

2022
ANO DO EXERCÍCIO

RELATÓRIO E CONTAS

UNIQUE PRIVATE CONDO
IMOBILIÁRIA - SICAFI, S.A.



Libertas

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

UNIQUE PRIVATE CONDO – Imobiliária – SICAFI, S.A.
Relatório de Atividade e Contas relativo ao exercício de 2022

Senhores Acionistas,

No cumprimento da lei e do Regulamento de Gestão, apresentamos as contas da UNIQUE PRIVATE CONDO – Imobiliária – SICAFI, S.A., respeitante ao exercício de 2022, para vossa apreciação.

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



Índice

1. Sumário Executivo.....	3
2. Enquadramento Macroeconómico.....	4
3. Sector Imobiliário e Fundos de Investimento Imobiliário	6
4. Actividade no Ano 2022.....	7
5. Património Imobiliário	7
6. Aplicação de Resultados	9
7. Eventos Subsequentes	9



1. SUMÁRIO EXECUTIVO

Em cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis, nomeadamente dos Art.ºs 160º e 161º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, apresenta-se o Relatório de Gestão relativo à atividade do UNIQUE PRIVATE CONDO – Imobiliária – SICAFI, S.A., relativo ao ano de 2022.

A UNIQUE PRIVATE CONDO – Imobiliária - SICAFI S.A. alterou o seu contrato de sociedade no ano de 2021.

A constituição da 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 2022 a sociedade apresentou um valor líquido no período de 5 775 245,91 euros com um valor de 727.2449 euros, por ação e um capital de 36 362 244,14.

Dados Históricos:

Ano	VLGF	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%

Valores em Euros

Resultado	2021	2022
Proveitos	32 113 732	13 749 012
Custos	1 628 594	7 973 766
Resultado Líquido	30 485 138	5 775 246

Valores em Euros

Discriminação de custos suportados pelo fundo	2021	2022
Impostos e Taxas	15 417	41 347
Comissão de Gestão	126 508	136 322
Comissão de Depósito	33 921	61 714
Taxa de Supervisão	2 894	10 956
Custos de Auditoria	7 995	7 995

Valores em Euros

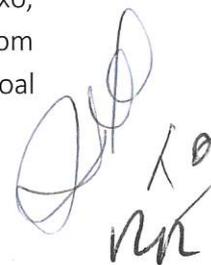
2. ENQUADRAMENTO MACROECONÓMICO

De acordo com as previsões da união europeia e com base no seu relatório publicado em 12 de fevereiro de 2023, quase um ano após a Rússia ter iniciado a guerra com a Ucrânia, a economia da UE está melhor do que se esperava no Outono passado. A previsão à data projetava alguma contração da economia no quarto trimestre de 2022 e no primeiro trimestre deste ano. Sendo a continuidade do conflito e, em particular, a crise energética e os estrangulamentos das cadeias de produção, as principais causas na diminuição da oferta na primeira metade de 2023, estima-se que a inflação estabilize deixando dessa forma de pressionar a economia, a qual se prevê venha a retomar o seu crescimento gradual na Primavera atingindo a estabilidade e o seu passo habitual em 2024.

Segundo dados do INE, o PIB em 2022 registou um crescimento de 6,7%, menos 0,1% do que a previsão do Banco de Portugal. Estima-se, no entanto para 2023, um abrandamento significativo, para 1,5%, refletindo a redução dos contributos do consumo privado e das exportações de serviços. O contributo do investimento aumenta, situando-se em 0,2 pp, e o das exportações de bens diminui ligeiramente para 0,3 pp.

A inflação, medida pela variação do IHPC (Índice de Harmonização de Preços no Consumidor), aumentou ao longo de 2022 de forma mais rápida e persistente do que o esperado, situando-se em 8,1%, projetando-se uma redução para 5,8% em 2023.

A taxa de desemprego diminuiu em 2022, para 5,9%, um valor historicamente baixo, estimando-se que o mercado de trabalho se encontre próximo do pleno emprego com uma elevada percentagem de empresas a relatar dificuldades na contratação de pessoal qualificado.



Quadro 1 – Projeções do Banco de Portugal: 2022-2025

	Pesos 2021	BE dez. 2022					BE out. 2022		BE jun. 2022			
		2021	2022	2023	2024	2025	2021	2022	2021	2022	2023	2024
			(p)	(p)	(p)	(p)		(p)		(p)	(p)	(p)
Produto Interno Bruto	100	5,5	6,8	1,5	2,0	1,9	5,5	6,7	4,9	6,3	2,6	2,0
Consumo privado	63,5	4,7	5,9	0,2	0,8	1,1	4,7	5,5	4,5	5,2	1,2	1,5
Consumo público	18,8	4,6	2,0	1,9	1,2	0,9	4,6	2,0	4,1	2,2	-0,9	-0,2
Formação bruta de capital fixo	20,3	8,7	1,3	2,9	5,4	4,3	8,7	0,8	6,4	5,0	7,6	5,0
Procura interna	103,0	5,6	4,3	0,9	1,8	1,7	5,6	4,0	5,0	4,8	2,1	1,9
Exportações	41,6	13,5	17,7	4,3	3,7	3,9	13,5	17,9	13,1	13,4	5,8	3,6
Importações	44,6	13,3	11,1	3,0	3,2	3,4	13,3	10,8	12,9	9,5	4,5	3,4
Emprego (número de indivíduos) ^(a)		1,9	2,3	0,0	0,2	0,1	1,9	2,3	2,1	1,7	0,4	0,2
Emprego (horas trabalhadas) ^(a)		3,1	3,2	3,8	1,9	0,1	3,1	5,1	4,5	5,8	2,0	0,2
Taxa de desemprego ^(b)		6,6	5,9	5,9	5,9	5,9	6,6	5,8	6,6	5,6	5,4	5,4
Balança corrente e de capital (% PIB)		0,6	-0,6	1,7	1,7	2,2	0,6	0,6	0,7	0,4	2,2	1,0
Balança de bens e serviços (% PIB)		-2,7	-2,2	-0,9	-0,3	0,1	-2,7	-1,9	-2,6	-3,5	-2,2	-1,7
Índice harmonizado de preços no consumidor		0,9	8,1	5,8	3,3	2,1	0,9	7,8	0,9	5,9	2,7	2,0
Bens energéticos		7,5	24,3	3,6	3,6	0,0	7,5	24,5	7,5	18,8	4,5	0,0
Excluindo bens energéticos		0,4	6,7	6,0	3,3	2,3	0,4	6,4	0,4	4,8	2,5	2,2

Fontes: Banco de Portugal e INE. | Notas: (p) – projetado, pp – pontos percentuais, % – percentagem. Data de fecho de dados das projeções macroeconómicas: 28 de novembro. Para cada agregado apresenta-se a projeção correspondente ao valor mais provável condicional ao conjunto de hipóteses consideradas. (a) De acordo com o conceito de Contas Nacionais. (b) Em percentagem da população ativa.

