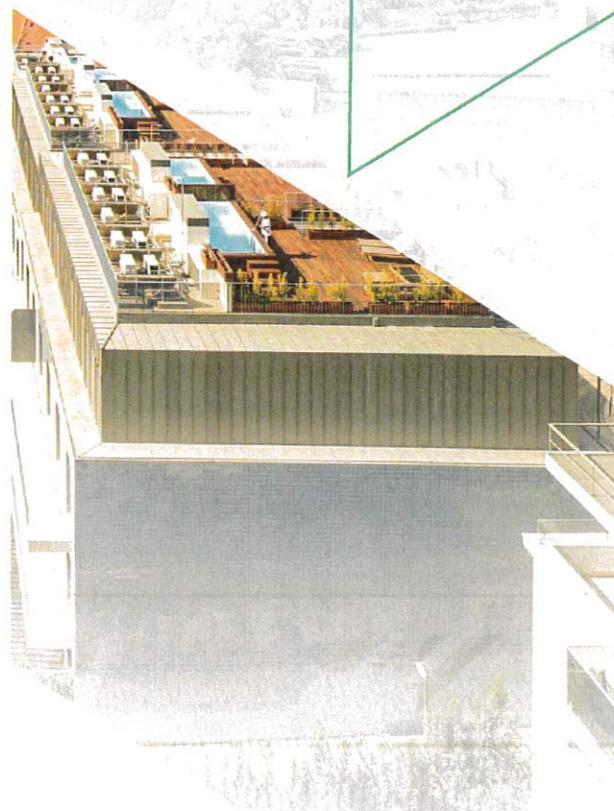


2023  
ANO DO EXERCÍCIO

# RELATÓRIO E CONTAS

**UNIQUE PRIVATE CONDO**  
SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.



## UNIQUE PRIVATE CONDO – SIC, Imobiliária Fechada, S.A.

### Relatório de Atividade e Contas relativo ao exercício de 2023

Senhores Acionistas,

No cumprimento da lei e do Regulamento de Gestão, apresentamos as contas da UNIQUE PRIVATE CONDO – SIC, Imobiliária fechada, S.A., respeitante ao exercício de 2023, para vossa apreciação.

As contas foram auditadas pela BDO & Associados, SROC Lda.



## Índice

<b>1. SUMÁRIO EXECUTIVO.....</b>	<b>3</b>
<b>2. ENQUADRAMENTO MACROECONÓMICO .....</b>	<b>4</b>
<b>3. SECTOR IMOBILIÁRIO, FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO E SIC'S.....</b>	<b>6</b>
<b>4. ACTIVIDADE NO ANO 2023.....</b>	<b>9</b>
<b>5. PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO .....</b>	<b>9</b>
<b>6. APLICAÇÃO DE RESULTADOS .....</b>	<b>11</b>
<b>7. EVENTOS SUBSEQUENTES .....</b>	<b>11</b>



## 1. SUMÁRIO EXECUTIVO

Em cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis, nomeadamente dos Art.ºs 92º e 93º do RGA, apresenta-se o Relatório de Gestão relativo à atividade do UNIQUE PRIVATE CONDO – SIC, Imobiliária fechada, S.A., relativo ao ano de 2023.

A UNIQUE PRIVATE CONDO – SIC, Imobiliária fechada, S.A. alterou o seu contrato de sociedade no ano de 2021.

A constituição da SIC, ex - SICAFI, foi autorizada pela CMVM em 28 de dezembro de 2020, tendo a Libertas – SGOIC S.A. assumido a sua gestão em 01 de abril de 2021, sendo o prazo de duração até 01 de abril de 2041.

Em 31 de Dezembro de 2023 a sociedade apresentou um valor líquido no período de 5 368 638,96 euros com um valor de 834,6177 euros, por ação e um capital de 41 730 883,10.

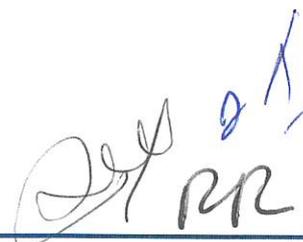
### Dados Históricos:

Ano	VLG	N.º de Ações	Valor Ação	Rendibilidade
2021	30 586 998	50 000	611,7400	
2022	36 362 244	50 000	727,2449	18,88%
2023	41 730 883	50 000	834,6177	14,76%

Valores em Euros

Resultado	2021	2022	2023
Proveitos	32 113 732	13 749 012	5 913 001
Custos	1 628 594	7 973 766	544 362
Resultado Líquido	30 485 138	5 775 246	5 368 639

Valores em Euros



Discriminação de custos suportados pela SIC	2021	2022	2023
Impostos e Taxas	15 417	41 347	47 151
Comissão de Gestão	126 508	136 322	165 648
Comissão de Depósito	33 921	61 714	44 254
Taxa de Supervisão	2 894	10 956	12 894
Custos de Auditoria	7 995	7 995	5 689

Valores em Euros

## 2. ENQUADRAMENTO MACROECONÓMICO

### Enquadramento Económico Global em 2023: Desafios, Tendências e Oportunidades

O ano de 2023 ficou marcado por uma notória desaceleração no crescimento económico mundial, com o PIB global a aumentar menos de 3%. Este cenário foi agravado pela persistente inflação em diversas economias, impulsionada por fatores como a guerra na Ucrânia e a crescente tensão no médio oriente com as conseqüentes dificuldades nas cadeias de abastecimento. A resposta dos bancos centrais a esta situação foi o aumento das taxas de juro, uma medida adotada para conter a inflação, com o conseqüente impacto no crescimento económico.

No âmbito dos desafios e oportunidades, a guerra em curso na Ucrânia emergiu como um fator significativo, exercendo impactos negativos no comércio, energia e segurança alimentar. A mudança climática continuou a ser um desafio crescente, exigindo uma resposta global urgente. Por outro lado, a transformação digital ofereceu oportunidades para aumentar a produtividade e impulsionar o crescimento económico.

Ao analisar por região, a América Latina enfrentou um cenário de crescimento económico lento, com inflação elevada e instabilidade política em alguns países. Na Europa, a guerra na Ucrânia teve um impacto significativo, refletindo-se no aumento da inflação e na desaceleração do crescimento. Nos Estados Unidos, a economia cresceu a um ritmo moderado, com a Reserva Federal a aumentar as taxas de juro para combater a inflação. Já na China, a desaceleração económica em 2023 foi atribuída à política de "covid zero" e à crise no mercado imobiliário.

Em síntese, 2023 revelou-se um grande desafio económico, marcado pela desaceleração do crescimento, inflação persistente e riscos geopolíticos, ao mesmo tempo oferecendo



oportunidades por meio da transformação digital. O contexto regional amplificou essas tendências, destacando a necessidade de abordagens coordenadas e políticas eficazes para enfrentar os desafios presentes e construir um futuro económico mais resiliente e sustentável. No entanto, é crucial atentarmos para os perigos de uma situação de guerra na Europa que poderá, eventualmente, agudizar-se, generalizando-se a regiões ainda não contaminadas. Este fator adiciona uma camada de complexidade aos desafios económicos, exigindo uma resposta global e colaborativa para preservar a estabilidade e promover a prosperidade.

Quanto ao cenário Económico Português em 2023: Dívida em Queda e Crescimento Sólido

O Banco de Portugal divulgou uma redução significativa na dívida pública portuguesa em 2023, atingindo os 98,7% do PIB, o que representa a primeira vez, desde 2009, que a dívida se situa abaixo dos 100% do Produto Interno Bruto. Esta diminuição, no valor de 9,4 mil milhões de euros, configura a segunda redução em termos absolutos em democracia.

As Pequenas e Médias Empresas (PME) continuam a ser reconhecidas como o motor da economia nacional, gerando empregos, impulsionando a inovação e estimulando a competitividade económica. Num período em que se confirma um crescimento económico, é vital manter investimentos moderados e sustentáveis.

Os indicadores económicos revelam uma economia portuguesa resiliente e surpreendentemente positiva, com um crescimento de 2,2% no último trimestre de 2023. Esta evolução, embora apresente sinais de desaceleração, continua a oferecer perspectivas otimistas às empresas nacionais. Segundo o Instituto Nacional de Estatísticas, o Produto Interno Bruto aumentou 2,3% ao longo do ano de 2023, após o expressivo aumento de 6,8% em 2022.

O crescimento económico de 2023 superou as previsões governamentais, que apontavam para 2,2% no Orçamento do Estado para 2024. Portugal mantém um ritmo de crescimento superior à média da Zona Euro, e as projeções indicam que essa tendência positiva deverá continuar nos próximos trimestres, proporcionando maior confiança para investimentos em 2024.

A confiança dos consumidores, medida pelo indicador de confiança, registou uma recuperação significativa em dezembro e janeiro, indicando uma melhoria no sentimento da população e, por conseguinte, um impacto positivo no consumo. Do lado empresarial, o indicador de clima económico, que mede a confiança dos empresários portugueses,

também melhorou nos últimos três meses, sinalizando uma recuperação estável na atividade económica. Este aumento de confiança deverá impulsionar gradualmente o investimento empresarial, desde que seja acompanhado por capitalização e financiamento adequados.

Embora se observe uma desaceleração do investimento, a economia portuguesa, ao evitar uma recessão no último trimestre de 2023, apresenta-se sólida e em recuperação. Os resultados anuais positivos podem potencialmente impulsionar o desempenho económico em 2024, embora a concretização destas perspetivas possa depender de variáveis como a formação de um novo governo após as eleições antecipadas de março de 2024.

