



**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
FECHADO**

Relatório e Contas 2025



**Sociedade Gestora
de Organismos de Investimento
Coletivo, S.A.**

ÍNDICE

1. APRESENTAÇÃO	3
2. SUMÁRIO EXECUTIVO	4
3. ENQUADRAMENTO MACROECONÓMICO E DE MERCADO	5
3.1. Situação Global	5
3.2. Portugal	10
3.3. Perspetivas Futuras	11
3.4. Mercado de Investimento Imobiliário	14
3.5. Fundos de Investimento Imobiliário	28
4. ATIVIDADE DO FUNDO EM 2025	30
4.1. Estratégia do Fundo em 2025	30
4.2. Evolução da Composição da Carteira	30
4.3. Evolução do Capital do Fundo	31
4.4. Evolução dos Resultados	33
4.5. Gestão Imobiliária	34
4.6. Composição do Património	34
5. GESTÃO DO RISCO	35
6. LIMITES PREVISTOS NO REGULAMENTO DE GESTÃO	36
7. POLÍTICA EM MATÉRIA DE SUSTENTABILIDADE	37
8. MECANISMOS DE RESOLUÇÃO ALTERNATIVA DE LITÍGIOS	38
9. EVENTOS SUBSEQUENTES E PERSPETIVAS FUTURAS	39
10. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E ANEXO	40

RELATÓRIO DE GESTÃO

EM 31 de DEZEMBRO DE 2025

1. APRESENTAÇÃO

O Atlantis - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado, adiante designado por Atlantis ou Fundo, é um Organismo de Investimento Alternativo Imobiliário Fechado sob forma contratual de Subscrição Particular, gerido, desde a sua constituição, pela Silvip – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., adiante designada por SILVIP ou Sociedade Gestora, e tem como Entidade Depositária o Banco L. J. Carregosa, S.A.

A constituição do Fundo foi autorizada pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) em 19 de outubro de 2017, tendo iniciado sua atividade em 5 de dezembro de 2017.

O Atlantis foi criado por um período inicial de dez anos, podendo ser prorrogado por períodos adicionais de 5 anos, mediante deliberação favorável da Assembleia de Participantes. O Fundo constituiu-se com um capital inicial de 3.800.000 euros, representado por 3.800 unidades de participação.

Em 23 de maio de 2023, foi comunicada à CMVM uma redução de capital correspondente a 2.570 unidades de participação, passando o capital do Fundo a ser representado por 1.230 unidades de participação.

Em 13 de julho de 2023, em Assembleia de Participantes, foi aprovada a distribuição extraordinária de rendimentos, no montante de 1.900.000 euros. A liquidação aos Participantes ocorreu em 14 de julho de 2023.

Em 29 de dezembro de 2023, foi comunicado à CMVM uma redução de capital correspondente a 1.095 unidades de participação, passando o capital do Fundo a ser representado por 135 unidades de participação.

O Auditor do Fundo é a sociedade BDO & Associados, SROC, Lda., representada pelo Dr. António José Correia de Pina Fonseca.

O Fundo é administrado por conta e no interesse exclusivo dos Participantes, com vista à maximização do valor das participações, do seu património líquido e dos rendimentos a distribuir, bem como o desempenho das suas finalidades económicas e financeiras.

A política de investimento do Fundo é o de alcançar, numa perspetiva de longo prazo, uma valorização satisfatória do capital, através do investimento em projetos e ativos imobiliários segundo as regras previstas no Regulamento de Gestão.

O Fundo rege-se pelo novo Regime de Gestão de Ativos (RGA), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 27/2023, de 28 de abril, o qual veio substituir o anterior regime jurídico aplicável, dito Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (RGOIC), e pela regulamentação emitida pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.

Em cumprimento do disposto nos artigos 92.º e 93.º do RGA, apresenta-se o Relatório e Contas relativos à atividade do Fundo do período a que se reporta, de forma a permitir aos seus Participantes, à Entidade Supervisora, ao Auditor e a todos quantos se interessem pela informação formar um juízo fundamentado sobre o Fundo, seus resultados e perspetivas futuras.

2. SUMÁRIO EXECUTIVO

Em 2023, o Fundo concluiu o projeto imobiliário Amoreiras Eden, com a alienação integral das frações e o cumprimento do objetivo definido para o ciclo de investimento. Após essa etapa, iniciou-se o processo de desinvestimento, materializado em reduções de capital e distribuições de rendimentos aos participantes.

Em 2024, a atividade centrou-se no acompanhamento pós-venda e na gestão prudente da liquidez remanescente, num contexto de mercado que não justificou o lançamento de novos investimentos, consolidando-se a transição para a fase final do Fundo.

Em 2025, mantendo-se uma conjuntura desfavorável e não se perspetivando novas operações, a atuação focou-se na administração da liquidez existente e na resolução dos aspetos pendentes associados ao encerramento do ciclo imobiliário, preparando a dissolução e liquidação do Fundo.

No final de 2025, o ativo total ascendia a 205.426 euros, composto por 110.616 euros em unidades de participação do OIA Imobiliário Aberto (*Property Core Real Estate*) e 28.810 euros em liquidez, correspondendo a um valor líquido global de 102.101 euros e a um valor da unidade de participação de 756,2999 euros na última data do ano.

Em 2025, proveitos totalizaram 160.814 euros e os custos ascenderam a 69.561 euros, traduzindo-se num resultado líquido do exercício positivo de 91.253 euros (-29.873 euros em 2024).

A Sociedade Gestora, à semelhança do ano anterior, continuará a acompanhar a evolução da situação económica e financeira, nacional e internacional, e do mercado imobiliário, em Portugal, bem como a analisar os riscos de eventuais impactos futuros, financeiros e outros,

no Fundo, com vista à manutenção do normal funcionamento das atividades desenvolvidas pelo mesmo.

3. ENQUADRAMENTO MACROECONÓMICO E DE MERCADO

3.1. Situação Global

O ano de 2025 ficou marcado por uma intensificação das tensões geopolíticas e pela persistência de múltiplos conflitos armados à escala global, num contexto de crescente fragmentação do sistema internacional.

De acordo com o *Armed Conflict Survey 2025*¹, a violência organizada continuou a escalar, com cerca de 240 mil mortes relacionadas com eventos violentos entre julho de 2024 e junho de 2025, representando um aumento de 23% face ao período anterior. Os conflitos na Ucrânia, Gaza, Sudão e Myanmar mantiveram-se entre os mais letais, sem avanços significativos em direção à paz duradoura.

Com efeito, no Médio Oriente, o conflito Israel–Hamás prolongou-se pelo segundo ano consecutivo, com graves consequências humanitárias e destruição em larga escala. Os esforços de cessar-fogo permaneceram frágeis, enquanto as tensões regionais se ampliaram, incluindo um confronto direto entre Israel e o Irão em junho de 2025 (que contou com intervenção militar dos Estados Unidos). Paralelamente, a instabilidade agravou-se noutros países da região, contribuindo para a volatilidade nos mercados energéticos e para o aumento da incerteza global.

Na Europa de Leste, a guerra na Ucrânia entrou no quarto ano, continuando a ser um dos maiores focos de instabilidade internacional. A pressão russa permaneceu intensa, com elevado número de baixas e destruição significativa.

Observaram-se ainda riscos emergentes no Indo-Pacífico, nomeadamente no Estreito de Taiwan e no Mar do Sul da China, onde a crescente assertividade chinesa e o redesenhar de alianças estratégicas aumentaram o potencial de confrontação entre grandes potências.

De igual forma, outras regiões enfrentaram igualmente instabilidade crescente. No Sul da Ásia, as relações entre Índia e Paquistão deterioraram-se após um ataque terrorista em abril de 2025, que desencadeou operações militares e confrontos fronteiriços, aproximando os dois países de um conflito de maior escala antes de se alcançar um cessar-fogo. Em África,

¹ The Armed Conflict Survey 2025: Editor’s Introduction.

persistiram conflitos prolongados, como a guerra civil no Sudão e confrontos no Chifre de África, contribuindo para deslocações forçadas e crises humanitárias severas.

Em paralelo aos conflitos armados, 2025 foi igualmente marcado por turbulência política e social em várias partes do mundo. Países como o Bangladesh e o Nepal testemunharam episódios de instabilidade política, enquanto tensões fronteiriças aumentaram na região do Sudeste Asiático, nomeadamente entre a Tailândia e o Camboja. Estes desenvolvimentos, juntamente com eventos inesperados (*i.e.*, como ataques cibernéticos, crises migratórias e episódios de violência política interna) agravaram a perceção de risco e a volatilidade global.

Todos estes fatores contribuem para um ambiente internacional particularmente desafiante, caracterizado por maior imprevisibilidade, fragilidade da governação multilateral e riscos crescentes de escalada entre potências regionais e globais.

Em 2025, a economia mundial demonstrou uma resiliência significativa, apesar do ambiente marcado por tarifas mais elevadas, incerteza política persistente e condições financeiras ainda em normalização.

O crescimento global atingiu, tal como em 2024, os 3,3%, refletindo uma dinâmica robusta impulsionada principalmente pelo investimento tecnológico e pela antecipação de produção e comércio antes da implementação de novas barreiras tarifárias – Tabela 3.1.

Tabela 3.1 – Crescimento da Economia Mundial (%)

	2021	2022	2023	2024	2025 ^e	2026 ^p	2027 ^p
Mundo	6	3,5	3,3	3,3	3,3	3,3	3,2
Economias Avançadas	5,2	2,6	1,7	1,8	1,7	1,8	1,7
EUA	5,7	1,9	2,9	2,8	2,1	2,4	2,0
Zona Euro	5,2	3,4	0,4	0,9	1,4	1,3	1,4
Alemanha	2,6	1,8	-0,3	-0,5	0,2	1,1	1,5
França	6,8	2,5	1,1	1,1	0,8	1,0	1,2
Itália	6,7	3,7	0,7	0,7	0,5	0,7	0,7
Espanha	5,1	5,8	2,7	3,5	2,9	2,3	1,9
Japão	1,7	1	1,5	-0,2	1,1	0,7	0,6
Reino Unido	7,4	4,3	0,3	1,1	1,4	1,3	1,5
Canadá	4,5	3,8	1,5	2,0	1,6	1,6	1,9
Emergentes/Desenvolvimento	6,6	4,1	4,4	4,3	4,4	4,2	4,1
China	8,1	3	5,2	5,0	5,0	4,5	4,0
Índia	8,7	7,2	8,2	6,5	7,3	6,4	6,4

Fonte: IMF, World Economic Outlook Update, janeiro de 2026.

Nota: e - Estimativa; p - Previsão.

Ainda assim, as principais economias apresentaram ritmos diferenciados de crescimento. Os Estados Unidos cresceram 2,1%, apoiados por forte investimento em tecnologias de informação, valor ainda assim claramente abaixo do observado em 2024 (2,8%). Na Zona Euro registou-se, tal como no ano anterior, um crescimento modesto (1,4% face a 0,9% em 2024), com economia alemã a crescer uns inexpressivos 0,2% (-0,5% em 2024).

Na Ásia, o Japão apresentou um nível de crescimento de 1,1% (-0,2% em 2024), apesar das políticas públicas de estímulo e de investimento empresarial, enquanto a China, cresceu, tal como em 2024, cerca de 5,0%, com apoio de políticas fiscais e forte procura interna. Destaca-se ainda o comportamento da Índia, cujo crescimento se situou nos 7,3% (6,5% em 2024), impulsionado pela expansão do investimento público e pela resiliência da procura privada.

No que respeita à evolução dos preços, 2025 foi um ano marcado por continuidade no processo de desinflação, ainda que com sinais de divergência entre países. A inflação no conjunto do G20 recuou para 3,4% (6,6% em 2024), enquanto nos países da OCDE atingiu 4,2% (5% em 2024), revelando algum abrandamento face ao ano anterior, mas permanecendo acima das metas de vários bancos centrais.

Nos Estados Unidos, a inflação do consumo situou-se em 2,7%, ligeiramente acima dos 2,6% de 2024, influenciada pelo impacto das tarifas sobre os bens importados enquanto na Zona Euro, estabilizou em torno de 2,1% (2,4% em 2024), alinhada com o objetivo do BCE – Tabela 3.2.

Tabela 3.2 – Taxa de Inflação (%)

	Média 2013 - 2019	2024	2025 ^e	2026 ^p	2027 ^p
G20	3,0	6,6	3,4	2,8	2,5
OCDE	1,6	5,0	4,2	3,5	2,8
Estados Unidos	1,3	2,6	2,7	3,0	2,3
Zona Euro	0,9	2,4	2,1	1,9	2,0
Japão	0,9	2,7	3,2	2,2	2,1

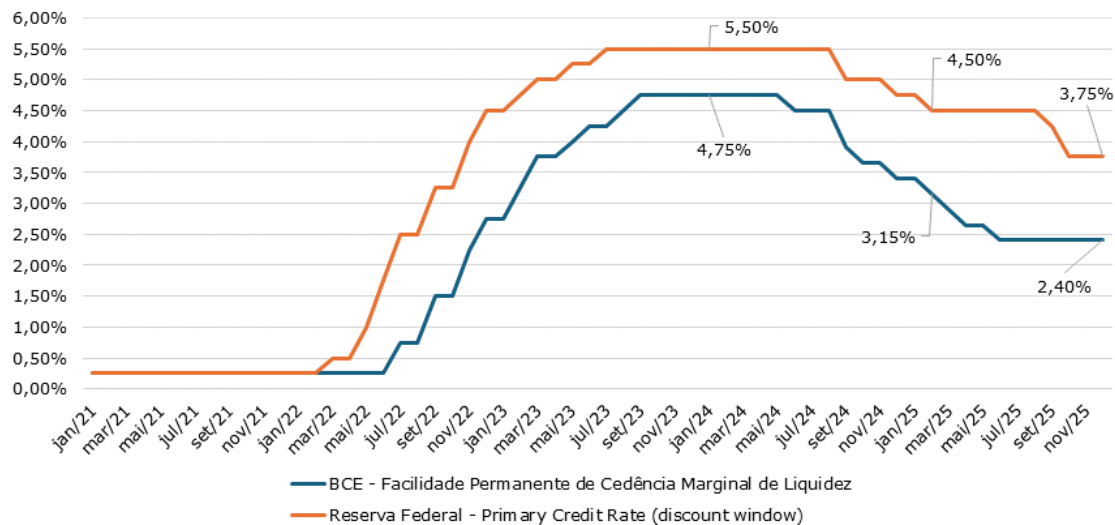
Fonte: OCDE, *Economic Outlook*, dezembro de 2025.

Nota: (e) estimativa; (p) previsão.

A política monetária acompanhou esta evolução, com 2025 a marcar o início de um ciclo de normalização gradual das taxas de juro em várias economias avançadas.

Nos Estados Unidos, a taxa diretora situou-se no intervalo 3,75%-4,5%, com descidas graduais sustentadas pela moderação da inflação e pela necessidade de equilibrar as condições financeiras, enquanto na Zona Euro, a taxa de depósito estabilizou em 2,4%, indicando uma pausa após o ciclo de cortes iniciado em 2024 – Figura 3.1.

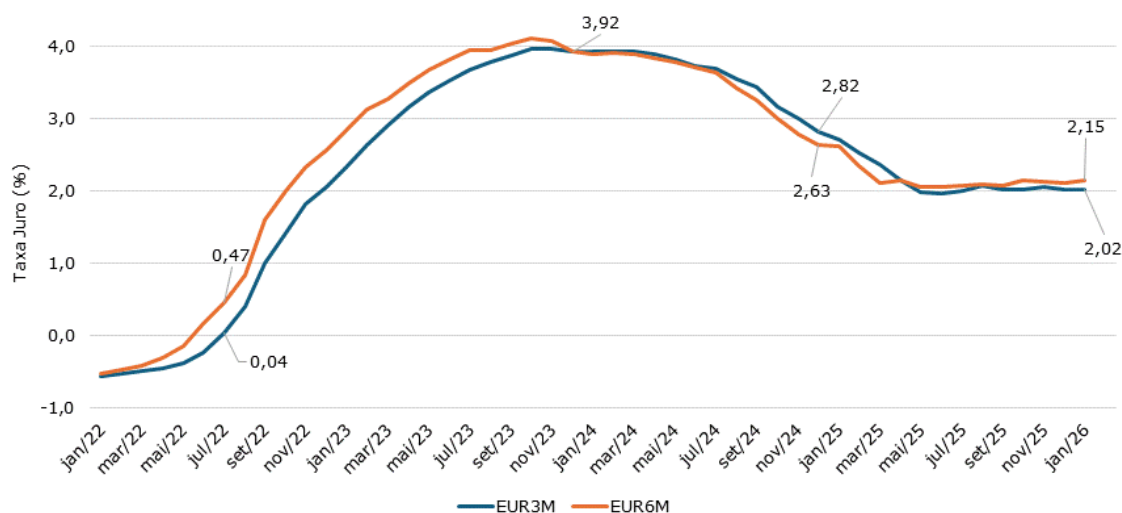
Figura 3.1 – Evolução das Taxas de Referência do BCE e da Reserva Federal



Fonte: BCE e Reserva Federal

Refira-se que alterações das taxas diretoras tiveram reflexo nas taxas de juro do mercado monetário interbancário (MMI). A título de exemplo, a EUR3M, que no dia 1 de janeiro de 2025 era de 2,8%, situava-se no final de 2024 próximo dos 2,0% - Figura 3.2.

Figura 3.2 – Evolução da Euribor



Fontes: <https://www.euribor-rates.eu/>

Os mercados de trabalho mantiveram-se globalmente robustos, embora com sinais crescentes de abrandamento. O desemprego na OCDE situou-se em 5,0%, ligeiramente acima do observado em 2024 (4,9%), refletindo uma redução das vagas disponíveis e um

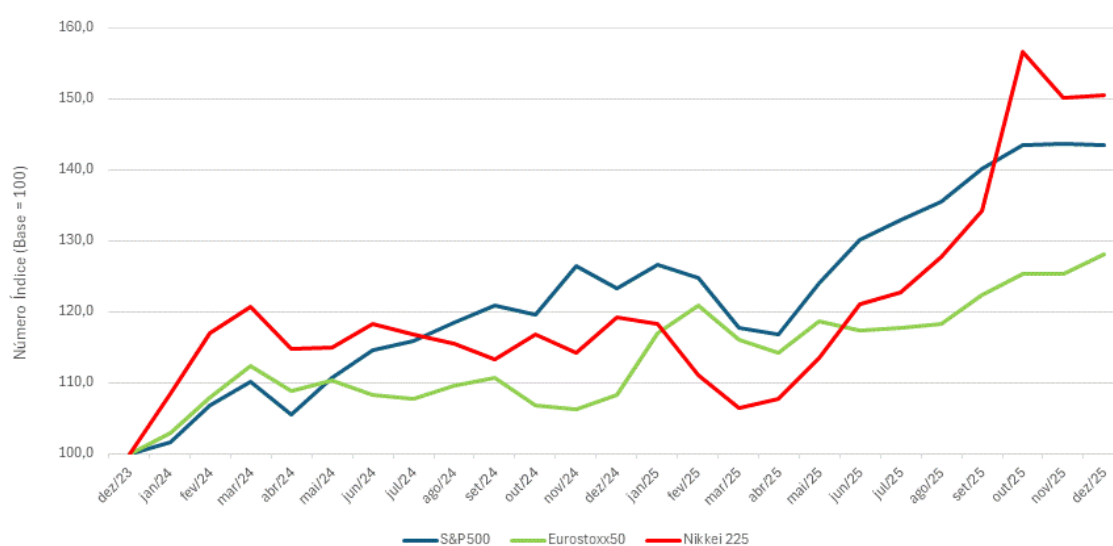
abrandamento na procura de trabalho em vários setores, ainda que acompanhado por uma subida das taxas de participação laboral em diversas economias europeias.

