

2024  
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 2024

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 2024, 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>5</b>
<b>4. Actividade No Ano 2024 .....</b>	<b>6</b>
<b>5. Património Imobiliário .....</b>	<b>6</b>
<b>6. Critérios, Metodologias E Pressupostos Utilizados Na Avaliação .....</b>	<b>7</b>
<b>7. Aplicação De Resultados.....</b>	<b>8</b>
<b>8. Eventos Subsequentes.....</b>	<b>8</b>
<b>9. Sustentabilidade .....</b>	<b>8</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 2024.

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 2024 a sociedade apresentou um valor líquido no período de 4 354 605,33 euros com um valor de 921,7098 euros, por ação e um capital de 46 085 488,43.

### 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%
2024	46 085 488	50 000	921,7098	10,43%

Valores em Euros

Resultado	2021	2022	2023	2024
Proveitos	32 113 732	13 749 012	5 913 001	4 990 862
Custos	1 628 594	7 973 766	544 362	636 257
Resultado Líquido	30 485 138	5 775 246	5 368 639	4 354 605

Valores em Euros

Discriminação de custos suportados pela SIC	2021	2022	2023	2024
Impostos e Taxas	15 417	41 347	47 151	84 098
Comissão de Gestão	126 508	136 322	165 648	192 830
Comissão de Depósito	33 921	61 714	44 254	49 120
Taxa de Supervisão	2 894	10 956	12 894	13 698
Custos de Auditoria	7 995	7 995	5 689	4 674

Valores em Euros

## 2. ENQUADRAMENTO MACROECONÓMICO

### Enquadramento Económico Global em 2024: Resiliência e Novos Desafios

De acordo com dados do Banco Mundial, o ano de 2024 apresentou sinais de uma recuperação moderada no crescimento económico global, de 2,7%. Este crescimento modesto reflete desafios persistentes, como pressões inflacionistas em economias avançadas, tensões geopolíticas contínuas, incluindo a guerra na Ucrânia, e os impactos da transição energética para fontes renováveis. Os bancos centrais mantiveram as suas políticas monetárias restritivas para controlar a inflação, embora com uma abordagem mais cautelosa para não comprometer o crescimento económico.

Na Europa, o crescimento económico foi limitado devido à crise energética e à inflação elevada. Nos Estados Unidos, a economia mostrou sinais de estabilização, com a Reserva Federal ajustando gradualmente as taxas de juro. A China, após flexibilizar as políticas de contenção da COVID-19, experienciou um crescimento económico mais robusto, impulsionado por políticas de estímulo interno. A América Latina continuou a enfrentar desafios de instabilidade política e baixa produtividade, mas envidou esforços para diversificar as economias e atrair investimento estrangeiro.

Os setores de tecnologia e energia verde emergiram como motores de crescimento, com a digitalização e a transição climática a serem identificadas como áreas prioritárias para investimentos futuros. No entanto, os riscos permaneceram elevados, incluindo potenciais choques geopolíticos e riscos climáticos iminentes.

### Cenário Económico Português em 2024: Otimismo com Moderação

Em 2024, a economia portuguesa registou um crescimento do Produto Interno Bruto (PIB) de 1,9%, de acordo com o Instituto Nacional de Estatísticas, valor inferior à projeção inicial de 2,5%, refletindo um otimismo moderado face aos desafios económicos enfrentados ao longo do ano.

A dívida pública diminuiu para 95,3% do PIB, segundo o Banco de Portugal, representando a segunda maior redução na zona euro, essa sustentabilidade das finanças públicas apresenta por isso reflexos muito positivos na confiança dos investidores.

As exportações, especialmente nos setores do turismo e da tecnologia, mantiveram-se como pilares essenciais da economia.

A inflação situou-se em 2,4% em 2024, alinhando-se com o objetivo do Banco Central Europeu

O setor bancário demonstrou resiliência, sustentando o crédito às empresas e o financiamento à habitação, pese embora as taxas de juro elevadas tenham limitado o crescimento do crédito.

O mercado de trabalho manteve-se robusto, com a taxa de desemprego a permanecer baixa, refletindo a estabilidade económica do país. O INE apresentou uma taxa de desemprego de 6,4% em 2024, com uma tendência de diminuição nos anos subsequentes.

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

Segundo a Reuters, em 2024, o mercado imobiliário português manteve-se dinâmico, embora com sinais de estabilização nos preços após um período de crescimento acentuado. Em termos anuais, as vendas atingiram 148.434 unidades, de acordo com as projeções da Confidencial Imobiliário, exibindo um crescimento de 13,1% face ao acumulado de 2023. O preço médio de venda da habitação em Portugal em 2024 foi de 2.573 euros por metro quadrado, conforme os dados do SIR - Sistema de Informação Residencial.

No entanto, este dinamismo tem exacerbado a escassez de habitação acessível, especialmente em áreas urbanas como Lisboa e Porto. Para mitigar este problema, o governo português aprovou medidas que facilitam a construção de habitações em solo rústico, delegando aos municípios a capacidade de reclassificar terrenos para uso urbano, com a condição de que pelo menos 70% das novas construções sejam destinadas a habitação pública ou a preços controlados.

A oferta de habitação também apresentou sinais positivos, com um aumento de 3% nas licenças de construção, invertendo a tendência de queda dos anos anteriores. No entanto, os desafios de acessibilidade persistem, exigindo soluções inovadoras e uma colaboração mais estreita entre os setores público e privado para garantir habitação a preços acessíveis para a população.

No setor dos Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs), registou-se uma rentabilidade média histórica de 35,1% entre novembro de 2023 e novembro de 2024, segundo a Associação Portuguesa de Fundos de Investimento, Pensões e Património (APFIPP).