Em resumo, podemos afirmar que o crescimento da economia em 2022 foi superior ao projetado, no entanto, o atual enquadramento internacional e financeiro apresenta-se pouco favorável, os níveis de confiança baixos e o impacto da subida da inflação poderão ter consequências ao nível do poder de compra e do crescimento da atividade em 2023 a qual prevemos inferior ao anteriormente estimado. Este cenário traz por isso, desafios importantes e dúvidas sobre os efeitos das políticas económicas. A sua normalização deverá prosseguir com o aumento das taxas de juro e a adoção de políticas orçamentais adequadas, de forma a conter a pressão sobre os preços, mantendo sob controlo a inflação.



3. SECTOR IMOBILIÁRIO E FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

O ano de 2022 pode designar-se um ano bipolar, marcado por vários desafios na economia global, e por consequência no setor do imobiliário. Houve atividade, dinamismo e negócios, a crescerem lado a lado com a incerteza que nos trouxe a Guerra na Ucrânia, bem como um cenário de pós-pandemia. A inflação disparou, as taxas de juro começaram a subir e o poder de compra das famílias e a poupança caíram, com Portugal, ainda assim, a manter-se atrativo como destino de investimento.

O sector manteve-se dinâmico e registou um crescimento das transações imobiliárias, pautado por uma procura superior à oferta, comprovando a resiliência do setor, mesmo num cenário de incerteza e de muitos desafios, continuando a atrair muito investimento e a representar uma opção segura para investir, sendo uma das formas mais rentáveis de aplicar capital, tendo terminado o ano, segundo a CBRE Research, com um volume de negócios de 3,3 MM€.

O ano de 2023 apresenta-se assim como um ano com novos e prementes desafios dos quais destacamos:

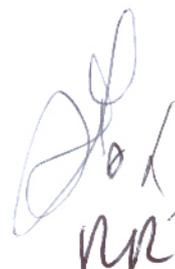
- Acesso ao crédito;
- Perspetivas de uma recessão;
- Contexto geopolítico incerto;
- Incerteza quanto aos valores de inflação.

Relativamente ao residencial, mesmo com o aumento das taxas de juro a crescerem mais de 3 pontos percentuais, o mercado registou em 2022 um ano record, com uma estimativa de 170.000 casas vendidas, o que representa um crescimento de 3% relativamente a 2021 e de 10% relativamente a 2020. Igual record se verificou relativamente ao preço, o qual se estima registar um crescimento de 13%.

Para 2023 antecipamos um enfraquecimento do mercado de venda por força do crescimento das taxas de juro e consequente dificuldade no acesso a crédito bancário por parte dos compradores. O preço final continuará a subir, ainda que com um ritmo inferior, tal como aconteceu no segundo e terceiro trimestre de 2022.

A dificuldade no acesso ao crédito, nomeadamente para as primeiras compras, deverá canalizar a procura de casa para o segmento do arrendamento, mercado que tem registado uma maior dinâmica nos últimos anos e que tem vindo a aumentar desde 2019. Com base nos primeiros nove meses, estima-se que 2022 venha a conhecer um crescimento de 6% em novos contratos em Portugal, 3% na área Metropolitana de Lisboa e Porto.

Nos escritórios, 2023 deverá confirmar o verificado em 2022, procura internacional de novas formas de trabalhar, procura de espaços flexíveis e processos de reorganização de muitas das grandes empresas a operar em Portugal.



Por via do aumento da procura em 2022 verificou-se uma menor disponibilidade e consequente aumento de rendas para 27€/m²/mês, prevendo-se, em 2023, uma movimentação semelhante, o que levará a um aumento do valor por m²/mês para 30€.

O sector do investimento continua a sua tendência crescente, tendo atingido em 2022 o valor de 3,3MM€, um acréscimo de 10% acima de 2021 (excluindo grandes portfólios). Destacamos aqui o sector da Logística, com 700M€ e a Hotelaria com um máximo histórico de 1.000 M€.

A expectativa para 2023 é que o investimento se mantenha elevado, em concreto para o sector do retalho, mesmo com a Logística e os Hotéis a registarem um crescimento inferior a 2022.

Relativamente aos Fundos, em dezembro de 2022, o valor sob gestão dos fundos de investimento imobiliário (FII), dos fundos especiais de investimento imobiliário (FEII) e dos fundos de gestão de património imobiliário (FUNGEPI) atingiu 12.026,7 milhões de euros, mais 1.271 milhões (11,8%) do que em novembro.

O montante sob gestão dos fundos de investimento imobiliário foi de 8 620,5 milhões de euros. Nos FEII, o valor foi de 3 142,1 milhões de euros e nos FUNGEPI de 264,1 milhões de euros.

Em relação aos Fundos de Investimento Imobiliário, de acordo com o relatório mensal da CMVM, de dezembro de 2022, o montante sob gestão foi de 12 026,7 milhões de Euros, sendo o número de fundos em atividade no final do ano de 118, dos quais 108 são Fundos Fechados. Destaca-se ainda que, o número de sociedades gestoras é de 30, menos 6 que no ano anterior. O valor sob gestão nos Fundos fechados, é de 3 968,6 M€ e de 4 651,9 M€ nos Fundos abertos.

4. ACTIVIDADE NO ANO 2022

A atividade desenvolvida em 2022, assentou prioritariamente na conclusão do projecto Unique Belem, tendo sido assinados vinte e seis contratos promessa compra e venda e assinadas cinquenta e duas escrituras de venda.

5. PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO

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

CRITÉRIOS, METODOLOGIAS E PRESSUPOSTOS UTILIZADOS NA AVALIAÇÃO

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

A carteira do Fundo 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 carteiras do Fundo 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 2022

Descrição Imóvel	Código	Avaliação I	Código	Avaliação II	Médias
Prédio rustico - Ataboeira (Albufeira)	PAI/2011/0081	457 000,00 €	PAI/2011/0066	425 000,00 €	441 000,00 €
Prédio - Ajuda	PAI/2011/0081	386 200 €	PAI/2011/0066	381 000,00 €	383 600,00 €
Unique Belem Fracção A	PAI/2014/0051	454 890,00 €	PAI/2005/002	424 418 €	439 654 €
Unique Belem Fracção S	PAI/2014/0051	1 346 020 €	PAI/2005/002	1 246 313 €	1 296 165, 50 €
Unique Belem Fracção AA	PAI/2018/0060	538 128,23 €	PAI/2011/0066	506 800,00 €	522 464,11 €
Unique Belem Fracção AD	PAI/2014/0051	1 275 390 €	PAI/2005/002	1 152 113 €	1 213 751,50 €
Unique Belem Fracção AE	PAI/2014/0051	647 480 €	PAI/2005/002	604 110 €	625 795 €
Unique Belem Fracção AI	PAI/2014/0051	949 820 €	PAI/2005/002	1 007 588 €	978 704 €
Unique Belem Fracção AL	PAI/2014/0051	1 982 230 €	PAI/2005/002	1 932 000 €	1 957 115 €
Unique Belem Fracção AY	PAI/2018/0060	675 324 €	PAI/2011/0066	654 700 €	665 012 €
Unique Belem Fracção BI	PAI/2018/0060	17 250 €	PAI/2011/0066	16 000 €	16 625 €
Unique Belem Fracção BJ	PAI/2018/0060	17 250 €	PAI/2011/0066	16 000 €	16 625 €
Unique Belem Fracção BK	PAI/2018/0060	17 250 €	PAI/2011/0066	16 000 €	16 625 €
Unique Belem Fracção BL	PAI/2018/0060	17 250 €	PAI/2011/0066	16 000 €	16 625 €
Unique Belem Fracção BM	PAI/2018/0060	17 250 €	PAI/2011/0066	16 000 €	16 625 €
Unique Belem Fracção BN	PAI/2018/0060	17 250 €	PAI/2011/0066	16 000 €	16 625 €
Unique Belem Fracção BO	PAI/2018/0060	17 250 €	PAI/2011/0066	16 000 €	16 625 €
Unique Belem Fracção BP	PAI/2018/0060	42 250 €	PAI/2011/0066	36 000 €	39 125 €
Unique Belem Fracção BQ	PAI/2018/0060	10 252 €	PAI/2011/0066	11 500 €	10 876 €
Unique Belem Fracção BR	PAI/2018/0060	10 252 €	PAI/2011/0066	10 000 €	10 126 €
Unique Belem Fracção BS	PAI/2018/0060	17 250 €	PAI/2011/0066	16 000 €	16 625 €

Valores em Euros

6. APLICAÇÃO DE RESULTADOS

Em 2022, o Resultado Líquido, conforme já referido, e como consta das contas apresentadas, foi de 5 775 245,91 euros.

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

7. EVENTOS SUBSEQUENTES

Entre 31 de Dezembro de 2022 até à presente data, para além da referida aquisição do referido empreendimento Cerro Grande em Albufeira, não registamos quaisquer outros eventos de relevância e influência nas contas do exercício e na projetada atividade futura da SICAFI.



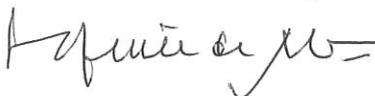
do
VIR

8. SUSTENTABILIDADE

Esta SICAFI 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 SICAFI não têm em conta os critérios da UE aplicáveis às atividades económicas sustentáveis do ponto de vista ambiental.

Lisboa, 27 de março de 2023

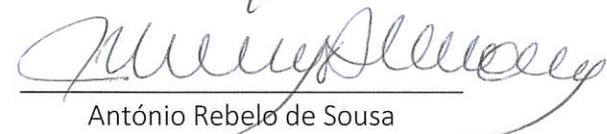
O Conselho de Administração



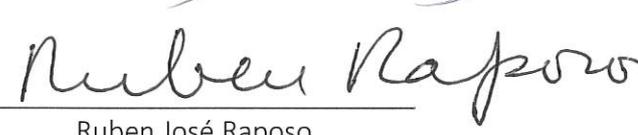
Fernando Valente de Almeida



Pascoal Gonçalves



António Rebelo de Sousa



Ruben José Raposo

Dezembro 2022

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



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

Demonstrações Financeiras

UNIQUE PRIVATE CONDO - IMOBILIÁRIA - SICAFI SA

BALANÇO

(valores em EUROS) Data: 31/12/2022

		ATIVO				PASSIVO					
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2022		2021		CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2022		2021	
		Bruto	Mv/Af	mv/ad	Líquido			Líquido	2022	2021	
ACTIVOS IMOBILIÁRIOS											
31	Terrenos	129 592,69	311 407,31	0,00	441 000,00	61	CAPITAL DO FUNDO				
32	Construções	3 025 803,38	5 286 815,09	0,00	8 312 618,47		Acções Nominativas	50 000,00	50 000,00		50 000,00
34	Adiantamentos por compra de imóv.	12 732 500,00	0,00	0,00	12 732 500,00	62	Variações Patrimoniais	0,00	0,00		0,00
	TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	15 887 896,07	5 598 222,40	0,00	21 488 118,47	64	Resultados Transiitórios	30 336 998,23	30 336 998,23		51 860,07
					64 009 190,00	65	Resultados Distribuídos	0,00	0,00		0,00
CARTEIRA III. PARTICIPAÇÕES											
22	Participações sociedades imobili.	0,00	0,00	0,00	0,00	66 (DR)	Resultados Líquidos do Período	5 775 245,91	5 775 245,91		30 485 138,16
24	Unidades de Participação	0,00	0,00	0,00	0,00		TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO	36 362 244,14	36 362 244,14		30 586 998,23
	TOTAL DA CARTEIRA TITULOS E PARTIC.	0,00	0,00	0,00	0,00						
CONTAS DE TERCEIROS											
412	Devedores por Rendas Vencidas	507,66	0,00	0,00	507,66	47	AJUSTAMENTOS E PROVISÕES	0,00	0,00		0,00
413 + ... + 419	Outras Contas de Devedores	214 826,66	0,00	0,00	214 826,66	48	Ajustamentos de Dívidas a Receber	0,00	0,00		0,00
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES	215 334,32	0,00	0,00	215 334,32		Provisões Acumuladas	0,00	0,00		0,00
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER				23 848,39		TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS	0,00	0,00		0,00
DISPONIBILIDADES											
12	Depósitos à ordem	17 032 216,65			17 032 216,65	422	CONTAS DE TERCEIROS	0,00	0,00		0,00
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso	0,00			0,00	423	Rendimentos a Pagar a Participantes	0,00	0,00		0,00
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES	17 032 216,65	0,00	0,00	17 032 216,65	424 + ... + 429	Comissões e outros encargos a Pagar	17 398,71	17 398,71		848 525,43
					260 408,06	432	Outras Contas de Credores	260 000,00	260 000,00		260 000,00
					260 408,06	44	Emprestimos Não Tíbulados	784 673,00	784 673,00		32 552 283,91
							Adiantamentos por venda de Imóveis	1 062 071,71	1 062 071,71		33 660 809,34
							TOTAL DOS VALORES A PAGAR				
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS											
51	Acrescimos de Provetos	0,00			0,00	53	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS				
52	Despesas com Custo diferido	62 226,63			62 226,63	56	Acrescimos de Custos	1 294 568,68	1 294 568,68		1 411 253,54
58	Outros Acrescimos e Diferimentos	0,60			0,60	58	Recetas com Provetos Diferidos	7 000,00	7 000,00		0,00
59	Contas Transiórias Activas	0,00			0,00	59	Outros Acrescimos e Diferimentos	70 012,14	70 012,14		1 355 822,00
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIM. ACTIVOS	62 227,23	0,00	0,00	62 227,23		Contas Transiórias Passivas	0,00	0,00		0,00
					1 451 436,66		TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS	1 371 580,82	1 371 580,82		1 497 075,54
TOTAL DO ACTIVO											
		33 197 674,27	5 598 222,40	0,00	38 795 896,67		TOTAL DO PASSIVO	2 433 652,53	2 433 652,53		35 157 884,88
					65 744 883,11		TOTAL DO PASSIVO E DO CAPITAL DO FUNDO	38 795 896,67	38 795 896,67		65 744 883,11
Total do Número de Unidades de Participação / Acções											
					50 000		Valor Unitário da Participação	727,2449	727,2449		611,7400