### 3. SECTOR IMOBILIÁRIO, FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO E SIC'S

Tendo por base informação recolhida, na Associação Portuguesa de Fundos de Investimento, Pensões e Patrimónios (APFIPP), na Associação dos Fundos de Investimento Imobiliário (AFII), no Banco de Portugal (BdP) e na Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), o setor imobiliário em Portugal testemunhou dinâmicas marcantes ao longo de 2023, refletindo-se em números robustos e eventos relevantes que moldaram o cenário nacional.

Ao longo do ano, o mercado imobiliário português testemunhou um notável aumento nos preços das casas, com um aumento médio de 13,2%. Esse fenómeno foi particularmente pronunciado nas áreas metropolitanas de Lisboa, onde os preços subiram 15,9%, e no Porto, com um crescimento de 14,3%. Este aumento substancial reflete uma dinâmica de procura contínua e valorização das propriedades residenciais em localizações estratégicas.

Paralelamente ao aumento dos preços, o número de transações imobiliárias registou um crescimento expressivo de 10,4% em comparação com o ano anterior. Essa ascensão nas transações indica uma persistente dinâmica de procura no mercado, sugerindo um interesse robusto por parte dos compradores e investidores no setor imobiliário português.

Apesar da procura contínua, a oferta de imóveis para venda enfrentou uma diminuição significativa, reduzindo-se em 12,5% ao longo do ano. Este declínio na oferta pode resultar em desafios adicionais para potenciais compradores, podendo gerar uma maior competição por propriedades disponíveis e, conseqüentemente, com impacto nos preços.

Um desafio adicional se apresentou com a diminuição de 7,8% no número de novas licenças de construção de habitação. Este declínio sugere possíveis implicações na oferta futura, indicando que a capacidade do setor imobiliário para atender à procura crescente pode ser limitada nos próximos anos. A redução nas licenças pode estar associada a diversos fatores, como regulamentações mais rigorosas, desafios logísticos ou variações nas condições económicas.

Em síntese, o setor imobiliário português em 2023 apresentou uma combinação de dinamismo e desafios. O aumento nos preços e transações reflete um mercado robusto, enquanto a diminuição na oferta e licenciamento sugere a necessidade de abordagens estratégicas para equilibrar a procura crescente. Essas tendências exigirão uma análise cuidadosa por parte dos intervenientes do setor e potenciais investidores, à medida que buscam compreender e navegar nas oportunidades e desafios emergentes no mercado imobiliário português. Vale ressaltar que, dentro desse contexto, o segmento de qualidade tende a manifestar maior solidez e resiliência em comparação com os segmentos mais vocacionados para uma resposta às classes médias baixas. Essa distinção destaca a importância de estratégias diferenciadas para enfrentar os diversos desafios no cenário imobiliário, promovendo uma abordagem mais adaptável e sustentável para todas as partes envolvidas.

Relativamente aos Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs), segundo dados preliminares da Associação Portuguesa de Fundos de Investimento, Pensões e Patrimónios (APFIPP), o património líquido dos Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs) em Portugal atingiu os 13.400 milhões de euros em dezembro de 2023. Este valor representa um significativo aumento de 21,8% em comparação com o mesmo período do ano anterior, refletindo a robustez e crescimento deste segmento no mercado financeiro português.

No que diz respeito às captações, os FIIs em Portugal registaram um volume total de 1.400 milhões de euros ao longo do ano de 2023. Este montante representa um notável acréscimo de 26,5% em relação a 2022, indicando um crescente interesse e confiança por parte dos investidores neste tipo de veículo de investimento imobiliário.

Quanto à rentabilidade média dos FIIs no decorrer do ano passado, alcançou os 7,0%, revelando uma performance sólida e atrativa para os investidores. Este indicador demonstra a capacidade dos FIIs em proporcionar retornos consistentes e competitivos no panorama financeiro português, consolidando a sua posição como uma opção relevante no âmbito do investimento imobiliário.

No que às SIC's (ex-SICAFI's) diz respeito, ao finalizar o ano de 2023, as Sociedades de Investimento de Capital Fixo (SICs) ex-SICAFIS em Portugal registaram indicadores financeiros notáveis, evidenciando um cenário de prosperidade e atratividade para os investidores.

O património líquido destas SICs atingiu os 6.500 milhões de euros em dezembro de 2023, revelando um aumento significativo de 14,5% em relação ao mesmo período do



ano anterior. Esta evolução positiva reflete a confiança dos investidores e a robustez destas entidades no mercado financeiro português.

As captações das SICs ex-SICAFIS totalizaram 750 milhões de euros em 2023, representando um crescimento expressivo de 18,2% face a 2022. Este incremento nas captações sugere um crescente interesse por parte dos investidores em participar neste segmento específico do mercado financeiro.

A rentabilidade média destas SICs em 2023 foi de 6,0%, consolidando a atratividade destas entidades enquanto opção de investimento com retornos sólidos e consistentes.

Por sector o desempenho das SICs ex-SICAFIS varia de acordo com os setores de investimento, proporcionando uma análise detalhada das tendências observadas ao longo do ano.

No Setor Imobiliário as SICs ex-SICAFIS com investimento no setor imobiliário, apresentaram a melhor rentabilidade em 2023, com uma média de 7,5%. Este setor revelou-se particularmente vantajoso, beneficiando do dinamismo do mercado imobiliário nacional.

No Setor Turístico, exibiram uma rentabilidade média de 6,5%, demonstrando um desempenho sólido neste segmento específico da economia.

Nos restantes sectores mantiveram uma rentabilidade média de 5,5% em 2023, contribuindo para a diversificação e equilíbrio nas carteiras de investidores.

Em conclusão o ano de 2023 testemunhou o sucesso das SICs ex-SICAFIS, marcado pelo crescimento substancial do património líquido, captações e rentabilidade. O setor imobiliário destacou-se como líder em rentabilidade, sublinhando a importância de estratégias de investimento diversificadas. As SICs emergem como uma opção de investimento atrativa para aqueles que procuram diversificar os seus portefólios e investir em ativos reais. Com um desempenho sólido e oportunidades de crescimento, estas sociedades continuam a ser um elemento relevante no panorama financeiro português.

O ano de 2023 revelou-se pois marcante para o setor imobiliário português com a implementação de mudanças significativas e a criação de oportunidades estratégicas, das quais destacamos:

- Entrada em vigor do novo regime do arrendamento urbano:

A partir de 2023, entrou em vigor um novo regime do arrendamento urbano, promovendo alterações substanciais no mercado de arrendamento. Destacam-se medidas como a limitação da atualização das rendas e a implementação de um novo regime de contratos de arrendamento de longa duração. Estas mudanças visam equilibrar as relações entre senhorios e inquilinos, proporcionando uma maior estabilidade e previsibilidade no setor habitacional.

- Aprovação do programa "Porta 65":

Foi aprovado o programa "Porta 65", uma iniciativa com o objetivo claro de impulsionar a oferta de habitação acessível em Portugal. Este programa ambicioso estabelece metas

concretas, prevendo a construção de 65 mil novas habitações até 2026. Ao centrar-se na acessibilidade, o "Porta 65" visa enfrentar o desafio crescente da habitação a preços acessíveis, beneficiando diretamente as famílias em busca de moradias sustentáveis.

Em conclusão podemos afirmar que os próximos anos nos apresentam grandes desafios e conseqüentemente grandes oportunidades:

- Acessibilidade da Habitação:

A acessibilidade da habitação surge como um desafio crucial no setor imobiliário em Portugal. O aumento significativo nos preços das casas nos últimos anos tem tornado a aquisição de uma residência cada vez mais difícil para muitas famílias, apontando para a necessidade de políticas que promovam a acessibilidade habitacional.

- Falta de Oferta:

A escassez de imóveis disponíveis para venda representa outro desafio premente no setor imobiliário português. A oferta de imóveis reduziu-se em 12,5% em 2023, em comparação com o ano anterior, intensificando a competição entre potenciais compradores e pressionando os preços para níveis mais elevados.

- Investimento em FIs:

O investimento em Fundos de Investimento Imobiliário emerge como uma oportunidade estratégica para aqueles que procuram participar no mercado imobiliário. Os FIs oferecem a flexibilidade de investir em diversos tipos de ativos, desde edifícios de escritórios a centros comerciais e habitação, proporcionando uma diversificação valiosa para os investidores.

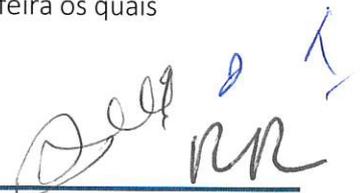
O panorama do setor imobiliário em Portugal em 2023 revelou uma interligação entre mudanças regulatórias, programas de incentivo e desafios persistentes. A busca por soluções inovadoras e sustentáveis permanece vital para garantir um mercado imobiliário acessível, dinâmico e equitativo para todos os intervenientes.

#### 4. ACTIVIDADE NO ANO 2023

A atividade desenvolvida em 2023, assentou prioritariamente na conclusão das vendas do empreendimento Unique Belém, tendo adquirido no início do ano um conjunto de terrenos para desenvolvimento do empreendimento já denominado Cerro Grande, em Albufeira.

#### 5. PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO

A SIC é proprietária de prédios rústicos e urbanos situados em Lisboa e Albufeira os quais pretende desenvolver e vender de acordo com a sua atividade.



## CRITÉRIOS, METODOLOGIAS E PRESSUPOSTOS UTILIZADOS NA AVALIAÇÃO

O processo de Avaliação de Ativos tem como objetivo garantir a correta avaliação de imóveis dentro dos prazos estabelecidos, tendo em conta as características técnicas e físicas dos mesmos e as condições do mercado imobiliário.