Sectorialmente 2024 apresentou os seguintes valores:

- Segmento Residencial:

O setor residencial iniciou o ano com sinais de transição, impactado por incertezas macroeconómicas e políticas monetárias restritivas. Contudo, no 3º trimestre, registou-se um aumento homólogo de 28% no valor das habitações vendidas, alcançando um recorde de 9,1 mil milhões de euros, com cerca de 41.000 propriedades transacionadas.

- Segmento Comercial:

Os segmentos de escritórios e logística apresentaram uma forte recuperação, com uma ocupação que superou a registada em todo o ano de 2023 já no 3º trimestre. O investimento em imobiliário comercial reativou-se significativamente, totalizando 1.050 milhões de euros.

- Segmento Hoteleiro:

O setor hoteleiro beneficiou da recuperação do turismo, registando um aumento de 5% nos resultados operacionais no 3º trimestre.

Em conclusão o mercado imobiliário português, em 2024, permaneceu atrativo, com crescimentos expressivos nos segmentos residencial, comercial e hoteleiro. A conjugação de dinâmicas internas, como a recuperação do turismo e a forte procura por imóveis, consolidou o setor como um dos motores da economia nacional, mesmo num cenário de políticas monetárias restritivas e desafios de acessibilidade habitacional..

#### **4. ACTIVIDADE NO ANO 2024**

Prevêmos o lançamento de um novo empreendimento em Albufeira até final do ano de 2025, que contará, para além da área residencial, com um complexo hoteleiro e de lazer;

#### **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.

## 6. 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 prospectos 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).

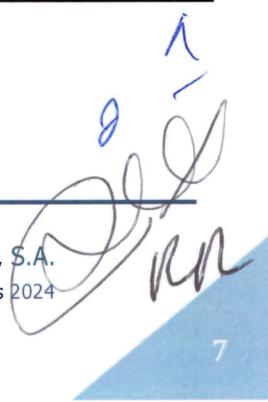
A carteira da SIC é composta, atualmente, somente por imóveis.

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 2024

Descrição Imóvel	Código	Avaliação I	Código	Avaliação II	Médias
Prédio rustico - Ataboeira (Albufeira)	PAI/2011/0066	558 000 €	PAI/2011/0081	572 000 €	565 000 €
Prédio - Ajuda 16	PAI/2011/0066	511 000 €	PAI/2011/0081	576 000 €	543 500 €
Unique Belém - FR AA	PAI/2016/0159	544 007 €	PAI/2011/0066	493 900 €	518 954 €
Unique Belém - FR AL	PAI/2016/0159	2 094 478 €	PAI/2011/0066	2 271 000 €	2 182 739 €
Unique Belém - FR BI	PAI/2016/0159	16 277 €	PAI/2011/0066	16 000 €	16 138 €
Unique Belém - FR BJ	PAI/2016/0159	16 277 €	PAI/2011/0066	16 000 €	16 138 €
Unique Belém - FR BK	PAI/2016/0159	16 277 €	PAI/2011/0066	16 000 €	16 138 €
Unique Belém - FR BL	PAI/2016/0159	16 277 €	PAI/2011/0066	16 000 €	16 138 €
Unique Belém - FR BM	PAI/2016/0159	16 277 €	PAI/2011/0066	16 000 €	16 138 €
Unique Belém - FR BN	PAI/2016/0159	16 277 €	PAI/2011/0066	16 000 €	16 138 €
Unique Belém - FR BO	PAI/2016/0159	16 277 €	PAI/2011/0066	16 000 €	16 138 €
Unique Belém - FR BP	PAI/2016/0159	37 915 €	PAI/2011/0066	36 000 €	36 958 €
Unique Belém - FR BQ	PAI/2016/0159	11 141 €	PAI/2011/0066	11 500 €	11 320 €
Unique Belém - FR BR	PAI/2016/0159	11 115 €	PAI/2011/0066	10 000 €	10 558 €
Unique Belém - FR BS	PAI/2016/0159	16 277 €	PAI/2011/0066	16 000 €	16 138 €
Cerro Grande - Hotel	PAI/2006/0005	7 091 000 €	PAI/2011/0023	6 664 000 €	6 877 500 €
Cerro Grande - Aldeamento	PAI/2006/0005	10 842 000 €	PAI/2011/0023	10 027 000 €	10 434 500 €
Cerro Grande - Centro Desportivo	PAI/2006/0005	687 000 €	PAI/2011/0023	633 000 €	660 000 €

Valores em Euros



## 7. APLICAÇÃO DE RESULTADOS

Em 2024, o Resultado Líquido, conforme já referido, e como consta das contas apresentadas, foi de 4 354 605 euros.

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

## 8. EVENTOS SUBSEQUENTES

Entre 31 de Dezembro de 2024 e a presente data, não registamos quaisquer outros eventos de relevância e influência nas contas do exercício e na projetada atividade futura da SIC. Em janeiro de 2025 a Unique SIC procedeu à avaliação dos imóveis, sítio, em Olhos d'Água, Albufeira, da qual resultou uma valorização positiva de 1 104 407,71 euros.

