



RELATÓRIO E CONTAS

Ano do Exercício: 2021

UNIQUE PRIVATE CONDO
SICAFI, S.A.

UNIQUE PRIVATE CONDO – Imobiliária – SICAFI, S.A.

Relatório de Atividade e Contas relativo ao exercício de 2021

Senhores Participantes,

No cumprimento da lei e do Regulamento de Gestão, apresentamos as contas da UNIQUE PRIVATE CONDO – Imobiliária – SICAFI, S.A., respeitante ao exercício de 2021, para vossa apreciação.

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

Índice

1. Enquadramento	3
2. Sector Imobiliário e Fundos de Investimento Imobiliário	6
3. Actividade da UNIQUE SICAFI	9
4. Critérios, Metodologias e Pressupostos Utilizados Na Avaliação dos Imóveis Detidos.....	10
5. Aplicação do resultado da UNIQUE SICAFI.....	11
6. Perspectivas para o Exercício de 2022	11
7. Acontecimentos subsequentes	11
8. Eventos significativos: Covid-19	12

1. ENQUADRAMENTO

Segundo o relatório sobre a situação económica mundial e previsões de 2022 das Nações Unidas a recuperação económica mundial está dependente de um equilíbrio delicado entre potenciais novas vagas da pandemia da covid-19, desafios persistentes dentro do mercado de trabalho, problemas e quebras das cadeias de abastecimento e pressões inflacionistas que continuam a aumentar. Após uma contração global de 3,4% em 2020 e uma expansão de 5,5% em 2021, a taxa de crescimento mais alta das últimas quatro décadas, a economia mundial deverá crescer 4% em 2022 e 3,5% em 2023.

Relativamente ao continente europeu, as economias dos países desta região cresceram durante 2021, devido à introdução gradual de medidas de contenção da propagação da covid-19, à continuação de políticas macroeconómicas com o objetivo de estimular a economia e à forte recuperação nos principais destinos para a exportação dos produtos produzidos na UE (tais como a China e os Estados Unidos).

Em Portugal à semelhança do que ocorreu noutras países da OCDE, a pandemia causou um enorme sofrimento humano e desencadeou uma profunda recessão em alguns sectores da sociedade. Pese embora o impacto, a economia tem vindo a recuperar rapidamente, com o apoio das políticas públicas, mas a incerteza quanto às perspetivas permanece elevada.

Em 2021 verificou-se uma retoma acentuada da atividade económica, após uma forte contração em 2020 (Figura 1). No entanto, a atividade nos setores mais gravemente afetados, incluindo o turismo e a hotelaria, ficou muito aquém dos níveis anteriores à crise.

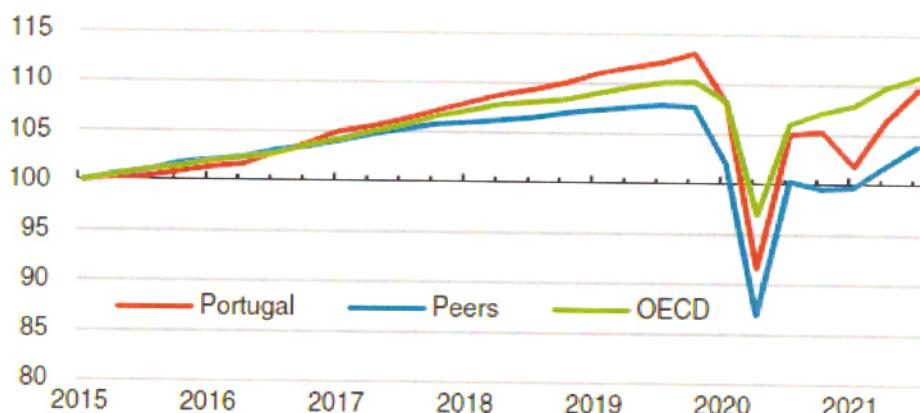


Figura 1. Produto Interno Bruto, Índice 2015T1 = 100

As medidas de apoio governamental diretas e indiretas ajudaram a amortecer o choque económico.

As medidas de manutenção do emprego limitaram as perdas de postos de trabalho, situando a taxa de desemprego nos 6,3 % (dados Instituto Nacional de Estatística), abaixo dos 7% do ano 2020.

Graças à política monetária favorável na área do euro e a um amplo conjunto de medidas, entre as quais garantias estatais para empréstimos, subsídios, diferimento das obrigações fiscais, bem como a moratória aplicável às prestações de crédito das empresas e famílias afetadas pela pandemia, foi possível evitar um aumento súbito das insolvências e dos incumprimentos de crédito.

As perspetivas económicas dependem, fundamentalmente, da evolução da pandemia, em especial da eficácia das vacinas contra as mutações do vírus.

Embora a nossa taxa de vacinação seja a mais alta da OCDE, a recuperação está rodeada de muitas incertezas, de acordo com as perspetivas da OCDE observadas no quadro 1. A persistente fraqueza da atividade económica devido às ruturas no abastecimento e às restrições para conter a pandemia poderão desencadear novas perdas de postos de trabalho e insolvências de empresas financeiramente vulneráveis.

	2019	2020	2021	2022
Produto Interno Bruto	2,7	-8,4	4,9	5,8
Taxa de Desemprego (%)	6,6	7,0	6,3	6,7
Saldo Orçamental (% do PIB)	0,1	-5,8	-4,3	-2,4
Dívida Pública (Maastricht, % do PIB)	116,6	135,2	127,5	128,3

Quadro 1. Perspetivas Económicas da OCDE para 2022

A perspetiva é que a política orçamental e monetária continue a apoiar a economia até a sua recuperação estar firmemente em curso. A agilidade na resposta política à rápida evolução económica será fundamental para limitar as perdas ao nível da capacidade de produção e os efeitos negativos no mercado de trabalho.

Uma implementação rápida e eficaz do Instrumento de Recuperação da União Europeia (designado por «Next Generation EU») pode apoiar a atividade económica e, ao mesmo tempo, reduzir as vulnerabilidades estruturais da economia.

Em conclusão, podemos afirmar que, em 2021, à semelhança do que ocorreu noutros países da OCDE, a pandemia desencadeou uma recessão em Portugal e colocou o sistema de saúde sob grande pressão. A resposta política ajudou a amortecer o choque e, graças também ao progresso da vacinação, a recuperação está a ganhar dinamismo. Contudo, é muito provável que a crise deixe cicatrizes, agravando a pobreza e as desigualdades.

2022 será dessa forma, mais um ano de grandes desafios, fazendo sentido ser reforçadas as políticas na área da saúde e do mercado de trabalho, devendo a ação política fazer face a novos riscos financeiros, orçamentais e à redução da dívida pública.