A carteira da SIC é valorizada ao seu justo valor, em cumprimento dos termos definidos em Regulamento 2/2015 da CMVM e de acordo com as regras fixadas nos prospetos e/ou regulamentos de gestão dos mesmos. A partir de 1 de janeiro de 2024 passa a ser regulado através dos artigos 30.º, 31.º, 34.º a 36.º do Regulamento da CMVM n.º 07/2023 (RRGA).

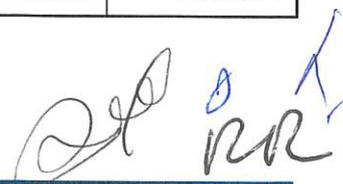
A carteiras da SIC é composta, atualmente, somente por imóveis.

De modo a garantir que o justo valor dos imóveis em carteira é aferido de forma independente e com a competência e diligência devidos, a função de avaliação é realizada por peritos avaliadores, externos e registados para o efeito na CMVM, cumprindo as regras de pluralidade e rotatividade dos peritos avaliadores de imóveis impostas pela legislação nacional em vigor, aplicável aos organismos de investimento coletivo.

### Informação Geral – 31 De dezembro de 2023

Descrição Imóvel	Código	Avaliação I	Código	Avaliação II	Médias
Prédio rustico - Ataboeira (Albufeira)	PAI/2005/002	477 500,00 €	PAI/2018/0059	515 000,00 €	496 250,00 €
Prédio - Ajuda	PAI/2005/002	479 000,00 €	PAI/2018/0059	432 500,00 €	455 750,00 €
Unique Belém - FR S	PAI/2005/002	1 469 000,00 €	PAI/2018/0059	1 375 100,00 €	1 422 050,00 €
Unique Belém - FR AA	PAI/2005/002	550 200,00 €	PAI/2018/0059	511 710,00 €	530 955,00 €
Unique Belém - FR AD	PAI/2005/002	1 358 000,00 €	PAI/2018/0059	1 271 160,00 €	1 314 580,00 €
Unique Belém - FR AL	PAI/2006/0005	1 970 734,27 €	PAI/2011/0066	2 301 700,00 €	2 136 217,14 €
Unique Belém - FR AY	PAI/2005/002	719 600,00 €	PAI/2018/0059	647 980,00 €	683 790,00 €
Unique Belém - FR BI	PAI/2005/002	16 600,00 €	PAI/2018/0059	16 190,00 €	16 395,00 €
Unique Belém - FR BJ	PAI/2005/002	16 600,00 €	PAI/2018/0059	16 190,00 €	16 395,00 €
Unique Belém - FR BK	PAI/2005/002	16 600,00 €	PAI/2018/0059	16 190,00 €	16 395,00 €
Unique Belém - FR BL	PAI/2005/002	16 600,00 €	PAI/2018/0059	16 190,00 €	16 395,00 €
Unique Belém - FR BM	PAI/2005/002	16 600,00 €	PAI/2018/0059	16 190,00 €	16 395,00 €
Unique Belém - FR BN	PAI/2005/002	16 600,00 €	PAI/2018/0059	16 190,00 €	16 395,00 €
Unique Belém - FR BO	PAI/2005/002	16 600,00 €	PAI/2018/0059	16 190,00 €	16 395,00 €
Unique Belém - FR BP	PAI/2005/002	38 000,00 €	PAI/2018/0059	34 750,00 €	36 375,00 €
Unique Belém - FR BQ	PAI/2005/002	10 700,00 €	PAI/2018/0059	11 400,00 €	11 050,00 €
Unique Belém - FR BR	PAI/2005/002	11 700,00 €	PAI/2018/0059	12 430,00 €	12 065,00 €
Unique Belém - FR BS	PAI/2005/002	16 600,00 €	PAI/2018/0059	16 190,00 €	16 395,00 €
Cerro Grande - Hotel	PAI/2005/002	6 938 700,00 €	PAI/2018/0059	6 528 230,00 €	6 733 465,00 €
Cerro Grande - Aldeamento	PAI/2005/002	10 685 900,00 €	PAI/2018/0059	9 981 220,00 €	10 333 560,00 €
Cerro Grande - Centro Desportivo	PAI/2005/002	632 900,00 €	PAI/2018/0059	660 000,00 €	646 450,00 €

Valores em Euros



## 6. APLICAÇÃO DE RESULTADOS

Em 2023, o Resultado Líquido, conforme já referido, e como consta das contas apresentadas, foi de 5 368 638,96 euros.

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora propõe que o referido Resultado Líquido positivo seja transferido para a conta de Resultados Transitados.

## 7. EVENTOS SUBSEQUENTES

Entre 31 de Dezembro de 2023 e a presente data, não registamos quaisquer outros eventos de relevância e influência nas contas do exercício e na projetada atividade futura da SIC.

## 8. SUSTENTABILIDADE

Esta SIC não se enquadra no âmbito do n.º 1 do artigo 8.º, nem dos n.os 1, 2 e 3 do artigo 9.º do Regulamento (UE) 2019/2088, de 27 de novembro de 2019 relativo à divulgação de informações relacionadas com a sustentabilidade no setor dos serviços financeiros, e os investimentos subjacentes a esta SIC não têm em conta os critérios da UE aplicáveis às atividades económicas sustentáveis do ponto de vista ambiental.

Lisboa, 15 de abril de 2024

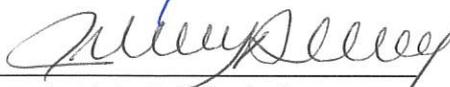
O Conselho de Administração



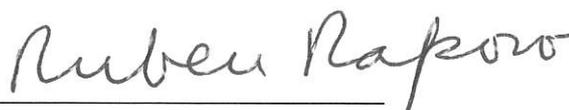
Fernando Valente de Almeida



Pascoal Gonçalves



António Rebelo de Sousa



Ruben José Raposo



Dezembro 2023

UNIQUE PRIVATE CONDO – SIC, IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.



Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, S.A.

Demonstrações Financeiras

Handwritten signature in purple ink, possibly reading "A. J. M." or similar, located in the bottom right corner of the page.



**UNIQUE PRIVATE CONDO - SIC, IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.**

		2023		2022		2023		2022		Data: 31/12/2023	
		CUSTOS E PERDAS				PROVEITOS E GANHOS					
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2023		2022		CODIGO	DESIGNAÇÃO	2023		2022	
	<b>CUSTOS E PERDAS CORRENTES</b>						<b>PROVEITOS E GANHOS CORRENTES</b>				
711 + 718 719	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS De operações correntes De operações extrapatrimoniais	0,00 0,00	0,00 0,00	23,66 0,00							
723 724 + ... + 728 729	COMISSÕES Em Ativos Imobiliários Outras, de Operações Correntes De operações extrapatrimoniais	178 901,44 222 796,06 0,00	3 428 404,10 208 992,29 0,00	0,00 0,00		811 + 818 822...825	JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS Outros, de Operações Correntes RENDIMENTO DE TÍTULOS Da Carteira de Títulos e Part. Em Soc. Imobil.	633,33 0,00	0,00 0,00		
732 733 731+738 739	PERDAS OPERACIONAIS DE ACT. IMOB. Na Carteira de Títulos e Participações Em Ativos Imobiliários Outras em Operações Correntes Em operações extrapatrimoniais	0,00 19 481,13 0,00 0,00	4 138 076,90 70 012,14 0,00	0,00 0,00		833 831+838 839	GANHOS OPERACIONAIS DE VAL. IMOB. Em Ativos Imobiliários Outros em operações correntes Em operações extrapatrimoniais	5 796 755,39 70 012,14 0,00	13 714 157,94 0,00		
7411+7421 7412+7422 7418+7428	IMPOSTOS Impostos sobre o Rendimento Impostos Indirectos Outros Impostos	0,00 47 150,72 0,00	0,00 41 347,37 0,00	0,00 0,00		852	REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES Provisões para encargos	0,00	0,00		
751 752	PROVISÕES DO EXERCÍCIO Ajustamentos de dívidas a receber Provisões para Encargos	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00		86 87	RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIAS OUTROS PROV. GANHOS CORRENTES	38 131,24 0,00	13 325,33 0,00		
76 77	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	71 843,13 1 048,77	83 707,82 1 147,28				TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (D)	5 905 532,10	13 727 483,27		
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	541 221,25	7 971 711,56								
781 782 783 784...788	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS Valores Incobráveis Perdas Extraordinárias Perdas de exercícios anteriores Outras Perdas Eventuais	0,00 0,00 2 410,80 729,62	0,00 0,00 0,00 2 054,80	0,00 0,00 0,00		883 884...888	PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS Ganhos de exercícios anteriores Outros ganhos eventuais	0,00 0,00	0,00 21 529,00		
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)	3 140,42	2 054,80				TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)	7 468,53	21 529,00		
66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se > 0)	5 368 638,96	5 775 245,91			66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se < 0)	0,00	0,00		
	TOTAL	5 913 000,63	13 749 012,27				TOTAL	5 913 000,63	13 749 012,27		
	Resultado da Carteira de Títulos	0,00	0,00				Resultados Eventuais	4 328,11	19 474,20		
	Resultados de Ativos Imobiliários	5 564 600,93	6 077 294,45				Resultados antes de Imposto e o Rammento	5 368 638,96	5 775 245,91		
	Resultados das Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00				Resultados Líquidos do Período	5 368 638,96	5 775 245,91		
	Resultados Correntes	5 364 310,85	5 755 771,71								

O Conselho de Administração

*[Assinatura]*  
*[Assinatura]*  
*[Assinatura]*

O Contabilista Certificado

*[Assinatura]*

**LIBERTAS - SGOIC, SA**  
Avenida da Liberdade, 129 6º - Lisboa  
Matric. Conserv.Reg. Com. de Lisboa  
Capital Social 600.000 Euros  
N.º Contribuinte 508 536 790