## 9. 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 2025

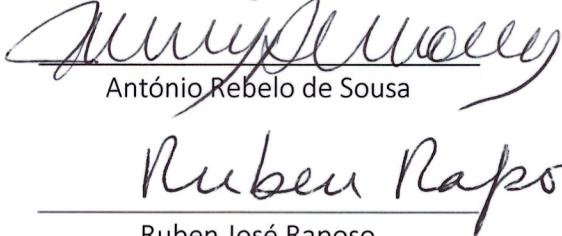
O Conselho de Administração



Fernando Valente de Almeida

  
Pascoal Gonçalves

António Rebelo de Sousa

  
Ruben José Raposo

Ruben José Raposo

**Dezembro 2024**

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



**Demonstrações Financeiras**

**LIBERTAS - SGOIC, SA**  
 Avenida da Liberdade, 129 6º - Lisboa  
 Matr. Conserv Reg. Com. de Lisboa  
 Capital Social 600 000 Euros  
 N.º Contribuinte 508 536 790

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

BALANÇO											
										Data: 31/12/2024	
(valores em EUROS)											
ATIVO						PASSIVO					
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Bruto	Mv/Af	mv/ad	Líquido	2024	2023	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2024	2023
31	<b>ATIVOS IMOBILIARIOS</b>							61	<b>CAPITAL DA SIC</b>		
32	Terrenos	12 596 876.97	5 940 123.03	0.00	18 537 000.00	18 209 725.00		62	Acções Nominativas	50 000.00	50 000.00
33	Construções	1 099 727.06	2 348 970.00	15 562.14	3 433 134.92	6 733 992.15		64	Variações Patrimoniais	0.00	0.00
34	Adiantamentos por compra de imóv.	15 042 968.75	0.00	0.00	15 042 968.75	15 372 500.00		65	Resultados Transitados	41 680 883.10	36 312 244.14
	TOTAL DE ATIVOS IMOBILIARIOS	28 739 572.78	8 289 093.03	15 562.14	37 013 103.67	40 316 217.15			Resultados Distribuidos	0.00	0.00
22	<b>CARTEIRA TIT. PARTICIPAÇÕES</b>							66 (DR)	Resultados Líquidos do Período		
24	Participações sociedades imobil.	7 549 216.71	0.00	(2 680 563.38)	10 229 780.09	11 149 216.71			<b>TOTAL DO CAPITAL DA SIC</b>	4 354 605.33	5 368 638.96
	Unidades de Participação	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00				46 085 488.43	41 730 883.10
	TOTAL DA CARTEIRA TITULOS E PARTIC	7 549 216.71	0.00	(2 680 563.38)	10 229 780.09	11 149 216.71					
412	<b>CONTAS DE TERCEIROS</b>							47	<b>AJUSTAMENTOS E PROVISÕES</b>		
413 +...+ 419	Devedores por Rendas Vencidas	41.00	0.00	0.00	41.00	41.00		48	Ajustamentos de Dívidas a Receber	0.00	0.00
	Outras Contas de Devedores	149 020.52	0.00	0.00	149 020.52	119 027.43			Provisões Acumuladas	0.00	0.00
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER	149 061.52	0.00	0.00	149 061.52	119 068.43			TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS	0.00	0.00
12	<b>DISPONIBILIDADES</b>							422	<b>CONTAS DE TERCEIROS</b>		
13	Depósitos à ordem	913 461.26			913 461.26	369 263.23		423	Rendimentos a Pagar a Participantes	0.00	0.00
	Depósitos a prazo e com pré-aviso	0.00			0.00	0.00		424 +...+ 429	Comissões e outros encargos a Pagar	0.00	0.00
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES	913 461.26	0.00	0.00	913 461.26	369 263.23			Outras Contas de Credores	2 157 519.47	8 961 280.53
51	<b>ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS</b>							432	Empréstimos Não Titulados	0.00	0.00
52	Acréscimos de Proveitos	0.00			0.00	0.00		44	Adiantamentos por venda de Imóveis	98 500.00	88 500.00
58	Despesas com Custo diferido	157 651.52			157 651.52	7 563.11			TOTAL DOS VALORES A PAGAR	2 256 019.47	9 049 780.53
59	Outros Acréscimos e Diferimentos	0.00			0.00	0.00					
	Contas Transitórias Ativas	0.00			0.00	0.00		53	<b>ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS</b>		
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ATIVOS	157 651.52	0.00	0.00	157 651.52	7 563.11		56	Acréscimos de Custos	121 550.16	1 180 665.00
								58	Receitas com Proveitos Diferidos	0.00	0.00
								59	Outros Acréscimos e Diferimentos	0.00	0.00
									Contas Transitórias Passivas	0.00	0.00
									TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS	121 550.16	1 180 665.00
										2 377 569.63	10 230 445.53
									<b>TOTAL DO PASSIVO</b>		
									<b>TOTAL DO PASSIVO E DO CAPITAL DA SIC</b>	48 463 058.06	51 961 328.63
	<b>TOTAL DO ATIVO</b>	37 508 963.79	8 289 093.03	(2 665 001.24)	48 463 058.06	51 961 328.63			Valor da Ação	921.7098	834.6177
	Total do Número de Ações				50 000	50 000					