Uma aplicação rápida e eficaz do Plano de Recuperação e Resiliência, dotação pública inédita de, pelo menos, 1 300 milhões de euros, será absolutamente estruturante, no amplo domínio da política pública que engloba o acesso a financiamento em condições competitivas no panorama europeu, a capitalização empresarial e a dinamização de mercado de capitais, e que tem como objetivo primordial o aumento da resiliência financeira do tecido

económico nacional. O Fundo de Capitalização e Resiliência (FCR) promoverá o continuado esforço de capitalização e o acesso de empresas não-financeiras a soluções de capital, com particular ênfase para o necessário reforço de solvabilidade, criando condições adequadas para as empresas poderem beneficiar do período de recuperação e relançamento da economia. Desenvolvendo vários objetivos desta política pública, o FCR é multiforme, promovendo Programas de Investimento distintos, com flexibilidade de atuação – investimento público, coinvestimento público e privado, fundo de fundos e concessão de garantias públicas a investimento privado – implementados através de instrumentos financeiros de capital e quase-capital, ajudando assim a enfrentarmos os desafios que se apresentam e a assegurar uma recuperação duradoura.

com uma crescente adesão às tecnologias digitais – através da melhoria das infraestruturas e do desenvolvimento das competências – prevê-se um impulso no crescimento a longo prazo, aproveitando-se os benefícios da transição digital, para que ninguém fique para trás, será ainda fundamental dotar a população de competências digitais e de base e, ao mesmo tempo, promover o investimento e a inovação nas pequenas empresas.

2. SECTOR IMOBILIÁRIO E FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

No sector imobiliário, 2021 foi mais um ano de grandes desafios para o sector. Pese embora os vários contratempos como novas vagas de restrições e confinamentos, abalando a confiança dos consumidores e empresários, o sector imobiliário respondeu de forma muito positiva após o primeiro trimestre e o ano terminou com um volume de negócios total a atingir os 2,02 mil milhões de euros.

Embora inferior ao volume dos últimos 3 anos, o mercado provou não só a sua resiliência como a sua atratividade.

Segundo uma consultora do sector, Portugal, no mercado residencial, mais uma vez superou os anos anteriores. No entanto e pese embora a sua robustez há uma escassez estrutural de casas, o volume de procura é elevado e diversificado e o desequilíbrio entre oferta e procura está a provocar o aumento

dos preços, apesar do surto de Covid-19. Estima-se que 2021 tenha terminado como um ano recorde no que diz respeito ao número de habitações vendidas e ao volume de vendas que chegará a 190.000 unidades e €30.000M, respetivamente.

A pandemia tornou ainda mais relevante o papel da habitação, transformando a casa em muito mais do que um lugar conveniente para dormir passando a ser considerado como o espaço para viver-trabalhar-brincar e aprender.

Com a pandemia, o setor da habitação desempenha um papel preponderante na construção de melhores experiências humanas que criam desafios e oportunidades para o mercado residencial.

Num momento recorde de procura, o aumento de stock foi de, apenas, 1,9%, este facto deve-se não só à crise económica e financeira (2010-2013), mas também aos processos de licenciamento morosos e burocráticos que resultaram numa diminuição dos processos de licenciamento em 72%, comparando as duas últimas décadas.

O setor da renovação e adaptação para dar resposta aos novos padrões e exigências das famílias é uma oportunidade face ao stock existente.

O aumento da qualidade é uma realidade, podendo atualmente ser observados novos empreendimentos bem desenhados, com boas localizações, com arquitetura e padrões modernos que oferecem varandas e terraços, bem como jardins e piscinas incluindo serviços de apoio tornando a oferta mais atraente.

A consequência apresenta-nos preços em crescimento acelerado nos últimos anos, registando aumentos acima de 8% ano e registrando um crescimento agregado de 40% nos últimos 5 anos.

Estima-se que o preço médio de compra em Portugal seja de € 158.000 em 2021, um aumento de 4% comparativamente ao ano anterior e de 12% em relação a 2019.

O número e o volume de unidades vendidas dispararam, estimando-se que 2021 tenha registado valores históricos de 190.000 unidades vendidas, um

aumento de 10,6% comparando com 2020 e de 5% face a 2019. Este facto é explicado pela atratividade internacional de Portugal e pelo forte volume de procura o mercado interno. Por um lado, o perfil das famílias e os padrões de vida têm registado uma mudança. Por outro lado, existe uma canalização da poupança para o setor imobiliário como alternativa a outras alternativas financeiras, como o mercado de ações e títulos que apresentam baixas taxas de rentabilidade.

Nos últimos 5 anos registou-se um aumento significativo no crédito à habitação, com 2021 a atingir um valor recorde, segundo o BdP em novembro de 2021, o montante total de empréstimos aos particulares para habitação cresceu 4,4% em relação a novembro de 2020, para 96,6 mil milhões de euros. No entanto, estima-se que o volume de hipotecas represente apenas 40% a 45% do volume total de vendas, o que evidencia um afluxo de capitais próprios significativos ao setor imobiliário.

Relativamente aos restantes setores do imobiliário, a alocação de capital em tempos incertos é geralmente focada em ativos essenciais e, por esse motivo, o mercado de escritórios tem sido um setor preferencial, representando aproximadamente 40% do volume total de investimento. Não obstante esse facto, o mercado na sua generalidade registou um recorde sem precedentes no segmento Alternativo, definindo o panorama para uma entrada de ativos operacionais no mercado português, tal como outros países europeus.

Pese embora as contrariedades ao longo de 2021, a volatilidade do mercado de ações e os baixos retornos de renda fixa destacaram o valor dos imóveis, face à alta liquidez tendo um volume de negócios total de € 2,02 mil milhões, registando uma redução de 28%, comparativamente ao ano anterior.

Embora inferior aos últimos anos, destaca-se a robustez do mercado, pois o investimento exterior representa aproximadamente 80% da faturação total.

O retalho representou em peso de 10%, totalizando 212 milhões de euros, com destaque para o retalho alimentar.

Os hotéis representaram 15% do volume de negócios.

O destaque, no entanto, vai para o sector das carteiras residenciais e de saúde, que atingiu o recorde de € 684M – 35% do volume de negócios total. Esta é, de facto, uma classe de ativos com desempenho superior que representava

apenas 2% do volume de negócios total há 3 anos. Embora seja um sector promissor, no imediato, a falta de produto para investimento limitará seu potencial. Desafio semelhante para os setores de escritórios e industriais, que lutam igualmente com a escassez de produtos para investir.