**UNIQUE PRIVATE CONDO – SIC, IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.**

**DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS**

(EUROS)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	NOTAS	2023		2022	
<b>OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO</b>					
RECEBIMENTOS					
Subscrição de unidades de participação		0.00		0.00	
Outros rec. s/unidades do Fundo		0.00	0.00	0.00	0.00
PAGAMENTOS					
Resgates/Reembolsos de unidades de participação					
Rendimentos pagos aos participantes	2	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>Fluxo das operações sobre as unidades do fundo</b>			0.00		0.00
<b>OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIOS</b>					
RECEBIMENTOS					
Alienação de ativos imobiliários		979 539.00		24 848 771.74	
Rendimentos de ativos imobiliários		0.00		19 858.67	
Adiantamentos por conta de venda de ativos imob.		0.00		20 000.00	
Outros recebimentos de ativos imobiliários		0.00	979 539.00		24 888 630.41
PAGAMENTOS					
Aquisição de ativos imobiliários		0.00			
Adiantamentos por conta de compra de ativos imob.		0.00			
Despesas correntes (FSE) com ativos imob.		0.00		133 810.62	
Comissões em ativos imob.		0.00		783 945.68	
Aquisição de participações em sociedades imobiliárias		0.00		0.00	
Outros pagamentos de ativos imobiliários		0.00	0.00	6 564 674.59	7 482 430.89
<b>Fluxo das operações sobre ativos imobiliários</b>			979 539.00		17 406 199.52
<b>OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS</b>					
RECEBIMENTOS					
Resgates/Reembolsos de unidades de participação		0.00			
Reembolso de títulos		0.00	0.00		0.00
PAGAMENTOS					
Subscrições de unidades de participação		49 216.71	49 216.71		0.00
<b>Fluxo das operações da carteira de títulos</b>			(49 216.71)		0.00
<b>OPERAÇÕES A PRAZO E DE DIVISAS</b>					
RECEBIMENTOS					
Juros e proveitos similares recebidos					
Outros recebimentos de operações a prazo e de divisas		0.00	0.00		0.00
PAGAMENTOS					
Juros e custos similares pagos		0.00			
Outros pagamentos de operações a prazo e de divisas		0.00	0.00		0.00
<b>Fluxo das operações a prazo e de divisas</b>			0.00		0.00
<b>OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE</b>					
RECEBIMENTOS					
Juros de depósitos bancários		0.00			
Empréstimos contraídos		0.00			
Outros recebimentos correntes		1 345.33	1 345.33	387.50	387.50
PAGAMENTOS					
Empréstimos contraídos		260 000.00			
Comissão de gestão		75 166.54		345 902.30	
Comissão depósito		43 135.92		64 002.84	
Juros devedores de depósitos bancários		0.00		23.66	
Impostos e taxas		57 114.32		163 501.38	
Outros pagamentos correntes		14 926.77	450 343.55	61 348.25	634 778.43
<b>Fluxo das operações de gestão corrente</b>			(448 998.22)		(634 390.93)
Saldo dos fluxos monetários do período			481 324.07		16 771 808.59
Disponibilidades no início do período			17 032 216.65		260 408.06
Disponibilidades no fim do período			17 513 540.72		17 032 216.65

O Conselho de Administração

O Contabilista Certificado

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

Dezembro 2023

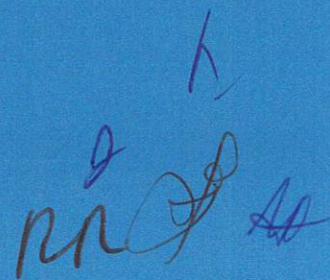
UNIQUE PRIVATE CONDO – SIC, IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.



**Libertas**

Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, S.A.

Anexo às Demonstrações Financeiras



*Índice*

<i>NOTA INTRODUTÓRIA</i> .....	7
<i>BASES DE APRESENTAÇÃO E PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS</i> .....	8
1 - <i>AVALIAÇÕES</i> .....	11
2 - CAPITAL DA SIC .....	12
3 - INVENTÁRIOS .....	12
4 - INVENTÁRIO DA CARTEIRA DE TÍTULOS .....	14
7 - DISPONIBILIDADES .....	14
8 - RENDAS VENCIDAS .....	14
10 - GARANTIAS PRESTADAS .....	14
12 - IMPOSTOS E TAXAS .....	15
13 - RESPONSABILIDADE COM E DE TERCEIROS .....	17
14 - CONTAS DE TERCEIROS – ACTIVOS .....	17
15 - ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS – ACTIVO .....	18
16 - CONTAS DE TERCEIROS – PASSIVOS .....	18
17 - ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS – PASSIVOS .....	19
19 - COMISSÕES .....	20
20 - FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS .....	20
21 - RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS .....	21
22 - OUTROS CUSTOS E PROVEITOS CORRENTES .....	21
23 - OUTRAS DIVULGAÇÕES OBRIGATÓRIAS .....	21
24 - EVENTOS SUBSEQUENTES .....	22

**NOTA INTRODUTÓRIA**

A Unique Private Condo – SIC, Imobiliária Fechada, S.A. (Unique SIC), foi constituída em 14 de novembro de 2008, tem a sua sede na Avenida da Liberdade, n.º 129 B em Lisboa.

Em 28 de dezembro de 2020, por deliberação do Conselho Diretivo da Comissão de Valores Mobiliários (CMVM) foi autorizada a conversão da sociedade imobiliária denominada Unique Private Condo – Imobiliária, SA em organismo de investimento coletivo (OIC) sob a forma de sociedade de investimento imobiliário de capital fixo (SIC), passando a incluir a expressão SIC na sua denominação, conforme previsto no n.º 2 do art.º 8º do Novo Regime da Gestão de Ativos, publicado no Decreto-Lei n.º 27/2023 de 28 de abril de 2023.

A sociedade tinha como atividade principal a compra e venda de bens imóveis e a revenda dos adquiridos para esse fim, o desenvolvimento, exploração, arrendamento ou administração de bens imóveis, sob qualquer forma, permitida pela lei, bem como a construção dos edifícios para venda, o exercício da indústria de construção civil, a exploração e a execução de estudos e projetos da construção civil, urbanísticos e congéneres, a fiscalização e ainda poderá intervir na constituição de outras sociedades, bem como adquirir e alienar ações, próprias ou alheias, ou quotas, mesmo de sociedade com objeto distinto do dela, e realizar sobre ela as operações que se mostrem convenientes aos interesses sociais. A sociedade pode, ainda, adquirir participações em sociedades com objeto diferente daquele que exerce, ou em sociedades reguladas por leis especiais, e integrar agrupamentos complementares de empresas.

A Unique SIC foi convertida em OIC a 1 de abril de 2021 e tem a duração de 20 anos, prorrogáveis por períodos não superiores a 20 anos.

A entidade enquadra-se no novo Regime de Gestão de Ativos, publicado no Decreto-Lei n.º 27/2023 de 28 de abril de 2023, que entrou em vigor em 24 de novembro de 2023.

Este Decreto-Lei veio revogar o Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (RGOIC), publicado na Lei 16/2015 de 24 de fevereiro, republicado pelo Decreto-Lei n.º 144/2019, de 23 de setembro e com as alterações introduzidas pela Lei n.º 25/2020, de 7 de julho e pela Lei n.º 50/2020, de 25 de agosto.

Nos termos da lei e do Regulamento de Gestão da SIC, esta será essencialmente composta por valores imobiliários e ativos líquidos previstos no Regulamento de Gestão, ou outros legalmente autorizados.

As notas que se seguem respeitam a numeração sequencial definida no Plano Contabilístico dos Organismos de Investimento Coletivo, previsto no Regulamento da CMVM n.º 02/2005. As notas cuja numeração se encontre ausente, não são aplicáveis ou a sua apresentação não é relevante para a leitura das demonstrações financeiras anexas.

**BASES DE APRESENTAÇÃO E PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS**

As demonstrações financeiras foram preparadas com base nos registos contabilísticos do OIC, mantidos de acordo com o Plano de Contas dos Organismos de Investimento Coletivo, estabelecido pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, e regulamentação complementar emitida por esta entidade.

**a) Especialização de exercícios**

O OIC regista os seus proveitos e custos de acordo com o princípio da especialização de exercícios, sendo reconhecidos à medida que são gerados, independentemente do momento do seu recebimento ou pagamento.

**b) Comissões****i) Comissões de Gestão**

A comissão de gestão constitui um encargo da Sociedade, a título de remuneração dos serviços de gestão do seu património que lhe são prestados pela Sociedade Gestora.

Segundo o Regulamento de Gestão, esta comissão é calculada mensalmente à taxa anual de 0,375% sobre o valor do ativo total da SIC no último dia de cada mês, a que corresponde uma comissão mensal de 0,03125% incidindo sobre o valor do ativo total.

Os débitos da comissão de gestão serão efetuados numa base mensal e cobrados até ao quinto dia do mês seguinte relativamente ao período a que dizem respeito. As comissões são registadas na rubrica “Comissões” (Notas 17 e 19).

**ii) Comissão de depósito**

As comissões de depósito constituem um encargo da Entidade, a título de remuneração dos serviços que lhe são prestados pelo depositário.

Segundo o Regulamento de Gestão esta comissão é cobrada anualmente e calculada por aplicação de uma taxa de 0,10% ao ano, calculada sobre o valor do ativo da SIC, antes de comissões e taxas de supervisão e cobrada mensalmente até ao terceiro dia do mês seguinte, com um mínimo anual de 20.000,00 euros, sendo registada na rubrica “Comissões” (Notas 17 e 19).