O Conselho de Administração



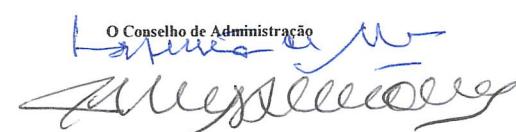
O Contabilista Certificado



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

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS								Data: 31/12/2024	
(valores em EUROS)									
CUSTOS E PERDAS				PROVEITOS E GANHOS					
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2024	2023	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2024	2023		
<b>CUSTOS E PERDAS CORRENTES</b>				<b>PROVEITOS E GANHOS CORRENTES</b>					
711 + 718	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS	0,00	0,00	811 + 818	JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS	0,00	633,33		
719	De operações correntes	0,00	0,00	822... 825	Outros. de Operações Correntes	0,00	633,33		
723	COMISSÕES			832	RENDIMENTO DE TÍTULOS				
724 +... 728	Em Ativos Imobiliários	224 553,72	178 901,44	833	Da Carteira de Títulos e Part. Em Soc. Imobil.	0,00	0,00		
729	Outras. de Operações Correntes	255 647,88	222 796,06	839	GANHOS OPER.FINANCEIRAS e VAL. IMOB.				
	De operações extrapatrimoniais	0,00	0,00	852	Da Carteira de Títulos e participações	2 680 563,38	0,00		
732	PERDAS OPER.FINANCEIRAS de ACT. IMOB.	0,00	0,00		Em Ativos Imobiliários	1 278 156,93	5 796 755,39		
733	Na Carteira de Títulos e Participações	23 241,61	19 481,13		Outros em operações correntes	0,00	70 012,14		
731+738	Em Ativos Imobiliários				Em operações extrapatrimoniais	0,00	0,00		
739	Outras em Operações Correntes	0,00	0,00		REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES				
	Em operações extrapatrimoniais	0,00	0,00		Provisões para encargos	0,00	0,00		
7411+7421	IMPOSTOS	0,00	0,00		RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁR.	492,00	38 131,24		
7412+7422	Impostos sobre o Rendimento	84 097,95	47 150,72		OUTROS PROV. GANHOS CORRENTES	0,00	0,00		
7418+7428	Impostos Indirectos				TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)	3 959 212,31	5 905 532,10		
	Outros Impostos	0,00	0,00						
751	PROVISÕES DO EXERCÍCIO	0,00	0,00						
752	Ajustamentos de dívidas a receber	0,00	0,00						
	Provisões para Encargos	0,00	0,00						
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	47 783,05	71 843,13						
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	778,65	1 048,77						
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	636 102,86	541 221,25						
781	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS	0,00	0,00						
782	Valores Incobraveis	0,00	0,00						
783	Perdas Extraordinárias	0,00	0,00						
784... 788	Perdas de exercícios anteriores	0,00	2 410,80						
	Outras Perdas Eventuais	153,75	729,62						
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)	153,75	3 140,42						
66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se > 0)	4 354 605,33	5 368 638,96	66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se < 0)	0,00	0,00		
	TOTAL	4 990 861,94	5 913 000,63		TOTAL	4 990 861,94	5 913 000,63		
	Resultados da Carteira de Títulos	2 680 563,38	0,00		Resultados Eventuais	1 031 495,88	4 328,11		
	Resultados de Ativos Imobiliários	983 070,55	5 564 660,93		Resultados antes de Impostos o Rendimento	4 354 605,33	5 368 638,96		
	Resultados das Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00		Resultados Líquidos do Período	4 354 605,33	5 368 638,96		
	Resultados Correntes	3 323 109,45	5 364 310,85						

O Conselho de Administração



O Contabilista Certificado



**LIBERTAS - SGOIC, SA**

Avenida da Liberdade, 129 6º - Lisboa

Matr. Conserv. Reg. Com. de Lisboa

Capital Social 600.000 Euros

N.º Contribuinte 508 536 790

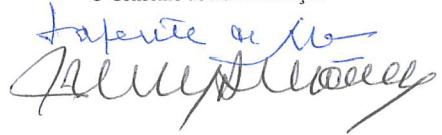
**UNIQUE PRIVATE CONDO – SIC, IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.**

**DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS**

(EUROS)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	NOTAS	2024		2023	
<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		0,00		0,00	
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		4 240 000,00		979 539,00	
Rendimentos de ativos imobiliários		492,00		14 492,00	
Adiantamentos por conta de venda de ativos imob.		0,00		389 288,00	
Outros recebimentos de ativos imobiliários		329 531,25	4 570 023,25	23 592,34	1 406 911,34
PAGAMENTOS					
Aquisição de ativos imobiliários		0,00		12 467 284,28	
Adiantamentos por conta de compra de ativos imob.		0,00		4 780 000,00	
Despesas correntes (FSE) com ativos imob.		207 315,50		61 186,59	
Comissões em ativos imob.		0,00		247 277,76	
Aquisição de participações em sociedades imobiliárias		6 960 000,00		0,00	
Outros pagamentos de ativos imobiliários		118 829,27	7 286 144,77	15 901,20	17 571 649,83
<b>Fluxo das operações sobre ativos imobiliários</b>			(2 716 121,52)		(16 164 738,49)
<b>OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS</b>					
RECEBIMENTOS					
Resgates/Reembolsos de unidades de participação		0,00		0,00	
Rembolsos de títulos		0,00	0,00	0,00	0,00
PAGAMENTOS					
Subscrições de unidades de participação		0,00	0,00	49 216,71	49 216,71
<b>Fluxo das operações da carteira de títulos</b>			0,00		(49 216,71)
<b>OPERAÇÕES A PRAZO E DE DIVISAS</b>					
RECEBIMENTOS					
Juros e proveitos similares recebidos		0,00	0,00	0,00	0,00
Outros recebimentos de operações a prazo e de divisas		0,00	0,00		
PAGAMENTOS					
Juros e custos similares pagos		0,00		0,00	
Outros pagamentos de operações a prazo e de divisas		0,00	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		0,00	
Empréstimos contraídos		4 000 000,00		0,00	
Outros recebimentos correntes		0,00	4 000 000,00	1 345,33	1 345,33
PAGAMENTOS					
Empréstimos contraídos		400 000,00		260 000,00	
Comissão de gestão		193 926,32		75 166,54	
Comissão depósito		40 748,15		43 135,92	
Juros devedores de depósitos bancários		0,00		0,00	
Impostos e taxas		101 345,54		57 114,32	
Outros pagamentos correntes		3 660,44	739 680,45	14 926,77	450 343,55
<b>Fluxo das operações de gestão corrente</b>			3 260 319,55		(448 998,22)
Saldo dos fluxos monetários do período			544 198,03		(16 662 953,42)
Disponibilidades no início do período			369 263,23		17 032 216,65
Disponibilidades no fim do período			913 461,26		369 263,23

O Conselho de Administração



O Contabilista Certificado



**Dezembro 2024**

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



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

**Anexo às Demonstrações Financeiras**

**Índice**

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

## 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, nº 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 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.