Em relação à parcela do mercado trabalhada pelos Fundos de Investimento Imobiliário, de acordo com o relatório trimestral da CMVM, 4º trimestre 2021, o montante sob gestão dos fundos de investimento imobiliário e dos fundos especiais de investimento imobiliário é de 10 559,2 milhões de Euros, e o número de fundos em atividade no final do trimestre era de 194, dos quais 180 Fundos Fechados. Destaca-se, ainda, que o número de sociedades gestoras é de 36, mais 10 que no ano anterior. O valor sob gestão é de 6,4 mil milhões de euros nos Fundos fechados, -3,6% que 2021, e de 4,1 mil milhões de euros nos Fundos abertos, mais 10,3% que 2021.

3. ACTIVIDADE DA UNIQUE SICAFI

A UNIQUE PRIVATE CONDO – Imobiliária - SICAFI S.A. alterou o seu contrato de sociedade no ano de 2021, tendo a Libertas – SGOIC S.A. assumido a sua gestão em abril do mesmo ano.

A sociedade apresentou um valor líquido no período de 30 485 138,16 euros com um valor de 611.7400 euros, por acção.

A atividade desenvolvida em 2021, assentou prioritariamente na conclusão do projecto Unique Belem, tendo sido assinados cinco contratos promessa de compra e venda.

O Resultado do Exercício foi de 30.485.138,16 euros, tendo por essa via um impacto direto no Capital da SICAFI, o qual ascende a 30 586 998,23 euros.

Tendo sido autorizada a sua constituição pela CMVM em 28 de dezembro de 2020, a SICAFI iniciou a sua atividade em 01 de abril de 2021, sendo o prazo de duração até 01 de abril de 2041.

As informações detalhadas, que se anexam, constituem complemento do presente relatório.

4. CRITÉRIOS, METODOLOGIAS E PRESSUPOSTOS UTILIZADOS NA AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS DETIDOS

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 SICAFI 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 prospectos e/ou regulamentos de gestão dos mesmos.

A carteira da SICAFI 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.

Quadro com todos os imóveis detidos pela SICAFI

Identificação	Código	Avaliação I	Código	Avaliação II	Médias
Prédio rustico - Ataboeira (Albufeira)	PAI/2014/0051	373 000,00 €	PAI/2005/002	339 000,00 €	356 000,00 €
Prédio - Belém	PAI/2014/0051	359 000,00 €	PAI/2005/002	363 000,00 €	361 000,00 €
Prédio - Ajuda	PAI/2005/002	51 469 700,00 €	PAI/2014/0051	53 513 630,00 €	52 491 665,00 €
Garagem - Buarcos (Coimbra)	PAI/2005/002	7 550,00 €	PAI/2014/0051	8 500,00 €	8 025,00 €

5. APLICAÇÃO DO RESULTADO DA UNIQUE SICAFI

Em 2021, o Resultado Líquido, conforme já referido, e como consta das contas apresentadas, foi de 30.485.138,16euros.

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

6. PERSPECTIVAS PARA O EXERCÍCIO DE 2022

No ano de 2022, a SICAFI irá continuar a desenvolver atividades com vista à valorização dos seus ativos, nomeadamente com a conclusão do projecto Unique Belém, o qual se prevê realizar escrituras no primeiro semestre de 2022.

7. EVENTOS SUBSEQUENTES

Entre 31 de Dezembro de 2021 e a presente data, a Rússia declarou guerra à Ucrânia, facto que poderá no futuro ter alguns impactos na economia mundial. No imediato não terá, no entanto, relevância e influência nas contas do exercício e na projetada atividade futura da SICAFI.

8. EVENTOS SIGNIFICATIVOS: COVID-19

Relativamente à crise pandémica provocada pelo COVID-19, temos atualmente níveis de vacinação adequados às necessidades, estando os organismos e instituições públicas e privadas preparados para dar resposta rápida e eficiente aos desafios a que diariamente são confrontados.

Desde o início da pandemia que procedemos à implementação de um conjunto de medidas de prevenção, mitigação, controlo e vigilância, tendo sido desenvolvidos planos de prevenção/contingência que abrangem todas áreas da UNIQUE PRIVATE CONDO – IMOBILIARIA – SICAFI, S.A.

Prevemos que o desfecho desta situação esteja para breve, sendo levantadas as atuais restrições até final do primeiro trimestre.

Lisboa, 31 de março de 2022

O Conselho de Administração da Libertas – SGOIC S.A.

Fernando Valente de Almeida

Pascoal Gonçalves

António Rebelo de Sousa

Ruben Raposo

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

UNIQUE PRIVATE CONDO - IMOBILIÁRIA - SICAFI SA

BALANÇO							Date:	31/12/2021
ACTIVO							PASSIVO	
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2021	Mv/Af	Mv/ad	Líquido	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2021
31	ACTIVOS IMOBILIARIOS						CAPITAL DO FUNDO	
32	Terrenos	1 29 592,69	226 407,31	0,00	356 000,00	129 592,69	Acções Nominaivas	50 000,00
33	Construções	20 995 382,44	31 865 330,06	22,50	52 860 690,00	16 975 816,28	Variações Patrimoniais	50 000,00
34	Adiantamentos para compra de imóvl.	10 792 500,00	0,00	0,00	10 792 500,00	11 122 500,00	Resultados Transitados	0,00
	TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIARIOS	31 917 475,13	32 091 737,37	22,50	64 059 190,00	28 227 908,97	Resultados Distribuidos	51 460,24
						65		0,00
22	CARTEIRA TIT. PARTICIPAÇÕES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Resultados Liquidos do Período	
24	Participações sociedades imobr.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	TOTAL DO CAPITAL DO FUNDIDO	
	Unidades de Participação						AJUSTAMENTOS E PROVISÕES	
	TOTAL DA CARTEIRA TITULOS E PARTIC.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Ajustamentos de Dividas a Receber	
							Provisões Acumuladas	
							TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS	
412	CONTAS DE TERCEIROS	41,00	0,00	0,00	41,00	41,00	CONTAS DE TERCEIROS	
413 + ...+ 419	Devedores por Rentas Vencidas	23 807,39	0,00	0,00	23 807,39	1 966,91	Rendimentos a Pagar a Participantes	0,00
	Outras Contas de Devedores					47	Comissões e outros encargos a Pagar	0,00
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER	23 848,39	0,00	0,00	23 848,39	2 007,91	Outras Contas de Credores	0,00
						48	Empréstimos Nao Titulados	0,00
							Adiantamentos por venda de Imóveis	0,00
							TOTAL DOS VALORES A PAGAR	
51	DISPONIBILIDADES	260 408,06			260 408,06	4 089 979,49	ACRESCIMOS E DIFERIMENTOS	
52	Depósitos à ordem	0,00			0,00	422	Acréscimos de Custos	141 253,51
58	Depósitos a prazo e com pré-aviso					423	Receitas com Proveitos Diferidos	11 242,32
59	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES	260 408,06	0,00	0,00	260 408,06	4 089 979,49	Outros Acréscimos e Diferimentos	1 355 822,00
						432	Contas Transitórias Passivas	0,00
							TOTAL dos ACRESCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS	0,00
							TOTAL DO PASSIVO	11 577 671,91
								33 660 809,34
								33 434 552,33
	ACRESCIMOS E DIFERIMENTOS							
	Acréscimos de Proveitos							
	Despesas com Custos diferido							
	Outros Acréscimos e Diferimentos							
	Contas Transitórias Activas							
	TOTAL DOS ACRESCIMOS E DIFERIMENTOS ACTIVOS	1 451 436,66	0,00	0,00	1 451 436,66	1 331 758,35		
						53		
						56		
						58		
						59		
	TOTAL DO ACTIVO	33 653 168,24	32 091 737,37	22,50	65 744 883,11	33 651 654,72		
	Total Número de Unidades de Participação				50 000	50 000		
							Valor Unitário da Participação	611 740,00
								2.0372

