

2025
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 2025

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 2025, para vossa apreciação.

As contas foram auditadas pela BDO & Associados, SROC, S.A.



Ruben Raposo

ÍNDICE

1. Sumário Executivo	3
2. Enquadramento Macroeconómico	4
3. Sector Imobiliário, Fundos De Investimento Imobiliário E Sic's.....	5
4. Actividade No Ano 2025	7
5. Perspectivas Para 2026	7
6. Património Imobiliário	7
7. Critérios, Metodologias E Pressupostos Utilizados Na Avaliação	7
8. Aplicação De Resultados.....	8
9. Eventos Subsequentes.....	8
10. Sustentabilidade	9





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 2025.

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 2025 a sociedade apresentou um valor líquido no período de 3.000.403 euros com um valor de 981,7178 euros, por ação e um capital de 49.085.891,62 euros.

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%
2025	49 085 892	50 000	981,7178	6,51%

Valores em Euros

Resultado	2021	2022	2023	2024	2025
Proveitos	32 113 732	13 749 012	5 913 001	4 990 862	3 461 603
Custos	1 628 594	7 973 766	544 362	636 257	461 200
Resultado Líquido	30 485 138	5 775 246	5 368 639	4 354 605	3 000 403

Valores em Euros

Discriminação de custos suportados pela SIC	2021	2022	2023	2024	2025
Impostos e Taxas	15 417	41 347	47 151	84 098	75 402
Comissão de Gestão	126 508	136 322	165 648	192 830	182 917
Comissão de Depósito	33 921	61 714	44 254	49 120	48 875
Taxa de Supervisão	2 894	10 956	12 894	13 698	15 810
Custos de Auditoria	7 995	7 995	5 689	4 674	7 749

Valores em Euros

2. ENQUADRAMENTO MACROECONÓMICO

Enquadramento Económico Global em 2025: Entre a Estabilização e a Incerteza

De acordo com as projeções do **Fundo Monetário Internacional (FMI)** e do **Banco Mundial**, o ano de 2025 aponta para um crescimento económico global de **3,2%**. Este cenário sugere uma "aterragem suave" após o ciclo de aperto monetário. No entanto, o crescimento permanece desigual, condicionado pela fragmentação geoeconómica e pela persistência de conflitos no Médio Oriente e na Ucrânia. Os bancos centrais, incluindo a **Reserva Federal (Fed)** e o **BCE**, iniciaram um ciclo de descida gradual das taxas de juro, à medida que a inflação global converge para os **3,5%** (FMI).

- **Europa:** A Zona Euro apresenta uma recuperação tímida, com o **PIB a crescer 1,5%** (Jornal de negócios), impulsionado pela recuperação do consumo privado e pela queda da inflação.
- **EUA:** A economia norte-americana mantém-se resiliente, embora com uma desaceleração para **2,2%** (jornal Público), refletindo o impacto desfasado das políticas restritivas.
- **China:** O crescimento foi de apenas **5%** (Banco BPI), devido à crise no setor imobiliário e ao envelhecimento demográfico, apesar dos pacotes de estímulo do governo.
- **Setores Estratégicos:** A Inteligência Artificial generativa e a infraestrutura de energia verde consolidam-se como os principais destinos de investimento direto estrangeiro.

Cenário Económico Português em 2025: Impulso pelo Investimento e Consumo

Em 2025, de acordo com o jornal Observador, a economia portuguesa registou um crescimento do **PIB de 1,9%**. Este desempenho é superior à média da Zona Euro, sendo sustentado pelo maior consumo das famílias e investimento público, nomeadamente na habitação, via fundos europeus (PRR) e políticas orçamentais favoráveis beneficiando de condições financeiras mais favoráveis.

- **Finanças Públicas:** A trajetória de redução da dívida pública permanece firme, de acordo com uma nota do Banco de Portugal, em 2025, o peso da dívida pública no PIB teve uma redução para 89.7%. Portugal mantém uma posição de excedente orçamental ou equilíbrio próximo de zero, reforçando a confiança internacional.
- **Inflação:** De acordo com o Instituto Nacional de Estatística (INE), a taxa de inflação em Portugal — medida pela variação média anual do Índice de Preços no Consumidor (IPC) — fixou-se em 2,2% no conjunto do ano de 2025.

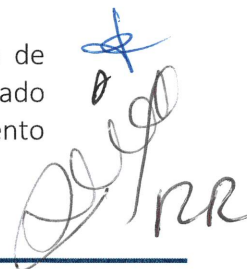
Este resultado confirma uma trajetória de estabilização, situando-se abaixo dos 2,4% observados no ano anterior (2024), e demonstra a convergência da economia portuguesa para a meta de estabilidade de preços definida pelo Banco Central Europeu (BCE), que aponta para uma inflação de 2% no médio prazo..

- **Setor Externo:** O turismo continua a bater recordes de receitas, embora o crescimento das exportações de bens enfrente desafios devido à estagnação industrial de parceiros como a Alemanha.
- **Mercado de Trabalho:** O ano de 2025 confirmou a manutenção de uma situação próxima do pleno emprego em Portugal. De acordo com os dados definitivos do Instituto Nacional de Estatística (INE), a taxa de desemprego fixou-se numa média anual de 6%.

Contudo, a escassez de mão-de-obra qualificada permanece como um desafio estrutural significativo, com particular incidência nos setores da construção e da tecnologia. Esta pressão no mercado de trabalho reflete a dificuldade de alinhamento entre a oferta disponível e as necessidades de competências específicas exigidas pelas empresas.