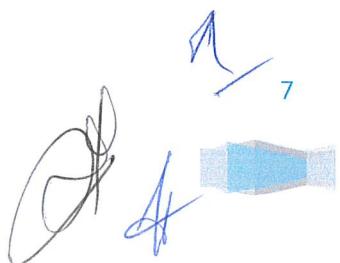
A Unique SIC foi convertida em OIC a 1 de abril de 2021 e tem a duração de 20 anos, prorrogáveis por períodos não superiores a 20 anos.

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 nº 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 exporto 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%, 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 2024, 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) 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 2024 as avaliações dos imóveis têm a seguinte composição:

IMÓVEIS	Área (m2)	Valor do imóvel	Média dos valores de avaliação	Valor Potencial
<b>TERRENOS URBANIZADOS NÃO ARRENDADOS</b>				
Terreno Ataboeira Art 10908	135 490	565 000	565 000	0
Albufeira - Olhos de Água - Art 12658	31 702	660 000	660 000	0
Albufeira - Olhos de Água - Art 12669	31 702	10 434 500	10 434 500	0
Albufeira - Olhos de Água - Art 9547	12 120	6 877 500	6 877 500	0
<b>Subtotal</b>		<b>18 537 000</b>	<b>18 537 000</b>	<b>0</b>
<b>CONSTRUÇÕES ACABADAS ARRENDADAS</b>				
Prédio Urbano Rua General João de Almeida, 16-16B	130	543 500	543 500	0
<b>Subtotal</b>		<b>543 500</b>	<b>543 500</b>	<b>0</b>
<b>CONSTRUÇÕES ACABADAS NÃO ARRENDADAS</b>				
Predio Urbano Rua General João de Almeida, 2				0
Rua General João de Almeida, 2 - Fração - AA	61	518 954	518 954	0
Rua General João de Almeida, 2 - Fração - AL	243	2 182 739	2 182 739	0
Rua General João de Almeida, 2 - Fração - BI	13	16 138	16 138	0
Rua General João de Almeida, 2 - Fração - BJ	13	16 138	16 138	0
Rua General João de Almeida, 2 - Fração - BK	13	16 138	16 138	0
Rua General João de Almeida, 2 - Fração - BL	13	16 138	16 138	0
Rua General João de Almeida, 2 - Fração - BM	13	16 138	16 138	0
Rua General João de Almeida, 2 - Fração - BN	13	16 138	16 138	0
Rua General João de Almeida, 2 - Fração - BO	13	16 138	16 138	0
Rua General João de Almeida, 2 - Fração - BP	13	36 958	36 958	0
Rua General João de Almeida, 2 - Fração - BQ	11	11 320	11 320	0
Rua General João de Almeida, 2 - Fração - BR	12	10 558	10 558	0
Rua General João de Almeida, 2 - Fração - BS	13	16 138	16 138	0
<b>Subtotal</b>		<b>2 889 635</b>	<b>2 889 635</b>	<b>0</b>
<b>Total</b>		<b>21 970 135</b>	<b>21 970 135</b>	<b>0</b>

A Unique SIC procedeu à avaliação dos seus ativos imobiliários no decorrer do exercício de 2024.

Em 31 de dezembro de 2024, a rubrica de adiantamentos por conta de compra de imóveis tem o montante de 15.042.968,75 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 2024 foi o seguinte:

11

Descrição	2024					
	No início	Subsações	Resgates	Distribuição de Outros	Resultados	No fim
	Saldo em 31.12.2023					Saldo em 31.12.2024
Valor base	50 000					50 000
Resultados acumulados	36 312 244			5 368 639	5 368 639	41 680 883
Resultados do período	5 368 639			-5 368 639	4 354 605	4 354 605
	41 730 883				4 354 605	46 085 488
Nº Unidades de participação/Ação	50 000					50 000
Valor Unidade Participação/Ação	834.6177					921.7098