Em síntese, 2025 caracterizou-se por crescimento global económico estável, inflação em desaceleração, normalização gradual da política monetária e mercados de trabalho resilientes, mas em abrandamento. O enquadramento macroeconómico manteve-se condicionado por riscos significativos, nomeadamente tensões comerciais, incerteza geopolítica e fragilidades financeiras, exigindo das economias um equilíbrio cuidadoso entre estabilidade, prudência e promoção de condições que sustentem o investimento e a produtividade no médio prazo.

Impulsionado por uma política monetária acomodatória e pelo comportamento favorável da economia, o mercado acionista teve em 2025 um desempenho globalmente positivo, embora com algumas variações regionais e setoriais.

Ainda assim, os mercados desenvolvidos, como os EUA e a Europa, tiveram um desempenho relativamente melhor do que os mercados emergentes. Setores como tecnologia, comunicações e bens de consumo registaram um bom desempenho, tendo a volatilidade permanecido elevada ao longo do ano, refletindo as incertezas económicas e geopolíticas. A título de exemplo, destaca-se o comportamento do índice S&P 500 (EUA) que teve uma valorização de aproximadamente 16,4% (23,3% em 2024), enquanto na Europa o índice Eurostoxx 50 valorizou cerca de 18,3% (8,3% em 2024) - Figura 3.3.

Figura 3.3 – Evolução dos Índices Acionistas



Fonte: www.investing.com

3.2. Portugal

Depois de ter registado uma subida de 2,1% em 2024, o PIB português terá registado uma subida de apenas 2,0% em 2025, valor ainda assim, acima do observado para a Zona Euro – Tabela 3.3.

Tabela 3.3 – Cenário Macroeconómico 2023 – 2028 (Portugal)

	2023	2024	2025 ^e	2026 ^p	2027 ^p	2028 ^p
Produto interno bruto (PIB)	2,5	2,1	2,0	2,3	1,7	1,8
Consumo privado	2,0	3,0	3,6	2,3	2,0	1,7
Consumo público	0,6	1,5	1,6	1,2	1,0	0,7
Formação bruta de capital fixo	3,6	4,2	4,0	6,0	0,9	2,7
Procura interna	1,7	2,9	4,0	2,8	1,6	1,7
Exportações	3,5	3,1	1,1	2,6	2,8	2,8
Importações	1,7	4,8	5,3	3,5	2,4	2,5
Emprego	1,0	0,7	2,2	1,1	0,5	0,3
Taxa de desemprego	6,5	6,4	6,2	6,3	6,3	6,3
Balança corrente e de capital (% PIB)	1,9	3,1	2,8	3,2	2,0	1,8
Balança de bens e serviços (% PIB)	1,2	2,3	1,1	0,9	1,1	1,2
Índice harmonizado preços no consumidor (IHPC)	5,3	2,7	2,2	2,1	2,0	2,0
Excluindo bens energéticos e alimentares	5,4	2,7	2,2	2,3	2,1	2,0
Deflator do PIB	6,9	4,8	4,0	3,1	2,2	2,2
Saldo orçamental (% PIB)	1,2	0,5	0,0	-0,4	-0,9	-1,0
Dívida pública (% PIB)	97,9	93,6	88,2	84,0	81,8	79,5

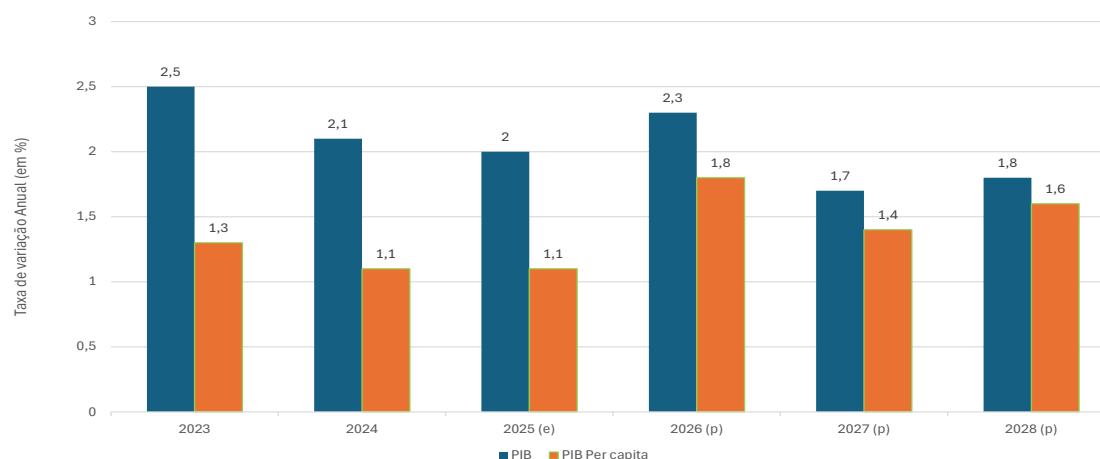
Fontes: Banco de Portugal [BdP] - Boletim Económico, dezembro de 2025.

Nota: Todos os valores correspondem a taxa de variação anual em percentagem (exceto onde indicado) (e) estimativa; (p) previsão.

O crescimento económico registado em 2025 resultou do comportamento na procura interna (+4,0%), compensando o contributo menos positivo das exportações cujo crescimento terá caído de 3,1% em 2024 para 1,1% em 2025.

Atente-se, contudo, que o crescimento do PIB não tem sido acompanhado por um crescimento da mesma dimensão do PIB per capita – Figura 3.4.

Figura 3.4 – Evolução do PIB e do PIB Per Capita



Fonte: Banco de Portugal [BdP] - Boletim Económico, dezembro de 2025.

O crescimento da atividade económica, com efeitos nas receitas fiscais e contributivas, conduziu a uma melhoria da situação orçamental, com o saldo das contas públicas a situar-se em 2025 em valores próximos dos 0% do PIB (0,5% em 2024), enquanto o rácio de dívida pública em percentagem do PIB reduziu-se para os 88,2% em 2025 (93,6% em 2024).

No que respeita aos preços, a taxa de inflação média anual (IHPC) ter-se-á situado nos 2,2% em 2025, abaixo dos 2,7% registados em 2024, mas ainda assim acima do objetivo de inflação de longo prazo definido pelo BCE (2%).

No mercado de trabalho, e apesar do modesto crescimento económico observado, a taxa de desemprego desceu de 6,4% em 2024 para os 6,2% em 2025, o que, a par da descida das taxas de juro, terá contribuído para a estabilização ou ligeira melhoria dos indicadores de confiança – Tabela 3.4.

Tabela 3.4 – Portugal: Indicadores de Confiança (2025)

Indicador	Meses											
	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12
Indicador de sentimento económico	107,1	103,9	102,8	101,6	105,7	107	106,3	106,5	104,6	104,2	106,3	107,2
Indicador de confiança dos consumidores (SRE)	-15,1	-15	-18	-20,2	-15,9	-16,1	-15,1	-17,8	-17,3	-13,1	-15	-15,1
Indicador de confiança na industrial (SRE)	-5,5	-5,3	-5	-4,6	-4,5	-3,2	-3,1	-3,1	-3,4	-5,3	-0,2	-0,8

Fonte: Comissão Europeia

Nota: SRE – Saldo de Respostas Extremas

3.3. Perspetivas Futuras

A economia mundial deverá manter uma trajetória de crescimento estável nos próximos anos, apesar de um contexto global marcado por forças divergentes. As projeções apontam para um crescimento de 3,3% em 2026 e 3,2% em 2027, valores em linha com o resultado estimado para 2025. Esta resiliência resulta do equilíbrio entre pressões negativas, sobretudo ligadas a tensões comerciais, incerteza geopolítica e níveis elevados de dívida pública e dinâmicas positivas associadas ao forte investimento tecnológico, em particular nas áreas de inteligência artificial (IA) e digitalização.

A inflação global deverá continuar a abrandar, passando de 4,1% em 2025 para 3,8% em 2026 e 3,4% em 2027, refletindo sobretudo a normalização dos preços da energia e a moderação da procura. A convergência para as metas de inflação será, contudo, heterogénea: enquanto os Estados Unidos deverão regressar ao objetivo apenas em 2027, outras grandes economias avançadas deverão alcançá-lo mais rapidamente.

A evolução recente demonstra que o dinamismo económico permanece desigual. Nos Estados Unidos, o crescimento tem sido impulsionado pelo investimento tecnológico e pela flexibilização gradual da política monetária, levando o FMI a projetar uma expansão de 2,4% em 2026. Na zona euro, o crescimento deverá manter-se mais moderado, em torno de 1,3% em 2026, condicionado por persistentes desafios estruturais, menor intensidade do ciclo tecnológico e efeitos remanescentes dos choques energéticos. Já as economias emergentes continuarão a crescer acima da média mundial, com destaque para a Índia, onde se prevê um crescimento de 6,4% em 2026 e 2027.

O comércio mundial, apesar de robusto em setores ligados à tecnologia, deverá apresentar uma desaceleração para 2,6% em 2026, refletindo o ajuste às alterações de políticas comerciais e a recomposição das cadeias de valor. As tensões geoeconómicas permanecem um risco significativo, podendo originar perturbações adicionais nos fluxos de comércio, nos preços de matérias-primas e nos mercados financeiros.

No que respeita a Portugal, e relativamente ao futuro próximo, as previsões apontam para um crescimento económico em 2026 de 2,3%, abrandando em 2027 para os 1,7%, num contexto de redução da inflação para valores próximos dos 2%.

Por outro lado, a trajetória de redução da dívida pública deverá manter-se, sendo expectável que em final de 2026 se situe nos 84,0% do PIB, enquanto no mercado de trabalho, espera-se a manutenção da taxa de desemprego em valores próximos dos 6,3%.

Importa recordar que, embora as projeções para a economia portuguesa se apresentem favoráveis nas várias dimensões (*i.e.*, produto, inflação, emprego e contas públicas), a realidade é que, sendo Portugal uma pequena economia aberta, o seu desempenho continuará fortemente condicionado pela conjuntura internacional. Acresce que a inexistência de uma maioria parlamentar, limita de forma significativa a capacidade de resposta do governo perante choques externos. A estes fatores juntam-se ainda os efeitos dos temporais registados no início de 2026, que poderão agravar as perspetivas económicas e aumentar a probabilidade de as previsões mais otimistas não se concretizarem.

Saliente-se que o enquadramento global em que a economia portuguesa opera permanece particularmente desafiante, caracterizando-se por um conjunto amplo e interligado de riscos geopolíticos, económicos e institucionais.

Em primeiro lugar, e no que respeita aos riscos políticos mantem-se a possibilidade de um retrocesso no frágil processo de paz no Médio Oriente ou a imposição de uma paz “injusta” na Ucrânia, a que acresce as recentes “iniciativas” norte americanas relativamente à Granelância, com as consequentes implicações nas relações entre os EUA e a Europa

(relações transatlânticas e unidade da NATO), bem como no funcionamento interno desta última (risco de fragmentação da União Europeia).

De igual forma, a crescente disseminação de informações falsas e a criação de realidades alternativas pode minar a confiança nas instituições, dificultar a cooperação internacional e colocar em causa os regimes democráticos e o Estado de Direito.

Em terceiro lugar, e do ponto de vista económico, a dificuldade da Europa em assegurar níveis de competitividade adequados, em contextos de evolução tecnológica acelerada, está a colocar em causa o “tradicional” modelo industrial europeu, em particular em indústrias tão importantes como o setor automóvel, com potenciais impactos sobre o emprego.

Em quarto lugar, a “guerra tarifária”, que se desenrolou durante 2025, e cujo desfecho poderá não estar consolidado, poderá trazer uma retração nos fluxos de comércio internacional com efeitos ao nível do crescimento económico mundial e das desigualdades na distribuição do rendimento.

Por outro lado, o investimento massivo em infraestrutura de inteligência artificial (IA) e os lucros elevados das *Big Tech* têm sustentado a valorização das ações, nos mercados de capitais mais desenvolvidos. Contudo, dúvidas sobre a capacidade de defesa das empresas líderes neste setor, associadas à crescente concorrência da China e à menor disposição dos consumidores para pagar pela tecnologia, poderão conduzir a um eventual colapso neste setor, com impacto profundo nos mercados globais. Se associarmos a isto, a maior integração no sistema financeiro dos criptoativos, que aumentam a vulnerabilidade a choques, bem como o excesso de otimismo, gerador de consensos demasiado positivos, pode amplificar nos mercados de capitais os efeitos de pequenas surpresas negativas.

Em sexto lugar, a materialização dos riscos políticos e económicos anteriormente identificados tende a intensificar tensões sociais e a alimentar a ascensão de movimentos extremistas, tanto à esquerda como à direita. Estes fenómenos encontram terreno fértil na crescente frustração das populações perante a incapacidade dos partidos tradicionais em dar uma resposta eficaz a problemas que afetam diretamente o seu dia-a-dia (*i.e.*, falta de acesso a habitação condigna, dificuldades no sistema de saúde e aumento persistente do custo de vida). Este contexto pode aprofundar a fragmentação social, dificultando a governação e comprometendo a capacidade de alcançar consensos necessários à tomada de decisões unificadas.

Por fim, acresce que, aos riscos políticos, económicos e sociais identificados, se juntam as crescentes ameaças de ciberespionagem e guerra cibernética, bem como a probabilidade acrescida de eventos climáticos extremos. Neste contexto, é expectável que 2026 se revele

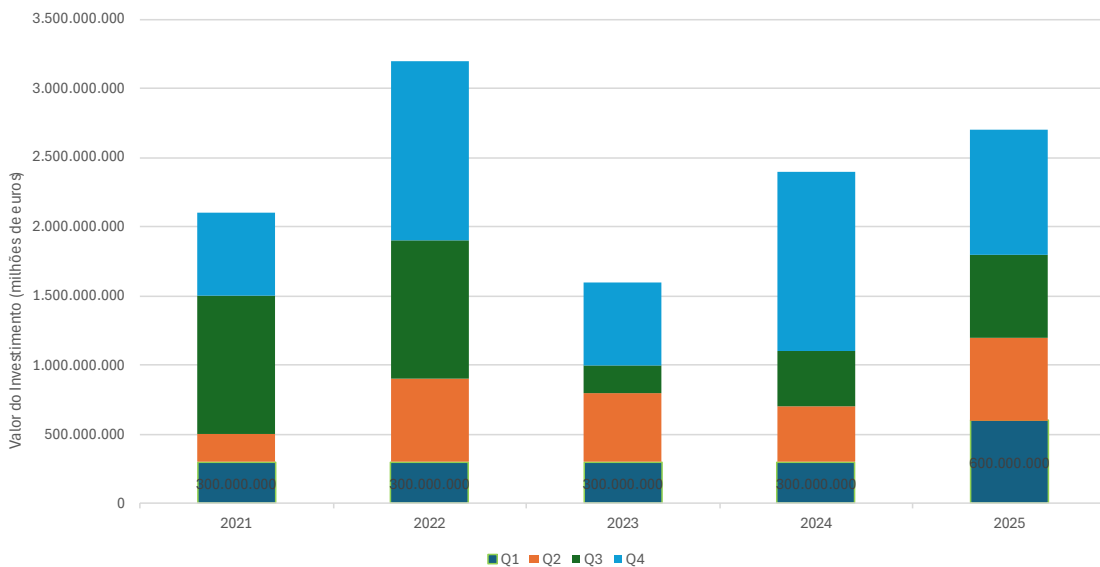
particularmente exigente, sobretudo para economias pequenas e abertas, como a portuguesa, cuja vulnerabilidade a choques externos permanece elevada.

3.4. Mercado de Investimento Imobiliário

O mercado de investimento em imobiliário comercial em Portugal concluiu o ano de 2025 com um desempenho robusto, evidenciando a consolidação da trajetória de recuperação, iniciada em 2023 e 2024.

O volume total de investimento ascendeu a cerca de 2,7 mil milhões de euros, traduzindo um crescimento homólogo de 11% e posicionando-se 13% acima da média dos últimos três anos – Figura 3.5.²

Figura 3.5 – Evolução do Volume Total em Investimento em Imobiliário Comercial



Fonte: Savills

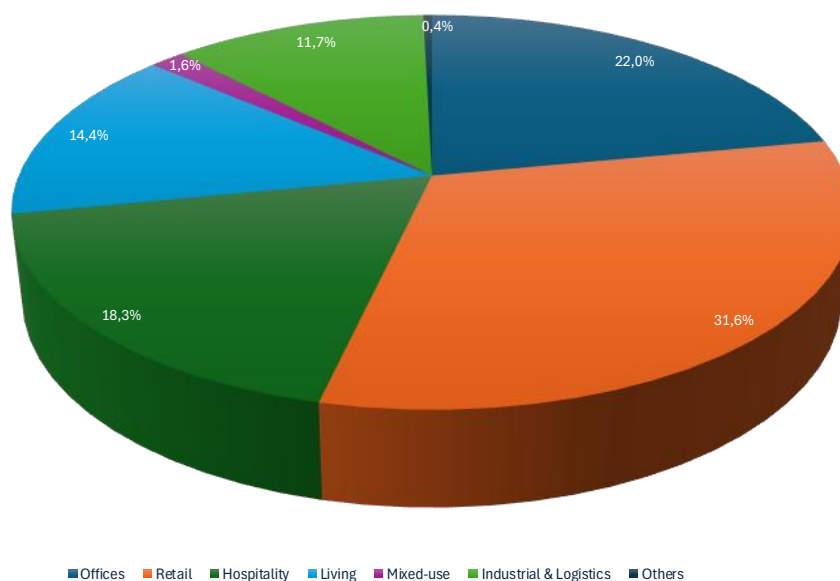
Esta evolução foi sustentada por uma melhoria progressiva dos indicadores de confiança e por uma maior estabilização das expectativas quanto ao enquadramento macroeconómico e financeiro. A dimensão média das transações registou, igualmente, um incremento de 5%, fixando-se em 32 milhões de euros, refletindo maior profundidade e liquidez no mercado.³

² Fonte: consultora Savills

³ Fonte: consultora Savills

A procura por ativos *core* e *core+* bem localizados e com fundamentos operacionais sólidos manteve-se transversal aos diferentes segmentos de mercado, suportada por uma recuperação gradual da confiança dos investidores e por uma maior seletividade na alocação de capital.

Figura 3.6 – Volume de Investimento por Sector em 2025



Fonte: Savills

Numa análise desagregada - Figura 3.6 - constata-se que o segmento de Retalho registou um desempenho positivo, impulsionado sobretudo pelos centros comerciais, que evidenciaram um crescimento homólogo de 26%. Contudo, esta performance foi amplamente influenciada pela concretização de transações de carácter excepcional, nomeadamente, a aquisição da totalidade do ativo NorteShopping pelo Fundo Sierra Prime, gerido pela Sonae Sierra — uma operação estimada em mais de 300 milhões de euros, que contribuiu de forma significativa para os resultados do segmento, em 2025.

O setor de Escritórios registou um crescimento homólogo de 92%, impulsionado por transações de referência, como o edifício de escritórios Lumnia, no Parque das Nações, evidenciando a forte procura por ativos *core* neste segmento.

A Hotelaria manteve níveis de investimento estáveis, suportados por fundamentos sólidos da atividade turística e por um desempenho operacional consistente dos ativos em exploração.