**c) Ativos imobiliários**

As regras de periodicidade da avaliação e valorização de imóveis são definidas pelo exposto nos art.º 34º a 36º do Regulamento 07/2023 da CMVM - Regime da Gestão de Ativos, tal como se passa a descrever:

1 - A avaliação dos imóveis deve ser realizada por, pelo menos, dois peritos avaliadores nas seguintes situações:

- a) Com uma periodicidade mínima de 12 meses, ou, no caso dos organismos de investimento imobiliário abertos, com a periodicidade correspondente à periodicidade do resgate, se esta for inferior àquela;
- b) 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;
- c) Sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel, nomeadamente a alteração da classificação do solo;

d) Previamente a qualquer aumento ou redução de capital, com uma antecedência não superior a seis meses, relativamente à data de realização do aumento ou redução;

e) Previamente à fusão e cisão de organismos de investimento imobiliário, caso a última avaliação dos imóveis que integrem os respetivos patrimónios tenha sido realizada há mais de seis meses relativamente à data de produção de efeitos da fusão;

f) Previamente à liquidação em espécie de organismos de investimento coletivo, com uma antecedência não superior a seis meses, relativamente à data de realização da liquidação.

2 - No que respeita a projetos de construção, a avaliação deve ser realizada por, pelo menos, dois peritos avaliadores nos seguintes termos:

a) Previamente ao início do projeto;

b) Com uma periodicidade mínima de 12 meses e sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel, quando o montante dos projetos e obras de melhoramento representam pelo menos 50% do valor final do imóvel;

c) Em caso de aumento e redução de capital, de fusão, de cisão ou de liquidação, com uma antecedência máxima de três meses.

3 - Os projetos de reabilitação e as obras de melhoramento, ampliação e requalificação de imóveis de montante significativo ficam sujeitas ao regime aplicável aos projetos de construção.

4 - Sem prejuízo do disposto na alínea d) do n.º 8, os imóveis são valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores de imóveis.

5 - Caso os valores atribuídos difiram entre si em mais de 20 /prct., por referência ao valor menor, o imóvel em causa é novamente avaliado por um terceiro perito avaliador de imóveis.

6 - Sempre que ocorra uma terceira avaliação, o imóvel é valorizado pela média simples dos dois valores de avaliação que sejam mais próximos entre si ou pelo valor da terceira avaliação caso corresponda à média das anteriores.

7 - Em derrogação do disposto no n.º 4, os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição, desde o momento em que passam a integrar o património do organismo de investimento coletivo e até que ocorra uma avaliação exigida de acordo com o previsto nos n.ºs 1 e 2.

8 - São definidos por regulamento da CMVM:

a) Os critérios, métodos e normas técnicas de avaliação dos imóveis;

b) As condições de divulgação dos relatórios de avaliação, bem como do seu envio à CMVM;

c) O montante significativo de obras de melhoramento, ampliação e requalificação de imóveis; e

d) Regras específicas de valorização para os projetos de construção

Durante o período findo a 31 de dezembro de 2023, procedeu-se à reavaliação dos imóveis.

9  
[Handwritten signatures and initials]

As mais ou menos-valias que resultam do ajustamento do custo dos imóveis ao seu valor reavaliado são reconhecidas nas rubricas “Ganhos e Perdas em Operações Financeiras e Valores Imobiliários – Em ativos imobiliários” da demonstração dos resultados, tendo como contrapartida as rubricas “Mais-valias” e “Menos-valias” do ativo.

As mais ou menos-valias geradas na alienação de imóveis são refletidas na demonstração dos resultados do exercício em que os mesmos são vendidos, sendo determinadas com base na diferença entre o valor de venda e o seu valor de balanço nessa data.

#### **d) Ações**

O valor de cada ação é calculado dividindo o valor líquido do património do OIC, pelo número de ações subscritas. O valor líquido do património corresponde ao somatório das rubricas do Capital, nomeadamente, ações, variações patrimoniais, resultados transitados, resultados distribuídos e resultado líquido do exercício.

Dado tratar-se de uma sociedade de investimento de capital fixo e de subscrição particular, só haverá novas subscrições em situações de aumento de capital. O valor de subscrição das ações resultantes do aumento de capital, corresponderá ao preço em vigor no dia de liquidação do pedido de subscrição.

Igualmente por se tratar de uma sociedade de investimento de capital fixo e de subscrição particular, só ocorrerão resgates em caso de liquidação da sociedade, em caso de reversão da liquidação, em caso de fusão, redução de capital ou aquando da prorrogação do prazo de duração da SIC, para os acionistas que se oponham à prorrogação, entre outros casos previstos na lei.

O valor de reembolso das ações será calculado com base no preço em vigor no dia anterior ao dia da liquidação financeira, confirmado por parecer do auditor da SIC que se pronuncie expressamente sobre a avaliação do património da entidade.

#### **e) Taxa de supervisão**

A taxa de supervisão cobrada pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários constitui um encargo da SIC, sendo calculada por aplicação de uma taxa mensal sobre o valor líquido global da SIC no último dia de cada mês. A taxa mensal em vigor é de 0,0026%, sendo registada na rubrica “Comissões” (Nota 17 e 19).

#### **f) Distribuição de resultados**

De acordo com o Regulamento de Gestão do OIC, a política de aplicação dos rendimentos privilegia a distribuição parcial de rendimentos aos participantes, podendo a Entidade Gestora deliberar a sua distribuição anual.

Serão objeto de distribuição os rendimentos que resultem dos proveitos líquidos das suas aplicações e das mais-valias realizadas, deduzidos os encargos que a SIC suportar nos termos do presente regulamento de gestão.

#### **g) Ajustamentos para rendas vencidas**

Os ajustamentos para rendas destinam-se a fazer face aos riscos de incumprimento, sendo calculadas tendo por base a expectativa de recebimento.

Os ajustamentos de contas a receber são apresentadas nas rubricas “Ajustamentos de dívidas a receber” do passivo.

## 1- AVALIAÇÕES

Em 31 de dezembro de 2023 as avaliações dos imóveis têm a seguinte composição:

IMÓVEIS	Área (m2)	Valor do imóvel	Média dos valores de avaliação	Valia Potencial
<b>TERRENOS URBANIZADOS NÃO ARRENDADOS</b>				
Terreno Ataboeira Art 10908	135 490	496 250	496 250	0
Albufeira - Olhos de Água - Art 12658	31 702	646 450	646 450	0
Albufeira - Olhos de Água - Art 12669	31 702	10 333 560	10 333 560	0
Albufeira - Olhos de Água - Art 9547	12 120	6 733 465	6 733 465	0
<b>Subtotal</b>		<b>18 209 725</b>	<b>18 209 725</b>	<b>0</b>
<b>CONSTRUÇÕES ACABADAS ARRENDADAS</b>				
Prédio Urbano Rua General João de Almeida, 16-16B	130	455 750	455 750	0
<b>Subtotal</b>		<b>455 750</b>	<b>455 750</b>	<b>0</b>
<b>CONSTRUÇÕES ACABADAS NÃO ARRENDADAS</b>				
Prédio Urbano Rua General João de Almeida, 2				0
Rua General João de Almeida, 2 - Fração - AA	61	530 955	530 955	0
Rua General João de Almeida, 2 - Fração - AD	142	1 314 580	1 314 580	0
Rua General João de Almeida, 2 - Fração - AL	243	2 136 217	2 136 217	0
Rua General João de Almeida, 2 - Fração - AY	76	683 790	683 790	0
Rua General João de Almeida, 2 - Fração - BI	13	16 395	16 395	0
Rua General João de Almeida, 2 - Fração - BJ	13	16 395	16 395	0
Rua General João de Almeida, 2 - Fração - BK	13	16 395	16 395	0
Rua General João de Almeida, 2 - Fração - BL	13	16 395	16 395	0
Rua General João de Almeida, 2 - Fração - BM	13	16 395	16 395	0
Rua General João de Almeida, 2 - Fração - BN	13	16 395	16 395	0
Rua General João de Almeida, 2 - Fração - BO	13	16 395	16 395	0
Rua General João de Almeida, 2 - Fração - BP	13	36 375	36 375	0
Rua General João de Almeida, 2 - Fração - BQ	11	11 050	11 050	0
Rua General João de Almeida, 2 - Fração - BR	12	12 065	12 065	0
Rua General João de Almeida, 2 - Fração - BS	13	16 395	16 395	0
Rua General João de Almeida, 2 - Fração - S	157	1 422 050	1 422 050	0
<b>Subtotal</b>		<b>6 278 242</b>	<b>6 278 242</b>	<b>0</b>
<b>Total</b>		<b>24 943 717</b>	<b>24 943 717</b>	<b>0</b>

A Unique SIC procedeu à avaliação dos seus ativos imobiliários no decorrer do exercício de 2023.

Em 31 de dezembro de 2023, a rubrica de adiantamentos por conta de compra de imóveis tem o montante de 15.372.500,00 euros relativos aos contratos de promessa de compra e venda dos prédios UPON Anjos, Lojas Chiado e Bateria de Albarquel, conforme detalhado na Nota 3.

## 2 - CAPITAL DA SIC

O capital da entidade é de 50.000,00 Euros, a que correspondem 50.000 ações no valor unitário de 1 Euros.