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

Em 2025, o setor imobiliário em Portugal continuou a apresentar uma dinâmica de crescimento e atração de investimento, com várias tendências que marcaram o mercado tanto em termos de transações, como na evolução dos fundos de investimento imobiliário e dos Organismos de Investimento Coletivo (OIC).



O mercado imobiliário português manteve em 2025 um desempenho robusto, com o volume de investimento transacionado a ultrapassar os **2 000 milhões de euros**, apoiado por uma macroeconomia estável, atração de capital estrangeiro e retoma das operações em segmentos como retalho, escritórios e hotelaria. Prevê-se que o investimento imobiliário total ultrapasse **2,4 mil milhões de euros** neste ano, refletindo um crescimento significativo face a 2024. Estas previsões são sustentadas por análises de mercado e estudos sectoriais apresentados por consultoras especializadas.

O preço das propriedades em Portugal continuou a crescer em 2025, com o país a registar algumas das maiores taxas de valorização imobiliária na União Europeia. Relatórios internacionais indicam aumentos anuais que superam largamente a média europeia, reforçando a atratividade de Portugal como destino para investidores nacionais e internacionais.

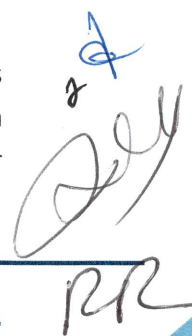
O ano de 2025 consolidou uma fase de expansão sem precedentes para os **Fundos de Investimento Imobiliário (FII) em Portugal**. De acordo com os dados oficiais da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), o setor atingiu um máximo histórico, encerrando o ano com um número fundos imobiliários ativos, superior a 321. Este dinamismo traduziu-se num volume de ativos sob gestão superior a 20 mil milhões de euros, confirmando uma trajetória de crescimento robusto de cerca de 20% tanto no número de veículos constituídos como no valor total do património gerido, face ao período homólogo.

Os indicadores mensais divulgados pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) mostram que o valor sob gestão continuou a crescer ao longo do ano, atingindo mais de **20 mil milhões de euros no final de dezembro de 2025**, com os fundos abertos de investimento imobiliário a apresentarem uma subida importante no capital investido.

Além dos FII tradicionais, também as **Sociedades de Investimento Coletivo imobiliário (SIC's)** ganharam destaque como veículos alternativos de investimento, frequentemente com benefícios fiscais atrativos e maior foco em projetos imobiliários específicos. Registou-se a entrada de novas SIC e a conversão de fundos existentes para este regime, refletindo o interesse crescente por este tipo de estrutura por parte dos gestores e investidores.

A diversificação das carteiras dos fundos imobiliários tem sido outro traço relevante em 2025, embora a maior parte dos ativos continue a ser composta por imóveis concluídos, com menor peso relativo de habitação. Contudo, tem-se verificado um aumento no investimento em projetos de reabilitação e desenvolvimento imobiliário, sinalizando oportunidades crescentes neste segmento.

Em conjunto, estes fatores — crescimento do volume de investimento, valorização dos ativos, expansão do número de fundos e evolução das estruturas de SIC's — apontam para um mercado imobiliário português em 2025 caracterizado por resiliência, maior maturidade e contínua capacidade de atrair capital nacional e internacional.



4. ACTIVIDADE NO ANO 2025

Durante o Ano de 2025, o fundo deu inicio à construção de uma moradia em Belém. Não tendo efetuados outras operações de relevo.

5. PERSPECTIVAS PARA 2026

Preveemos o lançamento de um novo empreendimento em Albufeira até final do ano de 2026, que contará, para além da área residencial, com um complexo hoteleiro e de lazer.

6. 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.

7. 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, por uma participação numa sociedade imobiliária SIC, na qual detém 18.334 ações, no valor global de 12.030.704€ e 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 2025

Descrição Imóvel	PAI	Avaliação I	PAI	Avaliação II	Médias
Albufeira - Olhos de Água - Art 9547	20050002	7 121 410 €	20180059	7 177 511 €	7 149 460 €
Albufeira - Olhos de Água - Art 12669	20180059	11 336 355 €	20050002	11 513 878 €	11 425 116 €
Albufeira - Olhos de Água - Art 12658	20050002	632 900 €	20180059	645 707 €	639 304 €
Prédio Urbano Rua General João de Almeida, 16-16B	20180059	544 190 €	20050002	595 985 €	570 088 €
Prédio Urbano - Rua General João de Almeida, 2, Ajuda, Lisboa - AL	20180059	2 252 465 €	20050002	2 313 200 €	2 282 833 €
Prédio Urbano - Rua General João de Almeida, 2, Ajuda, Lisboa - BI	20180059	16 250 €	20050002	16 800 €	16 525 €
Prédio Urbano - Rua General João de Almeida, 2, Ajuda, Lisboa - BJ	20180059	16 250 €	20050002	16 800 €	16 525 €
Prédio Urbano - Rua General João de Almeida, 2, Ajuda, Lisboa - BK	20180059	16 250 €	20050002	16 800 €	16 525 €
Prédio Urbano - Rua General João de Almeida, 2, Ajuda, Lisboa - BL	20180059	16 250 €	20050002	16 800 €	16 525 €
Prédio Urbano - Rua General João de Almeida, 2, Ajuda, Lisboa - BM	20180059	16 250 €	20050002	16 800 €	16 525 €
Prédio Urbano - Rua General João de Almeida, 2, Ajuda, Lisboa - BN	20180059	16 250 €	20050002	16 800 €	16 525 €
Prédio Urbano - Rua General João de Almeida, 2, Ajuda, Lisboa - BO	20180059	16 250 €	20050002	16 800 €	16 525 €
Prédio Urbano - Rua General João de Almeida, 2, Ajuda, Lisboa - BP	20180059	37 206 €	20050002	38 600 €	37 903 €
Prédio Urbano - Rua General João de Almeida, 2, Ajuda, Lisboa - BQ	20050002	11 400 €	20180059	11 700 €	11 550 €
Prédio Urbano - Rua General João de Almeida, 2, Ajuda, Lisboa - BR	20180059	10 725 €	20050002	12 400 €	11 563 €
Prédio Urbano - Rua General João de Almeida, 2, Ajuda, Lisboa - BS	20180059	16 250 €	20050002	16 800 €	16 525 €

Valores em Euros

8. APLICAÇÃO DE RESULTADOS

Em 2025, o Resultado Líquido, conforme já referido, e como consta das contas apresentadas, foi de 3 000 403 euros.