### 3 - INVENTÁRIOS

Em 31 de dezembro de 2024 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	28/03/2024	558 000	28/03/2024	572 000	565 000	565 000	435 407	0
Albufeira - Olhos de Água - Art 12658	31 702	23/02/2023	449 684	29/01/2024	633 000	29/01/2024	687 000	660 000	660 000	210 316	0
Albufeira - Olhos de Água - Art 12669	31 702	23/02/2023	5 686 900	29/01/2024	10 027 000	29/01/2024	10 842 000	10 434 500	10 434 500	4 747 600	0
Albufeira - Olhos de Água - Art 9547	12 120	23/02/2023	6 330 700	29/01/2024	6 664 000	29/01/2024	7 091 000	6 877 500	6 877 500	546 800	0
<b>Subtotal</b>			<b>12 596 877</b>		<b>17 882 000</b>		<b>19 192 000</b>	<b>18 537 000</b>	<b>18 537 000</b>	<b>5 940 123</b>	<b>0</b>
<b>CONSTRUÇÕES ACABADAS ARRENADADAS</b>											
Prédio Urbano Rua General João de Almeida, 16-16B	130	12/10/2016	159 966	28/03/2024	511 000	28/03/2024	576 000	543 500	543 500	383 534	0
<b>Subtotal</b>			<b>159 966</b>		<b>511 000</b>		<b>576 000</b>	<b>543 500</b>	<b>543 500</b>	<b>383 534</b>	<b>0</b>
<b>CONSTRUÇÕES ACABADAS NÃO ARRENADADAS</b>											
Prédio Urbano Rua General João de Almeida, 2											0
Rua General João de Almeida, 2 - Fracção - AA	61	08/04/2016	158 423	03/06/2024	493 900	03/06/2024	544 007	518 954	518 954	360 530	0
Rua General João de Almeida, 2 - Fracção - AL	243	08/04/2016	705 468	03/06/2024	2 094 478	03/06/2024	2 271 000	2 182 739	2 182 739	1 477 271	0
Rua General João de Almeida, 2 - Fracção - BI	13	08/04/2016	6 251	03/06/2024	16 000	03/06/2024	16 277	16 138	16 138	9 888	0
Rua General João de Almeida, 2 - Fracção - BJ	13	08/04/2016	6 251	03/06/2024	16 000	03/06/2024	16 277	16 138	16 138	9 888	0
Rua General João de Almeida, 2 - Fracção - BK	13	08/04/2016	6 251	03/06/2024	16 000	03/06/2024	16 277	16 138	16 138	9 888	0
Rua General João de Almeida, 2 - Fracção - BL	13	08/04/2016	6 251	03/06/2024	16 000	03/06/2024	16 277	16 138	16 138	9 888	0
Rua General João de Almeida, 2 - Fracção - BM	13	08/04/2016	6 251	03/06/2024	16 000	03/06/2024	16 277	16 138	16 138	9 888	0
Rua General João de Almeida, 2 - Fracção - BN	13	08/04/2016	6 251	03/06/2024	16 000	03/06/2024	16 277	16 138	16 138	9 888	0
Rua General João de Almeida, 2 - Fracção - BO	13	08/04/2016	6 251	03/06/2024	16 000	03/06/2024	16 277	16 138	16 138	9 888	0
Rua General João de Almeida, 2 - Fracção - BP	13	08/04/2016	10 777	03/06/2024	36 000	03/06/2024	37 915	36 958	36 958	26 181	0
Rua General João de Almeida, 2 - Fracção - BQ	11	08/04/2016	7 544	03/06/2024	11 141	03/06/2024	11 500	11 320	11 320	3 776	0
Rua General João de Almeida, 2 - Fracção - BR	12	08/04/2016	7 544	03/06/2024	10 000	03/06/2024	11 115	10 558	10 558	3 014	0
Rua General João de Almeida, 2 - Fracção - BS	13	08/04/2016	6 251	03/06/2024	16 000	03/06/2024	16 277	16 138	16 138	9 888	0
<b>Subtotal</b>			<b>939 761</b>		<b>2 773 519</b>		<b>3 005 751</b>	<b>2 889 635</b>	<b>2 889 635</b>	<b>1 949 874</b>	<b>0</b>
<b>Total</b>			<b>13 696 604</b>		<b>21 166 519</b>		<b>22 773 751</b>	<b>21 970 135</b>	<b>21 970 135</b>	<b>8 273 531</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 2024 e 2023 apresentamos o quadro das valias apuradas:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Perdas e Ganhos em Ativos Imobiliários</b>		
Perdas		
Em Ativos Imobiliários:		
Menos-valias potenciais	23 242	19 481
Menos-valias efectivas	0	0
Outras Perdas	0	0
Outras Perdas Op. Financeiras:		
Outras Perdas	0	0
	<u>23 242</u>	<u>19 481</u>
Ganhos		
Mais-valias potenciais	468 445	5 770 138
Mais-valias efectivas	809 712	25 905
Outros	0	70 724
	<u>1 278 157</u>	<u>5 866 768</u>
	<u>1 254 915</u>	<u>5 847 286</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 = 5 607 968,75 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 Predilectplanet, cujo montante adiantado ascendia a 2 140 000 euros.

Em 20 de janeiro de 2025 a Câmara Municipal de Albufeira emitiu a licença especial de acabamentos para obra de construção de hotel, piscina e muro de vedação sobre o prédio urbano inscrito na matriz predial sob o n.º 9547, pelo prazo de 12 meses. Relativamente aos restantes imóveis do Cerro Grande, estão em curso as diligências necessárias para o início dos projetos de construção.

Em 31 de dezembro de 2024, os restantes elementos da carteira detalham-se da seguinte forma:

	Quant.	Moeda	Valor global
CC05 Participações em sociedades imobiliárias na UE - Ações Preciouscipher, S.A.	18 334	EUR	10 229 780
Subtotal			10 229 780
CC02 - Depósitos à Ordem Depósitos à ordem Banco Invest		EUR	12 317
Depósitos à ordem Millennium BCP		EUR	901 144
Subtotal			913 461
CC13 ATIVOS - Outros Outros Ativos		EUR	306 672
Subtotal			306 672
CC09 - Adiantamentos por conta de imóveis Adiantamentos por conta de imóveis		EUR	15 042 969
Subtotal			15 042 969
CC12 - Rendas em dívida Rendas em dívida		EUR	41
Subtotal			41
CC14 - Recebimentos por conta de imóveis Recebimentos por conta de imóveis		EUR	(98 500)
Subtotal			(98 500)
CC19 - Outros Outros Passivos		EUR	(2 279 070)
Subtotal			(2 279 070)
<b>TOTAL</b>			24 115 353
<b>VALOR LÍQ. GLOBAL SIC (VLGF)</b>			46 085 488

#### 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	Divisa	Cotação Euros	Mais e Menos Valias	Valor Global
<b>PARTICIPAÇÕES EM SOCIEDADES IMOBILIÁRIAS</b>						
Preciouscipher - Sic, Imobiliária Fechada, S.A - Ações	18 334	16/11/2023	EURO	148.2697	2 680 563	2 718 376
Preciouscipher - Sic Imobiliária Fechada, S.A - Prestações Suplementares		16/11/2023	EURO		0	7 511 404
<b>Total</b>					<b>2 680 563</b>	<b>10 229 780</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 RRGA). 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 2024, 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 2024 e 2023 foi o seguinte:

Descrição	2024			
	31/12/2023	Aumentos	Reduções	31/12/2024
Depósitos à Ordem	369 263			913 461
	<u>369 263</u>			<u>913 461</u>

## 8 - RENDAS VENCIDAS

Em 31 de dezembro de 2024 não existem movimentos na rubrica de ajustamentos por dívidas a receber.