O Contabilista Certificado

Almeida & Júnior

Almeida & Júnior Ribeiro Raposo

LIBERTAS - SGOIC, SA
Avenida da Liberdade, 129 6º - Lisboa
Portugal
CIF: 508 536 790
Capital Social 600.000 Euros
I.E.P.: 57,7% Contribuinte 508 536 790

UNIQUE PRIVATE CONDO - IMOBILIÁRIA - SICAFISA

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS

17

卷之三

卷之三

~~1~~

LIBERTAS - SGOIC, SA

Avenida da Liberdade, 129 6º - Lisboa
 Matrício Conserv. Reg. Com. de Lisboa
 Capital Social 600.000 Euros
 N.º Contribuinte 508 536 790

UNIQUE PRIVATE CONDO - IMOBILIÁRIA - SICAFI SA

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	NOTAS	(EUROS)		
		2021	2020	
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO				
RECEBIMENTOS				
Subscrição de unidades de participação		0	0	
Outros rec. s/unidades do Fundo				
PAGAMENTOS				
Resgates/Reembolsos de unidades de participação	2	0	0	
Rendimentos pagos aos participantes		0	0	
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo				
OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIOS				
RECEBIMENTOS				
Aliciação de ativos imobiliários		492	451	
Rendimentos de activos imobiliários		3 980 489	17 305 814	
Adiantamentos por conta de venda de activos imob.		573 649	3 120	
Outros recebimentos de activos imobiliários		4 554 630	17 309 385	
PAGAMENTOS				
Aquisição de activos imobiliários			5 585 000	
Adiantamentos por conta de compra de activos imob.		12 325	4 558	
Despesas correntes (FSE) com activos imob.		1 982 878	436 815	
Comissões em activos imob.				
Aquisição de participações em sociedades imobiliárias		6 064 903	8 295 265	
Outros pagamentos de activos imobiliários		8 060 105	14 321 639	
Fluxo das operações sobre ativos imobiliários				
OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS				
RECEBIMENTOS				
Resgates/Reembolsos de unidades de participação			0	
Reembolso de títulos		0	0	
PAGAMENTOS				
Subscrições de unidades de participação		0	0	
Fluxo das operações da carteira de títulos				
OPERAÇÕES A PRAZO E DE DIVISAS				
RECEBIMENTOS				
Juros e proveitos similares recebidos			0	
Outros recebimentos de operações a prazo e de divisas		0	0	
PAGAMENTOS				
Juros e custos similares pagos			0	
Outros pagamentos de operações a prazo e de divisas		0	0	
Fluxo das operações a prazo e de divisas				
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE				
RECEBIMENTOS				
Juros de depósitos bancários		260 000		
Empréstimos contraídos		363	260 363	
Outros recebimentos correntes			0	
PAGAMENTOS				
Empréstimos contraídos			28 337	
Comissão de gestão				
Comissão depósito				
Juros devedores de depósitos bancários		523 207	114 144	
Impostos e taxas		32 916	1 452	
Outros pagamentos correntes		584 459	115 595	
Fluxo das operações de gestão corrente				
Saldo dos fluxos monetários do período		(324 096)	(115 595)	
Disponibilidades no início do período		(3 829 571)	2 872 151	
Disponibilidades no fim do período		4 089 979	1 217 829	
		260 408	4 089 979	

O Conselho de Administração

Ruben Raposo
António Almeida

O Contabilista Certificado

Maria

Dezembro 2021

UNIQUE PRIVATE CONDO - IMOBILIÁRIA - SICAFI, S.A.



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

Anexo às Demonstrações Financeiras



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Ricardo Soeiro", is placed in the bottom right corner of the document.

Índice

NOTA INTRODUTÓRIA.....	3
BASES DE APRESENTAÇÃO E PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS.....	3
1 - AVALIAÇÕES.....	7
2 - CAPITAL DA SICAFI	7
3 - INVENTÁRIOS.....	8
7 - DISPONIBILIDADES	9
10 - GARANTIAS PRESTADAS.....	9
12 - IMPOSTOS E TAXAS.....	9
13 - RESPONSABILIDADE COM E DE TERCEIROS	11
14 - CONTAS DE TERCEIROS – ACTIVOS.....	11
15 - ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS – ACTIVO.....	12
16 - CONTAS DE TERCEIROS – PASSIVOS.....	12
17 - ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS – PASSIVOS.....	13
19 - COMISSÕES	14
20 - FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS.....	14
21 - RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	15
22 - OUTROS CUSTOS E PROVEITOS CORRENTES	15
23 - OUTRAS DIVULGAÇÕES OBRIGATÓRIAS	15
24 - EVENTOS SUBSEQUENTES	16
25 - EVENTOS SIGNIFICATIVOS: COVID-19.....	16



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Mário Antunes". To the right of the signature, the number "2" is written in blue.

NOTA INTRODUTÓRIA

A Unique Private Condo – Imobiliária – SICAFI, S.A.(Unique SICAFI), foi constituída em 14 de Novembro de 2008, tem a sua sede na Avenida da Liberdade, nº 129 – 6º 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 (SICAFI), passando a incluir a expressão SICAFI na sua denominação.

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 industria de construção civil, a exploração e a execução de estudos e projetos da construção civil, urbanísticos e congêneres, 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 SICAFI 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 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 Regulamento de Gestão da entidade, este é essencialmente composto por um conjunto de ativos imobiliários legalmente autorizados.

As notas que se seguem respeitam a numeração sequencial definida no Plano Contabilístico dos Organismos de Investimento Coletivo. 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.

- 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 SICAFI 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**

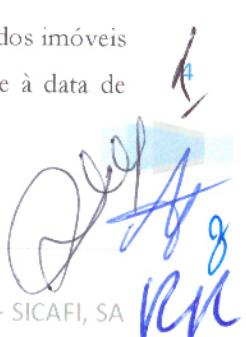
As comissões de depósito constituem um encargo da Entidade, a título de remuneração dos serviços que lhe são prestados pelo depositário.