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

9. EVENTOS SUBSEQUENTES

Entre 31 de Dezembro de 2025 e a presente data, a SIC adquiriu no dia 13 de fevereiro de 2026, 1 069 679 unidades de participação do Fundo de investimento imobiliário denominado Trindade – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado tendo ainda realizado em janeiro a avaliação dos imóveis, sito, em Olhos d'Água, Albufeira, da qual resultou uma valorização positiva de 295 019,79 euros.

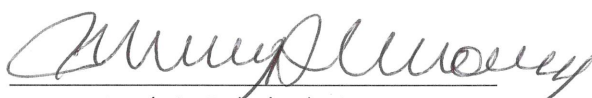


10. SUSTENTABILIDADE

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, 10 de abril de 2026

O Conselho de Administração



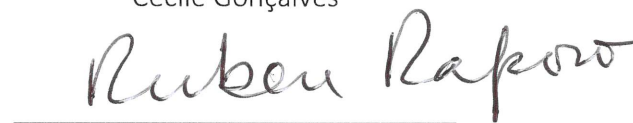
António Rebelo de Sousa



Pascoal Gonçalves



Cécile Gonçalves



Ruben José Raposo

Dezembro 2025

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



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

Demonstrações Financeiras

RR 

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

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

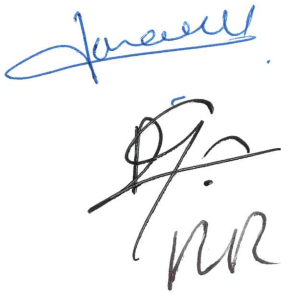
DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS

(EUROS)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	NOTAS	2025		2024	
OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIOS					
RECEBIMENTOS					
Alienação de ativos imobiliários		1 168 000.00		4 240 000.00	
Rendimentos de ativos imobiliários		3 033.00		492.00	
Adiantamentos por conta de venda de ativos imob.		116 000.00		0.00	
Outros recebimentos de ativos imobiliários		730 312.50	2 017 345.50	329 531.25	4 570 023.25
PAGAMENTOS					
Aquisição de ativos imobiliários		0.00		0.00	
Adiantamentos por conta de compra de ativos imob.		78 324.71		0.00	
Despesas correntes (FSE) com ativos imob.		368 248.17		207 315.50	
Comissões em ativos imob.		71 832.00		0.00	
Aquisição de participações em sociedades imobiliárias		0.00		6 960 000.00	
Outros pagamentos de ativos imobiliários		0.00	518 404.88	118 829.27	7 286 144.77
Fluxo das operações sobre ativos imobiliários			1 498 940.62		(2 716 121.52)
OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS					
RECEBIMENTOS					
Outros recebimentos relacionados com a carteira		200 000.00	200 000.00	0.00	0.00
PAGAMENTOS					
Subscrições de unidades de participação		2 000 000.00	2 000 000.00	0.00	0.00
Fluxo das operações da carteira de títulos			(1 800 000.00)		0.00
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE					
RECEBIMENTOS					
Juros de depósitos bancários		0.00		0.00	
Empréstimos contraídos		0.00		4 000 000.00	
Outros recebimentos correntes		0.00	0.00	0.00	4 000 000.00
PAGAMENTOS					
Empréstimos contraídos		0.00		400 000.00	
Comissão de gestão		190 792.95		193 926.32	
Comissão depósito		48 812.00		40 748.15	
Juros devedores de depósitos bancários		0.00		0.00	
Impostos e taxas		83 400.72		101 345.54	
Outros pagamentos correntes		49 896.34	372 902.01	3 660.44	739 680.45
Fluxo das operações de gestão corrente			(372 902.01)		3 260 319.55
Saldo dos fluxos monetários do período			(673 961.39)		544 198.03
Disponibilidades no início do período			913 461.26		369 263.23
Disponibilidades no fim do período			239 499.87		913 461.26

O Conselho de Administração

O Contabilista Certificado

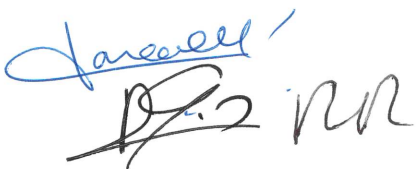


LIBERTAS - SGOIC, SA
Avenida da Liberdade, 129 6º - Lisboa
Matric. Conserv. Reg. Com. de Lisboa
Capital Social 600 000 Euros
N.º Contribuinte 508 536 790