O movimento no capital do OIC durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foi o seguinte:

Descrição	2023					Resultados Período	No fim Saldo em 31.12.2023
	No início Saldo em 31.12.2022	Subscrições	Resgates	Distribuição de Resultados	Outros		
Valor base	50 000						50 000
Diferença em subs. resgates							
Resultados distribuídos							
Resultados acumulados	30 536 998				5 775 246		36 312 244
Resultados do período	5 775 246				-5 775 246	5 368 639	5 368 639
	<u>36 362 244</u>					<u>5 368 639</u>	<u>41 730 883</u>
Nº Unidades de participação/Ação	50 000						50 000
Valor Unidade Participação/Ação	<u>727.2449</u>						<u>834.6177</u>

## 3 - INVENTÁRIOS

Em 31 de dezembro de 2023 esta rubrica tem a seguinte composição:

IMÓVEIS	Área (m2)	Data Aquisição	Custo Aquisição	Data Aval. 1	Valor Aval. 1	Data Aval. 2	Valor Aval. 2	Valor do imóvel	Média dos valores de avaliação	Ajustamento	Valia Potencial
<b>TERRENOS URBANIZADOS NÃO ARRENDADOS</b>											
Terreno Ataboeira Art 10908	135 490	12/01/2015	129 593	30/03/2023	477 500	30/03/2023	515 000	496 250	496 250	366 657	0
Albufeira - Olhos de Água - Art 12658	31 702	23/02/2023	449 684	30/01/2023	632 900	30/01/2023	660 000	646 450	646 450	196 766	0
Albufeira - Olhos de Água - Art 12669	31 702	23/02/2023	5 686 900	30/01/2023	9 981 220	30/01/2023	10 685 900	10 333 560	10 333 560	4 646 660	0
Albufeira - Olhos de Água - Art 9547	12 120	23/02/2023	6 330 700	30/01/2023	6 528 230	30/01/2023	6 938 700	6 733 465	6 733 465	402 765	0
<b>Subtotal</b>			<b>12 596 877</b>		<b>17 619 850</b>		<b>18 799 600</b>	<b>18 209 725</b>	<b>18 209 725</b>	<b>5 612 848</b>	<b>0</b>
<b>CONTRUÇÕES ACABADAS ARRENDADAS</b>											
Prédio Urbano Rua General João de Almeida, 16-16B	130	12/10/2016	158 463	30/03/2023	432 500	30/03/2023	479 000	455 750	455 750	297 287	0
<b>Subtotal</b>			<b>158 463</b>		<b>432 500</b>		<b>479 000</b>	<b>455 750</b>	<b>455 750</b>	<b>297 287</b>	<b>0</b>
<b>CONTRUÇÕES ACABADAS NÃO ARRENDADAS</b>											
Prédio Urbano Rua General João de Almeida, 2											0
Rua General João de Almeida, 2 - Fração - AA	61	08/04/2016	158 423	07/12/2023	511 710	07/12/2023	550 200	530 955	530 955	372 532	0
Rua General João de Almeida, 2 - Fração - AD	142	08/04/2016	406 080	07/12/2023	1 271 160	07/12/2023	1 358 000	1 314 580	1 314 580	908 500	0
Rua General João de Almeida, 2 - Fração - AL	243	08/04/2016	705 468	17/06/2023	1 970 734	17/06/2023	2 301 700	2 136 217	2 136 217	1 430 750	0
Rua General João de Almeida, 2 - Fração - AY	76	08/04/2016	198 945	07/12/2023	647 980	07/12/2023	719 600	683 790	683 790	484 845	0
Rua General João de Almeida, 2 - Fração - BI	13	08/04/2016	6 251	07/12/2023	16 190	07/12/2023	16 600	16 395	16 395	10 144	0
Rua General João de Almeida, 2 - Fração - BJ	13	08/04/2016	6 251	07/12/2023	16 190	07/12/2023	16 600	16 395	16 395	10 144	0
Rua General João de Almeida, 2 - Fração - BK	13	08/04/2016	6 251	07/12/2023	16 190	07/12/2023	16 600	16 395	16 395	10 144	0
Rua General João de Almeida, 2 - Fração - BL	13	08/04/2016	6 251	07/12/2023	16 190	07/12/2023	16 600	16 395	16 395	10 144	0
Rua General João de Almeida, 2 - Fração - BM	13	08/04/2016	6 251	07/12/2023	16 190	07/12/2023	16 600	16 395	16 395	10 144	0
Rua General João de Almeida, 2 - Fração - BN	13	08/04/2016	6 251	07/12/2023	16 190	07/12/2023	16 600	16 395	16 395	10 144	0
Rua General João de Almeida, 2 - Fração - BO	13	08/04/2016	6 251	07/12/2023	16 190	07/12/2023	16 600	16 395	16 395	10 144	0
Rua General João de Almeida, 2 - Fração - BP	13	08/04/2016	10 777	07/12/2023	34 750	07/12/2023	38 000	36 375	36 375	25 598	0
Rua General João de Almeida, 2 - Fração - BQ	11	08/04/2016	7 544	07/12/2023	10 700	07/12/2023	11 400	11 050	11 050	3 506	0
Rua General João de Almeida, 2 - Fração - BR	12	08/04/2016	7 544	07/12/2023	11 700	07/12/2023	12 430	12 065	12 065	4 521	0
Rua General João de Almeida, 2 - Fração - BS	13	08/04/2016	6 251	07/12/2023	16 190	07/12/2023	16 600	16 395	16 395	10 144	0
Rua General João de Almeida, 2 - Fração - S	157	08/04/2016	462 337	07/12/2023	1 375 100	07/12/2023	1 469 000	1 422 050	1 422 050	959 713	0
<b>Subtotal</b>			<b>2 007 123</b>		<b>5 963 354</b>		<b>6 593 130</b>	<b>6 278 242</b>	<b>6 278 242</b>	<b>4 271 119</b>	<b>0</b>
<b>Total</b>			<b>14 762 463</b>		<b>24 015 704</b>		<b>25 871 730</b>	<b>24 943 717</b>	<b>24 943 717</b>	<b>10 181 254</b>	<b>0</b>

A Unique SIC regista as valorizações com base nas avaliações efetuadas por peritos avaliadores independentes, registados junto da CMVM.

Com base nas reavaliações e alienações verificadas durante os exercícios de 2023 e 2022 apresentamos o quadro das valias apuradas:

	2023	2022
Perdas e Ganhos em Ativos Imobiliários		
Perdas		
Em Ativos Imobiliários:		
Menos-valias potenciais	19 481	908 497
Menos-valias efetivas	0	3 158 582
Outras Perdas	0	70 999
Outras Perdas Op. Financeiras:		
Outras Perdas	0	70 012
	<u>19 481</u>	<u>4 208 089</u>
Ganhos		
Mais-valias potenciais	5 770 138	10 988 345
Mais-valias efetivas	25 905	2 641 753
Outros	70 724	84 060
	<u>5 866 768</u>	<u>13 714 158</u>
	<u>5 847 286</u>	<u>9 506 069</u>

Foram assinados os aditamentos aos contratos de promessa compra e venda para aquisição dos seguintes artigos:

- UPON Anjos (10, 10-A, 10-B, 10-C): montante de adiantamento = 5 937 500 euros

- Lojas Chiado FR A e FR B: montante de adiantamento = 4 935 000 euros

Em fevereiro de 2023, a Unique SIC celebrou o contrato de promessa de compra e venda para aquisição de:

- Bateria de Albarquel – Setúbal: montante de adiantamento = 4 500 000 euros

Em novembro de 2023, foi revogado o contrato de promessa de compra e venda celebrado com a Predialectplanet, cujo montante adiantado ascendia a 2 140 000 euros.

Em 31 de dezembro de 2023, os restantes elementos da carteira detalham-se da seguinte forma:

	Quant.	Moeda	Valor global
<b>CC05 Participações em sociedades imobiliárias na UE - Ações</b>			
Preciouscipher, S.A.	15 000	EUR	11 149 217
<b>Subtotal</b>			<b>11 149 217</b>
<b>CC02 - Depósitos à Ordem</b>			
Depósitos à ordem Banco Invest		EUR	33 834
Depósitos à ordem Bankinter SA		EUR	11 360
Depósitos à ordem Millennium BCP		EUR	324 069
<b>Subtotal</b>			<b>369 263</b>
<b>CC13 ATIVOS - Outros</b>			
Outros Ativos		EUR	126 591
<b>Subtotal</b>			<b>126 591</b>
<b>CC09 - Adiantamentos por conta de imóveis</b>			
Adiantamentos por conta de imóveis		EUR	15 372 500
<b>Subtotal</b>			<b>15 372 500</b>
<b>CC12 - Rendas em dívida</b>			
Rendas em dívida		EUR	41
<b>Subtotal</b>			<b>41</b>
<b>CC14 - Recebimentos por conta de imóveis</b>			
Recebimentos por conta de imóveis		EUR	(88 500)
<b>Subtotal</b>			<b>(88 500)</b>
<b>CC19 - Outros</b>			
Outros Passivos		EUR	(10 141 946)
<b>Subtotal</b>			<b>(10 141 946)</b>
<b>TOTAL</b>			<b>16 787 166</b>
<b>VALOR LÍQ. GLOBAL SIC (VLGF)</b>			<b>41 730 883</b>

#### 4 - INVENTÁRIO DA CARTEIRA DE TÍTULOS

Em novembro de 2023, a Unique SIC celebrou o contrato de aquisição de 18 334 ações da Preciouscipher , SA, correspondente a 18,33 % do capital da participada, e cessão contratual dos créditos à PredilectPlanet, correspondentes a prestações suplementares.