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 SICAFI, 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 exporto no art.º 144º do Regime Geral das Organismos de Investimento Coletivo, 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;

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 nºs 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;

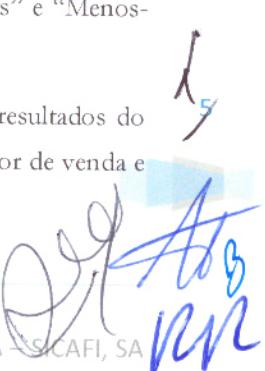
c) O montante significativo de obras de melhoramento, ampliação e requalificação de imóveis; e

d) Regras específicas de valorização para os projetos de construção

Durante o período findo a 31 de dezembro de 2021, procedeu-se à reavaliação dos imóveis.

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) Unidades de participação

O valor de cada unidade de participação é calculado dividindo o valor líquido do património do OIC, pelo número de unidades de participação subscritas. O valor líquido do património corresponde ao somatório das rubricas do Capital, nomeadamente, unidades de participação, 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 SICAFI, 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 SICAFI 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 SICAFI, sendo calculada por aplicação de uma taxa mensal sobre o valor líquido global da SICAFI 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 SICAFI 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.

Reexpressão do exercício de 2020

A Unique SICAFI reexpressou as suas contas de 2020 tendo em conta a conversão da sociedade de investimento imobiliário em SICAFI e a consequente mudança do normativo contabilístico.

1 - AVALIAÇÕES

Em 31 de Dezembro de 2021 as avaliações dos imóveis têm a seguinte composição:

IMÓVEIS	Área (m2)	Valor do imóvel	Média dos valores de avaliação	Valor Potencial
TERRENOS URBANIZADOS NÃO ARRENDADOS				
Terreno Ataboeira (Albufeira) Art 10908	135 490	356 000	356 000	0
Subtotal		356 000	356 000	0
CONTRUÇÕES ACABADAS ARRENDADAS				
Predio Urbano Rua General João de Almeida, 16 -16 B	130	361 000	361 000	0
Subtotal		361 000	361 000	0
CONTRUÇÕES ACABADAS NÃO ARRENDADAS				
Rua Rancho das Cantarinhas, n°s 82, 84 e 86	16	8 025	8 025	0
Subtotal		8 025	8 025	0
CONTRUÇÕES EM CURSO				
Predio Urbano Rua General João de Almeida, 2	4 127	52 491 665	52 491 665	0
Subtotal		52 491 665	52 491 665	0
Total		53 216 690	53 216 690	0

2 - CAPITAL DA SICAFI

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 2021 foi o seguinte:

Descrição	2021					
	No inicio	Saldo em	Subscrições	Resgates	Distribuição de	Resultados
	31.12.2020				Outros	
Valor base	50 000					50 000
Diferença em subs. resgates						
Resultados distribuídos						
Resultados acumulados	51 460				400	51 860
Resultados do período	400				-400	30 485 138
	101 860				0	30 485 138
Nº Unidades de participação	50 000					30 586 998
Valor Unidade Particiao	2.0372					50 000
						611.7400

A Unique SICAFI procedeu à avaliação dos seus ativos imobiliários no decorrer do exercício de 2021. O ajustamento da avaliação teve um efeito de líquido positivo nos resultados da entidade no montante de 32.091.715 euros, conforme descrito na Nota 3.

3 - INVENTÁRIOS

Em 31 de Dezembro de 2021 esta rubrica tem a seguinte composição:

IMÓVEIS	Área (m ²)	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	Valor Potencial
TERRENOS URBANIZADOS NÃO ARRENDADOS											
Terreno Alcobaça (Mafra) Ar 10908	135 499	01/12/2004	129 593	01/04/2021	359 000	01/04/2021	373 000	356 000	356 000	225 407	0
Subtotal			129 593		359 000		373 000	356 000	356 000	225 407	0
CONSTRUÇÕES ACABADAS ARRENDADAS											
Predio Urbano Rua General João de Almeida, 16-16 B	39	01/12/2004	158 463	01/04/2021	359 000	01/04/2021	363 000	361 000	361 000	202 537	0
Subtotal			158 463		359 000		363 000	361 000	361 000	202 537	0
CONSTRUÇÕES ACABADAS NÃO ARRENDADAS											
Rua Ribeiro das Catarinhas, n°s 82, 94 e 86	14	01/12/2004	8 048	22/12/2021	7 550	22/12/2021	8 500	8 025	8 025	-23	0
Subtotal			8 048		7 550		8 500	8 025	8 025	-23	0
CONSTRUÇÕES EM CURSO											
Predio Urbano Rua General João de Almeida, 2	4 127	01/12/2004	26 828 872	23/12/2021	51 469 700	23/12/2021	53 513 630	52 491 665	52 491 665	31 662 793	0
Subtotal			26 828 872		51 469 700		53 513 630	52 491 665	52 491 665	31 662 793	0
			Total		52 176 280		54 258 130	53 216 690	53 216 690	32 091 715	0

A Unique SICAFI 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 2021 e 2020 apresentamos o quadro das valias apuradas:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Perdas e Ganhos em Ativos Imobiliários		
Perdas		
Menos-valias potenciais	23	0
	<u>23</u>	<u>0</u>
Ganhos		
Mais-valias potenciais	32 091 737	6 917 853
	<u>32 091 737</u>	<u>6 917 853</u>
	<u>32 091 715</u>	<u>6 917 853</u>

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

- UPON Anjos (10-10A-10B-10C):

Montante de adiantamento = 5 537 500

- Lojas Benformoso (Arroios) FR A, FR B e FR C:

Montante de adiantamento = 4 255 000

- Lojas Chiado FR A e FR B:

Montante de adiantamento = 1 000 000



7 - DISPONIBILIDADES

O movimento ocorrido nas rubricas de disponibilidades durante os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2021 e 2020 foi o seguinte:

Descrição	2021		
	31/12/2020	Aumentos	Reduções
Depósitos à Ordem	4 089 979		260 408
	<u>4 089 979</u>	<u> </u>	<u>260 408</u>

10 - GARANTIAS PRESTADAS

Não existem garantias reais prestadas pela Unique SICAFI.

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 unidades de participação no momento do resgate e sobre os rendimentos distribuídos dessas unidades de participação.