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

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS							
(valores em EUR/OS)				Data: 31/12/2025			
CUSTOS E PERDAS				PROVEITOS E GANHOS			
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2025	2024	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2025	2024
CUSTOS E PERDAS CORRENTES				PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
711 + 718	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS						
719	De operações correntes	0.00	0.00				
	De operações extrapatrimoniais	0.00	0.00				
723	COMISSÕES			811 + 818	JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS		
724 + ... + 728	Em Ativos Imobiliários	79 581.00	224 553.72		Outros, de Operações Correntes	0.00	0.00
729	Outras, de Operações Correntes	247 602.30	255 647.88				
	De operações extrapatrimoniais	0.00	0.00	822...825	RENDIMENTO DE TÍTULOS		
					Da Carteira de Títulos e Part. Em Soc. Imobil.	0.00	0.00
732	PERDAS OPER.FINANCEIRAS de ACT. IMOB.			832	GANHOS OPER.FINANCEIRAS e VAL. IMOB.	2 000 923.69	2 680 563.38
733	Na Carteira de Títulos e Participações	0.00	0.00	833	Da Carteira de Títulos e participações	1 447 512.27	1 278 156.93
731+738	Em Ativos Imobiliários	20 696.43	23 241.61	831+838	Em Ativos Imobiliários	0.00	0.00
739	Outras em Operações Correntes	0.00	0.00	839	Outros em operações correntes	0.00	0.00
	Em operações extrapatrimoniais	0.00	0.00		Em operações extrapatrimoniais	0.00	0.00
7411+7421	IMPOSTOS			852	REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES		
7412+7422	Impostos sobre o Rendimento	0.00	0.00		Provisões para encargos	0.00	0.00
7418+7428	Impostos Indirectos	75 401.54	84 097.95	86	RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁR.	2 992.00	492.00
	Outros Impostos	0.00	0.00	87	OUTROS PROV. GANHOS CORRENTES	0.00	0.00
751	PROVISÕES DO EXERCÍCIO				TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)	3 451 427.96	3 959 212.31
752	Ajustamentos de dívidas a receber	0.00	0.00				
	Provisões para Encargos	0.00	0.00				
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	37 341.79	47 783.05		PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS		
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	577.00	778.65	883	Ganhos de exercícios anteriores	0.00	1 031 649.63
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	461 200.06	636 102.86	884...888	Outros ganhos eventuais	10 175.29	0.00
781	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS				TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)	10 175.29	1 031 649.63
782	Valores Incobráveis	0.00	0.00				
783	Perdas Extraordinárias	0.00	0.00				
784...788	Perdas de exercícios anteriores	0.00	0.00				
	Outras Perdas Eventuais	0.00	153.75				
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)	0.00	153.75				
66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se > 0)	3 000 403.19	4 354 605.33	66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se < 0)	0.00	0.00
	TOTAL	3 461 603.25	4 990 861.94		TOTAL	3 461 603.25	4 990 861.94
	Resultados da Carteira de Títulos	2 000 923.69	2 680 563.38		Resultados Eventuais	10 175.29	1 031 495.88
	Resultados de Ativos Imobiliários	1 312 885.05	983 070.55		Resultados antes de Imposto s/ o Rendimento	3 000 403.19	4 354 605.33
	Resultados das Operações Extrapatrimoniais	0.00	0.00		Resultados Líquidos do Período	3 000 403.19	4 354 605.33
	Resultados Correntes	2 990 227.90	3 323 109.45				

O Conselho de Administração



O Contabilista Certificado



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

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

BALANÇO							Data: 31/12/2025			
(valores em EUROS)										
ATIVO							PASSIVO			
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Bruto	Mv/Af	mv/ad	Líquido	Líquido	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2025	2024
31	ATIVOS IMOBILIARIOS									
32	Terrenos	12 604 756.78	6 609 123.43	0.00	19 213 880.21	18 537 000.00	61	CAPITAL DA SIC		
34	Construções	960 896.60	2 085 239.04	0.00	3 046 135.64	3 433 134.92	62	Acções Nominativas	50 000.00	50 000.00
	Adiantamentos por compra de imóv.	14 312 656.25	0.00	0.00	14 312 656.25	15 042 968.75	64	Variações Patrimoniais	0.00	0.00
	TOTAL DE ATIVOS IMOBILIARIOS	27 878 309.63	8 694 362.47	0.00	36 572 672.10	37 013 103.67	65	Resultados Transitados	46 035 488.43	41 680 883.10
								Resultados Distribuidos	0.00	0.00
22	CARTEIRA TIT. PARTICIPAÇOES									
24	Participações sociedades imobil.	7 349 216.71	4 681 487.07	0.00	12 030 703.78	10 229 780.09	66 (DR)	Resultados Líquidos do Período	3 000 403.19	4 354 605.33
	Unidades de Participação	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		TOTAL DO CAPITAL DA SIC	49 085 891.62	46 085 488.43
	TOTAL DA CARTEIRA TITULOS E PARTIC.	7 349 216.71	4 681 487.07	0.00	12 030 703.78	10 229 780.09				
412	CONTAS DE TERCEIROS									
413 +...+ 419	Devedores por Rendas Vencidas	0.00	0.00	0.00	0.00	41.00	47	AJUSTAMENTOS E PROVISÕES		
	Outras Contas de Devedores	77 045.94	0.00	0.00	77 045.94	149 020.52	48	Ajustamentos de Dívidas a Receber	0.00	0.00
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER	77 045.94	0.00	0.00	77 045.94	149 061.52		Provisoes Acumuladas	0.00	0.00
								TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS	0.00	0.00
12	DISPONIBILIDADES						422	CONTAS DE TERCEIROS		
13	Depósitos à ordem	239 499.87			239 499.87	913 461.26	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	239 499.87	0.00	0.00	239 499.87	913 461.26	432	Outras Contas de Credores	2 621.88	2 157 519.47
							44	Empréstimos Não Titulados	0.00	0.00
								Adiantamentos por venda de Imóveis	0.00	98 500.00
								TOTAL DOS VALORES A PAGAR	2 621.88	2 256 019.47
51	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS						53	ACRESCIMOS E DIFERIMENTOS		
52	Acréscimos de Proventos	0.00			0.00	0.00	56	Acréscimos de Custos	116 610.44	121 550.16
58	Despesas com Custo diferido	285 202.25			285 202.25	157 651.52	58	Receitas com Proventos Diferidos	0.00	0.00
59	Outros Acréscimos e Diferimentos	0.00			0.00	0.00	59	Outros Acréscimos e Diferimentos	0.00	0.00
	Contas Transitórias Ativas	0.00			0.00	0.00		Contas Transitórias Passivas	0.00	0.00
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIM. ATIVOS	285 202.25	0.00	0.00	285 202.25	157 651.52		TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS	116 610.44	121 550.16
	TOTAL DO ATIVO	35 829 274.40	13 375 849.54	0.00	49 205 123.94	48 463 058.06		TOTAL DO PASSIVO	119 232.32	2 377 569.63
								TOTAL DO PASSIVO E DO CAPITAL DA SIC	49 205 123.94	48 463 058.06
Total do Número de Ações					50 000	50 000	Valor da Ação		981.7178	921.7098