Descrição	Quantidade	Data Aquisição	Dívida	Mais e Menos Valias	Juros decorridos	Valor Global
<b>PARTICIPAÇÕES EM SOCIEDADES IMOBILIÁRIAS</b>						
Preciouscipher - Sic, Imobiliária Fechada, S.A - Ações	18 334	16/11/2023	EURO	0	0	37 813
Preciouscipher - Sic Imobiliária Fechada, S.A - Prestações Suplementares		16/11/2023	EURO	0	0	11 111 404
<b>Total</b>				<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11 149 217</b>

De acordo com o Regulamento de gestão do OIC, que estava em vigor em 31 dezembro de 2023, em concreto na alínea f) do ponto 1.3 (Limites ao Investimento), a Entidade Gestora não podia, relativamente ao conjunto de OIC que administra, adquirir mais de 25% das unidades de participação/ações de um Organismo de Investimento Alternativo Imobiliário (OIA Imobiliário), regra que deixou de estar presente na nova legislação que regula a atividade dos OIC (RGA e RRG). Entretanto, já em 2024, o Regulamento de gestão do OIC foi atualizado deixando de incluir aquela limitação à detenção de participações em OIC/OIA geridos pela mesma Entidade Gestora, em linha com o atual RGA. Salientamos que, em 31 de dezembro de 2023, este OIC detém em carteira, juntamente com um outro OIA Imobiliário gerido pela LIBERTAS – SGOIC, SA, mais de 25% de uma Sociedade de Investimento Coletivo (SIC).

#### 7 - DISPONIBILIDADES

O movimento ocorrido nas rubricas de disponibilidades durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 foi o seguinte:

Descrição	2023			31/12/2023
	31/12/2022	Aumentos	Reduções	
Depósitos à Ordem	17 032 217			369 263
	17 032 217			369 263

#### 8 - RENDAS VENCIDAS

Em 31 de dezembro de 2023 não existem movimentos na rubrica de ajustamentos por dívidas a receber.

Em 31 de dezembro 2023, a rubrica de devedores por rendas vencidas detalha-se da seguinte forma:

Entidade	Devedores p/ Rendas Vencidas
Outros	41
<b>Total</b>	<b>41</b>

A renda em dívida a 31 de dezembro de 2023 foi recebida em janeiro de 2024.

#### 10 - GARANTIAS PRESTADAS

Não existem garantias reais prestadas pela Unique SIC.

RRR  
  
  
 14

## 12 - IMPOSTOS E TAXAS

Com a entrada em vigor do Dec. Lei 7/2015 de 13 de Janeiro, aplica-se desde 1 Julho 2015 o regime de tributação dos organismos de investimento coletivo (OIC). O imposto passou a incidir sobre as mais-valias obtidas pelos titulares de ações no momento do resgate e sobre os rendimentos distribuídos dessas ações.

À luz deste regime fiscal passou a aplicar-se como regra o método de tributação «à saída» em sede de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS) ou de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC). Por outro lado, foi criada uma taxa, em sede de Imposto do Selo, incidente sobre o ativo líquido dos organismos de investimento imobiliário.

Assim, de acordo com este regime são tributados em IRC, nos termos previstos do artigo 22º do EBF, os organismos de investimento mobiliário, fundos de investimento imobiliário, sociedades de investimento mobiliário e sociedades de investimento imobiliário que se constituam e operem de acordo com a legislação nacional:

### **Determinação do lucro tributável**

O apuramento do lucro tributável dos OIC corresponde ao resultado líquido do período, apurado segundo as normas contabilísticas aplicáveis a essas entidades.

Contudo, são excluídos da determinação do lucro tributável dos OIC os rendimentos de capitais, prediais e mais-valias, referidos, respetivamente, nos artigos 5º, 8º e 10º do Código do IRS, exceto quando tais rendimentos provenham de entidades com residência ou domicílio em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável constante de lista aprovada em portaria do membro do Governo responsável pela área das finanças.

Esta exclusão abrange todos os rendimentos, realizados ou potenciais, que tenham a natureza de rendimentos de capitais, prediais ou mais-valias, incluindo, nomeadamente, as menos-valias realizadas ou potenciais, os rendimentos vencidos e ainda não recebidos, os rendimentos e gastos decorrentes da aplicação do justo valor a instrumentos financeiros e imóveis que integrem o património da SIC, bem como os ganhos ou perdas associados a variações cambiais, os quais consubstanciam, por natureza, rendimentos daquelas categorias e, de acordo com o normativo contabilístico aplicável aos OIC, devem ser contabilizados conjuntamente com os ativos que lhes deram origem.

Nos termos do nº 3 do artigo 22º do EBF não são dedutíveis, para efeitos de determinação do lucro tributável, os gastos relacionados com os rendimentos excluídos de tributação, bem como os gastos previstos no artigo 23º-A do Código do IRC.

Não são dedutíveis para efeitos de determinação do lucro tributável dos OIC, designadamente, os gastos com comissões de depósito pagas ou suportadas pelos OIC, os gastos com a aquisição ou alienação de instrumentos financeiros e imóveis, incluindo os encargos de mediação e os impostos que lhes digam respeito, os gastos com despesas de condomínio, seguros, imposto municipal sobre imóveis (IMI), imposto de selo sobre o valor dos imóveis, as despesas de conservação e manutenção dos imóveis que integrem o seu património, bem como os

gastos com juros e outros encargos financeiros, na medida em que os capitais alheios a que respeitem se destinem a financiar a aquisição, manutenção ou conservação dos ativos cujos rendimentos sejam excluídos para efeitos de determinação do lucro tributável.

Não concorrem para o lucro tributável os rendimentos e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam a favor dos OIC.

As mais-valias e menos-valias resultantes da alienação de imóveis adquiridos na vigência das regras até 30 de junho de 2015 são tributadas nos termos da redação anterior do artigo 22º do EBF, na proporção correspondente ao período de detenção daqueles ativos até àquela data, sendo a parte remanescente tributada nos termos da redação do artigo 22º do EBF dada pelo Dec. Lei nº 7/2015, de 13 de Janeiro.

### Matéria Coletável

A matéria coletável é obtida através da dedução ao lucro tributável dos prejuízos fiscais, havendo-os e que não hajam ainda sido deduzidos, com início após a aplicação do presente regime, aplicando-se o disposto no n.º 1 e n.º 2 do artigo 52º do Código do IRC.

### Taxa de IRC, derrama estadual e derrama municipal

Sobre a matéria coletável aplica-se a taxa geral do IRC prevista no n.º 1 do artigo 87º do Código do IRC.

As entidades abrangidas pelo regime de tributação dos OIC estão isentas da derrama municipal e da derrama estadual.

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, os impostos suportados apresentam a seguinte decomposição:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Impostos indirectos:		
Imposto selo	29 046	30 025
IMI	18 104	11 322
	<u>47 151</u>	<u>41 347</u>
	<u>47 151</u>	<u>41 347</u>

A entrada em vigor do Orçamento do Estado para 2019, no seu artigo 319º veio revogar a isenção de imposto do selo sobre a comissão de gestão e sobre a comissão de banco depositário que vigorava até então. Desta forma, ao montante da Comissão de gestão e da Comissão de Banco Depositário, pagas pela Unique SIC, acresce 4% de Imposto do Selo.

**13 - RESPONSABILIDADE COM E DE TERCEIROS**

As responsabilidades com e de terceiros são as seguintes:

Tipo de responsabilidade	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Operações a prazo de venda de imóveis:		
Predio Urbano Rua General João de Almeida, 2	88 500	784 673
	<u>88 500</u>	<u>784 673</u>
	<u>88 500</u>	<u>784 673</u>

De acordo com os consultores jurídicos da Unique SIC, não existem processos judiciais, litígios ou responsabilidades à data de 31 de dezembro de 2023.

**14 - CONTAS DE TERCEIROS – ATIVOS**

Estas rubricas têm a seguinte decomposição:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Contas de Terceiros		
Devedores por rendas vendidas	41	508
	<u>41</u>	<u>508</u>
Terceiros, saldos devedores:		
Pagamentos antecipados	119 027	214 827
	<u>119 027</u>	<u>214 827</u>
	<u>119 068</u>	<u>215 334</u>

Em 31 de dezembro de 2023, a rubrica de pagamentos antecipados é composta por saldos de fornecedores cujo pagamento foi adiantado e uma transferência a favor da Camara Municipal de Lisboa, pela prestação de caução de alvará urbanístico Massano Amorim, no montante de 117.820 euros.

**15 - ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS – ATIVO**

Em 31 de dezembro 2023 e 2022, estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Despesas com custo diferido:		
Seguros antecipados	159	1 472
Comissões de Mediação	7 404	60 755
	<u>7 563</u>	<u>62 227</u>
	<u>7 563</u>	<u>62 227</u>

Nos exercícios de 2023 e 2022, os gastos diferidos referentes a comissão de mediação são apenas relativos à obra Unique Belém, cuja venda se iniciou no exercício de 2022.

**16 - CONTAS DE TERCEIROS – PASSIVOS**

Em 31 de dezembro 2023 e 2022, estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Sector Público Administrativo:		
Imposto sobre rendimento - Imp. Retido	0	31
Imposto sobre o valor acrescentado	0	190
Outros Credores:		
Outros (1)	8 961 281	17 178
	<u>8 961 281</u>	<u>17 399</u>
Empréstimos Não Titulados:		
- Crédito Gimóvel SA	0	260 000
	<u>0</u>	<u>260 000</u>
Adiantamentos por venda imóveis:		
UNIQUE BELEM (2)	0	696 173
OUTROS	88 500	88 500
	<u>88 500</u>	<u>784 673</u>
	<u>9 049 781</u>	<u>1 062 072</u>

- (1) Em 2022, integra, fundamentalmente, um conjunto de dívidas no âmbito da empreitada/construção em curso. Em 2023, o montante que consta na rubrica de Outros Credores inclui o montante de 8.960.000 euros em dívida à Predilectplanet – Imobiliária, SA, pela aquisição da participação financeira na Preciouscipher, SA e respetivas prestações suplementares.
- (2) Em 2022, a rubrica corresponde ao montante adiantado, a título de venda, das frações em carteira, para as quais já existem contrato de promessa de compra e venda assinados, cujas respetivas escrituras não foram ainda possíveis de concretizar. No decorrer do ano de 2023 foram realizadas todas as escrituras pendentes.