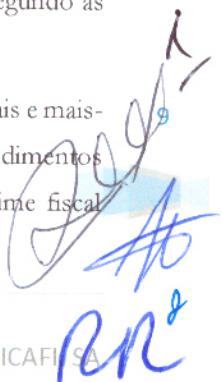
À luz deste regime fiscal passou a aplicar-se como regra o método de tributação «à saída» em sede de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS) ou de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC). Por outro lado, foi criada uma taxa, em sede de Imposto do Selo, incidente sobre o 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 SICAFI, 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 nº 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 2021 e 2020, os impostos suportados apresentam a seguinte decomposição:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Impostos directos:		
Imposto sobre o rendimento	0	0
Imposto sobre mais-valias	0	123
Outros	0	0
	<u>0</u>	<u>123</u>
Impostos indirectos:		
Imposto selo	11 062	7
IMI	4 356	4 284
	<u>15 417</u>	<u>4 291</u>
Outros impostos:		
IMT	0	2 848
	<u>0</u>	<u>2 848</u>
	<u>15 417</u>	<u>7 261</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 SICAFI, 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>Montantes</u>	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Operações a prazo de venda de imóveis:		
Predio Urbano Rua General João de Almeida, 2	32 552 284	28 577 672
	<u>32 552 284</u>	<u>28 577 672</u>

De acordo com os consultores jurídicos da Unique SICAFI, não existem processos judiciais, litígios ou responsabilidades à data de 31 de dezembro de 2021.

14 - CONTAS DE TERCEIROS – ACTIVOS

Estas rubricas têm a seguinte decomposição:

	2021	2020
Contas de Terceiros		
Devedores por rendas vencidas	41	41
	<u>41</u>	<u>41</u>
Terceiros, saldos devedores:		
Pagamentos antecipados	23 807	1 967
	<u>23 807</u>	<u>1 967</u>
	<u>23 848</u>	<u>2 008</u>

Em 31 de Dezembro de 2021, a rubrica de pagamentos antecipados é composta por saldos de fornecedores cujo pagamento foi adiantado.

15 - ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS – ACTIVO

Em 31 de Dezembro 2021 e 2020, estas rubricas têm a seguinte composição:

	2021	2020
Comissões de Mediação	1 451 437	1 331 758
	<u>1 451 437</u>	<u>1 331 758</u>
	<u>1 451 437</u>	<u>1 331 758</u>

Nos exercícios de 2021 e 2020, os gastos diferidos referentes a comissão de mediação são apenas relativos à obra Unique Belém.

16 - CONTAS DE TERCEIROS – PASSIVOS

Em 31 de Dezembro 2021 e 2020, estas rubricas têm a seguinte composição:



12

	2021	2020
Sector Público Administrativo:		
Imposto sobre rendimento - Imp. Retido	94	
Imposto sobre o valor acrescentado	73 600	310 880
Outros Credores:		
Outros (1)	774 832	4 546 000
	<u>848 525</u>	<u>4 856 880</u>
Empréstimos Não Titulados:		
- Crédito Gim óvel SA	260 000	0
	<u>260 000</u>	<u>0</u>
Adiantamentos por venda imóveis:		
BENFICA	84 060	84 060
UNIQUE BELEM	32 468 224	28 493 612
	<u>32 552 284</u>	<u>28 577 672</u>
	<u>33 660 809</u>	<u>33 434 552</u>

(1) Integra, fundamentalmente, um conjunto de dívidas no âmbito da empreitada/construção em curso.

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

	2021	2020
Fornecedores de Fornecimentos e Serviços	760 832	4 546 000
Caução Auchan Retail	14 000	0
	<u>774 832</u>	<u>4 546 000</u>

17 - ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS – PASSIVOS

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	2021	2020
Acréscimos de custos:		
Comissões Gestão	20 545	0
Comissões Depósito	5 584	0
Imposto de Selo Verba nº 29 TGIS	2 109	0
Auditoria	3 190	3 142
IMI	107 180	107 180
Outros custos a pagar	1 589	4 920
Taxa de supervisão	1 056	0
	<u>141 254</u>	<u>115 242</u>
Outros acréscimos e diferimentos:		
Ajustamentos em opções s/ imóveis	1 355 822	0
	<u>1 355 822</u>	<u>0</u>
	<u>1 497 076</u>	<u>115 242</u>

No exercício de 2021 a Unique SICAFI 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 1.355.822 euros.

19 - COMISSÕES

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	2021	2020
Outras, de Operações correntes		
Comissão de gestão	126 508	0
Comissão de depósito	33 921	0
Taxa de supervisão	2 894	0
	<u>163 323</u>	<u>0</u>
	<u>163 323</u>	<u>0</u>

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

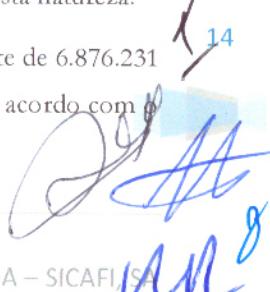
20 - FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

Em 31 de Dezembro 2021 e 2020, a rubrica de gastos com fornecimentos e serviços externos apresenta a seguinte decomposição:

	2021	2020
Água	0	6 437
Electricidade	0	6 756
Vigilância e Segurança	0	1 212
Auditória	7 995	4 920
Avaliação de Activos	9 410	0
Ferramentas e utensílios	0	3 082
Trabalhos Especializados	0	5 901
Contencioso e notariado	7 517	476
Publicidade e marketing	10 677	1 337
Outros	<u>0</u>	<u>6 876 231</u>
	<u>35 598</u>	<u>6 906 353</u>

No exercício de 2021, a Unique SICAFI incorreu, nos termos do seu regulamento de gestão, em gastos de avaliação de imóveis no montante de 9.410 euros. No exercício de 2020 não ocorreram gastos desta natureza.

No exercício de 2020, o Unique incorreu em outros gastos de obra da Unique Belém no montante de 6.876.231 euros. No exercício de 2021, as despesas relativas ao incremento da obra foram capitalizadas, de acordo com o normativo contabilístico aplicado a partir de Abril de 2021.



21 - RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS

Estas rubricas têm a seguinte decomposição:

	2021	2020
Rendimentos de Activos Imobiliários:		
Rendimentos de Activos Imobiliários:	16 117	492
	16 117	492

Em Setembro de 2021, a Unique SICAFI cedeu temporariamente um espaço na Rua General João de Almeida, 2, em Lisboa do qual resultou um rendimento no valor de 15.625,05 euros. No exercício de 2020, os rendimentos de ativos imobiliários são relativos apenas ao contrato de arrendamento em vigor.

22 - OUTROS CUSTOS E PROVEITOS CORRENTES

Estas rubricas têm a seguinte decomposição:

	2021	2020
Custos e perdas correntes:		
Despesas bancárias	907	297
	907	297

23 - OUTRAS DIVULGAÇÕES OBRIGATÓRIAS

Divulgação das remunerações pagas pela sociedade gestora da SICAFI aos trabalhadores e órgãos do conselho de administração, conforme disposto no art.º n.º 2 do artigo 161º do RGOIC.