O Conselho de Administração

O Contabilista Certificado

Dezembro 2025

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



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

Anexo às Demonstrações Financeiras

RR *[Handwritten signature]*

Índice

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



NOTA INTRODUTÓRIA

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

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

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

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

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

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

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

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

RR⁷
[assinatura]
[assinatura]

BASES DE APRESENTAÇÃO E PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS

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

a) Especialização de exercícios

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

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

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

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

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

ii) Comissão de depósito

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

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

c) Ativos imobiliários

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

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

- a) Com uma periodicidade mínima de 12 meses, ou, no caso dos organismos de investimento imobiliário abertos, com a periodicidade correspondente à periodicidade do resgate, se esta for inferior àquela;
- b) Previamente à sua aquisição e alienação, não podendo a data de referência da avaliação do imóvel ser superior a seis meses relativamente à data do contrato em que é fixado o preço da transação;
- c) Sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel, nomeadamente a alteração da classificação do solo;

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

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

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

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

a) Previamente ao início do projeto;

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

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

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

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

5 - Caso os valores atribuídos difiram entre si em mais de 20%, 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 2025, 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) Participações

A Unique detém uma participação de 18.33% na Preciousciphher - Sic Imobiliária Fechada, S.A. A participação cumpre o disposto nos artigos 221º e 222º do RGA e é valorizada tendo por base o valor da ação à data de encerramento do ano.

f) 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).

g) 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 2025 as avaliações dos imóveis têm a seguinte composição:

IMÓVEIS	Área (m2)	Valor do imóvel	Média dos valores de avaliação	Valia Potencial
TERRENOS URBANIZADOS NÃO ARRENDADOS				
Albufeira - Olhos de Água - Art 12658	31 702	639 304	639 304	0
Albufeira - Olhos de Água - Art 12669	31 702	11 425 116	11 425 116	0
Albufeira - Olhos de Água - Art 9547	12 120	7 149 460	7 149 460	0
Subtotal		19 213 880	19 213 880	0
CONTRUÇÕES ACABADAS NÃO ARRENDADAS				0
Predio Urbano Rua General João de Almeida, 2				0
Rua General João de Almeida, 2 - Fração - AL	243	2 282 833	2 282 833	0
Rua General João de Almeida, 2 - Fração - BI	13	16 525	16 525	0
Rua General João de Almeida, 2 - Fração - BJ	13	16 525	16 525	0
Rua General João de Almeida, 2 - Fração - BK	13	16 525	16 525	0
Rua General João de Almeida, 2 - Fração - BL	13	16 525	16 525	0
Rua General João de Almeida, 2 - Fração - BM	13	16 525	16 525	0
Rua General João de Almeida, 2 - Fração - BN	13	16 525	16 525	0
Rua General João de Almeida, 2 - Fração - BO	13	16 525	16 525	0
Rua General João de Almeida, 2 - Fração - BP	13	37 903	37 903	0
Rua General João de Almeida, 2 - Fração - BQ	11	11 550	11 550	0
Rua General João de Almeida, 2 - Fração - BR	12	11 563	11 563	0
Rua General João de Almeida, 2 - Fração - BS	13	16 525	16 525	0
Subtotal		2 476 048	2 476 048	0
CONTRUÇÕES EM CURSO				0
Prédio Urbano Rua General João de Almeida, 16-16B	130	570 088	570 088	0
Subtotal		570 088	570 088	0
Total		22 260 016	22 260 016	0

A Unique SIC procedeu à avaliação dos seus ativos imobiliários no decorrer do exercício de 2025.

Em 31 de dezembro de 2025, a rubrica de adiantamentos por conta de compra de imóveis tem o montante de 14.312.656,25 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 2025 foi o seguinte:

Descrição	2025					
	No início Saldo em 31.12.2024	Subscrições	Resgates	Distribuição de Resultados	Resultados Outros Período	No fim Saldo em 31.12.2025
Valor base	50 000					50 000
Resultados acumulados	41 680 883				4 354 605	46 035 488
Resultados do período	4 354 605				-4 354 605	3 000 403
	46 085 488				3 000 403	49 085 892
Nº Unidades de participação/Ação	50 000					50 000
Valor Unidade Participação/Ação	921.7098					981.7178