O Contabilista Certificado

O Conselho de Administração

N

UNIQUE PRIVATE CONDO - IMOBILIÁRIA - SICAFI SA

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS				Data: 31/12/2022			
(valores em EUROS)							
CUSTOS E PERDAS				PROVEITOS E GANHOS			
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2022	2021	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2022	2021
CUSTOS E PERDAS CORRENTES				PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
711 + 718	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS						
	De operações correntes	23.66	0.00				
719	De operações extrapatrimoniais	0.00	0.00				
	COMISSÕES						
723	Em Activos Imobiliários	3 428 404.10	0.00		JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS		
724 +...+ 728	Outras, de Operações Correntes	208 992.29	163 322.74	811 + 818	Outros, de Operações Correntes	0.00	0.00
729	De operações extrapatrimoniais	0.00	0.00				
	PERDAS OPER.FINANCEIRAS de ACT. IMOB.			822+...+825	RENDIMENTO DE TÍTULOS		
732	Na Carteira de Títulos e Participações	0.00	0.00		Da Carteira de Títulos e Part. Em Soc. Imobil.	0.00	0.00
733	Em Activos Imobiliários	4 138 076.90	34 207.50				
731+738	Outras em Operações Correntes	70 012.14	1 355 822.00	833	GANHOS OPER.FINANCEIRAS e VAL. IMOB.		
739	Em operações extrapatrimoniais	0.00	0.00	839	Em Activos Imobiliários	13 714 157.94	32 091 737.37
	IMPOSTOS				Em operações extrapatrimoniais	0.00	0.00
7411+7421	Impostos sobre o Rendimento	0.00	0.00	852	REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES		
7412+7422	Impostos Indirectos	41 347.37	15 417.10		Provisões para encargos	0.00	0.00
7418-7428	Outros Impostos	0.00	0.00	86	RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁR.	13 325.33	16 117.05
	PROVISÕES DO EXERCÍCIO			87	OUTROS PROV. GANHOS CORRENTES	0.00	0.00
751	Ajustamentos de dívidas a receber	0.00	0.00		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)	13 727 483.27	32 107 854.42
752	Provisões para Encargos	0.00	0.00				
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	83 707.82	35 598.12		PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS		
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	1 147.28	907.38	883	Ganhos de exercicios anteriores	0.00	0.00
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	7 971 711.56	1 605 274.84	884+...+888	Outros ganhos eventuais	21 529.00	5 877.26
					TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)	21 529.00	5 877.26
	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS						
781	Valores Incobráveis	0.00	0.00				
782	Perdas Extraordinárias	0.00	1 051.00				
783	Perdas de exercicios anteriores	0.00	7 884.99				
784+...+788	Outras Perdas Eventuais	2 054.80	14 382.69				
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)	2 054.80	23 318.68				
66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se > 0)	5 775 245.91	30 485 138.16	66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se < 0)	0.00	0.00
	TOTAL	13 749 012.27	32 113 731.68		TOTAL	13 749 012.27	32 113 731.68
	Resultados da Carteira de Títulos	0.00	0.00		Resultados Eventuais	19 474.20	(17 441.42)
	Resultados de Activos Imobiliários	6 077 294.45	32 038 048.80		Resultados antes de Imposto s/o Rendimento	5 775 245.91	30 485 138.16
	Resultados das Operações Extrapatrimoniais	0.00	0.00		Resultados Líquidos do Período	5 775 245.91	30 485 138.16
	Resultados Correntes	5 755 771.71	30 502 579.58				

O Conselho de Administração



O Contabilista Certificado



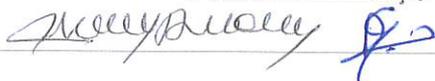
UNIQUE PRIVATE CONDO - IMOBILIÁRIA - SICAFI SA

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS

(EUROS)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	NOTAS	2022		2021	
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO					
RECEBIMENTOS					
Subscrição de unidades de participação					
Outros rec. s/unidades do Fundo			0		0
PAGAMENTOS					
Resgates/Reembolsos de unidades de participação					
Rendimentos pagos aos participantes	2	0	0		0
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo			0		0
OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIOS					
RECEBIMENTOS					
Alienação de ativos imobiliários		24 848 772			
Rendimentos de ativos imobiliários		19 859		492	
Adiantamentos por conta de venda de ativos imob.		20 000		3 980 489	
Outros recebimentos de ativos imobiliários			24 888 630	573 649	4 554 630
PAGAMENTOS					
Aquisição de ativos imobiliários					
Adiantamentos por conta de compra de ativos imob.					
Despesas correntes (FSE) com ativos imob.		133 811		12 325	
Comissões em ativos imob.		783 946		1 982 878	
Aquisição de participações em sociedades imobiliárias					
Outros pagamentos de ativos imobiliários		6 564 675	7 482 431	6 064 903	8 060 105
Fluxo das operações sobre ativos imobiliários			17 406 200		(3 505 475)
OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS					
RECEBIMENTOS					
Resgates/Reembolsos de unidades de participação					
Reembolso de títulos			0		0
PAGAMENTOS					
Subscrições de unidades de participação			0		0
Fluxo das operações da carteira de títulos			0		0
OPERAÇÕES A PRAZO E DE DIVISAS					
RECEBIMENTOS					
Juros e proveitos similares recebidos					
Outros recebimentos de operações a prazo e de divisas			0		0
PAGAMENTOS					
Juros e custos similares pagos					
Outros pagamentos de operações a prazo e de divisas			0		0
Fluxo das operações a prazo e de divisas			0		0
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE					
RECEBIMENTOS					
Juros de depósitos bancários				260 000	
Emprestimos contraídos				363	260 363
Outros recebimentos correntes		388	388		
PAGAMENTOS					
Emprestimos contraídos					
Comissão de gestão		345 902			
Comissão depósito		64 003		28 337	
Juros devedores de depósitos bancários		24			
Impostos e taxas		163 501		523 207	
Outros pagamentos correntes		61 348	634 778	32 916	584 459
Fluxo das operações de gestão corrente			(634 391)		(324 096)
Saldo dos fluxos monetários do período			16 771 809		(3 829 571)
Disponibilidades no início do período			260 408		4 089 979
Disponibilidades no fim do período			17 032 217		260 408