O montante total das remunerações do exercício económico, pagas pela sociedade gestora da SICAFI aos seus colaboradores:

	31/12/2021	31/12/2020
Remuneração orgãos sociais	69312	50157
Remuneração do pessoal	88958	66032
	158 270	116 189

Em 31 de Dezembro 2021 e 2020, 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:

	31.12.2021	31.12.2020
Dr. Fernando Amaro Valente de Almeida	47 509,56	47 676,51
Dr. Rubén José de Almeida Martins Raposo	15 833,30	1 000,00
	63 342,86	48 676,51

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 1.480,71 euros.

Durante o exercício de 2021 não se verificaram alterações significativas da política de remuneração adotada.

24 - EVENTOS SUBSEQUENTES

Entre 31 de Dezembro de 2021 e a presente data não ocorreram outros factos relevantes com influência nas contas do exercício.

Entre 31 de dezembro de 2021 e a presente data, a Rússia declarou guerra à Ucrânia, facto que poderá no futuro ter alguns impactos na economia mundial. No imediato não terá, no entanto, relevância e influência nas contas do exercício e na projetada atividade futura da SICAFI.

25 - EVENTOS SIGNIFICATIVOS: COVID-19

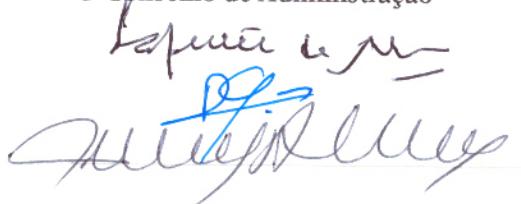
Relativamente à crise pandémica provocada pelo COVID-19, temos atualmente níveis de vacinação adequados às necessidades, estando os organismos e instituições públicas e privadas preparados para dar resposta rápida e eficiente aos desafios a que diariamente são confrontados.

Desde o início da pandemia que procedemos à implementação de um conjunto de medidas de prevenção, mitigação, controlo e vigilância, tendo sido desenvolvidos planos de prevenção/contingência que abrangem todas áreas da UNIQUE PRIVATE CONDO – IMOBILIARIA – SICAFI, S.A.

Prevemos que o desfecho desta situação esteja para breve, sendo levantadas as atuais restrições até final do primeiro trimestre, não estando por isso, de todo, posta em causa a continuidade da UNIQUE PRIVATE CONDO – IMOBILIARIA – SICAFI, S.A.

Lisboa, 10 de Março de 2022

O Conselho de Administração




O Contabilista Certificado



16

RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas da **UNIQUE PRIVATE CONDO - Imobiliária - SICAFI, S.A.** (adiante também designada simplesmente por SICAFI), gerida pela **LIBERTAS - SGOIC, S.A.** (adiante também designada simplesmente por Entidade Gestora), que compreendem o balanço, em 31 de dezembro de 2021 (que evidencia um total de 65 744 883 euros e um total de capital da SICAFI de 30 586 998 euros, incluindo um resultado líquido de 30 485 138 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 aspectos materiais, a posição financeira da **UNIQUE PRIVATE CONDO - Imobiliária - SICAFI, S.A.**, em 31 de dezembro de 2021, e o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao ano findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os organismos de investimento imobiliário.

Bases para a opinião

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

Matérias relevantes de auditoria

As matérias relevantes de auditoria são as que, no nosso julgamento profissional, tiveram maior importância na auditoria das demonstrações financeiras do ano corrente. Essas matérias foram consideradas no contexto da auditoria das demonstrações financeiras como um todo, e na formação da opinião, e não emitimos uma opinião separada sobre essas matérias:

Matérias relevantes de auditoria	Síntese da resposta de auditoria
1. Valorização dos ativos imobiliários	
<p>Os ativos imobiliários correspondem a cerca de 97% do ativo, sendo a sua valorização determinada por avaliações efetuadas por peritos externos e representando as menos-valias e mais-valias potenciais uma parte significativa dos custos e proveitos reconhecidos no exercício. Assim, a verificação dos cálculos e pressupostos subjacentes às avaliações constitui uma área significativa de auditoria. Ver notas 1 e 3 do Anexo.</p>	<p>Principais procedimentos de auditoria efetuados:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Compreensão e análise da aplicação dos procedimentos de controlo interno em vigor relacionados com as avaliações de ativos imobiliários; (ii) Procedimentos analíticos para entendimento das principais variações nos saldos das demonstrações financeiras; (iii) Verificação detalhada dos relatórios de avaliação e dos respetivos pressupostos utilizados (incluindo áreas, pressupostos, cálculos e métodos de avaliação), nomeadamente no que respeita aos eventuais impactos decorrentes da situação da pandemia da COVID-19, e confirmação de que os imóveis se encontram registados pela média simples dos valores atribuídos pelos peritos avaliadores; (iv) Confirmação da inscrição dos peritos avaliadores no regulamento de gestão e na lista de peritos avaliadores da CMVM; (v) Verificação do cumprimento das disposições legais sobre a periodicidade das avaliações e da diferença máxima de valores entre as duas avaliações requeridas para cada imóvel; (vi) Verificação do acompanhamento da Entidade Gestora sobre a eventual necessidade de serem efetuadas novas avaliações dos ativos imobiliários, considerando os eventuais impactos decorrentes da situação da pandemia da COVID-19; e (vii) Validação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras de acordo com as disposições regulamentares aplicáveis.
2. Reconhecimento do rédito	
<p>A confirmação do adequado reconhecimento do rédito associado a rendas, nomeadamente no âmbito de negociações com os inquilinos ou de eventuais cláusulas específicas nos contratos de arrendamento, constitui uma área significativa de auditoria.</p>	<p>Para confirmação da plenitude e a exatidão do valor das rendas:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Análise dos contratos e da sua concordância com os registos contabilísticos, incluindo testes globais às rendas registadas e testes de revisão analítica sobre a variação das rendas reconhecidas nas contas; (ii) Verificação dos eventuais impactos decorrentes da pandemia da COVID-19, nomeadamente documentação de renegociação de rendas e acordos de pagamento de créditos por rendas vencidas; e (iii) Revisão dos critérios de reconhecimento do rédito com rendas.
3. Cumprimento de regras e limites legais e regulamentares	
<p>A confirmação do cumprimento das regras e limites previstos no Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, nos Regulamentos da CMVM e no Regulamento de Gestão da SICAFI assume uma particular importância na auditoria, com potencial impacto na autorização da SICAFI e na continuidade das suas operações.</p>	<p>Principais procedimentos de auditoria efetuados:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Análise dos procedimentos e ferramentas de controlo do cumprimento das regras e limites legais e das políticas de investimento da SICAFI, de modo a comprovar a monitorização do cumprimento dos limites e regras ao longo do ano; (ii) Recálculo dos limites legais e regulamentares; e (iii) Verificação do impacto de eventuais situações de incumprimento, incluindo a análise das correspondentes comunicações com a CMVM.