3 - INVENTÁRIOS

Em 31 de dezembro de 2025 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
TERRENOS URBANIZADOS NÃO ARRENDADOS											
Albufeira - Olhos de Água - Art 12658	31 702	23/02/2023	449 684	28/01/2025	632 900	28/01/2025	645 707	639 304	639 304	189 619	0
Albufeira - Olhos de Água - Art 12669	31 702	23/02/2023	5 686 900	28/01/2025	11 336 355	28/01/2025	11 513 878	11 425 116	11 425 116	5 738 216	0
Albufeira - Olhos de Água - Art 9547	12 120	23/02/2023	6 468 173	28/01/2025	7 121 410	28/01/2025	7 177 511	7 149 460	7 149 460	681 288	0
Subtotal			12 604 757		19 090 664		19 337 096	19 213 880	19 213 880	6 609 123	0
CONSTRUÇÕES ACABADAS NÃO ARRENDADAS											
Prédio Urbano Rua General João de Almeida, 2											0
Rua General João de Almeida, 2 - Fração - AL	243	08/04/2016	705 468	02/06/2025	2 252 465	02/06/2025	2 313 200	2 282 833	2 282 833	1 577 365	0
Rua General João de Almeida, 2 - Fração - BI	13	08/04/2016	6 251	02/06/2025	16 250	02/06/2025	16 800	16 525	16 525	10 274	0
Rua General João de Almeida, 2 - Fração - BJ	13	08/04/2016	6 251	02/06/2025	16 250	02/06/2025	16 800	16 525	16 525	10 274	0
Rua General João de Almeida, 2 - Fração - BK	13	08/04/2016	6 251	02/06/2025	16 250	02/06/2025	16 800	16 525	16 525	10 274	0
Rua General João de Almeida, 2 - Fração - BL	13	08/04/2016	6 251	02/06/2025	16 250	02/06/2025	16 800	16 525	16 525	10 274	0
Rua General João de Almeida, 2 - Fração - BM	13	08/04/2016	6 251	02/06/2025	16 250	02/06/2025	16 800	16 525	16 525	10 274	0
Rua General João de Almeida, 2 - Fração - BN	13	08/04/2016	6 251	02/06/2025	16 250	02/06/2025	16 800	16 525	16 525	10 274	0
Rua General João de Almeida, 2 - Fração - BO	13	08/04/2016	6 251	02/06/2025	16 250	02/06/2025	16 800	16 525	16 525	10 274	0
Rua General João de Almeida, 2 - Fração - BP	13	08/04/2016	10 777	02/06/2025	37 206	02/06/2025	38 600	37 903	37 903	27 126	0
Rua General João de Almeida, 2 - Fração - BQ	11	08/04/2016	7 544	02/06/2025	11 400	02/06/2025	11 700	11 550	11 550	4 006	0
Rua General João de Almeida, 2 - Fração - BR	12	08/04/2016	7 544	02/06/2025	10 725	02/06/2025	12 400	11 563	11 563	4 019	0
Rua General João de Almeida, 2 - Fração - BS	13	08/04/2016	6 251	02/06/2025	16 250	02/06/2025	16 800	16 525	16 525	10 274	0
Subtotal			781 338		2 441 796		2 510 300	2 476 048	2 476 048	1 694 710	0
CONSTRUÇÕES EM CURSO											
Prédio Urbano Rua General João de Almeida, 16-16B	130	12/10/2016	179 558	24/03/2025	544 190	24/03/2025	595 985	570 088	570 088	390 529	0
Subtotal			179 558		544 190		595 985	570 088	570 088	390 529	0
Total			13 565 653		22 076 651		22 443 381	22 260 016	22 260 016	8 694 362	0

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 2025 e 2024 apresentamos o quadro das valias apuradas:

	2025	2024
Perdas e Ganhos em Ativos Imobiliários		
Perdas		
Em Ativos Imobiliários:		
Menos-valias potenciais	20 696	23 242
	<u>20 696</u>	<u>23 242</u>
Ganhos		
Mais-valias potenciais	1 237 566	468 445
Mais-valias efetivas	209 946	809 712
	<u>1 447 512</u>	<u>1 278 157</u>
	<u>1 426 816</u>	<u>1 254 915</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 = 4 877 656,25 euros

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

Durante o exercício de 2025, foram efetuados reembolsos de montantes anteriormente liquidados. Prevê-se a devolução integral no exercício de 2026.

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 2025, os restantes elementos da carteira detalham-se da seguinte forma:

	Quant.	Moeda	Valor global
CC05 Participações em sociedades imobiliárias na UE - Ações			
Preciousciphre, S.A.	18 334	EUR	12 030 704
Subtotal			12 030 704
CC02 - Depósitos à Ordem			
Depósitos à ordem Banco Invest		EUR	18 429
Depósitos à ordem Millennium BCP		EUR	221 070
Subtotal			239 500
CC13 ATIVOS - Outros			
Outros Ativos		EUR	362 248
Subtotal			362 248
CC09 - Adiantamentos por conta de imóveis			
Adiantamentos por conta de imóveis		EUR	14 312 656
Subtotal			14 312 656
CC19 - Outros			
Outros Passivos		EUR	(119 232)
Subtotal			(119 232)
TOTAL			26 825 876
VALOR LÍQ. GLOBAL SIC (VLGF)			49 085 892

RR

4 - INVENTÁRIO DA CARTEIRA DE TÍTULOS

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

Descrição	Quantidade	Data Aquisição	Dívida	Cotação Euros	Mais e Menos Valias	Valor Global
PARTICIPAÇÕES EM SOCIEDADES IMOBILIÁRIAS						
Preciousciphher - Sic, Imobiliária Fechada, S.A - Ações	18 334	16/11/2023	EURO	257.4070	4 681 487	4 719 300
Preciousciphher - Sic Imobiliária Fechada, S.A - Prestações Suplementares		16/11/2023	EURO		0	7 311 404
Total					4 681 487	12 030 704

De acordo com o Regulamento de gestão do OIC, que estava em vigor em 31 dezembro de 2023, em concreto na alínea f) do ponto 1.3 (Limites ao Investimento), a Entidade Gestora não podia, relativamente ao conjunto de OIC que administra, adquirir mais de 25% das unidades de participação/ações de um Organismo de Investimento Alternativo Imobiliário (OIA Imobiliário), regra que deixou de estar presente na nova legislação que regula a atividade dos OIC (RGA e RRG). Entretanto, já em 2024, o Regulamento de gestão do OIC foi atualizado deixando de incluir aquela limitação à detenção de participações em OIC/OIA geridos pela mesma Entidade Gestora, em linha com o atual RGA. Salientamos que, em 31 de dezembro de 2025, 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).