Em 31 de dezembro 2024, 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 2024 foi recebida em janeiro de 2025.

**10 - GARANTIAS PRESTADAS**

Não existem garantias reais prestadas pela Unique SIC.

**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.

15

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 2024 e 2023, os impostos suportados apresentam a seguinte decomposição:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Impostos indiretos:		
Imposto selo	31 740	29 046
IMI	52 358	18 104
	<hr/> 84 098	<hr/> 47 151
	<hr/> 84 098	<hr/> 47 151

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.

16

**13 - RESPONSABILIDADE COM E DE TERCEIROS**

As responsabilidades com e de terceiros são as seguintes:

Tipo de responsabilidade	<u>Montantes</u>	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Operações a prazo de venda de imóveis:		
Predio Urbano Rua General João de Almeida, 2	98 500	88 500
	<u>98 500</u>	<u>88 500</u>
	<u>98 500</u>	<u>88 500</u>
	<u>98 500</u>	<u>88 500</u>

De acordo com os consultores jurídicos da Unique SIC, não existem processos judiciais, litígios ou responsabilidades à data de 31 de dezembro de 2024.

**14 - CONTAS DE TERCEIROS – ATIVOS**

Estas rubricas têm a seguinte decomposição:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Contas de Terceiros		
Devedores por rendas vencidas	41	41
	<u>41</u>	<u>41</u>
Terceiros, saldos devedores:		
Pagamentos antecipados	149 021	119 027
	<u>149 021</u>	<u>119 027</u>
	<u>149 062</u>	<u>119 068</u>

Em 31 de dezembro de 2024, 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. Sobre a caução prestada à Câmara Municipal de Lisboa, foi devolvido à SIC, em 2024, o montante de 106 038 euros. Em 2025 a compensação das contas de ativo e passivo será efetuada.

**15 - ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS – ATIVO**

Em 31 de dezembro 2024 e 2023, estas rubricas têm a seguinte composição:

	2024	2023
Despesas com custo diferido:		
Custo diferido de ativos imobiliários	139 731	0
Seguros antecipados	0	159
Comissões de Mediação	17 920	7 404
	<u>157 652</u>	<u>7 563</u>

Nos exercícios de 2024 e 2023, os gastos diferidos referentes a comissão de mediação são apenas relativos à obra Unique Belém, cuja venda se iniciou no exercício de 2023. Em Maio de 2024 a Unique SIC iniciou obras de recuperação do imóvel sítio na Rua General João Almeida n.º 16. No mesmo período a Unique SIC iniciou também os projetos para construção do empreendimento no Cerro Grande. Os custos diferidos de ativos imobiliários referem-se a estes dois projetos.

## 16 - CONTAS DE TERCEIROS – PASSIVOS

Em 31 de dezembro 2024 e 2023, estas rubricas têm a seguinte composição:

	2024	2023
Outros Credores:		
Outros (1)	2 157 519	8 961 281
	<u>2 157 519</u>	<u>8 961 281</u>
Adiantamentos por venda imóveis:		
UNIQUE BELEM (2)	10 000	0
OUTROS	88 500	88 500
	<u>98 500</u>	<u>88 500</u>
	<u>2 256 019</u>	<u>9 049 781</u>

- (1) 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. No período findo em 31 de dezembro de 2024 o montante em dívida ascende a 2.000.000,00 euros.
- (2) Em 2024, a rubrica corresponde à reserva do apartamento C3B do empreendimento Unique Belém, sítio na Rua General João Almeida, n.º 2.

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

	2024	2023
Fornecedores de Fornecimentos e Serviços	157 207	1 281
Cosmarea SA	2 000 000	8 960 000
	<u>2 157 207</u>	<u>8 961 281</u>

18



## 17 - ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS – PASSIVOS

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	2024	2023
Acréscimos de custos:		
Comissões Gestão	15 453	16 549
Comissões Depósito	4 116	4 413
Imposto de Selo Verba nº 29 TGIS	5 708	5 216
Custos com construção imóveis (1)	0	1 031 562
Subcontratos	77 572	107 180
IMI	15 600	8 163
Auditoria	0	3 075
Outros custos a pagar	782	2 337
Taxa de supervisão	2 319	2 170
	<hr/> 121 550	<hr/> 1 180 665

(1) Integra o acréscimo das comissões de mediação devidas pelas vendas das frações ocorridas em 2023, que foi desreconhecido em 2024.

## 19 - COMISSÕES

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	2024	2023
Em activos imobiliários		
Comissão de intermediação	224 554	178 901
	<hr/> 224 554	<hr/> 178 901
Outras, de Operações correntes		
Comissão de gestão	192 830	165 648
Comissão de depósito	49 120	44 254
Taxa de supervisão	13 698	12 894
	<hr/> 255 648	<hr/> 222 796
	<hr/> 480 202	<hr/> 401 698

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 2024 a SIC realizou as 3 escrituras de venda das frações do empreendimento Unique Belém.