O Conselho de Administração



O Contabilista Certificado



Dezembro 2022

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



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

Anexo às Demonstrações Financeiras

Índice

NOTA INTRODUTÓRIA	7
BASES DE APRESENTAÇÃO E PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS	7
1 - AVALLAÇÕES	11
2 - CAPITAL DA SICAFI	11
3 - INVENTÁRIOS	12
7 - DISPONIBILIDADES	13
8 - RENDAS VENCIDAS	14
10 - GARANTIAS PRESTADAS.....	14
12 - IMPOSTOS E TAXAS.....	14
13 - RESPONSABILIDADE COM E DE TERCEIROS	16
14 - CONTAS DE TERCEIROS – ACTIVOS	16
15 - ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS – ACTIVO.....	17
16 - CONTAS DE TERCEIROS – PASSIVOS	17
17 - ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS – PASSIVOS.....	18
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.....	21
25 - EVENTOS SIGNIFICATIVOS	22

Handwritten signature in blue ink and a blue rectangular stamp.

NOTA INTRODUTÓRIA

A Unique Private Condo – Imobiliária – SICAFI, S.A.(Unique SICAFI), foi constituída em 14 de Novembro de 2008, tem a sua sede na Avenida da Liberdade, 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 (SICAFI), passando a incluir a expressão SICAFI na sua denominação.

A sociedade tinha como atividade principal a compra e venda de bens imóveis e a revenda dos adquiridos para esse fim, o desenvolvimento, exploração, arrendamento ou administração de bens imóveis, sob qualquer forma, permitida pela lei, bem como a construção dos edifícios para venda, o exercício da industria de construção civil, a exploração e a execução de estudos e projetos da construção civil, urbanísticos e 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 SICAFI foi convertida em OIC a 1 de Abril de 2021 e tem a duração de 20 anos, prorrogáveis por períodos não superiores a 20 anos.

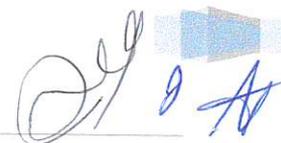
A entidade enquadra-se no novo Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (RGOIC), publicado na Lei 16/2015 de 24 de Fevereiro, republicado pelo Decreto-Lei n.º 144/2019, de 23 de setembro e com as posteriores alterações.

Nos termos da Lei e Regulamento de Gestão da entidade, este é essencialmente composto por um conjunto de ativos imobiliários legalmente autorizados.

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

BASES DE APRESENTAÇÃO E PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS

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

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 SICAFI no último dia de cada mês, a que corresponde uma comissão mensal de 0,03125% incidindo sobre o valor do ativo total.

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

ii) Comissão de depósito

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

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

c) Ativos imobiliários

As Regras de periodicidade da avaliação e valorização de imóveis são definidas pelo exposto no art.º 144º do Regime Geral das Organismos de Investimento Coletivo, tal como se passa a descrever:

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

- a) Com uma periodicidade mínima de 12 meses, ou, no caso dos organismos de investimento imobiliário abertos, com a periodicidade correspondente à periodicidade do resgate, se esta for inferior àquela;
- b) Previamente à sua aquisição e alienação, não podendo a data de referência da avaliação do imóvel ser superior a seis meses relativamente à data do contrato em que é fixado o preço da transação;
- c) Sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel, nomeadamente a alteração da classificação do solo;
- d) Previamente a qualquer aumento ou redução de capital, com uma antecedência não superior a seis meses, relativamente à data de realização do aumento ou redução;
- e) Previamente à fusão e cisão de organismos de investimento imobiliário, caso a última avaliação dos imóveis que integrem os respetivos patrimónios tenha sido realizada há mais de seis meses relativamente à data de produção de efeitos da fusão;

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

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

a) Previamente ao início do projeto;

b) Com uma periodicidade mínima de 12 meses e sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel;

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

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

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

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

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

7 - Em derrogação do disposto no n.º 4, os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição, desde o momento em que passam a integrar o património do organismo de investimento coletivo e até que ocorra uma avaliação exigida de acordo com o previsto nos 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 2022, 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 SICAFI, para os acionistas que se oponham à prorrogação, entre outros casos previstos na lei.

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

e) Taxa de supervisão

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

f) Distribuição de resultados

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

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

g) Ajustamentos para rendas vencidas

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

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



1- AVALIAÇÕES

Em 31 de Dezembro de 2022 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				
Terreno Ataboeira (Albufeira) Art 10908	135 490	441 000	441 000	0
Subtotal		441 000	441 000	0
CONTRUÇÕES ACABADAS ARRENDADAS				
Predio Urbano Rua General João de Almeida, 16 -16 B	130	383 600	383 600	0
Subtotal		383 600	383 600	0
CONTRUÇÕES ACABADAS NÃO ARRENDADAS				0
Predio Urbano Rua General João de Almeida, 2				0
Fracção A	218	439 445	439 445	0
Fracção S	157	1 323 010	1 323 010	0
Fracção AA	61	522 464	522 464	0
Fracção AD	142	1 238 195	1 238 195	0
Fracção AE	310	625 740	625 740	0
Fracção AI	124	973 910	973 910	0
Fracção AL	243	1 948 115	1 948 115	0
Fracção AY	76	665 012	665 012	0
Fracção BI	13	16 625	16 625	0
Fracção BJ	13	16 625	16 625	0
Fracção BK	13	16 625	16 625	0
Fracção BL	13	16 625	16 625	0
Fracção BM	13	16 625	16 625	0
Fracção BN	13	16 625	16 625	0
Fracção BO	13	16 625	16 625	0
Fracção BP	13	39 125	39 125	0
Fracção BQ	11	10 876	10 876	0
Fracção BR	12	10 126	10 126	0
Fracção BS	13	16 625	16 625	0
Subtotal		7 929 018	7 929 018	0
Total		8 753 618	8 753 618	0

A Unique SICAFI procedeu à avaliação dos seus ativos imobiliários no decorrer do exercício de 2022.