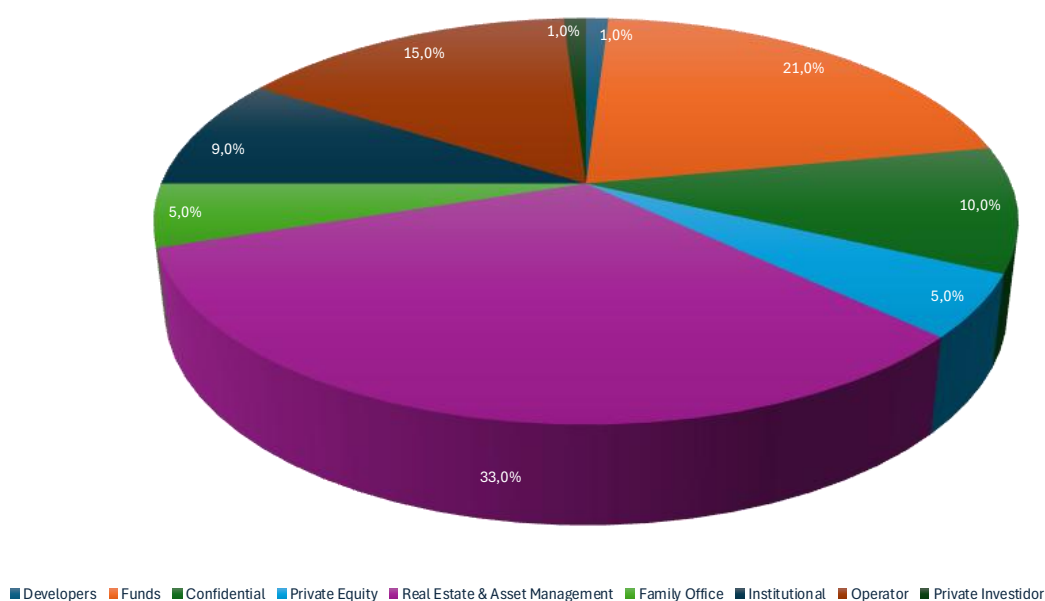
A Logística destacou-se como o segmento com melhor desempenho, registando um crescimento homólogo de 114% e reforçando o seu peso no volume total investido. A procura permaneceu elevada, suportada por *drivers* estruturais e por uma oferta limitada de produto *prime*.

As transações de portefólio representaram 22% do volume total, sinalizando um interesse contínuo por operações com escala e ganhos de eficiência operacional. Lisboa e Porto concentraram 65% do volume transacionado, mantendo a sua posição como principais polos de investimento no país.

Embora ainda com expressão anual moderada, 2025 registou também atividade em segmentos alternativos, como ginásios, estabelecimentos de ensino e *data centers*, refletindo uma diversificação gradual das estratégias de alocação de capital por parte dos investidores.

No que respeita à origem do capital, os investidores domésticos representaram 35% do capital total transacionado, evidenciando uma crescente participação no mercado. As Empresas de Gestão de Ativos e Imobiliário e os Fundos Imobiliários mantiveram-se como os grupos de investidores mais dinâmicos e tendo sido responsáveis por mais de metade do investimento realizado. Este desempenho reforça o seu papel como principais impulsionadores da liquidez e vetores de estabilidade do mercado – Figura 3.7.

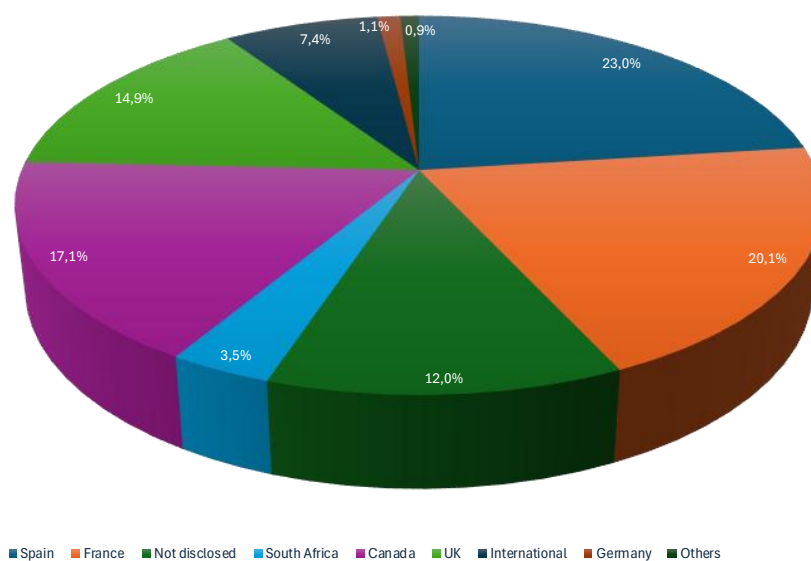
Figura 3.7 – Volume de Investimento por Categoria de Investidor



Fonte: Savills

Os investidores internacionais mantiveram um papel determinante na dinâmica do setor, representando 65% do capital investido. De acordo com a consultora Savills, os investidores espanhóis destacaram-se como os mais ativos, representando 23% das entradas internacionais. Seguiram-se os investidores provenientes do Canadá, França e Reino Unido, que em conjunto foram responsáveis por aproximadamente 50% de todo o capital estrangeiro. Esta forte presença internacional confirma a atratividade do mercado e o seu posicionamento competitivo face a outras geografias europeias – Figura 3.8.

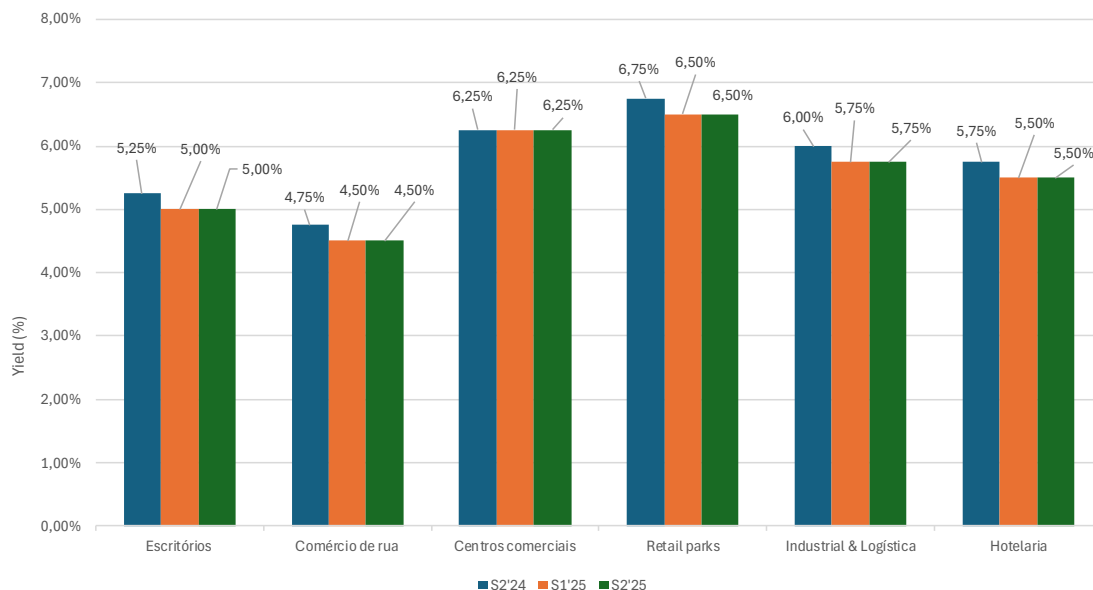
Figura 3.8 – Origem do Investimento



Fonte: Savills

A estabilização das *yields* das obrigações do Tesouro português a 10 anos, ao longo de 2025, criou um ambiente de custo de capital mais previsível para os investidores imobiliários. Com a taxa livre de risco a deixar de exercer pressão ascendente sobre as taxas de desconto, os pressupostos de financiamento tornaram-se mais estáveis, reforçando a resiliência global das *yields prime* no imobiliário.

Em simultâneo, o estreitamento dos *spreads* entre a dívida soberana portuguesa e os *benchmarks core* da área do euro reforçou o posicionamento de Portugal como um mercado do Sul da Europa de menor risco. Esta melhoria relativa na perceção de risco soberano sustentou o interesse contínuo dos investidores em ativos *prime* – Figura 3.9.

Figura 3.9 – Evolução das *Yields Prime*

Fonte: Worx

As *yields prime* do imobiliário comercial sofreram uma compressão generalizada no início de 2025. Para tanto contribuíram a solidez dos fundamentos de mercado, acompanhados pela redução dos custos de capital e o aligeiramento das condições de acesso ao crédito, permitindo a aceleração da atividade de investimento.

No seguimento do aumento dos fluxos de capital, as *yields prime* registaram uma redução geral de 25 pontos base (p.b.) no início do ano de 2025, exceto no caso dos centros comerciais *prime*.

Segundo a consultora Worx, os escritórios registam uma *yield prime* de 5,00%, os centros comerciais de 6,25%, o comércio de rua de 4,50%, os *retail parks* de 6,50% e o industrial e logística de 5,75% - Figura 3.9.

No segmento de escritórios assiste-se a um alargamento do diferencial entre ativos *prime* e não *prime*. A oferta limitada de produto de elevada qualidade tem restringido os volumes de transação, enquanto os ativos fora do segmento *prime* enfrentam maior pressão sobre os preços, impulsionada por um risco de vacância mais elevado, maiores necessidades de reabilitação e adaptação a critérios ESG, e perfis de inquilinos com menor robustez financeira.

Em 2026, Portugal manter-se-á atrativo para investidores nacionais e internacionais, beneficiando de taxas de juro estabilizadas, estabilidade política e posicionamento como mercado de refúgio no contexto europeu, sobretudo face a outros mercados mais voláteis.

O investimento em imobiliário comercial poderá regressar à casa dos 3 mil milhões de euros em 2026, se as condições favoráveis se confirmarem.

No sector de escritórios, Portugal registou uma absorção total de aproximadamente 240.000 m², dos quais cerca de 200.000 m², em Lisboa (-8% face a 2024), e, 40.000 m², no Porto (-15% face a 2024).

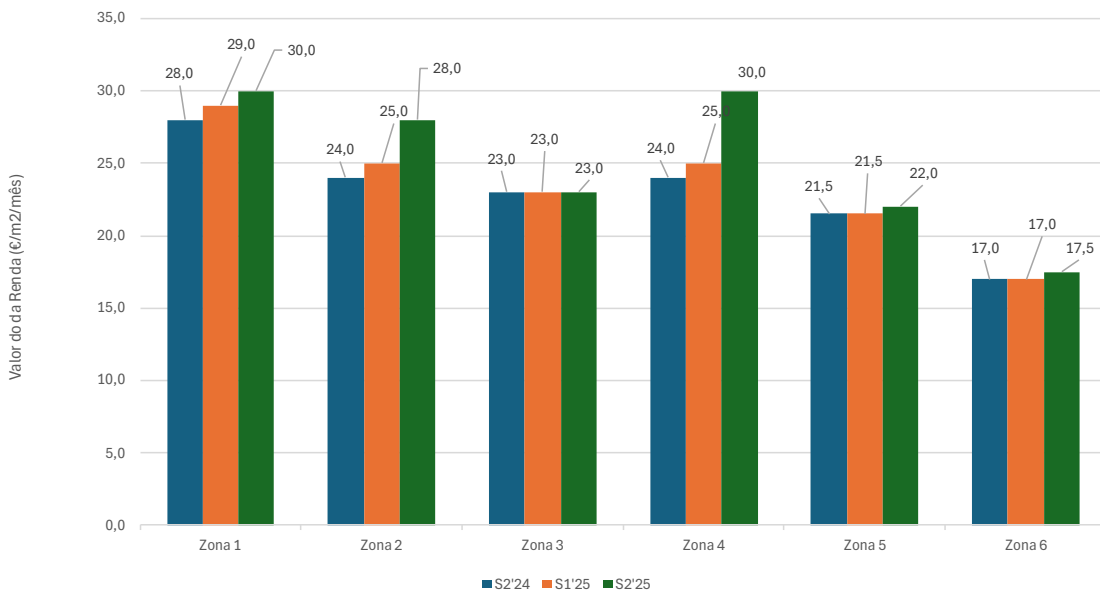
Em Lisboa, as zonas do CBD (zona 2) e do Parque das Nações (zona 5) concentraram os maiores volumes de absorção, com 46% e 18%, respetivamente. O Corredor Oeste (zona 6) posicionou-se em terceiro lugar, com 13% da absorção.

A taxa de desocupação reduziu 0,2 p.p., em 2025, situando-se nos 7,7%. Os maiores aumentos nas taxas de desocupação ocorreram no Centro Histórico (zona 4) e nas Zonas Emergentes (zona 3), com acréscimos de 0,5 p.p. e 0,3 p.p., respetivamente.

O Corredor Oeste (zona 6) manteve a maior taxa de desocupação do mercado, com 15,7%, ao passo que o CBD (zona 2) apresentou a taxa mais baixa, fixando-se nos 3,4%.

As *rendas prime* registaram aumentos em todas as zonas exceto nas Zonas Emergentes (zona 3), com uma valorização anual entre 7% e 25% - Figura 3.10. Em 2025, a renda *prime* atingiu os 30,0 €/m²/mês, em Lisboa.

Figura 3.10. – Rendas Prime na Grande Lisboa, 2025



Fonte: Worx

A tendência de valorização deverá manter-se, por efeito da entrada no mercado de novos edifícios de elevada qualidade e em localizações privilegiadas, impulsionando a consolidação de patamares mais elevados de renda prime.

No Porto, a renda *prime* manteve-se estável, 21 €/m²/mês, e espera-se que se mantenha, em 2026. Relativamente ao *take-up*, os novos empreendimentos representaram 44% da absorção total em 2025, reforçando a tendência de “*flight to quality*” no mercado de escritórios do Porto.

Ao longo do ano de 2026, o mercado de escritórios em Portugal deverá continuar a ajustar-se a um novo paradigma, impulsionado pela consolidação dos modelos híbridos de trabalho e por uma crescente exigência dos ocupantes em termos de qualidade, flexibilidade e sustentabilidade dos espaços.

A procura ativa deverá manter-se sólida, embora o atual contexto macroeconómico esteja a prolongar os ciclos de decisão e a tornar os critérios de seleção dos ativos mais rigorosos.

Os níveis de absorção deverão alinhar-se com a média de longo prazo dos últimos 10 anos. Do lado da oferta, a conclusão de novos projetos prevista para os próximos anos permanece significativa, ainda que parte relevante ainda careça de pré-arrendamentos.

Por enquanto, a escassez de escritórios de elevada qualidade, especialmente em localizações *prime*, continua a representar um desafio, sustentando níveis de renda historicamente elevados.

As rendas *prime* na Grande Lisboa e no Grande Porto devem manter uma trajetória de valorização, particularmente em ativos com certificações de sustentabilidade e características premium.

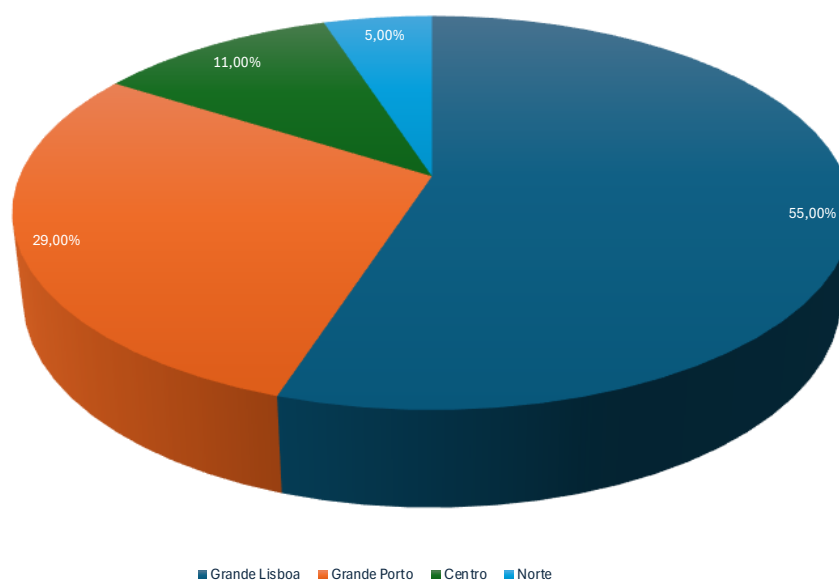
O contexto atual oferece uma oportunidade significativa de reabilitação e reposicionamento de edifícios obsoletos em escritórios Classe A alinhados com ESG, que poderá ser complementada com a integração de espaços de trabalho flexíveis, cuja procura e dinâmica têm sido elevadas, dentro de portfólios tradicionais de escritórios.

O sector Industrial e Logístico registou um período de ajustamento, ao longo de 2025, refletindo uma dinâmica de maior prudência por parte dos ocupantes.

O investimento em requalificação das infraestruturas, automação e digitalização dos ativos parece estar a acelerar cada vez mais no novo quadro de requisitos dos operadores.

O desenvolvimento de novos projetos manter-se-á, igualmente, ativo, atendendo à escassez de oferta do mercado nacional, destacando-se: o Worten Orders Park com 115.000 m², o Panattoni Park Lisbon-City com 85.000 m², o Parque Logístico em Santarém com 85.000 m² pela mão da Spinni e o Malveira Prime Logistics com 70.000 m² pela M7 Real Estate e Blackstone.

Figura 3.11 – Absorção de Industrial e Logística por região, 2025



Fonte: IPI | Worx

Ao longo de 2025, o setor Industrial e Logístico registou, segundo a Worx, uma absorção de cerca de 485.000 m², em 2025, o que representa um decréscimo de 39%, face a 2024 – Figura 3.11.

A região de Lisboa continua a atrair a maior fatia da absorção, representando 55% e um total de 268.800 m² ocupados. Por outro lado, a região do Porto captou 29% da área absorvida, com a colocação de 141.300 m².

A trajetória ascendente das rendas foi acompanhada pela entrada no mercado de novos edifícios de elevada qualidade, localizados nos principais eixos logísticos, num cenário global de escassez que se deverá manter, ao longo de 2026, destacando-se:

- a renda prime no eixo prime Castanheira-Azambuja (zona 1) na Grande Lisboa encontra-se em 5,65 €/m²/mês;
- a zona de Sacavém-Alverca (zona 2) sofreu um aumento para 6,15 €/m²/mês;

- a cidade de Lisboa (zona 3) regista uma renda prime que atinge os 7,00 €/m²/mês, fruto da proximidade aos clientes finais;
- no mercado do Porto, a renda fixa-se em 5,90 €/m²/mês.

O mercado industrial e logístico em Portugal, no enquadramento da atual conjuntura de incerteza económica e política, experienciou uma desaceleração na procura, particularmente após um ano forte como o de 2024. Ainda assim, esta não deverá representar mais do que a retoma para níveis de longo prazo dos últimos 10 anos, não sendo esperado um novo decréscimo expressivo para 2026.

A procura deverá ser impulsionada principalmente por processos de *nearshoring*, *reshoring* e investimentos em defesa, numa altura em que a União Europeia se está a virar mais para dentro, num clima de elevada instabilidade comercial e de segurança.

O setor continua a revelar uma escassez crónica de oferta de alta qualidade. Do lado da promoção, observa-se uma atividade seletiva, com os promotores a fechar contratos de pré-arrendimento ou pré-venda antes de avançarem para a construção. O setor mantém atratividade, sobretudo para projetos *build-to-suit*.

As rendas deverão apresentar uma tendência ascendente, para os principais eixos / zonas, de Lisboa e do Porto, dada a maior pressão de procura.

