0,00
Total		55 540,31	82 959,37	66 106,67	72 393,01

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	
Operações a prazo de compra - Imóveis	0,00	
Operações a prazo de compra - Outras	0,00	
Operações a prazo de venda - Outras	0,00	
Valores recebidos em garantia	600,00	730,04
Valores cedidos em garantia	1 050 000,00	1 050 000,00
Outras	0,00	
Total	1 050 600,00	1 050 730,04

O valor mencionado em valores cedidos em garantia de 1 050 000 € refere-se ao valor máximo da hipoteca associada à conta corrente caucionada junto do Novo Banco. O valor utilizado da referida conta em 31/12/ 2025 era de 559.000€.

Nota 14

No exercício económico de 2025 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:



Grupo	N.º de Beneficiários	Remuneração Fixa (1)	Remuneração Variável (2)	Valor Total (3) = (1) + (2)
Conselho de Administração	4	256 450,00	0,00	256 450,00
Conselho Fiscal	3	17 460,00	0,00	17 460,00
Responsáveis pela gestão de riscos e pelas funções de controlo	2	58 520,00	0,00	58 520,00
Restantes Colaboradores	6	123 242,68	0,00	123 242,68

Nota 15

Imposto do Exercício	2025	2024
Imposto sobre o rendimento		0,00
Imposto sobre as mais valias prediais		0,00
Impostos indiretos		
Imposto de selo	6 105,73	6 183,04
Imposto municipal sobre imóveis	13 983,24	13 468,50
Adicional imposto municipal sobre imóveis	11 419,04	6 087,46
Outros impostos		
Taxas		
Total	31 508,01	25 739,00

Porto, 18 de fevereiro de 2026

A Contabilista Certificada

Patrícia Isabel Feijó

O Conselho de Administração



Presidente: José Miguel Marques

Vogal: José Sousa Lopes

Vogal: José Alves Coelho

Vogal: Alexandre Teixeira Mendes



RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas da **ATHOS – SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.** (o «OIC»), gerida pela Legatum Gest – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (a “Entidade Gestora”), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2025 (que evidencia um total de 9 792 892,69 euros e um total de capital do OIC de 8 001 468,60 euros, incluindo um resultado líquido de 149 234,64 euros), a demonstração dos resultados, e a demonstração dos fluxos monetários relativos ao ano findo naquela data, e o anexo às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira **ATHOS – SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.** em 31 dezembro de 2025 e o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao ano findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os organismos de investimento imobiliário.

Bases para a opinião

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

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

Responsabilidades do órgão de gestão pelas demonstrações financeiras

O órgão de gestão da Entidade Gestora é responsável pela:

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

A nossa responsabilidade consiste em obter segurança razoável sobre se as demonstrações financeiras como um todo estão isentas de distorções materiais devido a fraude ou a erro, e emitir um relatório onde conste a nossa opinião. Segurança razoável é um nível elevado de segurança, mas não é uma garantia de que uma auditoria executada de acordo com as ISA detetará sempre uma distorção material quando exista. As distorções podem ter origem em fraude ou erro e são consideradas materiais se, isoladas ou conjuntamente, se possa razoavelmente esperar que influenciem decisões económicas dos utilizadores tomadas com base nessas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria de acordo com as ISA, fazemos julgamentos profissionais e mantemos ceticismo profissional durante a auditoria e também:

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

- avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão da Entidade Gestora do OIC;
- concluimos 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 a matéria prevista no n.º 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023, que concretiza o Regime da Gestão de Ativos.

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

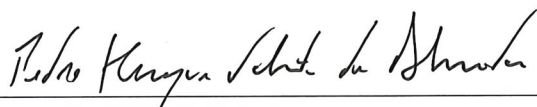
Em nossa opinião, o relatório de gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor e a informação nele constante é coerente com as demonstrações financeiras auditadas e, tendo em conta o conhecimento e a apreciação sobre o OIC, não identificámos incorreções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

**Sobre a matéria prevista no n.º 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023,
que concretiza o Regime da Gestão de Ativos**

Nos termos do n.º 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023, que concretiza o Regime da Gestão de Ativos, devemos pronunciar-nos sobre o cumprimento dos critérios e pressupostos de avaliação dos ativos que integram o património do OIC.

Sobre a matéria indicada não identificámos situações materiais a relatar.

Porto, 20 de fevereiro de 2026



MGI & ASSOCIADOS, SROC, LDA, representada por:
Pedro Henrique Valente de Almeida, ROC n.º 1959
Registado na CMVM com o n.º 20200004