No exercício de 2025, a Unique registou ganhos no montante de 2 000 923,69 euros, provenientes da sua carteira de títulos e de participações financeiras.

6 – PRINCÍPIOS CONTABILÍSTICOS E CRITÉRIOS VALORIMÉTRICOS

As demonstrações financeiras da SIC foram preparadas de acordo com o definido pelo Decreto-Lei n.º 27/2023 de 28 de abril e pelas Normas Regulamentares emitidas pela Comissão de Valores Mobiliários sobre a contabilização das operações dos Organismos de Investimento Coletivo.

As bases para apresentação das contas encontram-se descritas na nota “Bases de Apresentação e Principais Políticas Contabilísticas”.

7 - DISPONIBILIDADES

O movimento ocorrido nas rubricas de disponibilidades durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 foi o seguinte:

Descrição	2025			
	31/12/2024	Aumentos	Reduções	31/12/2025
Depósitos à Ordem	913 461			239 500
	913 461			239 500

8 - RENDAS VENCIDAS

Em 31 de dezembro de 2025 não existem movimentos na rubrica de ajustamentos por dívidas a receber.

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 n.º 3 do artigo 22.º 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 23.º-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 22.º 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 22.º do EBF dada pelo Dec. Lei n.º 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 52.º do Código do IRC.

Taxa de IRC, derrama estadual e derrama municipal

Sobre a matéria coletável aplica-se a taxa geral do IRC prevista no n.º 1 do artigo 87.º 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 2025 e 2024, os impostos suportados apresentam a seguinte decomposição:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Impostos indirectos:		
Imposto selo	33 406	31 740
IMI	41 995	52 358
	<u>75 402</u>	<u>84 098</u>
	<u>75 402</u>	<u>84 098</u>

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

13 - RESPONSABILIDADE COM E DE TERCEIROS

As responsabilidades com e de terceiros são as seguintes:

Tipo de responsabilidade	<u>Montantes</u>	
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Operações a prazo de venda de imóveis:		
Predio Urbano Rua General João de Almeida, 2	0	98 500
	0	98 500
	0	98 500

De acordo com os consultores jurídicos da Unique SIC, não existem processos judiciais, litígios ou responsabilidades à data de 31 de dezembro de 2025.

14 - CONTAS DE TERCEIROS – ATIVOS

Estas rubricas têm a seguinte decomposição:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Contas de Terceiros		
Devedores por rendas vencidas	0	41
	0	41
Terceiros, saldos devedores:		
Caução CM Lisboa	11 782	117 820
IVA a recuperar	64 779	28 325
Pagamentos antecipados	327	2 718
Imposto retido	158	158
	77 046	149 021
	77 046	149 062

Em 31 de dezembro de 2025, a rubrica de pagamentos antecipados é composta pelo IVA a recuperar, no montante de 64.789 euros e 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 11.782 euros.

15 - ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS – ATIVO

Em 31 de dezembro 2025 e 2024, estas rubricas têm a seguinte composição:

	2025	2024
Despesas com custo diferido:		
Custo diferido de ativos imobiliários	267 122	139 731
Comissões de Mediação	17 920	17 920
Outras	159	0
	<u>285 202</u>	<u>157 652</u>
	<u>285 202</u>	<u>157 652</u>

Nos exercícios de 2025 e 2024, os custos diferidos de ativos imobiliários referem-se aos projetos Unique Belém, sito na Rua General João Almeida N°16 em Lisboa e o Hotel Cerro Grande em Albufeira.

16 - CONTAS DE TERCEIROS – PASSIVOS

Em 31 de dezembro 2025 e 2024, estas rubricas têm a seguinte composição:

	2025	2024
Outros Credores:		
Outros (1)	2 309	2 157 207
IRS Prediais	313	313
	<u>2 622</u>	<u>2 157 519</u>
Adiantamentos por venda imóveis:		
UNIQUE BELEM (2)	0	10 000
OUTROS	0	88 500
	<u>0</u>	<u>98 500</u>
	<u>2 622</u>	<u>2 256 019</u>

- (1) No período findo em 31 de dezembro de 2024 o montante em dívida à Predilectplanet – Imobiliária, SA, pela aquisição da participação financeira na Preciousciphier ascende a 2.000.000,00 euros. Em 2025 a rubrica apresenta maioritariamente montantes de fornecedores credores.
- (2) Em 2024, a rubrica corresponde à reserva do apartamento C3B do empreendimento Unique Belém, sito na Rua General João Almeida, n.º 2. Em 2025 ocorreu a regularização de saldo para a conta de adiantamentos do apartamento C3B.