Relativamente ao setor do Retalho, os centros comerciais continuam a evidenciar um desempenho particularmente robusto no período pós-pandemia, alcançando recordes anuais consecutivos de vendas. Em 2025, o crescimento atingiu 10%, após um aumento de 7% em 2024, reforçando a atratividade sustentada destes ativos junto de investidores e retalhistas.

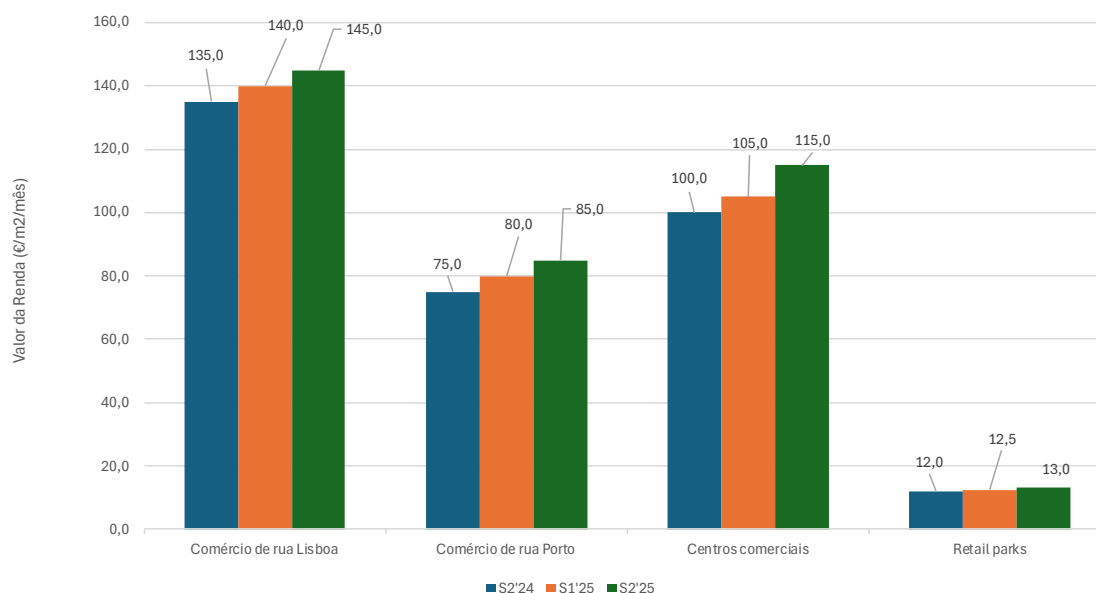
A crescente atratividade do formato *retail park* continua a dinamizar a atividade de promoção imobiliária, com cinco projetos atualmente em desenvolvimento a nível nacional. Após a sua conclusão, estes empreendimentos deverão acrescentar cerca de 77.000 m² de nova área ao mercado, contribuindo para o reforço e modernização da oferta de retalho em localizações estratégicas.

Estes desenvolvimentos, quer em centros comerciais, quer em *retail parks*, deverão continuar a sustentar um forte interesse dos investidores por estas classes de ativos. e a atratividade sustentada destes formatos no mercado de retalho português.

Apoiado por uma procura robusta por parte dos ocupantes, as rendas *prime* nos diferentes formatos registaram aumentos generalizados, ao longo do ano de 2025 – Figura 4.12:

- A renda *prime* do comércio de rua em Lisboa atingiu os 145,0 €/m²/mês, ultrapassando novamente os valores pré-pandemia;
- A renda *prime* do comércio de rua no Porto ultrapassou também os valores pré-COVID, fixando-se atualmente nos 85,0 €/m²/mês;
- os centros comerciais registam uma renda *prime* de 115,0 €/m²/mês, também acima dos valores pré-pandemia;
- Os retail parks atingiram os 13,0 €/m²/mês, mantendo a tendência de crescimento dos últimos anos.

Figura 3.12 – Evolução das Rendas *Prime* por segmento, 2025



Fonte: Worx

Dado que Portugal regista o maior aumento de vendas a retalho da Europa, apoiado pela recuperação do consumo doméstico, níveis de poupança ainda elevados e o contributo contínuo do turismo, fatores que alimentam a atração de novas insígnias e formatos emergentes no mercado físico, o segmento de Retalho, em 2026, deverá manter o seu dinamismo.

Estas tendências apontam para um mercado de retalho cada vez mais resiliente e diversificado, onde o capital continua a regressar a ativos tradicionais, como centros comerciais e comércio de rua, mas também a formatos alternativos que combinam

experiência, conveniência e omnicanalidade, reforçando a importância de espaços que se adaptem às novas preferências de consumidores e investidores.

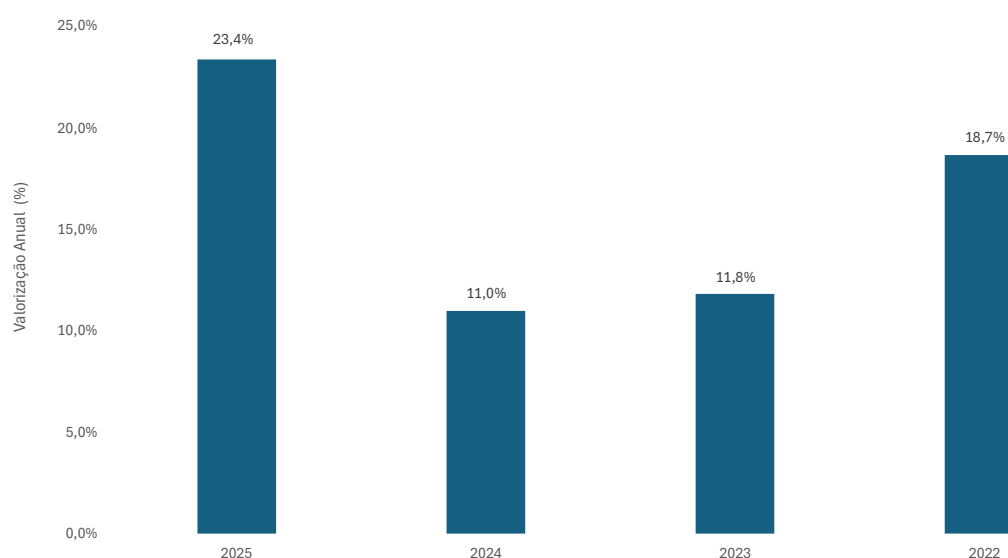
Em termos de rendas, observa-se uma tendência de valorização ligeira em localizações *prime*, suportada pela escassez de espaços de qualidade e pela resiliência da procura.

No que diz respeito ao segmento de promoção imobiliária residencial, o ano de 2025 voltou a apresentar excelentes resultados com uma trajetória ascendente, sendo influenciado positivamente pelo desagravamento das taxas de juro e o posicionamento de Portugal como um lugar de eleição para visitar e viver.

De acordo com os dados publicadas pela Confidencial Imobiliária (Ci), as vendas de habitações atingiram cerca de 165.000 unidades, em 2025, exibindo um crescimento de 9,8% face ao observado em 2024.

A nível de preços, de acordo com a Ci, verificou-se um aumento histórico de 23,4%, superando os ganhos de valorização face ao ano anterior (11,0%). Embora o INE ainda não apresente valores para o final do ano de 2025, os indicadores até ao final do 3.º trimestre de 2025 demonstraram um aumento de 17,7% dos preços, comprovando a trajetória crescente analisada pela Ci – Figura 3.13.

Figura 3.13 – Valorização anual preços residenciais – Portugal



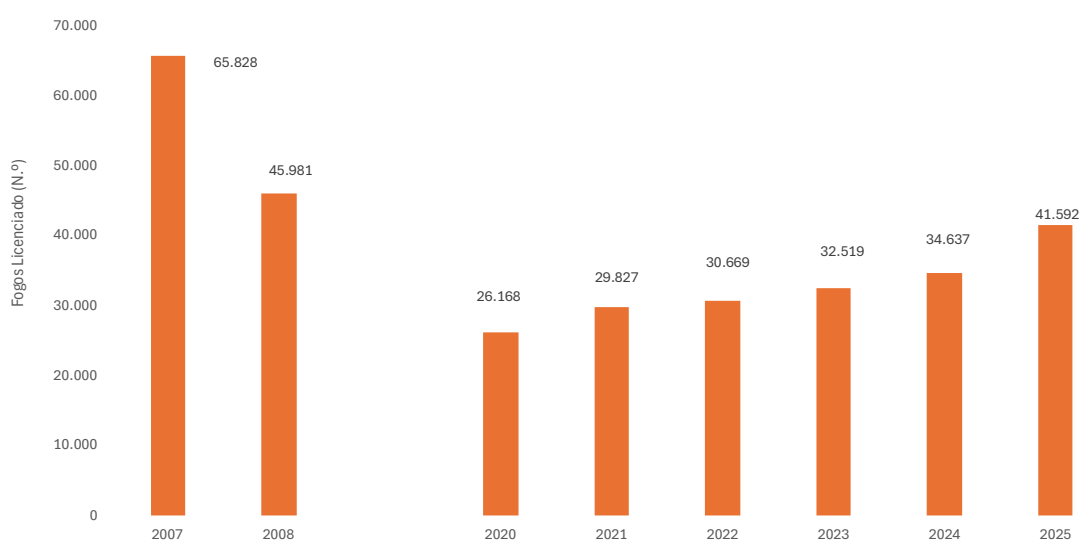
Fonte: Confidencial Imobiliário

A redução significativa das taxas de juro voltou a ser uma das principais razões para a boa performance do mercado residencial. Em dezembro de 2025, verificou-se que a taxa média de juro das novas operações de financiamento à habitação reduziu para 2,8% (3,2% em período homólogo de 2024), confirmando a trajetória anual, na qual se registou uma redução da taxa média anual para 2,96% (3,66% em 2024). Em termos de contratação de novos créditos à habitação, esta evolução em baixa dos juros impulsionou o mercado residencial, que totalizou 28,7 mil milhões de euros (mais 16,9% face ao ano anterior).

Outra razão principal para a evolução dos preços no mercado residencial é a consolidação de Portugal como destino para viver, trabalhar e visitar. Indicadores da AIMA a 22 de outubro, demonstraram a atribuição de 386.463 novas autorizações de residência, mais 60% do que no mesmo período de 2024, enquanto indicadores do turismo demonstram que o alojamento turístico atingiu máximos históricos com 82,1 milhões de dormidas.

As pressões demográficas da imigração e do turismo continuam a não ser compensadas por nova oferta, acentuando ainda mais os desequilíbrios já existentes entre a oferta e procura. Nos indicadores de investimento em nova promoção, salienta-se que, pese embora o período de 2020-2025 tenha registado um crescimento contínuo de novos fogos licenciados em construções novas para habitação familiar (variação homóloga de +31,8%), o valor absoluto em 2025 continua a estar significativamente inferior aos níveis registados em 2007 e 2008, época pré-crise financeira – Figura 3.14.

Figura 3.14 – Fogos licenciados (N.º) em construções novas para habitação familiar – Portugal



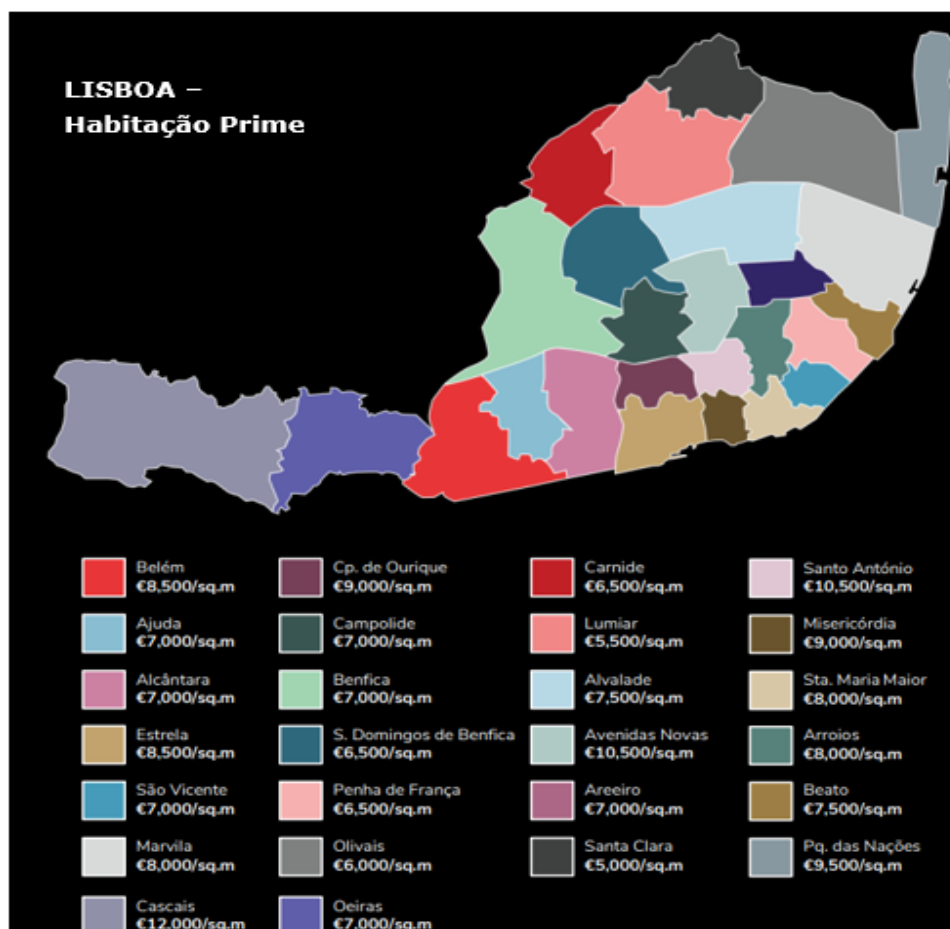
Fonte: INE

Em relação aos preços da construção, embora se verifique uma estabilização dos *supply chains*, independentemente dos desafios geopolíticos, verifica-se que os preços mantêm uma trajetória ascendente. Em 2025, baseado em dados do INE, registou-se uma variação média dos últimos 12 meses de 4,0%, um incremento significativo em relação a 2024 (3,4%). Tal como no ano anterior, este valor é impactado na sua maioria pelos custos de mão de obra.

A nível de geografias, as cidades de Lisboa e Porto continuarem a dominar o mercado imobiliário residencial, atingindo valores recorde, sendo que várias outras capitais de distrito têm verificado crescimentos de preços acelerados, nomeadamente Évora, Beja, Santarém e Setúbal.

A área metropolitana de Lisboa registou em dezembro de 2025 um *asking price* médio de 5.995 €/m² para todos os imóveis. Isto representa um aumento de 4,8% relativamente a 2024 (5.718 €/m²). De salientar que, para o segmento *premium*, continua a verificar-se um prémio significativo sobre os valores indicados, conforme ilustrado na Figura 3.15.

Figura 3.15 – Preços de referência Prime por m2 – Lisboa

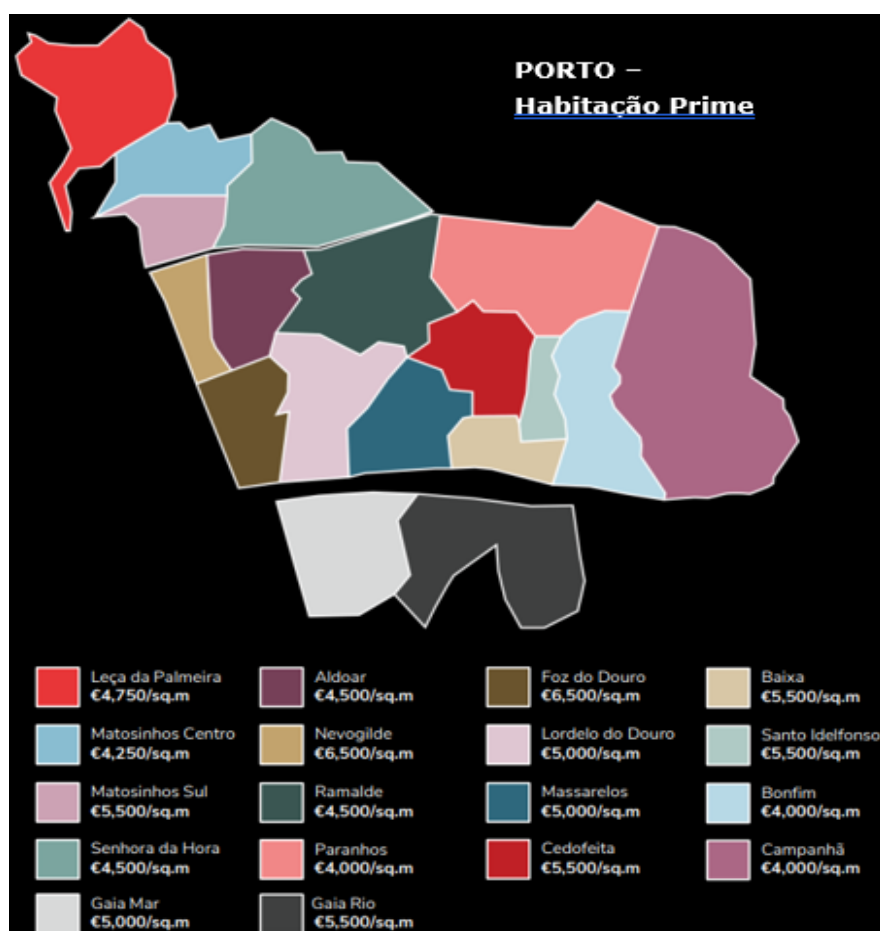


Fonte: Ci/SIR e DILS

Em relação ao arrendamento, o mercado manteve a sua boa dinâmica, pese embora no 4º trimestre tenha havido um abrandamento do valor das rendas, perdendo os ganhos dos trimestres anteriores. No final do ano, registou-se assim o valor médio de 20,2 €/m², o que corresponde a um aumento de 1%, em relação a 2024 (20,0 €/m²) ⁴.

Por outro lado, a área metropolitana do Porto registou um *asking price* médio de 3.885 €/m² para todos os imóveis. Isto representa um aumento de 4,9% relativamente a 2024 (3.705 €/m²). De salientar que, para o segmento *premium*, continua a verificar-se um prémio significativo sobre os valores indicados, conforme ilustrado na Figura 3.16. No mercado do arrendamento, verificou-se uma dinâmica semelhante a Lisboa, mas com o 4º trimestre a ser ainda mais penalizador. No final do ano, registou-se assim o valor médio de 17,4 €/m², o que corresponde a uma perda de 1,7%, em relação a 2024 (17,7 €/m²) ⁵.

Figura 3.16 – Preços de referência Prime por m2 – Porto



Fonte: Ci/SIR e DILS

⁴ Fonte: Idealista.

⁵ Fonte: Idealista.

Por fim, importa salientar que, o Governo continua empenhado em criar condições para o crescimento do investimento na habitação, com o intuito de através do aumento da oferta, baixar os custos da habitação e das rendas. Destaca-se o pacote fiscal, aprovado na especialidade já em 2026, a promover o arrendamento, através da redução de IRS e IRC nos rendimentos prediais desde que as rendas sejam abaixo de 2.300 euros, assim como a habitação a custos moderados através da aprovação da redução da taxa do IVA para 6% na construção nova destinada a habitação própria e permanente que não exceda o valor de 660.982 euros.