Em 31 de Dezembro de 2022, a rubrica de adiantamentos por conta de compra de imóveis tem o montante de 12.732.500,00 euros relativos aos contratos de promessa de compra e venda dos prédios UPON Anjos, Lojas Benfornoso e Lojas Chiado, conforme detalhado na Nota 3.

2- CAPITAL DA SICAFI

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

O movimento no capital do OIC durante o exercício findo em 31 de Dezembro de 2022 foi o seguinte:

Descrição	2022						
	No início	Subscrições	Resgates	Distribuição	Outros	Resultados	No fim
	Saldo em			de			Resultados
31.12.2021					Período	31.12.2022	
Valor base	50 000						50 000
Diferença em subs. resgates							
Resultados distribuídos							
Resultados acumulados	51 860				30 485 138		30 536 998
Resultados do período	30 485 138				-30 485 138	5 775 246	5 775 246
	30 586 998					5 775 246	36 362 244
Nº Unidades de participação/Ação	50 000						50 000
Valor Unidade Participação/Ação	611.7400						727.2449

As Demonstrações Financeiras reportadas a 31 de dezembro de 2022 foram alteradas face à primeira versão, comunicada à CMVM até ao 5º dia útil de janeiro de 2023

3 - INVENTÁRIOS

Em 31 de Dezembro de 2022 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											
Terreno Ársboeira (Albufeira) Art 10908	135 490	12/01/2015	129 593	31/03/2022	425 000	31/03/2022	457 000	441 000	441 000	311 407	0
Subtotal			129 593		425 000		457 000	441 000	441 000	311 407	0
CONTRUÇÕES ACABADAS ARRENDADAS											
Predio Urbano Rua General João de Almeida, 16 - 16 B	130	12/10/2016	158 463	31/03/2022	381 000	31/03/2022	386 200	383 600	383 600	225 137	0
Subtotal			158 463		381 000		386 200	383 600	383 600	225 137	0
CONTRUÇÕES ACABADAS NÃO ARRENDADAS											
Predio Urbano Rua General João de Almeida, 2											
Fracção A	218	08/04/2016	216 359	21/12/2022	424 000	21/12/2022	454 890	439 445	439 445	223 086	0
Fracção S	157	08/04/2016	459 949	21/12/2022	1 300 000	21/12/2022	1 346 020	1 323 010	1 323 010	863 061	0
Fracção AA	61	08/04/2016	157 605	22/06/2022	506 800	22/06/2022	538 128	522 464	522 464	364 859	0
Fracção AD	142	08/04/2016	403 984	21/12/2022	1 201 000	21/12/2022	1 275 390	1 238 195	1 238 195	834 211	0
Fracção AE	310	08/04/2016	340 513	21/12/2022	604 000	21/12/2022	647 480	625 740	625 740	285 227	0
Fracção AI	124	08/04/2016	313 709	21/12/2022	949 820	21/12/2022	998 000	973 910	973 910	660 201	0
Fracção AL	243	08/04/2016	701 825	21/12/2022	1 914 000	21/12/2022	1 982 230	1 948 115	1 948 115	1 246 290	0
Fracção AV	76	08/04/2016	197 918	22/06/2022	654 700	22/06/2022	675 324	665 012	665 012	467 094	0
Fracção BI	13	08/04/2016	6 218	22/06/2022	16 000	22/06/2022	17 250	16 625	16 625	10 407	0
Fracção BJ	13	08/04/2016	6 218	22/06/2022	16 000	22/06/2022	17 250	16 625	16 625	10 407	0
Fracção BK	13	08/04/2016	6 218	22/06/2022	16 000	22/06/2022	17 250	16 625	16 625	10 407	0
Fracção BL	13	08/04/2016	6 218	22/06/2022	16 000	22/06/2022	17 250	16 625	16 625	10 407	0
Fracção BM	13	08/04/2016	6 218	22/06/2022	16 000	22/06/2022	17 250	16 625	16 625	10 407	0
Fracção BN	13	08/04/2016	6 218	22/06/2022	16 000	22/06/2022	17 250	16 625	16 625	10 407	0
Fracção BO	13	08/04/2016	6 218	22/06/2022	16 000	22/06/2022	17 250	16 625	16 625	10 407	0
Fracção BP	13	08/04/2016	10 721	22/06/2022	36 000	22/06/2022	42 250	39 125	39 125	28 404	0
Fracção BQ	11	08/04/2016	7 505	22/06/2022	10 252	22/06/2022	11 500	10 876	10 876	3 371	0
Fracção BR	12	08/04/2016	7 505	22/06/2022	10 000	22/06/2022	10 252	10 126	10 126	2 621	0
Fracção BS	13	08/04/2016	6 218	22/06/2022	16 000	22/06/2022	17 250	16 625	16 625	10 407	0
Subtotal			2 867 340		7 738 572		8 119 465	7 929 018	7 929 018	5 061 679	0
Total			3 155 396		8 544 572		8 962 665	8 753 618	8 753 618	5 598 222	0

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

Com base nas reavaliações e alienações verificadas durante os exercícios de 2022 e 2021 apresentamos o quadro das valias apuradas:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Perdas e Ganhos em Ativos Imobiliários		
Perdas		
Em Ativos Imobiliários:		
Menos-valias potenciais	908 497	23
Menos-valias efetivas	3 158 582	0
Outras Perdas	70 999	34 185
Outras Perdas Op. Financeiras:		
Outras Perdas	70 012	1 355 822
	<u>4 208 089</u>	<u>1 390 030</u>
Ganhos		
Mais-valias potenciais	10 988 345	32 091 737
Mais-valias efetivas	2 641 753	0
Outros	84 060	0
	<u>13 714 158</u>	<u>32 091 737</u>
	<u>9 506 069</u>	<u>30 701 708</u>

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

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

Montante de adiantamento = 5 937 500

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

Montante de adiantamento = 1 860 000

- Lojas Chiado FR A e FR B:

Montante de adiantamento = 4 935 000

7 - DISPONIBILIDADES

O movimento ocorrido nas rubricas de disponibilidades durante os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2022 e 2021 foi o seguinte:

Descrição	2022			31/12/2022
	31/12/2021	Aumentos	Reduções	
Depósitos à Ordem	260 408			17 032 217
	<u>260 408</u>			<u>17 032 217</u>

8 - RENDAS VENCIDAS

Em 31 de Dezembro de 2022 não existem movimentos na rubrica de ajustamentos por dívidas a receber.

Em 31 de Dezembro 2022, a rubrica de Devedores por rendas vencidas detalha-se da seguinte forma:

Entidade	Devedores p/ Rendas Vencidas
Auchan Retail Portugal, S.A.	467
Outros	41
Total	508

10 - GARANTIAS PRESTADAS

Não existem garantias reais prestadas pela Unique SICAFI.