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

	2025	2024
Fornecedores de Fornecimentos e Serviços	2 309	157 207
Predilectplanet - Imobiliária SA	0	2 000 000
	<u>2 309</u>	<u>2 157 207</u>

17 - ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS – PASSIVOS

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	2025	2024
Acréscimos de custos:		
Comissões Gestão	15 671	15 453
Comissões Depósito	4 179	4 116
Imposto de Selo Verba nº 29 TGIS	6 137	5 708
Custos com construção imóveis	7 749	0
Subcontratos	62 433	77 572
IMI	18 370	15 600
Outros custos a pagar	794	782
Taxa de supervisão	1 277	2 319
	<u>116 610</u>	<u>121 550</u>

19 - COMISSÕES

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	2025	2024
Em activos imobiliários		
Comissão de intermediação	79 581	224 554
	<u>79 581</u>	<u>224 554</u>
Outras, de Operações correntes		
Comissão de gestão	182 917	192 830
Comissão de depósito	48 875	49 120
Taxa de supervisão	15 810	13 698
	<u>247 602</u>	<u>255 648</u>
	<u>327 183</u>	<u>480 202</u>

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

No decorrer do exercício de 2025 a SIC realizou uma escritura de venda da fração do empreendimento Unique Belém e uma escritura de venda do imóvel Albufeira - Olhos de Água – artigo 10908.

20 - FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

Em 31 de dezembro 2025 e 2024, a rubrica de gastos com fornecimentos e serviços externos apresenta a seguinte decomposição:

	2025	2024
Água	1 059	2 008
Electricidade	1 422	1 039
Seguros	1 358	2 466
Condominio	1 986	0
Conservação	517	103
Reparações	0	1 169
Vigilância e Segurança	0	9 351
Auditoria	7 749	4 674
Avaliação de Activos	6 776	9 717
Contencioso e notariado	924	1 725
Arrendamento	15 000	13 750
Publicidade e marketing	17	1
Outros	535	1 780
	<u>37 342</u>	<u>47 783</u>

No exercício de 2025, a Unique SIC incorreu, nos termos do seu regulamento de gestão, em gastos de avaliação de imóveis no montante de 6 776 euros. 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.

21 - RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS

Estas rubricas têm a seguinte decomposição:

	2025	2024
Rendimentos de Activos Imobiliários:		
Rendimentos de Activos Imobiliários:	2 992	492
	<u>2 992</u>	<u>492</u>

No exercício de 2025, para além dos contratos de arrendamento em vigor desde 2024, houve a celebração de um novo contrato de cedência de exploração temporária de terreno para estaleiro de obra, sito em Cerro Grande, Albufeira, em nome de Aquino Construções, S.A.

22 - OUTROS CUSTOS E PROVEITOS CORRENTES

Estas rubricas têm a seguinte decomposição:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Proveitos e ganhos correntes:		
Outros	10 175	1 031 650
	<u>10 175</u>	<u>1 031 650</u>
Custos e perdas correntes:		
Despesas bancárias	577	779
	<u>577</u>	<u>779</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 n.º 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:

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Remuneração dos órgãos sociais	46 410.68	71 231.15
Remuneração do pessoal	149 082.67	136 148.51
	<u>195 493.35</u>	<u>207 379.66</u>

Em 31 de Dezembro 2025 e 2024, o montante das remunerações atribuídas aos membros dos órgãos sociais refere-se ao Conselho de Administração.

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

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Dr. Fernando Amaro Valente de Almeida	37 152.60	54 346.15
Dr. Rubén José de Almeida Martins Raposo	17 720.20	16 885.00
	<u>54 872.80</u>	<u>71 231.15</u>

A política de remuneração do Conselho de Administração da Sociedade é definida pela Comissão de Investimento e Risco, a qual inclui também o subsídio de refeição, que no período em análise ascende a 3.448,20 euros.

Durante o exercício de 2025 não se verificaram alterações significativas da política de remuneração adotada.

24 - EVENTOS SUBSEQUENTES

Entre 31 de Dezembro de 2025 e a presente data, a SIC adquiriu no dia 13 de fevereiro de 2026, 1 069 679 unidades de participação do Fundo de investimento imobiliário denominado Trindade – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado tendo ainda realizado em janeiro a avaliação dos imóveis, sito, em Olhos d'Água, Albufeira, da qual resultou uma valorização positiva de 295 019,79 euros.

Lisboa, 13 de abril de 2026

O Conselho de Administração



Ruben Raposo

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 2025 (que evidencia um total de 49 205 124 euros e um total de capital do OIC de 49 085 892 euros, incluindo um resultado líquido de 3 000 403 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 2025 e o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao ano findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os organismos de investimento 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 19 213 880 euros (em 31 de dezembro de 2024: 17 972 000 euros), cujas avaliações efetuadas em janeiro de 2025 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 na nota 24 do anexo às demonstrações financeiras, em janeiro de 2026 foram executadas novas avaliações periódicas ao supramencionado ativo, apurando-se um aumento da valorização de 295 020 euros. 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) concluimos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão da Entidade Gestora do OIC, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe

qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade do OIC para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que o OIC descontinue as suas atividades;

- (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

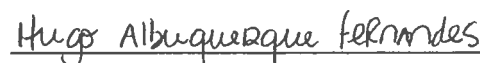
Em nossa opinião, o relatório de gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor e a informação nele constante é coerente com as demonstrações financeiras auditadas e, tendo em conta o conhecimento e a apreciação sobre o OIC, não identificámos incorreções 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, 22 de abril de 2026


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

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 2025, 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

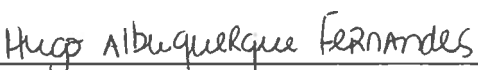
Assim, atentos os aspetos acima referidos e à ênfase referida no relatório de auditoria, somos de parecer:

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 2025;

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

Lisboa, 22 de abril de 2026

O FISCAL ÚNICO


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