3.5. Fundos de Investimento Imobiliário

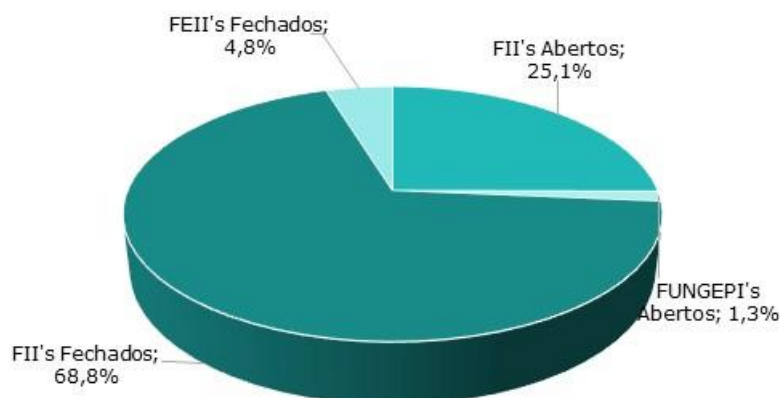
De acordo com a informação estatística divulgada pela CMVM, no final de 2025, existiam 68 Sociedades Gestoras de Fundos Imobiliários em atividade, com um valor sob gestão em Fundos de Investimento Imobiliário (FII), Fundos Especiais de Investimento Imobiliário (FEII) e Fundos de Gestão de Património Imobiliário (FUNGEPI) de 20.028,50 milhões de euros, mais 3.642,72 milhões (22,23%) do que no final de 2024.

A SILVIP ocupava a 13ª posição, no que respeita à quota de mercado, com um valor líquido global sob gestão de 407 milhões de euros, a que corresponde um montante global de ativos sob gestão de 437 milhões de euros.

A 31 de dezembro de 2025, estavam em atividade 349 FII Abertos e Fechados (273 em 31 de dezembro de 2024), tendo o valor sob gestão do conjunto destes Fundos atingido 18.811,12 milhões de euros, mais 3.575,49 milhões de euros do que no final de 2024.

Por categorias, os 12 FII Abertos possuíam 5.024,15 milhões de euros de volume sob gestão, verificando-se um aumento de 584,41 milhões de euros face ao total registado no final de 2024. Os restantes 337 FII Fechados possuíam um volume sob gestão no montante de 13.786,97 milhões de euros, registando um aumento de 2.991,08 milhões de euros comparativamente com o final de 2024 – Figura 3.17.

Figura 3.17 – Distribuição dos Valores sob Gestão



Fonte: CMVM – Estatística Periódica F.I.I. – dezembro de 2025

No período em análise, os países da União Europeia foram o destino da totalidade do investimento feito em ativos imobiliários, tendo 48,2% da carteira dos FII e FEII Abertos sido aplicados em imóveis do setor dos serviços. Também os investimentos realizados pelos FUNGEPI se destinaram, sobretudo, ao setor dos serviços (47,2%).

Tendo por base a informação da Associação Portuguesa de Fundos de Investimento, Pensões e Patrimónios (APFIPP), que calcula os índices de rendibilidades anualizadas para os investidores em função da maturidade do investimento, numa amostra de 88 Fundos Imobiliários, com referência a 31 de dezembro de 2025, a performance dos Fundos Imobiliários foi bastante favorável, situando-se nos 6,43% tendo por base o horizonte temporal de 1 ano – Tabela 3.5.

Tabela 3.5 – Rendibilidade dos Fundos

Designação	Fundos	Valor Índice	Rendibilidade Anualizada				
			1 Ano	2 Ano	3 Ano	5 Ano	10 Anos
Índice Imobiliário APFIPP	88	1.295,03	6,43%	6,85%	5,71%	5,02%	3,31%
Sub-Índice Fundos Abertos	11	1.190,77	4,21%	4,51%	4,14%	4,05%	2,52%
Sub-Índice Fundos Fechados Arrendamento	50	1.905,56	9,11%	8,48%	7,08%	6,11%	6,12%
Sub-Índice Fundos Fechados Desenvolvimento	27	954,44	7,15%	12,05%	8,41%	6,15%	1,65%

Fonte: APFIPP

Em termos desagregados, constata-se que os Fundos Imobiliários Abertos e Fechados (categoria de arrendamento e de desenvolvimento) mantiveram, em 2025, um desempenho bastante competitivo face às restantes alternativas de aplicação de poupanças⁶, alcançando rendibilidades de 4,21%, de 9,11% e de 7,15%, respetivamente (31 de dezembro de 2025).

⁶ Como certificados de aforro ou depósitos a prazo.

4. ATIVIDADE DO FUNDO EM 2025

4.1. Estratégia do Fundo em 2025

No decorrer de 2025, não tendo sido identificado qualquer novo investimento imobiliário, e havendo alguma incerteza do mercado, a estratégia do Atlantis focou-se essencialmente na gestão da liquidez do Fundo e na gestão das responsabilidades associadas com o pós-venda do empreendimento Amoreiras Eden.

4.2. Evolução da Composição da Carteira

O ativo total do Fundo totalizava, no final de 2025, 205.426 euros, representando uma redução de 16,78% face a 2024 – Tabela 4.1.

Tabela 4.1 – Balanço do Fundo

Balanço (Valores em Euros)	2025		2024	
	Montante	%	Montante	%
ATIVO				
Ativos imobiliários	66.000	32%	66.400	27%
Carteira de títulos e participações	110.616	54%	104.138	42%
Depósitos à ordem e a prazo	28.810	14%	76.303	31%
	205.426	100%	246.841	100%
PASSIVO				
Provisões acumuladas	100.500	97%	232.836	99%
Comissões a pagar	200	0%	200	0%
Outros valores passivos	2.625	3%	2.957	1%
	103.325	100%	235.993	100%
VALOR GLOBAL LÍQUIDO DO FUNDO	102.101		10.848	
Nº DE UP'S	135		135	
VALOR DA UP	756,2999		80,3513	

A 31 de dezembro de 2025 o Fundo tinha 66.000 euros, investidos em ativos imobiliários (dois estacionamentos), o que corresponde a 32% do seu Ativo Total.

Contudo, e tendo em consideração que os lugares de estacionamentos pertencentes ao Fundo – n.º 17 e n.º 18 (frações AR e AS) – não são passíveis de utilização independente, devido ao facto de que a sua utilização condiciona a circulação de viaturas no estacionamento e limita de forma severa a fruição normal dos estacionamentos n.º 13 e n.º 14, pertencentes a outras frações (F e G), o valor de 66.000 euros foi totalmente provisionado (ver Nota 11 do Anexo às Demonstrações Financeiras).

A reavaliação dos ativos imobiliários foi realizada por dois peritos avaliadores independentes e registados na CMVM, conforme disposto no Regulamento de Gestão e dando cumprimento às regras valorimétricas previstas no mesmo e descritas na Nota 6 do Anexo às Demonstrações Financeiras.

A decomposição dos ativos imobiliário (imóveis) encontra-se detalhada nas Notas 1 e 3 do Anexo às Demonstrações Financeiras.

Em face da liquidez existente e por forma a assegurar o cumprimento da composição do património de OIA Imobiliário Fechado de Subscrição Particular, o Atlantis subscreveu, no final de 2024, unidades de participação no *Property Core Real Estate Fund* – Fundo de Investimento Imobiliário Aberto, no montante de 104.000 euros (ver Nota 4 do Anexo às Demonstrações Financeiras). No final de 2025, o valor do investimento ascendia a 110.616 euros, refletindo o respetivo valor de mercado à data.

O Atlantis encontra-se em ciclo de desinvestimento, conforme já referido, concretizada pela venda total dos ativos imobiliários em carteira em 2023 e pelo reembolso aos Participantes (duas reduções de capital e uma distribuição de rendimentos), estimando-se, a 31 de dezembro de 2025, uma liquidez suficiente para fazer face às obrigações previstas.

No final de 2025, no sentido de se prever alguma responsabilidade existente ou futura, que à data não se consegue antecipar como totalmente exigível, encontram-se constituídas provisões para riscos e encargos no montante de 100.500 euros e que podem ser utilizados para a satisfação dessas responsabilidades (ver Nota 11 do Anexo às Demonstrações Financeiras).

4.3. Evolução do Capital do Fundo

O Fundo iniciou a sua atividade em 5 de dezembro de 2017, tendo sido constituído com um capital inicial de 3.800.000 euros, dividido em 3.800 unidades de participação, com o valor inicial de subscrição de 1.000 euros cada.

Em 2023, iniciou-se uma nova fase, a de desinvestimento dos Participantes, registando-se duas reduções de capital e uma distribuição de rendimentos, no montante global de 9.526.428 euros, conforme demonstrado nas Tabelas 4.2 e 4.3.

Tabela 4.2 – Redução de Capital

Data	Operação	Quantidade Up´s	Valor unitário da Up	Valor Total
23-05-2023	1ª Redução de capital	2.570	2.587,9195	6.650.953
29-12-2023	2ª Redução de capital	1.095	890,8447	975.475
Total		3.665		7.626.428

Tabela 4.3 – Distribuição de Capital

Cupão (Euros)	Rendimento Pago		
	Data	Por UP	Valor
1	14-07-2023	1.544,7154	1.900.000
TOTAL		1.544,72	1.900.000

Aprovada em Assembleia Geral de Participantes de 18 de dezembro de 2023, a redução de capital efetuada a 29 de dezembro de 2023 foi liquidada parcialmente em numerário e pela entrega de dois imóveis em espécie ao Participante Belém Capital Partners, S.A. (frações autónomas “C” e “E”).

A entrega em espécie dos imóveis foi efetuada através de escritura pública efetuada na data de redução de capital e correspondeu ao valor pelo que estavam registados no património do Fundo àquela data.

Na Tabela 4.4 apresentam-se alguns dos indicadores relativos à estrutura do Fundo, nomeadamente o volume sob gestão, o número de unidades de participação (UP´s) em circulação e o seu valor unitário, os resultados líquidos gerados e a rentabilidade, referentes aos últimos 3 exercícios.

Tabela 4.4 – Volume sob Gestão, Resultados e Rentabilidade

Designação (Valores em Euros)	Exercício		
	2025	2024	2023
Volume sob gestão	102.101	10.848	40.721
Nº UP´s em circulação	135	135	135
Valor da UP (último dia do ano)	756,2999	80,3513	301,6362
Resultados líquidos	91.253	(29.873)	1.748.839
Rendimentos distribuídos			1.900.000

No final de 2025, o Fundo mantinha 135 unidades de participação em circulação, totalizando o seu volume sob gestão 102.101 euros, com um valor líquido da unidade de participação de 756,2999 euros.

4.4. Evolução dos Resultados

No final do exercício de 2025, os proveitos e custos ascenderam a 160.814 euros e 69.561 euros, respetivamente. Na Tabela infra apresenta-se a evolução dos proveitos e custos do Fundo e respetivos resultados líquidos nos últimos três exercícios.

Tabela 4.5 – Demonstração de Resultados

Demonstração de Resultados (Valores em Euros)	2025		2024		2023	
	Montante	%	Montante	%	Montante	%
PROVEITOS						
CARTEIRA DE IMÓVEIS						
Rendimentos de ativos			2.218	3%	10.659	0%
Ganhos em ativos imobiliários			800	1%	27.576	1%
Ganhos na Carteira de Títulos	6.478	4%	138	0%		
Mais valias de ativos imobiliários					3.451.214	99%
OUTROS RENDIMENTOS						
Reposição e/ou anul. de provisões	154.336	96%	49.763	70%		
Outros			18.468	26%	2.066	0%
	160.814	100%	71.387	100%	3.491.515	100%
CUSTOS						
CARTEIRA DE IMÓVEIS						
Menos valias de ativos					141.267	8%
Perdas em ativos imobiliários	400	1%	600	1%	423	0%
Comissões de transacções					726.190	42%
OUTROS CUSTOS						
Juros de empréstimos					91.975	5%
Fornecimentos e serviços externos	33.691	48%	84.291	83%	140.304	8%
Comissão gestão	2.628	4%	3.286	3%	385.380	22%
Comissão depósito	7.500	11%	7.500	7%	7.984	0%
Provisões do exercício	22.000	32%	2.288	2%	186.450	11%
Impostos	442	1%	570	1%	43.910	3%
Outros	2.900	4%	2.725	3%	18.793	1%
	69.561	100%	101.260	100%	1.742.676	100%
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	91.253		(29.873)		1.748.839	
VALOR GLOBAL LÍQUIDO DO FUNDO	102.101		10.848		40.721	
Nº DE UP'S	135		135		135	
VALOR DA UP	756,2999		80,3513		301,6362	

A atividade do Atlantis, no ano de 2025, foi positiva, considerando que após a conclusão do projeto de promoção e a venda de todas as unidades residenciais e comerciais, apenas se efetuou o investimento em unidades de participação no final de 2024.

Os proveitos decorreram, essencialmente, da anulação de provisões e dos ganhos obtidos na carteira de títulos, designadamente no investimento no *Property Core Real Estate*.

Os resultados líquidos do exercício de 2025 foram de 91.253 euros (negativos em 29.873 euros em 2024).

4.5. Gestão Imobiliária

Como referido, o desenvolvimento do Edifício “Amoreiras Eden”, sito na Rua São Filipe Nery 55-57, em Lisboa terminou no final de 2023, tendo o Fundo ficado somente com 2 ativos imobiliários, referentes a dois lugares de estacionamento no próprio edifício.

Assim, a gestão imobiliária em 2025, deu continuidade ao ano anterior, focando na gestão do processo de pós-obra do empreendimento Amoreiras Eden, designadamente, gerindo o relacionamento com os adquirentes das frações autónomas e o empreiteiro, e o acompanhamento e monitorização de reclamações e reparações.

Em relação ao processo de reparações, refira-se que o mesmo foi acompanhado na integra pelas equipas da SILVIP, e pese embora tenha havido uma progressão mais lenta por parte do empreiteiro do que desejado, foi mantida a evolução de redução de situações pendentes de resolução até ao final do ano de 2025. No entanto, salienta-se que subsistem algumas questões que requerem um acompanhamento mais atento, nomeadamente defeitos nas fachadas e nos terraços. Em relação a estes temas, será necessário o empreiteiro apresentar um planeamento detalhado, para resolução imediata em 2026.

Em relação aos lugares de estacionamento, salienta-se que não sendo do interesse do Fundo a manutenção de dois ativos que não geram rendimento e que têm custos fixos recorrentes (e.g., IMI, condomínio e seguro), e após terem sido analisadas as alternativas possíveis para viabilizar a utilização dos lugares de estacionamento, estão em curso negociações com vista à alienação dos mesmos. A aquisição dos lugares, pelos proprietários das frações G e F (frações afetadas pela circulação), em compropriedade, protege o Fundo contra qualquer risco futuro de litigância por restrições ao uso de espaço privado.

4.6. Composição do Património

O Fundo detém dois ativos imobiliários, referente aos lugares de estacionamento n.º 17 e n.º 18 (frações AR e AS), no empreendimento Amoreiras Eden.

Em dezembro de 2024, e de modo a dar cumprimento regulamentar em relação à composição do património, o Atlantis fez um investimento em unidades de participação do *Property Core Real Estate Fund* - Fundo de Investimento Imobiliário Aberto, no valor de 104.000 euros. Não tendo sido reunidas as condições para promover a dissolução e liquidação do Fundo no decorrer do exercício, nem tendo sido identificado qualquer novo investimento imobiliário, estas unidades de participação foram mantidas. Assim, no final de

2025, o valor do investimento ascendia a 110.616 euros (+6.478 euros), refletindo o respetivo valor de mercado à data.

De referir que, após ter entrado nos últimos 24 meses de vigência do Fundo (no dia 05 de dezembro de 2025), cessou qualquer obrigação regulatória em relação à composição do ativo.

5. GESTÃO DO RISCO

Tendo em consideração o tipo de atividade desenvolvida pelo Atlantis, em que as receitas advêm exclusivamente da promoção imobiliária e da gestão da liquidez gerada no âmbito da promoção, os principais riscos a que o Fundo se encontra sujeito são financeiros e não financeiros, em particular o Risco de Liquidez, Risco de Mercado e Risco de Crédito.

Risco de Liquidez

A SILVIP, ao nível da gestão de liquidez do Fundo, acompanha o perfil de liquidez dos ativos do Fundo, assim como o cumprimento das obrigações assumidas ou contingentes.

Adicionalmente e por forma a acompanhar as necessidades de liquidez, para fazer face às responsabilidades assumidas ou contingentes, bem como à sustentabilidade financeira do Fundo, é monitorizada a reserva de liquidez do Fundo, bem como as necessidades financeiras dos ativos do Fundo.

Risco de Mercado

Os OIA Imobiliários estão diretamente expostos ao Risco de Mercado, traduzido na possibilidade de perda resultante de alterações em variáveis de mercado financeiro, nomeadamente na taxa de juro, taxa de câmbio, preço das ações ou preços das *commodities*, com impacto direto no valor dos ativos imobiliário (ou outros) ou passivos que compõem o seu património.

A SILVIP reconhecendo a importância do Risco de Mercado na gestão do Fundo, acompanha e monitoriza ao longo do ano a sua rentabilidade, a evolução da valorização do seu ativo e dos passivos.

Risco de Crédito

A avaliação do Risco de Crédito é efetuada previamente à formalização dos contratos, ou quando se procede a renegociações das condições dos mesmos, pela análise de informação

económico-financeira dos promitentes compradores, procedimento aplicável também a outras contrapartes, tendo em consideração a atual situação financeira do arrendatário, a existência de dívidas, o histórico de ocorrências, monitorando alertas de risco através de plataformas de dados estruturados.

A monitorização do Risco de Crédito do Fundo é efetuada mensalmente, incluída na análise da sua performance, permitindo acompanhar a atividade da carteira de ativos, incluindo a monitorização das dívidas dos arrendatários, quando existente, o nível de provisionamento, as diligências em curso e o tipo de cobertura de risco existente.

6. LIMITES PREVISTOS NO REGULAMENTO DE GESTÃO

Em matéria de limites à composição do património dos Organismos de investimento Alternativos Imobiliários (OIA Imobiliários) foi opção do legislador nacional que os mesmos não fossem previstos no RGA, como acontecia anteriormente no RGOIC, assegurando-se, por via regulamentar⁷, a previsão dos que se mostrem essenciais a uma gestão sã e prudente.

Assim, os limites, para o período findo a 31 de dezembro de 2025, são os atualmente previstos do Regulamento de Gestão do Fundo e os previstos no RRGGA, encontrando-se cumpridos⁸, conforme se demonstra na Tabela 6.1.

Tabela 6.1 – Limites Legais

Legislação	Regra	Limite		Base de Cálculo		Valor Balanço (€)	%	Análise Limites
		Diploma Legal	Regul. Gestão	Rubricas	Valor C			
Regulamento da CMVM n.º 7/2023 (RRGA)	Ativos Imobiliários: [n.º 1, alínea a), do artigo 21.º]	≥ 66,7%	≥ 66,7%	Ativo Líquido Total (Média 6 meses)	228.238	174.899	77%	Em cumprimento
-	Detenção de UP's de FII: [Auto-limite]	-	≤ 70%			108.566	48%	Em cumprimento
-	Sociedades Imobiliárias: Auto-limite	-	≤ 40%			0	0%	Em cumprimento
-	Endividamento: [Auto-limite]	-	Sem Limite			205.426	0	0%

Refira-se que, a CMVM autorizou em março de 2024, o Atlantis a deter uma estrutura patrimonial distinta à que se encontra prevista no RRGGA, vigorando a mesma até dezembro de 2024. A aquisição de unidades de participação em dezembro de 2024 visou repor a situação de incumprimento autorizado pela CMVM.

⁷ Regulamento da CMVM n.º 7/2023, que entrou em vigor a 01 de janeiro de 2024, que regulamenta o Regime da Gestão de Ativos (RRGA).

⁸ Refira-se que, a CMVM autorizou em março de 2024, o Atlantis a deter uma estrutura patrimonial distinta à que se encontra prevista no RRGGA, vigorando a mesma até dezembro de 2024.