12 - IMPOSTOS E TAXAS

Com a entrada em vigor do Dec. Lei 7/2015 de 13 de Janeiro, aplica-se desde 1 Julho 2015 o regime de tributação dos organismos de investimento coletivo (OIC). O imposto passou a incidir sobre as mais-valias obtidas pelos titulares de 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 imoveis que integrem o património da SICAFI, bem como os ganhos ou perdas associados a variações cambiais, os quais consubstanciam, por natureza, rendimentos daquelas categorias e, de acordo com o normativo contabilístico aplicável aos OIC, devem ser contabilizados conjuntamente com os ativos que lhes deram origem.

Nos termos do 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 imoveis, incluindo os encargos de mediação e os impostos que lhes digam respeito, os gastos com despesas de condomínio, seguros, imposto municipal sobre imoveis (IMI), imposto de selo sobre o valor dos imoveis, as despesas de conservação e manutenção dos imoveis 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 2022 e 2021, os impostos suportados apresentam a seguinte decomposição:



	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Impostos indirectos:		
Imposto selo	30 025	11 062
IMI	<u>11 322</u>	<u>4 356</u>
	<u>41 347</u>	<u>15 417</u>
	<u>41 347</u>	<u>15 417</u>

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

13 - RESPONSABILIDADE COM E DE TERCEIROS

As responsabilidades com e de terceiros são as seguintes:

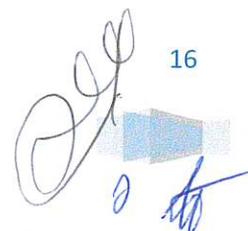
Tipo de responsabilidade	<u>Montantes</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Operações a prazo de venda de imóveis:		
Predio Urbano Rua General João de Almeida, 2	<u>784 673</u>	<u>32 552 284</u>
	<u>784 673</u>	<u>32 552 284</u>
	<u>784 673</u>	<u>32 552 284</u>

De acordo com os consultores jurídicos da Unique SICAFI, não existem processos judiciais, litígios ou responsabilidades à data de 31 de dezembro de 2022.

14 - CONTAS DE TERCEIROS – ACTIVOS

Estas rubricas têm a seguinte decomposição:

16



	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Contas de Terceiros		
Devedores por rendas vencidas	508	41
	<u>508</u>	<u>41</u>
Terceiros, saldos devedores:		
Pagamentos antecipados	214 827	23 807
	<u>214 827</u>	<u>23 807</u>
	<u>215 334</u>	<u>23 848</u>

Em 31 de Dezembro de 2022, 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 pelas obras no prédio sito na Rua General João de Almeida, 2.

15 - ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS – ACTIVO

Em 31 de Dezembro 2022 e 2021, estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Despesas com custo diferido:		
Seguros antecipados	1 472	0
Comissões de Mediação	60 755	1 451 437
	<u>62 227</u>	<u>1 451 437</u>
	<u>62 227</u>	<u>1 451 437</u>

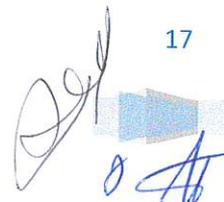
Nos exercícios de 2022 e 2021, os gastos diferidos referentes a comissão de mediação são apenas relativos à obra Unique Belém.

No decorrer do exercício de 2022, a SICAFI iniciou as escrituras de venda das frações do empreendimento Unique Belém.

16 - CONTAS DE TERCEIROS – PASSIVOS

Em 31 de Dezembro 2022 e 2021, estas rubricas têm a seguinte composição:

17



	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Sector Público Administrativo:		
Imposto sobre rendimento - Imp. Retido	31	94
Imposto sobre o valor acrescentado	190	73 600
Outros Credores:		
Outros (1)	<u>17 178</u>	<u>774 832</u>
	<u>17 399</u>	<u>848 525</u>
Emprestimos Não Titulados:		
- Crédito Gimóvel SA	<u>260 000</u>	<u>260 000</u>
	<u>260 000</u>	<u>260 000</u>
Adiantamentos por venda imóveis:		
BENFICA	0	84 060
UNIQUE BELEM (2)	696 173	32 379 724
OUTROS	<u>88 500</u>	<u>88 500</u>
	<u>784 673</u>	<u>32 552 284</u>
	<u>1 062 072</u>	<u>33 660 809</u>

- (1) Em 2021, integra, fundamentalmente, um conjunto de dívidas no âmbito da empreitada/construção em curso.

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Fornecedores de Fornecimentos e Serviços	3 178	760 832
Caução Auchan Retail	<u>14 000</u>	<u>14 000</u>
	<u>17 178</u>	<u>774 832</u>

- (2) Em 2022 e 2021, a rubrica corresponde ao montante adiantado, a título de venda, das frações em carteira, para as quais já existem contrato de promessa de compra e venda assinados, cujas respetivas escrituras não foram ainda possíveis de concretizar, aguardando-se a regularização desta situação durante o exercício de 2023.

17 - ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS – PASSIVOS

Esta rubrica tem a seguinte composição:

18



	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Acréscimos de custos:		
Comissões Gestão	12 356	20 545
Comissões Depósito	3 295	5 584
Imposto de Selo Verba nº 29 TGIS	4 531	2 109
Custos com Ativos Imobiliários (1)	1 150 887	0
Subcontratos	107 180	107 180
IMI	9 171	3 190
Auditoria	3 967	0
Outros custos a pagar	1 180	1 589
Taxa de supervisão	1 884	1 056
Avaliações de imóveis	117	0
	<u>1 294 569</u>	<u>141 254</u>
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Receitas com proveitos diferidos		
De ativos imobiliários	7 000	0
	<u>7 000</u>	<u>0</u>
Outros acréscimos e diferimentos:		
Ajustamentos em opções s/ imóveis (2)	70 012	1 355 822
	<u>70 012</u>	<u>1 355 822</u>
	<u>1 371 580</u>	<u>1 497 076</u>

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

19 - COMISSÕES

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Em activos imobiliários		
Comissão de intermediação	3 428 404	0
	<u>3 428 404</u>	<u>0</u>
Outras, de Operações correntes		
Comissão de gestão	136 322	126 508
Comissão de depósito	61 714	33 921
Taxa de supervisão	10 956	2 894
	<u>208 992</u>	<u>163 323</u>
	<u>3 637 396</u>	<u>163 323</u>

19



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

No decorrer do exercício de 2022, a SICAFI iniciou as escrituras de venda das frações do empreendimento Unique Belém.