Outras Matérias

A UNIQUE PRIVATE CONDO - Imobiliária - SICAFI, S.A. iniciou a sua atividade como SICAFI em 1 de abril de 2021, após autorização deliberada pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) em 23 de dezembro de 2020. Anteriormente, a designação social da entidade era UNIQUE PRIVATE CONDO - Imobiliária, S.A. e o respetivo referencial contabilístico era o Sistema de Normalização Contabilística (SNC), pelo que, nas demonstrações financeiras de 2021, os valores comparativos de 2020 foram reexpressos por forma a refletir as disposições do normativo contabilístico dos organismos de investimento imobiliário.

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 da SICAFI de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os organismos 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 da SICAFI de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

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

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 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 da SICAFI;
- (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 da SICAFI 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 a SICAFI 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, incluindo o órgão de fiscalização da Entidade Gestora, entre outros assuntos, o âmbito e o planeamento da auditoria, e as matérias relevantes de auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificada durante a auditoria;
- (vii) das matérias que comunicamos aos encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização da Entidade Gestora, determinamos as que foram as mais importantes na auditoria das demonstrações financeiras do ano corrente e que são as matérias relevantes de auditoria. Descrevemos essas matérias no nosso relatório, exceto quando a lei ou regulamento proibir a sua divulgação pública; e
- (viii) declaramos ao órgão de fiscalização da Entidade Gestora que cumprimos os requisitos éticos relevantes relativos à independência e comunicamos todos os relacionamentos e outras matérias que possam ser percecionadas como ameaças à nossa independência e, quando aplicável, as respetivas salvaguardas.

A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras e a pronúncia sobre as matérias previstas no n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo.

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

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

Sobre os elementos adicionais previstos no artigo 10.º do Regulamento (UE) nº 537/2014

Nos termos do artigo 10.º do Regulamento (UE) nº 537/2014 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 16 de abril de 2014, e para além das matérias relevantes de auditoria acima indicadas, relatamos ainda o seguinte:

- (i) fomos nomeados auditores da SICAFI, pela primeira vez pelo órgão de gestão da atual Entidade Gestora, em 8 de abril de 2021, para um mandato compreendido entre 2021 e 2023;
- (ii) o órgão de gestão da Entidade Gestora confirmou-nos que não tem conhecimento da ocorrência de qualquer fraude ou suspeita de fraude com efeito material nas demonstrações financeiras. No planeamento e execução da nossa auditoria de acordo com as ISA mantivemos o ceticismo profissional e concebemos procedimentos de auditoria para responder à possibilidade de distorção material das demonstrações financeiras devido a fraude. Em resultado do nosso trabalho não identificámos qualquer distorção material nas demonstrações financeiras devido a fraude;
- (iii) confirmamos que a opinião de auditoria que emitimos é consistente com o relatório adicional que preparamos e entregámos ao órgão de fiscalização da Entidade Gestora da SICAFI em 31 de março de 2022;
- (iv) declaramos que não prestámos quaisquer serviços distintos da auditoria proibidos nos termos do artigo 5.º do Regulamento (UE) n.º 537/2014 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 16 de abril de 2014 e que mantivemos a nossa independência face à SICAFI e respetiva Entidade Gestora durante a realização da auditoria; e
- (v) informamos que não prestámos à SICAFI quaisquer serviços distintos da auditoria.

Sobre as matérias previstas no n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo

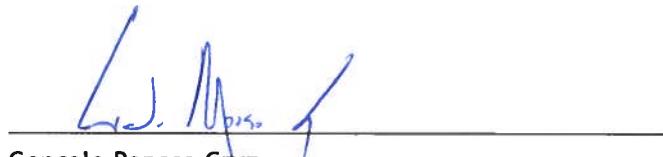
Nos termos do n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, aprovado pela Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro, devemos pronunciar-nos sobre o seguinte:

- (i) o adequado cumprimento das políticas de investimentos e de distribuição dos resultados definidas no regulamento de gestão do organismo de investimento coletivo;
- (ii) a adequada avaliação efetuada pela entidade responsável pela gestão dos ativos e passivos do organismo de investimento coletivo, em especial no que respeita aos instrumentos financeiros transacionados fora de mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral e aos ativos imobiliários;
- (iii) o controlo das operações com as entidades referidas no n.º 1 do artigo 147.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;

- (iv) o cumprimento dos critérios de valorização definidos nos documentos constitutivos e o cumprimento do dever previsto no n.º 7 do art.º 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;
- (v) o controlo das operações realizadas fora do mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral;
- (vi) o controlo dos movimentos de subscrição e de resgate das unidades de participação; e
- (vii) o cumprimento dos deveres de registo relativos aos ativos não financeiros, quando aplicável.

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 31 de março de 2022



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

RELATÓRIO E PARECER DO CONSELHO FISCAL

Exmos. Acionistas,

No cumprimento do mandato que V. Exas. nos conferiram e no desempenho das nossas funções legais e estatutárias, acompanhámos durante o exercício de 2021, a atividade da *Unique Private Condo - Imobiliária – SICAFI, SA*, examinámos os livros, registos contabilísticos e demais documentação, constatámos a observância da lei e dos estatutos e obtivemos da Administração os esclarecimentos, informações e documentos solicitados.

O balanço, a demonstração dos resultados por naturezas, a demonstração dos fluxos de caixa, o anexo às demonstrações financeiras e o relatório de gestão, lidos em conjunto com a Certificação Legal das Contas, com a qual concordamos, permitem uma adequada compreensão da posição financeira, dos resultados, dos fluxos de caixa e das alterações no capital próprio da Entidade e satisfazem as disposições legais e estatutárias em vigor.

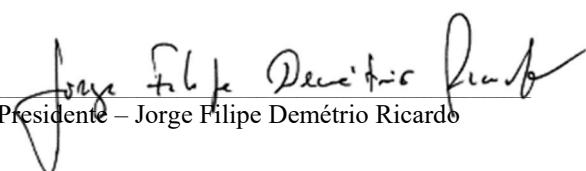
Assim, somos de parecer:

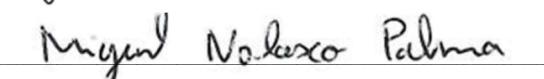
Primeiro - Que sejam aprovados o relatório de gestão, o balanço, a demonstração dos resultados por naturezas, a demonstração dos fluxos de caixa, a demonstração das alterações no capital próprio e o anexo às demonstrações financeiras apresentados pela Administração relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

Segundo - Que seja aprovada a proposta de aplicação de resultados apresentada pela Administração.

Alfragide, 4 de abril de 2022

O CONSELHO FISCAL


Presidente – Jorge Filipe Demétrio Ricardo


Vogal – Miguel Nolasco Palma


Vogal – Rui Alexandre Rosa de Jesus