7. POLÍTICA EM MATÉRIA DE SUSTENTABILIDADE

A Sociedade Gestora reconhece que, muito embora a ponderação de critérios de investimento sustentável esteja alinhada com os seus valores e com os seus deveres fiduciários, esta não dispõe ainda de instrumentos de análise ou procedimentos que lhe permitam identificar e descrever, de forma clara e concisa, o modo como integra 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 própria dos ativos alvo das decisões de investimento e pelo horizonte temporal dos mesmos, a SILVIP sempre integrou nas decisões de investimento do Fundo 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 sector imobiliário.

Desde a entrada em vigor do Regulamento (UE) 2019/2088, a SILVIP tem vindo a reavaliar as suas ambições em matéria de sustentabilidade, apoiando-se nas melhores práticas já desenvolvidas em mercados internacionais, com o objetivo de elaboração de políticas e procedimentos em matéria de sustentabilidade adaptados à sua realidade operacional e à natureza dos Fundos sob gestão, e ao cumprimento integral das disposições do Regulamento (UE) 2019/2088 que lhe sejam aplicáveis, atendendo devidamente à sua dimensão, à natureza e à escala das suas atividades e ao tipo de produtos que disponibiliza.

8. MECANISMOS DE RESOLUÇÃO ALTERNATIVA DE LITÍGIOS

A SILVIP assegura aos seus investidores a possibilidade de recurso a mecanismos de Resolução Alternativa de Litígios (RAL), sempre que a pretensão apresentada não tenha sido integralmente atendida em sede de reclamação prévia junto da SILVIP e da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM).

Nestes casos, o investidor (na qualidade de investidor não profissional) poderá recorrer às seguintes entidades de resolução alternativa de litígios, para litígios cujo montante não seja superior a 30.000 euros:

- Centro de Arbitragem de Conflitos de Consumo de Lisboa – [CACCL](#);
- Centro de Arbitragem de Conflitos de Consumo da Região de Coimbra – [CACRC – Início](#);
- Centro de Arbitragem de Conflitos de Consumo do Ave, Tâmega e Sousa – [TRIAVE – Centro de Conflitos de Consumo do Vale do Ave/Tribunal Arbitral](#);
- Centro de Informação de Consumo e Arbitragem do Porto – [CICAP – Tribunal Arbitral do Consumo](#);
- Centro de Informação, Mediação e Arbitragem de Consumo (tribunal Arbitral de Consumo) – [CIAB – O CIAB é um Centro de Arbitragem de Conflitos de Consumo, que promove a realização de arbitragem de forma institucionalizada](#);
- Centro de Informação, Mediação e Arbitragem do Algarve (CIMAAL) – [Centro de Arbitragem de Conflitos de Consumo do Algarve – Início](#);
- Centro Nacional de Informação e Arbitragem de Conflitos de Consumo (CNIACC) – [CNIACC – Centro Nacional de Informação e Arbitragem de Conflitos de Consumo](#).

Para mais informações sobre os mecanismos de resolução alternativa de litígios aplicáveis a atividades de gestão de organismos de investimento coletivo ou atividades adicionais e acessórias, consulte o site da CMVM em investidor.cmvm.pt/PInvestidor e o Portal do Consumidor em consumidor.gov.pt.

A apresentação de reclamação junto da SILVIP ou das autoridades de supervisão não prejudica o direito do investidor de recorrer aos mecanismos RAL ou aos meios judiciais competentes.

9. EVENTOS SUBSEQUENTES E PERSPETIVAS FUTURAS

No início de 2026, o enquadramento económico permaneceu marcado pela incerteza, influenciado pela continuação dos conflitos na Ucrânia e no Médio Oriente, bem como pelos efeitos ainda imprevisíveis da política económica norte-americana e pela manutenção das taxas de juro em níveis ainda elevados.

Apesar deste contexto, começa a observar-se um abrandamento gradual das pressões financeiras, sugerindo que, ao longo de 2026, poderá verificar-se uma estabilização progressiva, permitindo alguma recuperação dos fundamentos do mercado imobiliário europeu e nacional.

Do ponto de vista da estratégia do Fundo, não se prevê grandes alterações em relação a 2025. Não foram identificadas novas oportunidades para investimentos imediatos, e a conjuntura económica e política incerta atual, condiciona a confiança no investidor. De salientar também que, no dia 05 de dezembro de 2025, o Fundo entrou nos últimos 24 meses de sua vigência.

Assim sendo, prevê-se que a atividade do Fundo ao longo de 2026 se concentre essencialmente na gestão das questões relacionadas com o pós-venda das frações integrantes do empreendimento Amoreiras Eden.

O Fundo continuará também a trabalhar no sentido de reunir as condições legais e contratuais para promover a dissolução e liquidação do Fundo.

Lisboa, 26 de fevereiro de 2026

Conselho de Administração

Pedro Manuel Lopes Sáragga Leal

Miguel Alexandre Teixeira Coelho

Marco António Brás Gil dos Santos Costa

10. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E ANEXO

ATLANTIS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

BALANÇO												31-12-2025					
(valores em euros)																	
ATIVO							PASSIVO										
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Notas	2025				2024	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Notas	Período 2025	Período 2024					
			Bruto	Mv/Af	mv/ad	Líquido	Líquido										
ACTIVOS IMOBILIÁRIOS							CAPITAL DO FUNDO										
31	Terrenos	1,3,14	39.047	26.953	0	66.000	66.400	61	Unidades de Participação	2	135.000	135.000					
32	Construções							2	(3.961.428)	(3.961.428)							
33	Direitos							2	3.837.276	3.867.149							
34	Adiantamento por compras de imóveis							2									
35	Outros activos							2	91.253	(29.873)							
TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS											102.101	10.848					
CARTEIRA TÍTULOS e PARTICIPAÇÕES							AJUSTAMENTOS E PROVISÕES										
211+2171	Títulos da Dívida Pública	4	104.000	6.616	0	110.616	104.138	47	Ajustamentos de dívidas a receber	11	100.500	232.836					
212+2172	Outros Fundos Públicos Equiparados							48	Provisões Acumuladas				100.500	232.836			
213+214+2173	Obrigações diversas																
22	Participações em sociedades imobiliárias																
24	Unidades de Participação																
26	Outros títulos																
TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES																	
CONTAS DE TERCEIROS							CONTAS DE TERCEIROS										
411	Devedores por crédito vencido	7	0	0	0	0	0	421	Resgates a Pagar a Participantes	15	200	200					
412	Devedores por rendas vencidas							422	Rendimentos a Pagar a Participantes								
413+...+419	Outras Contas de Devedores							423	Comissões e outros encargos a pagar								
TOTAL DOS VALORES A RECEBER								424+...+429	Outras Contas de Credores								
											12	462					
DISPONIBILIDADES							EMPRÉSTIMOS E ADIANTAMENTOS										
11	Caixa	7	28.810			28.810	76.303	431	Empréstimos Titulados (UP-comp.variável)	15							
12	Depósitos à ordem							432	Empréstimos Não Titulados								
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso							44	Adiantamentos por venda de imóveis								
14	Certificados de depósito																
18	Outros meios monetários																
11+18	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES										212	662					
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS							ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS										
51	Acréscimos de Proveitos	7	0			0	0	53	Acréscimos de custos	16	2.613	2.495					
52	Despesas com Custo Diferido							56	Receitas com Provento Diferido								
58	Outros Acréscimos e Diferimentos							58	Outros Acréscimos e Diferimentos								
59	Contas Transitórias Activas							59	Contas Transitórias Passivas								
TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIF.ACTIVOS												2.613	2.495				
TOTAL DO ACTIVO							TOTAL DO PASSIVO										
			171.857	33.569	0	205.426	246.841				205.426	246.841					
Total do Número de Unidades de Participação							135	135	Valor Unitário da Unidade de Participação			756,2999	80,3513				

Abreviaturas: Mv - Mais valias; mv - Menos valias; Af - Ajustamentos favoráveis ad - ajustamentos desfavoráveis

O Contabilista Certificado

Cláudio Miguel Maricato Loureiro

A Administração da Sociedade Gestora

Pedro Manuel Lopes Sáragga Leal

Miguel Alexandre Teixeira Coelho

Marco António Brás Gil dos Santos Costa

ATLANTIS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

(valores em euros)									
DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS									
31-12-2025									
CUSTOS E PERDAS					PROVEITOS E GANHOS				
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Notas	2025	2024	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Notas	2025	2024
	CUSTOS E PERDAS CORRENTES					PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS					JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS			
711+718	De Operações Correntes				812	Da Carteira de Títulos e Participações			
719	De Operações Extrapatrimoniais				811+818	Outras, de Operações Correntes			
	COMISSÕES				819	De Operações Extrapatrimoniais			
722	Da Carteira de Títulos e Participações					RENDIMENTOS DE TÍTULOS			
723	Em Activos Imobiliários				822..825	Da Carteira de Títulos e Participações			
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	17	13.028	13.511	828	De Outras Operações Correntes			
729	De Operações Extrapatrimoniais				829	De Operações Extrapatrimoniais			
	PERDAS OPER.FINANCEIRAS e ACT.IMOBILIÁRIOS					GANHOS EM OPER.FINANCEIRAS e ACT.IMOBILIÁRIOS			
732	Na Carteira de Títulos e Participações				832	Na Carteira de Títulos e Participações	18	6.478	138
733	Em Activos Imobiliários	18	400	600	833	Em Activos Imobiliários	18		800
731+738	Outras, de Operações Correntes				831+838	Outras, de Operações Correntes			
739	Em Operações Extrapatrimoniais				839	Em Operações Extrapatrimoniais			
	IMPOSTOS					REVERSÕES E AJUSTAMENTOS DE PROVISÕES			
7411+7421	Impostos sobre o rendimentos					De ajustamentos de dívidas a receber	11		2.288
7412+7422	Impostos Indirectos	19	424	552	851	De Provisões para encargos	11	154.336	47.475
7418+7428	Outros Impostos	19	18	18	852	RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	22		2.218
	PROVISÕES DO EXERCÍCIO				86	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
751	Ajustamentos de dívidas a receber	11		2.288	87	TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)		160.814	52.919
752	Provisões para encargos	11	22.000						
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	20	33.691	84.291		PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES					Recuperação de Incobráveis			
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)		69.561	101.260	881	Ganhos Extraordinários			
					882	Ganhos de Exercícios Anteriores	21		18.418
781	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS				883	Outros Ganhos Eventuais	21	0	50
782	Valores Incobráveis				884...888	TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)			18.468
783	Perdas Extraordinárias								
784...788	Perdas de Exercícios Anteriores								
	Outras perdas Eventuais								
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)		0						
	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se > 0)		91.253	0	66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se < 0)		0	29.873
	TOTAL		160.814	101.260		TOTAL		160.814	101.260
8x2-7x2-7x3	Resultados da Carteira Títulos		6.478	138	D-C	Resultados Eventuais			18.468
8x3+86-7x3-76	Resultados de Activos Imobiliários		(34.091)	(81.873)	B+D-A-C+741	Resultados Antes de impostos s/o Rendimento		91.253	(29.873)
8x9-7x9	Resultados de Operações Extrapatrimoniais				B+D-A-C	Resultados Líquidos do Período		91.253	(29.873)
B-A+741	Resultados Correntes		91.253	(48.341)					

O Contabilista Certificado

Cláudio Miguel Maricato Loureiro

A Administração da Sociedade Gestora

Pedro Manuel Lopes Sáragga Leal

Miguel Alexandre Teixeira Coelho

Marco António Brás Gil dos Santos Costa

ATLANTIS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS					
DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS (Valores em Euros)	Nota	31-12-2025		31-12-2024	
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO					
RECEBIMENTOS					
Subscrição de unidades de participação		-	-	-	-
Comissões de comercialização		-	-	-	-
PAGAMENTOS					
Resgate de unidades de participação		-	-	-	-
Rendimentos pagos aos participantes		-	-	-	-
Comissões de comercialização		-	-	-	-
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo			-		-
OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS					
RECEBIMENTOS					
Alienação de ativos imobiliários		-	-	-	-
Rendimentos de ativos imobiliários		-	-	-	-
Adiantamento por venda de ativos imobiliários		-	-	-	-
Outros recebimentos de ativos imobiliários		-	-	(11.200)	(11.200)
PAGAMENTOS					
Aquisição de ativos imobiliários		-	-	-	-
Grandes reparações em ativos imobiliários		-	-	-	-
Comissões em ativos imobiliários		-	-	(64.266)	-
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários		(26.026)	-	(69.314)	-
Adiantamentos por compras de ativos imobiliários		-	-	-	-
Outros pagamentos de ativos imobiliários		-	(26.026)	-	(133.580)
Fluxo das operações sobre valores imobiliários			(26.026)		(144.780)
OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS					
RECEBIMENTOS					
Venda de títulos		-	-	-	-
Reembolso de títulos		-	-	-	-
Resgates/reembolsos de unidades de participação		-	-	-	-
Rendimento de títulos		-	-	-	-
Juros e proveitos similares recebidos		-	-	-	-
Venda de títulos com acordo de recompra		-	-	-	-
Outros recebimentos relacionados com a carteira		-	-	-	-
PAGAMENTOS					
Compra de títulos		-	-	(104.000)	-
Subscrições de unidades de participação		-	-	-	-
Juros e custos similares pagos		-	-	-	-
Vendas de títulos com acordo de recompra		-	-	-	-
Adiantamentos por compras de ativos imobiliários		-	-	-	-
Taxas de Bolsa suportadas		-	-	-	-
Taxas de corretagem		-	-	-	-
Outras taxas e comissões		-	-	-	-
Outros pagamentos relacionados com a carteira		-	-	-	(104.000)
Fluxo das operações sobre valores imobiliários			-		(104.000)
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE					
RECEBIMENTOS					
Empréstimos obtidos		-	-	-	-
Juros de depósitos bancários		-	-	-	-
Outros recebimentos correntes		-	-	2.822	2.822
PAGAMENTOS					
Comissão de gestão		(2.662)	-	(17.948)	-
Comissão de depósito		(7.500)	-	(7.500)	-
Comissão de supervisão		(2.560)	-	(2.552)	-
Amortização de empréstimos		-	-	-	-
Juros de empréstimos obtidos		-	-	-	-
Impostos e taxas		(432)	-	(2.090)	-
Outros pagamentos correntes		(8.313)	(21.467)	(16.138)	(46.228)
Fluxo das operações de gestão corrente			(21.467)		(43.406)
OPERAÇÕES EVENTUAIS					
RECEBIMENTOS					
Ganhos extraordinários		-	-	-	-
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores		-	-	609	-
Recuperação de incobráveis		-	-	-	-
Outros recebimentos de operações eventuais		-	-	50	659
PAGAMENTOS					
Perdas extraordinárias		-	-	-	-
Perdas imputáveis a exercícios anteriores		-	-	-	-
Outros pagamentos de operações eventuais		-	-	-	-
Fluxo das operações eventuais			-		659
Saldo dos fluxos monetários do período (A)			(47.493)		(291.527)
Disponibilidades no início do período (B)			76.303		367.830
Disponibilidades no fim do período (C) = (B) + (A)	7		28.810		76.303

O Contabilista Certificado

Cláudio Miguel Maricato Loureiro

A Administração da Sociedade Gestora

Pedro Manuel Lopes Sáragga Leal

Miguel Alexandre Teixeira Coelho

Marco António Brás Gil dos Santos Costa

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

EM 31 DE DEZEMBRO 2025

Nota introdutória

O Atlantis - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado, adiante designado por Atlantis ou Fundo, é um Organismo de Investimento Alternativo Imobiliário Fechado sob forma contratual de Subscrição Particular, autorizada em 19 de outubro de 2017 pela Comissão de Mercados de Valores Mobiliários (CMVM, e iniciando a sua atividade em 5 de dezembro de 2017, gerido, desde a sua constituição, pela SILVIP - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., adiante designada por SILVIP ou Sociedade Gestora.

A função de Entidade Depositária é exercida pelo Banco Carregosa.

Bases de apresentação

As Demonstrações Financeiras anexas foram preparadas e estão apresentadas de acordo com o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário (PCFII), definido no Regulamento nº 02/2005, de 14 de abril, emitido pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), que entrou em vigor em 1 de julho de 2005, e outros regulamentos específicos da atividade emitidos pela CMVM.

O presente anexo obedece, em estrutura, ao disposto no PCFII, pelo que as Notas 1 a 13 previstas nesse Regulamento e que não constam neste Anexo não têm aplicação por inexistência ou irrelevância de valores ou situações a reportar. A Nota Introdutória e a Nota 14 e seguintes são incluídas com outras informações relevantes para a compreensão das Demonstrações Financeiras.

Principais princípios contabilísticos e critérios valorimétricos

a) Especialização dos exercícios

O Fundo respeita, na preparação das suas contas, o princípio contabilístico da especialização dos exercícios. Nesta conformidade, os custos e os proveitos são contabilizados no exercício a que dizem respeito, independentemente da data do seu pagamento ou recebimento.

b) Imóveis

Os imóveis para rendimento são apresentados no Balanço pelo seu valor de mercado, sendo este obtido através das avaliações efetuadas por dois peritos independentes. O valor de mercado inscrito no Balanço é apurado pela média simples dos valores apresentados nos relatórios de avaliação.

Como decorre deste critério de valorização, não são contabilizadas amortizações. Os ajustamentos derivados das avaliações efetuadas com uma periodicidade mínima de um ano, correspondentes a mais e menos-valias não realizadas, são registados nas rubricas de ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários e perdas em operações financeiras e ativos imobiliários, respetivamente, por contrapartida do valor do imóvel registado no ativo.

O valor do imóvel corresponde ao valor de aquisição acrescido, quando aplicável, das despesas incorridas subsequentemente com obras de remodelação e beneficiação de vulto ou com obras de construção que alterem substancialmente as condições em que o imóvel é colocado para arrendamento no mercado.

c) Provisões para devedores de cobrança duvidosa

As rendas vencidas a regularizar e as dívidas a regularizar de outros contas de devedores são sujeitas a uma análise periódica de base comercial de forma a determinar as provisões necessárias à cobertura do risco de cobrabilidade, sendo o respetivo valor registado no passivo, na rubrica ajustamentos e provisões, por contrapartida de resultados. As dívidas vencidas em contencioso são provisionadas integralmente.

A atual política de constituição de provisões tem por base as dívidas com uma antiguidade superior a 30 dias, às quais é deduzida a cobertura de risco existente à data, nomeadamente: i) as provisões já registadas, ii) os valores recebidos dos arrendatários como garantia de cumprimento do contrato (garantias bancárias, cauções, fianças, livranças, etc.) e iii) os valores em acordos de pagamento.

d) Unidades de participação e variações patrimoniais

As unidades de participação são contabilizadas ao valor em vigor nas datas em que ocorrem as subscrições e os resgates, e que corresponde ao valor de encerramento

das contas do Fundo do dia anterior, divulgado no mercado nesse dia. Esse montante é dividido entre o valor base (valor nominal) e a parte correspondente à variação patrimonial, quer por mais-valias líquidas não realizadas, quer por rendimentos distribuíveis, e registado nas rubricas respetivas do capital do Fundo.

e) Despesas com imóveis

As despesas incorridas com imóveis, relativas a fornecimentos e serviços prestados por terceiros, são registadas em custos na rubrica de fornecimentos e serviços externos, líquidas das participações realizadas por alguns dos arrendatários, de acordo com o previsto no respetivo contrato de arrendamento, por forma a refletir o valor que é efetivamente suportado pelo Fundo.

f) Comissões de gestão, de depositário e de supervisão

i. Comissão de gestão

1. Componente fixa

A componente fixa da comissão é de 1,00% (um por cento) ao ano, taxa nominal, calculada diariamente sobre o Valor Total do Ativo do Fundo naquela data, sendo apurado o valor de comissão no último dia de cada mês.