## 20 - FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

Em 31 de dezembro 2024 e 2023, a rubrica de gastos com fornecimentos e serviços externos apresenta a seguinte decomposição:

	2024	2023
Água	2 008	1 000
Electricidade	1 039	2 196
Seguros	2 466	703
Condomínio	0	10 707
Conservação	103	2 153
Reparações	1 169	8 149
Vigilância e Segurança	9 351	0
Auditória	4 674	5 689
Avaliação de Activos	9 717	20 510
Trabalhos Especializados	0	6 335
Contendoso e notariado	1 725	10 501
Arrendamento	13 750	0
Publicidade e marketing	1	2 608
Outros	1 780	1 294
	<u>47 783</u>	<u>71 843</u>

No exercício de 2024, a Unique SIC incorreu, nos termos do seu regulamento de gestão, em gastos de avaliação de imóveis no montante de 9 717 euros. 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.

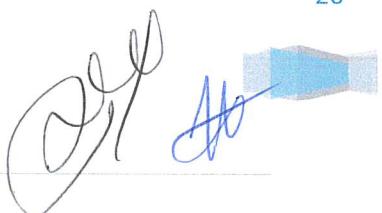
## 21 - RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS

Estas rubricas têm a seguinte decomposição:

	2024	2023
Rendimentos de Activos Imobiliários:		
Rendimentos de Activos Imobiliários:	492	38 131
	<u>492</u>	<u>38 131</u>

Nos exercícios de 2024 e 2023, os rendimentos de ativos imobiliários são relativos apenas aos contratos de arrendamento em vigor.

Em fevereiro de 2023, a Unique SIC foi resarcida 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.



20

## 22 - OUTROS CUSTOS E PROVEITOS CORRENTES

Estas rubricas têm a seguinte decomposição:

	2024	2023
Custos e perdas correntes:		
Despesas bancárias	779	1 049
	<u>779</u>	<u>1 049</u>

## 23 - OUTRAS DIVULGAÇÕES OBRIGATÓRIAS

Divulgação das remunerações pagas pela sociedade gestora da SIC aos trabalhadores e órgãos do conselho de administração, conforme disposto no nº 1 do artigo 93.º 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 da SIC aos seus colaboradores:

	2024	2024
Remuneração dos órgãos sociais	71 231	67 332
Remuneração do pessoal	<u>136 149</u>	<u>131 175</u>
	<b><u>207 380</u></b>	<b><u>198 507</u></b>

Em 31 de Dezembro 2024 e 2023, 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:

	2024	2023
Dr. Fernando Amaro Valente de Almeida	54 346	51 452
Dr. Rubén José de Almeida Martins Raposo	<u>16 885</u>	<u>15 880</u>
	<b><u>71 231</u></b>	<b><u>67 332</u></b>

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 4.340,48 euros.

Durante o exercício de 2024 não se verificaram alterações significativas da política de remuneração adotada.

21

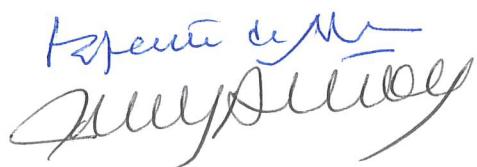
**24 - EVENTOS SUBSEQUENTES**

Entre 31 de dezembro de 2024 e a presente data não ocorreram outros factos relevantes com influência nas contas do exercício.

Em janeiro de 2025 a Unique SIC procedeu à avaliação dos imóveis sitos em Olhos d'Água, Albufeira, da qual resultou uma valorização positiva de 1 104 407,71 euros.

Lisboa, 31 de março de 2025

O Conselho de Administração



O Contabilista Certificado



## 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 2024 (que evidencia um total de 48 463 058 euros e um total de capital do OIC de 46 085 488 euros, incluindo um resultado líquido de 4 354 605 euros), a demonstração dos resultados e a demonstração dos fluxos monetários relativas ao ano findo naquela data, e o anexo às demonstrações financeiras que inclui um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira da UNIQUE PRIVATE CONDO - SIC, Imobiliária Fechada, S.A. em 31 de dezembro de 2024 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.

#### Ênfase

Conforme divulgado nas notas 1 e 3 do anexo às demonstrações financeiras, o ativo do OIC é constituído um terreno urbanizado designado como “Cerro Grande”, valorizado por 17 972 000 euros (em 31 de dezembro de 2023: 17 713 475 euros), cujas avaliações efetuadas em janeiro de 2024 pelos peritos avaliadores de imóveis, de acordo com as regras preconizadas pela CMVM, têm implícito um conjunto de pressupostos, cuja verificação depende fundamentalmente do licenciamento e da capacidade de executar e edificar o projeto no qual se baseiam as avaliações. As eventuais alterações dessas capacidades, poderão ter impacto na valorização e no valor de realização dos ativos imobiliários. Adicionalmente, conforme divulgado nas notas 3 e 24 do anexo às demonstrações financeiras, em janeiro de 2025 foram executadas novas avaliações periódicas ao supramencionado ativo, apurando-se uma valorização líquida de 1 104 408 euros, sendo que para uma das componentes do projeto de desenvolvimento (Hotel) foi obtida já em janeiro de 2025 uma Licença de Obras de Construção (Acabamentos) emitida pela Câmara Municipal de Albufeira. A nossa opinião não é modificada em relação a esta matéria.

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

O órgão de gestão da Entidade Gestora é responsável pela:

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

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

##### **Sobre o relatório de gestão**

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

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

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

Sobre a matéria indicada não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 15 de abril de 2025

Hugo Albuquerque Fernandes  
Hugo Albuquerque Fernandes,  
(ROC n.º 1870, inscrito na CMVM sob o n.º 20180022)  
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 2024, 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, atentos os aspetos acima referidos e à ênfase referida no relatório de auditoria, 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 2024;

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

Lisboa, 15 de abril de 2025

### *O FISCAL ÚNICO*

Hugo Albuquerque Fernandes  
Hugo Albuquerque Fernandes,  
(ROC n.º 1870, inscrito na CMVM sob o n.º 20180022)  
em representação de BDO & Associados - SROC