20 - FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

Em 31 de Dezembro 2022 e 2021, a rubrica de gastos com fornecimentos e serviços externos apresenta a seguinte decomposição:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Electricidade	3 188	0
Seguros	7 246	0
Condomínio	41 055	0
Conservação	1 122	0
Auditoria	7 995	7 995
Avaliação de Activos	4 483	9 410
Trabalhos Especializados	8 610	0
Contencioso e notariado	8 513	7 517
Publicidade e marketing	1 496	10 677
	<u>83 708</u>	<u>35 598</u>

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

21 - RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS

Estas rubricas têm a seguinte decomposição:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Rendimentos de Activos Imobiliários:		
Rendimentos de Activos Imobiliários:	<u>13 325</u>	<u>16 117</u>
	<u>13 325</u>	<u>16 117</u>

No exercício de 2022, os rendimentos de ativos imobiliários são relativos apenas aos contratos de arrendamento em vigor.

Em Setembro de 2021, a Unique SICAFI cedeu temporariamente um espaço na Rua General João de Almeida, 2, em Lisboa do qual resultou um rendimento no valor de 15.625,05 euros.

20



22 - OUTROS CUSTOS E PROVEITOS CORRENTES

Estas rubricas têm a seguinte decomposição:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Custos e perdas correntes:		
Despesas bancárias	1 134	907
Diversos	<u>14</u>	<u>0</u>
	<u>1 147</u>	<u>907</u>

23 - OUTRAS DIVULGAÇÕES OBRIGATÓRIAS

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

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

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Remuneração dos Órgãos Sociais	64 155	69 312
Remuneração do Pessoal	<u>117 658</u>	<u>88 958</u>
Total	<u>181 812.21</u>	<u>158 270.00</u>

Em 31 de Dezembro 2022 e 2021, 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>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Dr Fernando Amaro Valente de Almeida	49 216	47 510
Dr Rubén José de Almeida Martins Raposo	<u>14 938</u>	<u>15 833</u>
Total	<u>64 154</u>	<u>63 343</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 2.644,88 euros.

Durante o exercício de 2022 não se verificaram alterações significativas da política de remuneração adotada.

24 - EVENTOS SUBSEQUENTES

Entre 31 de Dezembro de 2022 e a presente data não ocorreram outros factos relevantes com influência nas contas do exercício.

21



25 - EVENTOS SIGNIFICATIVOS

Não se perspetiva o fim da guerra entre a Rússia e a Ucrânia, facto que tem provocado impactos na economia mundial, e uma incógnita do que poderá acontecer num futuro próximo.

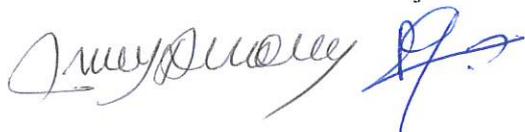
Relativamente à crise pandémica provocada pela COVID-19, devido aos elevados níveis de vacinação, mostra-se controlada na Europa, no entanto nos países asiáticos como a China, a política tomada de controlo da pandemia tem gerado consequências económicas mundiais.

De forma a controlar a tendência crescente da inflação, resultante da guerra na Ucrânia, da situação pandémica na China e da crise persistente no setor da energia e cadeias de produção interrompidas, que provocaram um desequilíbrio entre a oferta e a procura de bens e serviços e o aumento dos preços, os bancos centrais estão a aumentar as taxas de juro.

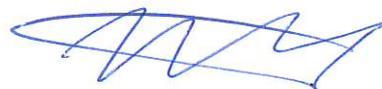
Até ao momento, toda esta situação não tem tido relevância e influência nas contas do exercício, não se perspetivando que tais situações afetem a atividade e continuidade do SICAFI.

Lisboa, 27 de Março de 2023

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 - Imobiliária - SICAFI, S.A. (o “OIC”), gerida pela LIBERTAS - SGOIC, S.A. (a “Entidade Gestora”), que compreendem o balanço, em 31 de dezembro de 2022 (que evidencia um total de 38 795 897 euros e um total de capital do OIC de 36 362 244 euros, incluindo um resultado líquido de 5 775 246 euros), a demonstração dos resultados e a demonstração dos fluxos monetários relativas ao ano findo naquela data, e as notas anexas às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira da UNIQUE PRIVATE CONDO - Imobiliária - SICAFI, S.A., em 31 de dezembro de 2022 e o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao ano findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os organismos de investimento imobiliário.

Bases para a opinião

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

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

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

O órgão de gestão da Entidade Gestora é responsável pela:

- (i) preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos monetários do OIC de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os organismos de investimento imobiliário;
- (ii) elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis;
- (iii) criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material devido a fraude ou 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.

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

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 acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada; e
- (vi) comunicamos com os encarregados da governação da Entidade Gestora do OIC, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificada durante a auditoria.

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

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

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

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

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

- (i) o adequado cumprimento das políticas de investimentos e de distribuição dos resultados definidas no regulamento de gestão do organismo de investimento coletivo;
- (ii) a adequada avaliação efetuada pela entidade responsável pela gestão dos ativos e passivos do organismo de investimento coletivo, em especial no que respeita aos instrumentos financeiros transacionados fora de mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral e aos ativos imobiliários;
- (iii) o controlo das operações com as entidades referidas no n.º 1 do artigo 147.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;
- (iv) o cumprimento dos critérios de valorização definidos nos documentos constitutivos e o cumprimento do dever previsto no n.º 7 do art.º 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;
- (v) o controlo das operações realizadas fora do mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral;
- (vi) o controlo dos movimentos de subscrição e de resgate das unidades de participação; e
- (vii) o cumprimento dos deveres de registo relativos aos ativos não financeiros, quando aplicável.

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 27 de março de 2023



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

RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO

Exmos. Senhores,

Relatório

No cumprimento do mandato que V. Exas. nos conferiram e no desempenho das nossas funções legais e estatutárias, acompanhámos durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a atividade da **UNIQUE PRIVATE CONDO - Imobiliária - SICAFI, S.A.**, gerida pela **LIBERTAS - SGOIC, S.A.**, examinámos regularmente os livros, registos contabilísticos e demais documentação, constatámos a observância da lei e dos estatutos e obtivemos da Administração os esclarecimentos, informações e documentos solicitados.

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

Parecer

Assim, somos de parecer:

1º Que sejam aprovados o Relatório de Gestão, o Balanço, a Demonstração dos Resultados, a Demonstração dos Fluxos Monetários e o correspondente Anexo, apresentados pelo Conselho de Administração, relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022;

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

Lisboa, 27 de março de 2023

O FISCAL ÚNICO



Gonçalo Raposo da Cruz,

(ROC n.º 1189, inscrito na CMVM sob o n.º 20160800)

em representação de BDO & Associados - SROC