A componente fixa da comissão de gestão é liquidada mensalmente pela Sociedade Gestora até ao dia 10 do mês seguinte aquele a que respeita.

2. Componente variável

A comissão variável é calculada multiplicando a Taxa Mensal pelo valor de cotação da unidade de participação no primeiro dia do mês anterior ao mês do cálculo (UP n-1) e pelo número de unidades de participação em circulação.

O valor acumulado da comissão variável a cobrar, incluído qualquer comissão variável já paga, não poderá exceder, em valor absoluto, os 435.000 euros. A comissão variável não será aplicável em caso de resultado negativo.

A componente variável será liquidada, caso seja positiva, no momento da Liquidação do Fundo, ou antes dessa data, no momento em que ocorra uma transferência de

gestão do Fundo para outra sociedade gestora ou por acordo entre os Participantes do Fundo e a Sociedade Gestora.

Período até 01 de junho 2023 inclusive:

A comissão variável foi calculada com a seguinte formula:

$$\text{Taxa Mensal}_n = 10\% \left[\left(\frac{UP_n - UP_{n-1}}{UP_{n-1}} \right) - \left(\frac{\text{Yield}_{OT10Y} + 1\%}{12} \right) \right]$$

e

$$\text{Comissão}_n = \text{Taxa Mensal}_n \times \text{VLGF}_{n-1}$$

Em que:

- UP n – corresponde ao valor de cotação da unidade de participação no primeiro dia do mês n;
- UP n-1 – corresponde valor de cotação da unidade de participação no primeiro dia do mês anterior ao mês n;
- Yield PT OT 10 y – corresponde à yield resultante do valor de cotação das obrigações do tesouro portuguesas a 10 anos, aferido no primeiro dia útil de cada ano;
- VLGF n-1 – corresponde a Valor Líquido Global do Fundo no primeiro dia útil do mês anterior ao do cálculo da Taxa Mensal (n-1).

A comissão variável de 1 julho de 2023:

A comissão variável a cobrar em julho de 2023, em substituição do previsto no período anterior supra, terá por base o período de referência compreendido entre 1 de março e 31 de julho inclusive, sendo calculada de acordo com a seguinte formulação:

$$\text{Taxa Mensal}_n = 15\% \left[\left(\frac{UP_n - UP_{n-1}}{UP_{n-1}} \right) - \left(\frac{\text{Yield}_{OT10Y} + 1\%}{12} \right) \right]$$

e

$$\begin{aligned} \text{Comissão}_{07} = & \text{Taxa Mensal}_{03} \times \text{VLGF}_{02} + \text{Taxa Mensal}_{04} \times \text{VLGF}_{03} \\ & + \text{Taxa Mensal}_{05} \times \text{VLGF}_{04} + \text{Taxa Mensal}_{06} \times \text{VLGF}_{05} \\ & + \text{Taxa Mensal}_{07} \times \text{VLGF}_{06} \end{aligned}$$

Onde:

- UP n – corresponde ao valor de cotação da unidade de participação às 09h00 no primeiro dia do mês n, retirando o efeito das distribuições de rendimento;

- UP n-1 – corresponde valor de cotação da unidade de participação às 09h00 no primeiro dia do mês anterior ao mês n, retirando o efeito das distribuições de rendimento;
- Yield PT OT 10 y – corresponde à yield resultante do valor de cotação das obrigações do tesouro portuguesas a 10 anos, aferido no primeiro dia útil de cada ano;
- VLGf n-1 – corresponde a Valor Líquido Global do Fundo observado às 09h00 no primeiro dia útil do mês anterior ao do cálculo da Taxa Mensal (n-1);
- 02, 03, 04, 05, 06 e 07 - correspondem respetivamente ao mês de fevereiro, março, abril, maio, junho e julho de 2023.

Período a partir de 1 de agosto de 2023:

A comissão variável a cobrar a partir de 1 de agosto de 2023, em substituição do previsto nos períodos supra, será calculada mensalmente tendo por base a Taxa Mensal apurada em cada mês, multiplicada pelo VLGf observado às 09h00 no primeiro dia útil do mês anterior (n-1), retirando o efeito das distribuições de rendimento, de acordo com a seguinte formulação:

$$\text{Taxa Mensal}_n = 15\% \left[\left(\frac{UP_n - UP_{n-1}}{UP_{n-1}} \right) - \left(\frac{\text{Yield}_{OT10Y} + 1\%}{12} \right) \right]$$

e

$$\text{Comissão}_n = \text{Taxa Mensal}_n \times \text{VLGF}_{n-1}$$

Onde:

- UP n – corresponde ao valor de cotação da unidade de participação às 09h00 no primeiro dia do mês n, retirando o efeito das distribuições de rendimento;
- UP n-1 – corresponde valor de cotação da unidade de participação às 09h00 no primeiro dia do mês anterior ao mês n, retirando o efeito das distribuições de rendimento;
- Yield PT OT 10 y – corresponde à yield resultante do valor de cotação das obrigações do tesouro portuguesas a 10 anos, aferido no primeiro dia útil de cada ano;
- VLGf n-1 – corresponde a Valor Líquido Global do Fundo observado às 09h00 no primeiro dia útil do mês anterior ao do cálculo da Taxa Mensal (n-1).

A componente variável da comissão é calculada de acordo com o previsto supra, sendo o seu valor apurado no primeiro dia de cada mês.

ii. Comissão de Depósito

A comissão do Banco Depositário foi calculada mensalmente através da aplicação de uma taxa anual sobre o valor líquido global do Fundo, apurado com referência ao último dia do mês de 0,10%, com um mínimo mensal de 625 euros, e liquidada mensalmente apresentando-se registada na rubrica de Comissões de operações correntes da demonstração de resultados.

iii. Comissão de supervisão

Na sequência do Decreto-Lei n.º 5/2015, de 8 de janeiro, que alterou o Estatuto da CMVM, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 473/99, de 8 de novembro, com a publicação da Portaria n.º 342-B/2016, de 29 de dezembro, os Fundos passaram a pagar uma taxa de 0,0026% aplicada sobre o valor líquido global do Fundo correspondente ao último dia útil do mês, não podendo a coleta ser inferior a 200 euros nem superior a 20.000 euros. A comissão de supervisão é liquidada mensalmente e apresenta-se registada na rubrica de comissões de operações correntes da Demonstração de Resultados.

g) Imposto sobre os rendimentos

O Fundo é tributado, à taxa geral de imposto sobre rendimento coletivo (IRC), sobre o seu lucro tributável, o qual corresponde ao resultado líquido do exercício, deduzido dos rendimentos de capitais, prediais e mais-valias obtidas, bem como dos rendimentos, incluindo os descontos, e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam a seu favor.

As mais-valias de imóveis adquiridos antes de 1 de julho de 2015 são tributadas nos termos do regime em vigor até 30 de junho de 2015 na proporção correspondente ao período de detenção daqueles ativos até 30 de junho de 2015, enquanto que as mais-valias apuradas com os restantes ativos adquiridos antes de 1 de julho de 2015 são tributadas nos termos do regime em vigor até 30 de junho de 2015, considerando-se, para este efeito, como valor de realização, o valor de mercado a 30 de junho de 2015.

O Fundo está, ainda, sujeito às taxas de tributação autónoma em imposto sobre o rendimento legalmente previstas, mas encontra-se isento de qualquer derrama estadual ou municipal.

Até 31 de dezembro de 2022, o Fundo poderá deduzir os prejuízos fiscais apurados aos lucros tributáveis, caso os haja, de um ou mais dos 12 períodos de tributação

posteriores e, a partir do exercício de 2017, essa dedução passou para 5 períodos. A dedução a efetuar em cada um dos períodos de tributação não poderá exceder o montante correspondente a 70% do respetivo lucro tributável.

A partir de 01 de janeiro de 2023, com a alteração introduzida pelo Orçamento do Estado de 2023 no artigo 52.º do Código do IRC, deixou de ser aplicável a limitação temporal na dedução dos prejuízos fiscais anterior. Esta alteração é aplicável aos prejuízos fiscais gerados nos períodos de tributação que se iniciem em ou após 01 de janeiro de 2023, bem como aos prejuízos fiscais apurados em períodos de tributação anteriores cujo período de dedução ainda se encontre em curso em 01 de janeiro de 2023. A dedução a partir de agora, a efetuar em cada um dos períodos de tributação, não poderá exceder o montante correspondente a 65% do respetivo lucro tributável.

Os rendimentos resultantes da distribuição ou resgate são sujeitos a retenção na fonte, à taxa de 28% tratando-se de pessoas singulares ou 25% tratando-se de pessoas coletivas (exceto se os beneficiários beneficiarem de dispensa de retenção na fonte).

No caso de sujeitos passivos não residentes, os rendimentos distribuídos por Fundos e Sociedades de Investimento Imobiliário, bem como os provenientes do resgate de unidades de participação, estão sujeitos a retenção na fonte à taxa de 10%. Esta taxa é agravada para 35% quando o beneficiário é residente em paraíso fiscal, e para 25% quando a entidade não residente é detida, direta ou indiretamente, em mais de 25% por pessoas ou entidades residentes em Portugal.

h) Outros impostos

Os bens imóveis adquiridos pelo Fundo encontram-se sujeitos ao pagamento de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), imposto de selo, previsto na verba 1.1 da taxa geral do imposto de selo, e imposto municipal sobre imóveis (IMI).

O Fundo é tributado em imposto do selo sobre a média mensal do valor líquido global dos seus ativos à taxa de 0,0125%, calculado e pago trimestralmente.

À comissão de gestão e de depósito acresce imposto do selo à taxa legal aplicável.

i) Demonstração dos fluxos monetários

Para efeitos da demonstração dos fluxos monetários, a rubrica de caixa e seus equivalentes corresponde ao saldo da rubrica de disponibilidades apresentada no Balanço.

j) Política de distribuição de rendimentos

O Fundo capitalizará a totalidade dos rendimentos obtidos, pelo que, neste sentido, o Fundo caracteriza-se por ser um Fundo de capitalização.

No entanto, sempre que o interesse dos Participantes o aconselhe, e salvaguardadas a solvabilidade e a solidez financeira do Fundo, a Sociedade Gestora poderá decidir proceder a uma distribuição extraordinária de rendimentos, total ou parcial, sujeita a aprovação da Assembleia de Participantes, a qual deliberará sobre a proposta que lhe for apresentada.

Nota 1 | Património imobiliário – Valor de Balanço

A 31 de Dezembro de 2025, a diferença entre o valor contabilístico e a média aritmética simples das avaliações dos imóveis era a seguinte:

Concelho	Imóveis (Valores em euros)	Valor Contabilístico (A)	Média dos Valores das Avaliações (B)	Diferença (B) - (A)	Nota
Lisboa	Amoreiras Eden	66.000	66.000		
Total		66.000	66.000	0	

Conforme se verifica pela análise do quadro anterior, não existia, a 31 de dezembro de 2025, diferença entre o valor contabilístico e a média aritmética simples das avaliações dos imóveis, dando cumprimento às regras valorimétricas previstas no Regulamento de Gestão e descritas na Nota 6 do presente Anexo.

Os lugares de estacionamento pertencentes ao Fundo – n.º 17 e n.º 18 (frações AR e AS) - revelam-se não ser passíveis de utilização independente, devido ao facto que a sua utilização condiciona a circulação de viaturas no estacionamento e limita de forma severa a fruição normal dos estacionamentos n.º 13 e n.º 14, pertencentes a outras frações (F e G).

Como o Fundo não pretende ficar proprietário de lugares que não têm valor comercial e sobre os quais existirão custos recorrentes (e.g., IMI, condomínio, seguro), estão em curso negociações para a sua alienação. Consequentemente, o valor de 66.000 euros foi totalmente provisionado (ver Nota 11 deste presente Anexo).

Nota 2 | Variação do valor líquido global do Fundo e das unidades de participação

Discriminação das variações ocorridas durante o período no valor líquido global e unitário do Fundo, bem como das unidades de participação emitidas, resgatadas e em circulação, bem como dos factos geradores das variações ocorridas:

Rubrica do Balanço (Valores em euros)	No Início	Subscrições	Resgates	Distribuição Resultados e Outros	Resultado do Período	No Fim
Valor base	135.000					135.000
Dif. em subs./resg.	-3.961.428					-3.961.428
Resultados distribuídos						
Resultados acumulados	3.837.276					3.837.276
Resultados do período					91.253	91.253
SOMA	10.848	0	0	0	91.253	102.101
Nº de UP's	135					135
Valor da UP	80,3513					756,2999

Nota 3 | Inventário dos ativos do Fundo

A 31 de dezembro de 2025, a carteira do Fundo decompõe-se da seguinte forma:

Imóveis Situados em Estados da União Europeia	Área (m2)	Data Aquisição	Preço Aquisição	Data Aval. 1	Valor Aval. 1	Data Aval. 2	Valor Aval. 2	Valor do imóvel	País	Município
Construções Acabadas Não Arrendadas										
Outros										
AMOREIRAS EDEN - Rua João Penha, n 3A - AR	11	07/12/2017	19.181	12-12-2025	32.000	12-12-2025	33.000	32.500	Portugal	Lisboa
AMOREIRAS EDEN - Rua João Penha, n 3A - AS	11	07/12/2017	19.866	12-12-2025	32.000	12-12-2025	35.000	33.500	Portugal	Lisboa
Total	22		39.047		64.000		68.000	66.000		

Unidades de Participação de FII	Quantidade	Moeda	Preço Aquis.	Data	Cotação	Mais e Menos valia	-	Valor ativo
UP's Domiciliadas em Estados da União europeia								
Fundos de Investimento Imobiliário								
Property Core Real Estate Fund – Fundo de Inve. Imobiliário Aberto	8568,7684	EUR	12,9092	31-12-2025	12,9092	0		110.616
Total			12,9092		13			110.616

Liquidez	Quantidade	Moeda	Preço Aquis.	Data Aval.	Valor Aval.	Método Aval.	Juros decorridos	Valor global
Depósitos à ordem		EUR					0	28.810
Conta D.O. Banco Carregosa		EUR					0	5.658
Conta D.O. BANCO BPI		EUR					0	22.478
Conta D.O. BANCO Novo Banco		EUR					0	674

Valores Ativos a Regularizar	Quantidade	Moeda	Preço Aquis.	Data Aval.	Valor Aval.	Método Aval.	Juros decorridos	Valor global
Rendas em dívida		EUR						0
Outros		EUR						0

A 31 de dezembro de 2025, a carteira do Fundo decompõe-se da seguinte forma (continuação):

Valores Passivos a Regularizar	Quantidade	Moeda	Preço Aquis.	Data Aval.	Valor Aval.	Método Aval.	Juros decorridos	Valor global
Cauções		EUR						0
Rendas adiantadas		EUR						0
Outros		EUR						-103.325
Valor Líquido Global do Fundo (VLGF):		EUR						102.101
N.º de Unidades de Participação Total								135
Ativos sob Gestão		EUR						205.426
Ativos Líquidos		EUR						28.810

Nota 4 | Carteira de Títulos

A 31 de Dezembro de 2025, a carteira de títulos do Fundo decompõe-se da seguinte forma:

Descrição	Quantidade	Moeda	Cotação	Mais e menos valia	Juros decorridos	Valor Global
CARTEIRA DE TÍTULOS:						
Unidades de Participação:						
Property Core Real Estate CI A	8.568,7684	EUR	12,9092	6.616	0	110.616
Valores mobiliários com prazo De vencimento residual inferior a 12 meses						
SOMA			12,9092	6.616	0	110.616

No início de dezembro de 2024, foi efetuada a subscrição de 104.000 euros no *Property Core Real Estate Fund* – Fundo de Investimento Imobiliário Aberto (*Property Core Real Estate Fund*), comercializado pelo Novo Banco, S.A. e gerido pela sociedade gestora *Square Asset Management* - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo S.A., estando valorizado ao valor de mercado (ver Nota 18 do presente Anexo), dando cumprimento às regras valorimétricas previstas no Regulamento de Gestão e descritas na Nota 6 do presente Anexo.

Refira-se que, de acordo com a Política de Investimento, prevista no Regulamento de Gestão do Atlantis, o investimento em unidades de participação de outros Organismos de Investimento Imobiliário tem um limite de 70% do ativo total do Fundo, que a 31 de dezembro de 2025 ascende a 143.798 euros.

No final do ano, este investimento representa 53,8% do ativo total do Atlantis, ultrapassando os 30% definidos no artigo 74.º, n.º 3, da alínea b), pelo que é incluindo nesta Nota o detalhe da Comissão de Gestão cobrada, que consta do Documento Único do *Property Core Real Estate Fund*, a saber:

- a) Pelo exercício da sua atividade, a Sociedade Gestora (*Square Asset Management* - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.) receberá do Fundo uma comissão composta por uma componente fixa e uma componente variável:
 - i. Componente fixa – Taxa nominal de 1% (um por cento) ao ano, calculada diariamente sobre o património líquido do Fundo, cobrada mensalmente até ao último dia útil do mês seguinte;
 - ii. Componente variável - Equivalente a 10% da diferença entre a Taxa Euribor a 12 meses aferida no primeiro dia útil de cada ano adicionada de 2% e a performance do Fundo entre cada valorização, de acordo com a seguinte fórmula: $10\% \times [\text{Rendibilidade do Fundo} - (\text{Euribor a 12 meses} + 2\%)]$, não podendo esta componente, em valor absoluto, exceder 1% (um por cento)

ao ano. A rentabilidade do Fundo reporta-se a períodos mínimos de 12 meses e a comissão de gestão variável apenas pode ser cobrada se a rentabilidade for positiva.

- b) A comissão será calculada diariamente de acordo com a fórmula acima indicada tendo por base o património líquido do Fundo e cobrada anualmente até ao último dia útil de janeiro;
- c) A componente fixa da comissão de gestão será reduzida para 0,5% (meio por cento) ao ano, calculada diariamente sobre o montante investido em fundos geridos pela mesma Sociedade Gestora até ao montante máximo de €5.000.000,00 (cinco milhões de euros), montante a partir do qual será cobrada a totalidade da comissão;
- d) A comissão de gestão é parcialmente destinada a remunerar os serviços prestados pelas Entidades Comercializadoras. Como remuneração da sua atividade, as Entidades Comercializadoras receberão uma comissão equivalente a 50% da componente fixa da comissão de gestão, calculada com referência ao número de unidades de participação das respetivas posições em carteira.

Nota 6 | Critérios e princípios de valorização

Momento de referência da valorização

- a) O valor da unidade de participação é calculado mensalmente e determina-se pela divisão do valor líquido global do Fundo pelo número de unidades de participação em circulação. O valor líquido global do Fundo é apurado deduzindo, à soma dos valores que o integram, o montante de comissões e encargos até ao momento da valorização da carteira;
- b) O momento do dia relevante para efeitos de valorização dos ativos que integram o Fundo é o seguinte:
 - Para efeitos de divulgação, o valor das unidades de participação será apurado com referência às 17.00 horas do último dia do mês a que respeite;
 - Para efeitos internos, o valor das unidades de participação será apurado diariamente com referência às 17.00 horas de cada dia útil.