A rubrica de Outros Credores detalha-se conforme se segue:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Fornecedores de Fornecimentos e Serviços	1 281	3 178
Caução Auchan Retail	0	14 000
Cosmarea SA	8 960 000	0
	<u>8 961 281</u>	<u>17 178</u>

## 17 - ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS – PASSIVOS

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Acréscimos de custos:		
Comissões Gestão	16 549	12 356
Comissões Depósito	4 413	3 295
Imposto de Selo Verba nº 29 TGIS	5 216	4 531
Custos com construção imóveis (1)	1 031 562	1 150 887
Subcontratos	107 180	107 180
IMI	8 163	9 171
Auditoria	3 075	3 967
Outros custos a pagar	2 337	1 180
Taxa de supervisão	2 170	1 884
Avaliações de imóveis	0	117
	<u>1 180 665</u>	<u>1 294 569</u>
Receitas com proveitos diferidos		
De ativos imobiliários	0	7 000
Outros	0	0
	<u>0</u>	<u>7 000</u>
Outros acréscimos e diferimentos:		
Ajustamentos em opções s/ imóveis (2)	0	70 012
	<u>0</u>	<u>70 012</u>
	<u>1 180 665</u>	<u>1 371 580</u>

- (1) Integra o acréscimo das comissões de mediação devidas pelas vendas de frações ocorridas em 2023 e 2022;
- (2) No exercício de 2022 a Unique SIC registou nas suas contas um ajustamento correspondente à diferença negativa entre o valor prometido vender e a média das avaliações dos dois peritos avaliadores, no montante de 70 012 euros.



**19 - COMISSÕES**

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Em activos imobiliários		
Comissão de intermediação	178 901	3 428 404
	<u>178 901</u>	<u>3 428 404</u>
Outras, de Operações correntes		
Comissão de gestão	165 648	136 322
Comissão de depósito	44 254	61 714
Taxa de supervisão	12 894	10 956
	<u>222 796</u>	<u>208 992</u>
	<u>401 698</u>	<u>3 637 396</u>

A Unique SIC foi convertida em organismo de investimento coletivo em abril de 2021, data em que passou a estar sob gestão da Libertas SGOIC, SA e a supervisão da CMVM.

No decorrer dos exercícios de 2023 e 2022, a SIC realizou as escrituras de venda das frações do empreendimento Unique Belém.

**20 - FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS**

Em 31 de dezembro 2023 e 2022, a rubrica de gastos com fornecimentos e serviços externos apresenta a seguinte decomposição:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Água	1 000	0
Electricidade	2 196	3 188
Seguros	703	7 246
Condominio	10 707	41 055
Conservação	2 153	1 122
Reparações	8 149	0
Auditoria	5 689	7 995
Avaliação de Activos	20 510	4 483
Trabalhos Especializados	6 335	8 610
Contencioso e notariado	10 501	8 513
Publicidade e marketing	2 608	1 412
Outros	1 294	84
	<u>71 843</u>	<u>83 708</u>



No exercício de 2023, a Unique SIC incorreu, nos termos do seu regulamento de gestão, em gastos de avaliação de imóveis no montante de 20 510 euros. No exercício de 2022, a Unique SIC incorreu, nos termos do seu regulamento de gestão, em gastos de avaliação de imóveis no montante de 4 483 euros.

## 21 - RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS

Estas rubricas têm a seguinte decomposição:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Rendimentos de Activos Imobiliários:		
Rendimentos de Activos Imobiliários:	38 131	13 325
	<u>38 131</u>	<u>13 325</u>

Nos exercícios de 2023 e 2022, os rendimentos de ativos imobiliários são relativos apenas aos contratos de arrendamento em vigor.

Em fevereiro de 2023, a Unique SIC foi ressarcida pela E-Redes pela cedência de espaço e material aplicado no posto de transformação na Rua General João de Almeida, 2, em Lisboa do qual resultou um rendimento no valor de 16.639,24 euros.

## 22 - OUTROS CUSTOS E PROVEITOS CORRENTES

Estas rubricas têm a seguinte decomposição:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Custos e perdas correntes:		
Despesas bancárias	1 049	1 134
Diversos	0	14
	<u>1 049</u>	<u>1 147</u>

## 23 - OUTRAS DIVULGAÇÕES OBRIGATÓRIAS

Divulgação das remunerações pagas pela sociedade gestora do Fundo aos trabalhadores e órgãos do conselho de administração, conforme disposto no nº1 do artigo 93º do RGA, que remete para a secção 6 do Anexo IV do mesmo RGA.

O Montante total das remunerações do exercício económico, pagas pela sociedade gestora do Fundo aos seus colaboradores:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Remuneração dos órgãos sociais	67 332	64 155
Remuneração do pessoal	<u>131 175</u>	<u>117 658</u>
	<u>198 507</u>	<u>181 812</u>

Em 31 de dezembro 2023 e 2022, o montante das remunerações atribuídas aos membros dos órgãos sociais refere-se ao Conselho de Administração.

A remuneração do Conselho de Administração é individualizada da seguinte forma:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Dr. Fernando Amaro Valente de Almeida	51 452	49 216
Dr. Rubén José de Almeida Martins Raposo	<u>15 880</u>	<u>14 938</u>
	<u>67 332</u>	<u>64 154</u>

A política de remuneração do Conselho de Administração da Sociedade é definida pela Comissão de Investimento e Risco, a qual inclui também o subsídio de refeição, que no período em análise ascende a 3.760,64 euros.

Durante o exercício de 2023 não se verificaram alterações significativas da política de remuneração adotada.

## 24 - EVENTOS SUBSEQUENTES

Entre 31 de dezembro de 2023 e a presente data não ocorreram outros factos relevantes com influência nas contas do exercício.

Lisboa, 15 de abril de 2024

O Conselho de Administração

*Fernando Amaro Valente de Almeida*  
*Rubén José de Almeida Martins Raposo*

O Contabilista Certificado

*[Assinatura]*

## RELATÓRIO DE AUDITORIA

### RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

#### Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas da **UNIQUE PRIVATE CONDO - SIC, Imobiliária Fechada, S.A.** (o “OIC”), gerida pela **LIBERTAS - SGOIC, S.A.** (a “Entidade Gestora”), que compreendem o balanço, em 31 de dezembro de 2023 (que evidencia um total de 51 961 329 euros e um total de capital do OIC de 41 730 883 euros, incluindo um resultado líquido de 5 368 639 euros), a demonstração dos resultados e a demonstração dos fluxos monetários relativas ao ano findo naquela data, e as notas anexas às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

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

#### Bases para a opinião

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

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

#### Responsabilidades do órgão de gestão pelas demonstrações financeiras

O órgão de gestão da Entidade Gestora é responsável pela:

- (i) preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos monetários do OIC de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os organismos de investimento alternativo imobiliário;
- (ii) elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis;

- (iii) criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorções materiais devido a fraude ou a erro;
- (iv) adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- (v) avaliação da capacidade do OIC de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

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

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

- (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 OIC;
- (iii) avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão da Entidade Gestora do OIC;
- (iv) concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão da Entidade Gestora do OIC, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade do OIC para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à

data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que o OIC descontinue as suas atividades;

- (v) avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e os acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada; e
- (vi) comunicamos com os encarregados da governação da Entidade Gestora do OIC, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificada durante a auditoria.

A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras e a pronúncia sobre as matérias previstas no n.º 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023, que concretiza o Regime da Gestão de Ativos.

## **RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES**

### **Sobre o relatório de gestão**

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

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

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

Sobre a matéria indicada não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 15 de abril de 2024



Gonçalo Raposo da Cruz  
(ROC n.º 1189, inscrito na CMVM sob o n.º 20160800)  
em representação de BDO & Associados - SROC

## RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO

Exmos. Senhores,

### *Relatório*

No cumprimento do mandato que V. Exas. nos conferiram e no desempenho das nossas funções legais e estatutárias, acompanhámos durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a atividade da **UNIQUE PRIVATE CONDO - SIC, Imobiliária Fechada, S.A.** (o "OIC"), gerida pela **LIBERTAS - SGOIC, S.A.** (a "Entidade Gestora"), examinámos regularmente os livros, registos contabilísticos e demais documentação, constatámos a observância da lei e dos estatutos e obtivemos do Conselho de Administração da Entidade Gestora os esclarecimentos, informações e documentos solicitados.

O Balanço, a Demonstração dos Resultados, a Demonstração dos Fluxos Monetários, o Anexo às Demonstrações Financeiras e o Relatório de Gestão, lidos em conjunto com o Relatório de Auditoria, permitem uma adequada compreensão da situação financeira e dos resultados do OIC e satisfazem as disposições legais e estatutárias em vigor. Os critérios valorimétricos utilizados merecem a nossa concordância.

### *Parecer*

Assim, somos de parecer:

1º Que sejam aprovados o Relatório de Gestão, o Balanço, a Demonstração dos Resultados, a Demonstração dos Fluxos Monetários e o Anexo às Demonstrações Financeiras, apresentados pelo Conselho de Administração da Entidade Gestora, relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023;

2º Que seja aprovada a proposta de aplicação de resultados apresentada pelo Conselho de Administração da Entidade Gestora.

Lisboa, 15 de abril de 2024

### **O FISCAL ÚNICO**



Gonçalo Raposo da Cruz,  
(ROC n.º 1189, inscrito na CMVM sob o n.º 20160800)  
em representação de BDO & Associados - SROC