Regras de valorimetria e cálculo do valor da unidade de participação

- a) Os imóveis devem ser avaliados, nos termos da lei, por, pelo menos, dois peritos avaliadores nas seguintes situações:
- i. com uma periodicidade mínima de doze meses;
 - ii. previamente à sua aquisição e alienação, não podendo a data de referência da avaliação do imóvel ser superior a seis meses relativamente à data do contrato em que é fixado o preço da transação;
 - iii. previamente a qualquer aumento ou redução de capital, com uma antecedência não superior a seis meses relativamente à data da realização do aumento ou redução;
 - iv. sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel, nomeadamente, a alteração da classificação do solo;
 - v. previamente à fusão e cisão, caso a última avaliação dos imóveis tenha sido realizada há mais de seis meses relativamente à data da produção de efeitos da fusão;
 - vi. previamente à liquidação em espécie, com uma antecedência não superior a seis meses relativamente à data da realização da liquidação.
- b) Os imóveis acabados são valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores;
- c) Caso os valores atribuídos difiram entre si em mais de 20% por referência ao valor menor, o imóvel em causa é novamente avaliado por um terceiro perito avaliador. Nesse caso, 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;
- d) Os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição, desde o momento em que passam a integrar o património do Fundo e até que ocorra uma avaliação exigida nos termos da alínea a);
- e) Os imóveis adquiridos em regime de compropriedade são inscritos no ativo do Fundo na proporção da parte por este adquirida, respeitando a regra constante do número anterior;

- f) Os projetos de construção devem ser reavaliados, mediante os métodos de avaliação previstos em regulamento da CMVM sempre que o auto de medição da situação da obra, elaborado pela empresa de fiscalização, apresentar uma incorporação de valor superior a 20% relativamente ao custo inicial estimado do projeto;
- g) Os projetos de reabilitação e obras de melhoramento, ampliação e requalificação de imóveis de montante significativo ficam sujeitas ao regime aplicável aos projetos de construção;
- h) Os imóveis adquiridos em regime de permuta devem ser avaliados no ativo do Fundo pelo seu valor de mercado, devendo a responsabilidade decorrente da contrapartida respetiva, inscrita no passivo do Fundo, ser registada ao preço de custo ou de construção. A contribuição dos imóveis adquiridos nos termos deste número para efeitos do cumprimento dos limites previstos na lei, deve ser aferida pela diferença entre o valor inscrito no ativo e aquele que figura no passivo;
- i) Os imóveis prometidos vender são valorizados ao preço constante do contrato-promessa de compra e venda, atualizado pela taxa de juros adequada ao risco da contraparte, quando, cumulativamente: 1º) O Fundo: i) Receba tempestivamente, nos termos do contrato-promessa, os fluxos financeiros associados à transação; ii) Transfira para o promitente-comprador os riscos e vantagens da propriedade do imóvel; ii) Transfira a posse para o promitente adquirente; 2º) O preço da promessa de venda seja objetivamente quantificável; 3º) Os fluxos financeiros em dívida, nos termos do contrato-promessa, sejam quantificáveis;
- j) As unidades de participação de outros fundos de investimento que integrem o património do Fundo, designadamente, fundos de investimento imobiliário ou organismos do mercado monetário ou do mercado monetário de curto prazo, serão valorizadas ao último valor divulgado ao mercado pela respetiva Sociedade, aplicável com as devidas adaptações, exceto no caso de unidades de participação admitidas à negociação em mercado regulamentado às quais se aplica o disposto na alínea k);
- k) Os instrumentos financeiros negociados em mercado regulamentado, serão avaliados ao preço de fecho ou preço de referência divulgado pela Sociedade Gestora do mercado em que os valores se encontrem admitidos à negociação. Caso os preços praticados em mercado regulamentado não sejam considerados representativos, são utilizadas: (i) as ofertas de compras 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 dos Valores Mobiliários, com a Sociedade Gestora; (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 | Discriminação da liquidez do Fundo

O movimento de liquidez do Fundo, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, discrimina-se da seguinte forma:

Rubrica do Balanço (Valores em euros)	Saldo inicial	Aumentos	Reduções	Saldo final
Numerário				
Depósitos à ordem	76.303			28.810
Depósitos a prazo e com pré-aviso				
Certificados de depósito				
Outras contas de disponibilidades				
TOTAL	76.303	0	0	28.810

Nota 9 | Comparabilidade com o exercício anterior

Durante o exercício de 2025 não se verificaram alterações de políticas ou critérios contabilísticos com impactos relevantes nas rubricas do Balanço, da Demonstração dos Resultados e da Demonstração dos Fluxos Monetários, pelo que os valores agora apresentados são comparáveis, em todos os aspetos significativos, com os valores do exercício anterior.

Nota 11 | Ajustamentos de dívidas a receber e provisões

O Fundo apresentava, a 31 de dezembro de 2025, o seguinte desdobramento das contas de ajustamentos de dívidas a receber e das provisões acumuladas:

Ajustamentos e Provisões (Valores em euros)	Saldo Inicial	Aumentos	Redução	Outros	Saldo Final
Outros encargos	232.836	22.000	154.336		100.500
TOTAL	232.836	22.000	154.336	0	100.500

No sentido de se prever alguma responsabilidade existente ou futura, que à data não se consiga antecipar, foram constituídas provisões para riscos e encargos no montante de 100.500 euros:

- 34.500 euros - Potenciais ações judiciais e serviços jurídicos associados;
- 66.000 euros - Ajuste comercial do valor dos estacionamento AS e AR:
 - i. No decorrer do projeto de licenciamento, houve o objetivo de ser eficiente com a ocupação dos espaços nas caves do edifício, de modo a maximizar o número de lugares de estacionamento;
 - ii. Acontece que após a conclusão da obra, verifica-se que 2 lugares de estacionamento, nomeadamente os lugares 17 e 18 do piso -1 (frações autónomas AS e AR respetivamente), embora licenciadas, na prática acabam por condicionar a circulação das viaturas no estacionamento, inclusive podendo restringir o livre acesso aos lugares 13 e 14, que são partes integrantes das frações residenciais G e U respetivamente (ambas já vendidas);
 - iii. Não fazia sentido que o Fundo ficasse proprietário de lugares que não tinham valor comercial e sobre os quais existirão custos recorrentes (IMIs + condomínio + seguro);
 - iv. Neste sentido, por prudência, estes 2 lugares de estacionamento (AS e AR), podem não ter valor comercial, o qual, a 31 de dezembro de 2025, ascende a 66.000 euros.

Nota 13 | Responsabilidade com e de terceiros

As responsabilidades com e de terceiros, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, discriminam-se da seguinte forma:

Tipo de Responsabilidade (Valores em euros)	Montante	
	No início	No final
Valores recebidos em garantia Fornecedores - Garantias de Obra	432.284 432.284	432.284 432.284
TOTAL	432.284	432.284

Valores recebidos em garantia

Fornecedores – Garantia de Obra

Para efeitos de garantia da empreitada do empreendimento Amoreiras Eden, assegurando a reparação de defeitos durante um prazo de 5 anos após a conclusão da obra, a sociedade MAP – Engenharia Lda entregou uma garantia bancária no valor de 5% da empreitada.

No dia 31 de maio de 2024, foi recebido o original da nova versão da Garantia Bancária referente à empreitada do Amoreiras Eden. Esta nova versão que substitui a versão anterior, indica a Sociedade Gestora (*i.e.*, a SILVIP) como beneficiária, enquanto liquidatária em processo de dissolução do Fundo e, em nome próprio após o encerramento da liquidação do Fundo.

Nota 14 | Movimentos no património imobiliário do Fundo

Os movimentos no património imobiliário do Fundo, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024, discriminam-se da seguinte forma:

Movimentos no Património Imobiliário (Valores em euros)	2025	2024
	Construções	Construções
Saldo no início do período	66.400	66.200
Custo de aquisição	39.047	39.047
Ajustamentos realizados	27.353	27.153
Movimentos no ano	(400)	200
Ajustamentos realizados (incluindo efeito das alienações)	(400)	200
Saldo no final do período	66.000	66.400
Custo de aquisição	39.047	39.047
Ajustamentos realizados	26.953	27.353
TOTAL	66.000	66.400

O montante de ativos imobiliários reduziu, no exercício de 2025, em cerca de 400 euros, face ao ano anterior (-0,6%), resultante das reavaliações dos ativos imobiliários do Fundo.

Os ganhos e perdas resultaram das reavaliações dos ativos imobiliários do Fundo, realizadas por dois peritos avaliadores independentes e registados na CMVM, conforme disposto no Regulamento de Gestão e dando cumprimento às regras valorimétricas em vigor descritas na Nota 6 do presente Anexo (ver Nota 18 deste presente Anexo).

Nota 15 | Contas de terceiros – Passivo

A 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024, o Fundo apresentava as seguintes dívidas a terceiros:

Rubrica do Balanço (Valores em euros)	Montante	
	2025	2024
Comissões e outros encargos a pagar	200	200
Autoridades de supervisão - taxa de supervisão	200	200
Outras contas de credores	12	462
Credores por fornecimentos e serviços externos		461
Imposto de selo a pagar	12	1
TOTAL	212	662

Decorrentes da normal atividade do fundo, valores liquidados no decorrer do mês de janeiro de 2026.

Nota 16 | Acréscimos e diferimentos – Passivo

Em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024, a rubrica de acréscimos e diferimentos do passivo discrimina-se da seguinte forma:

Rubrica do Balanço (Valores em euros)	Montante	
	2025	2024
Acréscimos de custos	2.613	2.495
Comissão de gestão - Fixa	199	233
Comissão de depósito	625	625
Taxa de supervisão	200	200
Imposto de selo	33	34
Imposto municipal sobre imóveis	18	18
Outros custos a pagar	1.538	1.385
TOTAL	2.613	2.495

O montante registado em Outros custos a pagar corresponde, em 2025, a encargos de auditoria (923 euros) e de avaliação de imóveis (615 euros). Em 2024, os 1.385 euros registados nesta rubrica referiam-se exclusivamente a custos de auditoria.

Nota 17 | Comissões suportadas

Em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024, a rubrica de comissões suportadas discrimina-se da seguinte forma:

Rubrica da Demonstração de Resultados (Valores em euros)	Montante	
	2025	2024
Outras, de operações correntes	13.028	13.511
Comissão de gestão - Fixa	2.628	3.286
Comissão de depósito	7.500	7.500
Taxa de supervisão	2.560	2.552
Comissões bancárias	340	173
TOTAL	13.028	13.511

Em 2025 verifica-se um decréscimo de comissão de gestão fixa face a 2024, refletindo a redução do ativo total neste período.

Em 2025 não houve comissão variável, como em 2024, tendo ascendido em 2023, a 283.342 euros (127.143 euros em 2022 e 24.515 euros em 2021), atingindo o limite previsto no Regulamento de Gestão: 435.000 euros (ver aliena f dos Principais princípios contabilísticos e critérios valorimétricos do presente Anexo).

Nota 18 | Perdas e ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários

Em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024, a rubrica de ganhos e perdas em operações financeiras e ativos imobiliários discrimina-se da seguinte forma:

Rubrica da Demonstração de Resultados (Valores em euros)	Montante	
	2025	2024
Perdas em operações financeiras e activos imobiliários	400	600
Perdas na alienação de activos imobiliários		
Ajustamentos desfavoráveis em activos imobiliários	400	600
Ganhos em operações financeiras e activos imobiliários	6.478	938
Ganhos na alienação de activos imobiliários		
Ajustamentos favoráveis em activos imobiliários		800
Ganhos na alienação de unidades de participação		
Ajustamentos favoráveis em unidades de participação	6.478	138
TOTAL	6.078	338

Durante o ano de 2025, foram registadas pelo Fundo ganhos e perdas em operações com ativos imobiliários no montante global de 400 euros, na sequência do registo das reavaliações efetuadas ao património imobiliário durante este período, sendo estas últimas realizadas por dois peritos avaliadores independentes e registados na CMVM, dando

cumprimento às regras valorimétricas previstas no Regulamento de Gestão e descritas na Nota 6 do presente Anexo.

No início de dezembro de 2024, foi efetuada a subscrição de 104.000 euros no *Property Core Real Estate Fund* – Fundo de Investimento Imobiliário Aberto, comercializado pelo Novo Banco, S.A. e gerido pela sociedade gestora *Square Asset Management* Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo S.A., estando valorizado ao valor de mercado, dando cumprimento às regras valorimétricas previstas no Regulamento de Gestão e descritas na Nota 6 do presente Anexo.

Com este investimento, o Atlantis registou em 2025 um ganho na carteira de títulos e participações no montante de 6.478 euros (Nota 4 do presente Anexo apresenta do ganho total desde a subscrição).

Nota 19 | Impostos e taxas

Em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024, a rubrica de impostos e taxas discrimina-se da seguinte forma:

Rubrica da Demonstração de Resultados (Valores em euros)	Montante	
	2025	2024
Impostos Indirectos	424	552
Imposto de selo	424	552
Outros Impostos	18	18
Imposto municipal sobre imóveis	18	18
TOTAL	442	570

Em 2025, verifica-se um decréscimo de imposto e taxas face a 2024, refletindo a redução do ativo total e volume sob gestão neste período.

Nota 20 | Fornecimentos e serviços externos

Em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024, a rubrica de fornecimentos e serviços externos discrimina-se da seguinte forma:

Rubrica da Demonstração de Resultados (Valores em euros)	Montante	
	2025	2024
Fornecimentos e serviços externos	33.691	84.291
Seguros		291
Condomínios	45	49
Conservação	18.442	21.939
Contencioso e notariado	7.521	22.870
Outros custos prediais	17	25.193
Avaliação de imóveis	1.230	2.583
Auditoria	1.845	3.075
Outros não prediais	4.591	8.291
TOTAL	33.691	84.291

Em 2025, verifica-se um decréscimo de fornecimentos e serviços externos face a 2024, refletindo a redução do ativo total neste período.

Nota 21 | Proveitos e ganhos eventuais

Em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024, a rubrica de proveitos e ganhos eventuais discrimina-se da seguinte forma:

Rubrica da Demonstração de Resultados (Valores em euros)	Montante	
	2025	2024
Proveitos e ganhos eventuais	0	18.468
Ganhos de exercícos anteriores		18.418
Outros ganhos eventuais		50
TOTAL		18.468

Nota 22 | Rendimentos de ativos imobiliários

Em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024, a rubrica de rendimentos de ativos imobiliários discrimina-se da seguinte forma:

Rubrica da Demonstração de Resultados (Valores em euros)	Montante	
	2025	2024
Rendimentos de activos imobiliários	0	2.218
De arrendamentos		2.218
TOTAL	0	2.218

O saldo apresentado nesta rubrica, em 2024, corresponde, na íntegra, às rendas contratuais recebidas pelo Fundo provenientes de um dos arrendatários, de uma das unidades comerciais, entretanto vendida.

Nota 23 | Acontecimentos subsequentes

No início de 2026, o enquadramento económico permanece marcado pela incerteza, influenciado pela continuação dos conflitos na Ucrânia e no Médio Oriente, bem como pelos efeitos ainda imprevisíveis da política económica norte-americana e pela manutenção das taxas de juro em níveis ainda elevados.

Apesar deste contexto, começa a observar-se um abrandamento gradual das pressões financeiras, sugerindo que, ao longo de 2026, poderá verificar-se uma estabilização progressiva, permitindo alguma recuperação dos fundamentos do mercado imobiliário europeu e nacional.

A Sociedade Gestora, à semelhança do ano anterior, continuará a acompanhar a evolução da situação económica e do mercado imobiliário, em Portugal, bem como a analisar os riscos de eventuais impactos futuros, financeiros e outros, no Fundo, com vista à manutenção do normal funcionamento das atividades desenvolvidas pelo mesmo.

Nota 24 | Remunerações pagas pela Sociedade Gestora

Dando cumprimento ao exigido na Secção 6 do Anexo IV do Regime Gestão de Ativos, o montante total de remunerações do exercício de 2025 pagas pela Silvip – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., aos seus colaboradores no âmbito da gestão dos Organismos de Investimento Alternativos Imobiliários sob sua gestão, é discriminado da seguinte forma:

Remunerações Pagas

O Montante total das remunerações pagas pela Silvip – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. no exercício económico findo a 31 de dezembro de 2025, aos seus 21 colaboradores, subdivide-se em remunerações fixas e variáveis:

- i. A título de remunerações fixas: 1.703.269 euros;

- ii. A título de remunerações variáveis: 78.011 euros.

Montante Agregado de Remunerações

O montante agregado da remuneração, discriminado por categorias de colaboradores, é o seguinte:

- i. Membros do conselho de administração: 598.374 euros;
- ii. Responsáveis pelas funções de controlo interno: 118.500 euros;
- iii. Restantes colaboradores: 1.064.406 euros.

As remunerações foram calculadas conforme definido pelos contratos de trabalho e pela Política de Remuneração da Sociedade. Durante o ano de 2025 não se detetaram irregularidades em matéria de remunerações e também não se realizaram alterações à Política de Remuneração.

Para além dos membros do Conselho de Administração, não existem colaboradores da entidade responsável pela gestão cujas atividades tenham um impacto significativo no perfil de risco do Organismo de Investimento Alternativo Imobiliário.

O número de colaboradores afetos à gestão dos Organismos de Investimento Alternativos Imobiliários geridos pela SILVIP ao longo do ano de 2025 foi de 21, realçando-se que estas remunerações não são custo efetivo destes Organismos, mas sim da Sociedade Gestora.

Contabilista Certificado

Conselho de Administração

Cláudio Miguel Maricato Loureiro João

Pedro Manuel Lopes Sáragga Leal

Miguel Alexandre Teixeira Coelho

Marco António Brás Gil dos Santos Costa

RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do **ATLANTIS - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado** (adiante designado por Fundo), gerido pela **SILVIP - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.** (adiante designada por Entidade Gestora), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2025 (que evidencia um total de 205 426 euros e um total de capital do fundo de 102 101 euros, incluindo um resultado líquido de 91 253 euros), a demonstração dos resultados e a demonstração dos fluxos monetários relativas ao ano findo naquela data e o anexo às demonstrações financeiras que inclui 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 do **ATLANTIS - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado** em 31 de 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 fundos 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 Fundo 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 no Relatório de Gestão, o propósito inicial dos investidores foi concluído em 2023, tendo ainda em 2023 sido efetuado o reembolso aos participantes, após deliberação da Assembleia de Participantes, através de duas reduções de capital e uma distribuição de rendimentos. Não estando previstos novos investimentos, a atividade do Fundo ao longo de 2025 centrou-se na gestão da liquidez existente e no acompanhamento de questões de pós-venda, tendo entrado, em 5 de dezembro de

2025, nos últimos 24 meses da sua vigência. Em 2026, prosseguirão as diligências necessárias para promover a dissolução e liquidação do Fundo. A nossa opinião não é modificada com respeito a esta matéria.

Responsabilidades do órgão de gestão e do órgão de fiscalização pelas demonstrações financeiras

O órgão de gestão da Entidade Gestora é responsável pela:

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

O órgão de fiscalização da Entidade Gestora é responsável pela supervisão do processo de preparação e divulgação da informação financeira do Fundo.

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:

- (i) 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;

- (ii) 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 Fundo;
- (iii) avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
- (iv) concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, 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 Fundo 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 Fundo descontinue as suas atividades;
- (v) avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;
- (vi) comunicamos com os encarregados da governação, 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 nº 5 do artigo 27º do Regulamento da CMVM nº 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 Fundo, não tendo sido identificadas 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 Fundo.

Sobre a matéria indicada não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 9 de março de 2026

A handwritten signature in blue ink that reads 'António Pina Fonseca'. The signature is written in a cursive style and is positioned above a horizontal line.

António José Correia de Pina Fonseca,
(ROC n.º 949, inscrito na CMVM sob o n.º 20160566)
em representação de BDO & Associados - SROC