



**RELATÓRIO E CONTAS**  
**UNICAMPUS**  
**Fundo Especial de Investimento Imobiliário**  
**Fechado**  
**31 de dezembro 2021**

**ÍNDICE**

|   |    |
|---|----|
| Relatório de Gestão.....                | 3  |
| Demonstrações Financeiras.....          | 19 |
| Anexo às Demonstrações Financeiras..... | 23 |

## **1. ECONOMIA**

Em Portugal, o PSI-20 subiu 13,7%. As condições de financiamento favoráveis e a propensão ao risco beneficiaram também outras classes de ativos. No mercado de crédito, observou-se um estreitamento dos spreads, não obstante um forte aumento das emissões de dívida por parte das empresas. O contexto de baixas rendibilidades favoreceu também o investimento em ativos alternativos, incluindo commodities, dívida privada, ativos digitais e imobiliário, entre outros. Os preços da habitação prolongaram a tendência de crescimento já observada em 2020, com os registos mais recentes a apontarem para variações homólogas de 18,4% nos EUA, 4,7% na China e 6,8% na Zona Euro.

Em Portugal, a economia manteve-se condicionada pela Covid-19, sofrendo os efeitos de um novo confinamento no primeiro trimestre que resultou numa contração pontual do PIB. A atividade recuperou de forma visível nos trimestres seguintes, mas mantendo-se abaixo dos níveis pré-Covid. No conjunto do ano, o PIB cresceu 4,9% em termos reais (-8,4% em 2020), com contributos de 3,1 p.p. da procura interna e de 1,6 p.p. da procura externa líquida. O consumo privado cresceu 5,1%, suportado pela subida do rendimento disponível e pela redução da taxa de poupança dos particulares, que permitiram a realização de despesas adiadas pelo confinamento. A taxa de poupança dos particulares recuou de 12,8% para 10,6% do rendimento disponível, ainda acima do registo de 2019 (7,2%). A formação bruta de capital fixo cresceu 4,9% em 2021, acompanhando a recuperação da procura e beneficiando, na segunda metade do ano, da entrada de fundos europeus. As despesas de capital das empresas foram, contudo, restringidas pelas perturbações nas cadeias de abastecimento, que penalizaram a produção industrial. Esta cresceu 2,4% no conjunto do ano, mas manteve-se abaixo dos níveis pré-Covid. As mesmas perturbações condicionaram o crescimento das exportações que, ainda assim, cresceram 9,5% em 2021. As vendas de bens ao exterior recuperaram os níveis observados antes da pandemia, o mesmo não acontecendo com as exportações de serviços, ainda penalizadas pelos impactos da Covid-19 no turismo. Neste setor, os progressos na vacinação e a reabertura da economia permitiram uma recuperação relativamente forte da procura interna. As dormidas de residentes em estabelecimentos turísticos subiram 36% face a 2020, situando-se cerca de 10% abaixo dos níveis de 2019. As dormidas de não residentes aumentaram 45% face a 2020, mas permaneceram 63% abaixo dos níveis de 2019.

Medidas temporárias de apoio às empresas e ao mercado de trabalho, incluindo o regime de layoff simplificado, o apoio gradual à retoma da atividade e as moratórias no crédito (terminadas em setembro), mitigaram os impactos económicos da pandemia. A taxa de desemprego recuou de 7% para 6,6% da população ativa. O setor imobiliário mostrou-se resiliente, com os preços da habitação a subirem 8,3% em termos médios anuais, um registo próximo do observado em 2020. A inflação média anual subiu de 0% para 1,3% (1,7% nos bens e 0,6% nos serviços), com a variação homóloga dos preços a atingir 2,7% em dezembro. Este movimento foi determinado, sobretudo, pelos aumentos dos preços na energia e da alimentação, que subiram 11,2% e 3,2% respetivamente, em termos homólogos. A yield da OT portuguesa a 10 anos subiu de 0,03% para 0,465%, com o spread vs. Bund a alargar apenas 4 bps, para 64 bps.

## **2. EVOLUÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO PORTUGUÊS**

O mercado imobiliário português manteve-se resiliente em 2021, embora ainda condicionado pelos impactos da pandemia da Covid-19. De acordo com o INE, os preços da habitação em Portugal apresentaram, no terceiro trimestre de 2021, um crescimento superior ao observado no conjunto da Zona Euro (8.8%), bem como em outras economias da periferia, como Espanha ou Itália (4.2% em ambas). Por segmento, o aumento dos preços das habitações existentes (9.9% YoY) continuou, neste período, em Portugal, a superar o das habitações novas (9.5% YoY).

A resiliência da atividade no sector deve ser vista à luz das medidas de apoio às empresas e ao emprego, em resposta aos impactos do Covid-19, que se mantiveram em vigor durante uma parte significativa de 2021. Estas incluíram, entre outros apoios diretos aos sectores mais atingidos pela pandemia, moratórias no crédito a empresas e particulares, garantias públicas no crédito a empresas, alívio temporário das obrigações fiscais e contributivas, o layoff simplificado e o apoio à retoma gradual da atividade. No seu conjunto, estas medidas atenuaram fortemente o potencial aumento do desemprego e protegeram o rendimento das famílias. A taxa mensal de desemprego recuou de 7% para 5.9% da população ativa entre janeiro e dezembro (vs. 6.5% em fevereiro de 2020, antes da pandemia). De notar que, na crise da dívida soberana, a taxa de desemprego atingiu um máximo de 18% da população ativa, em janeiro de 2013.

Até ao início da pandemia da Covid-19, a sustentação dos preços do imobiliário residencial em Portugal podia ser atribuída a uma procura relativamente forte, associada em parte ao segmento dos não residentes e ao dinamismo da atividade turística, mas também a alguma insuficiência da oferta, apesar do aumento da atividade de construção. A evolução ascendente dos preços nesse período não assentou, assim, no aumento do crédito e do endividamento internos. Em todo o caso, alguns indicadores, incluindo o rácio price-to-income, sugeriam – e continuaram a sugerir em 2021 – alguma sobrevalorização do imobiliário residencial, tornando-o assim, potencialmente, vulnerável a um contexto económico menos favorável, incluindo uma eventual queda do rendimento disponível das famílias, um abrandamento ou recuo da atividade turística, uma maior restritividade das condições de financiamento e uma menor procura externa.

Em novembro de 2021, a construção de edifícios crescia 3.6% em termos homólogos e 5.3% face a janeiro. Comparando com novembro de 2019, antes da pandemia, a subida era menos expressiva, de 1.6%. No 3º trimestre de 2021, foram licenciados 6 mil edifícios, o que representa um aumento de 0.9% face ao mesmo período do ano anterior e 3.1% face ao 3º trimestre de 2019. Os edifícios licenciados em construções novas aumentaram 3.8% YoY, enquanto o licenciamento para reabilitação diminuiu 6.3% YoY. A atividade da construção foi condicionada pelo forte aumento dos custos (8.5% em termos homólogos, em novembro), em função da tendência generalizada de subida dos custos de materiais e de mão de obra.

No conjunto do país, a renda mediana no mercado da habitação subiu 7.4% em termos homólogos no 3º trimestre de 2021, em aceleração face ao registo de 3.8% YoY observado no 4º trimestre de 2020. O número

de contratos de arrendamento recuou 4.2% em termos homólogos.

Depois de, em 2019, o investimento no segmento do imobiliário comercial ter atingido um máximo histórico de EUR 3.75 mil milhões, observou-se em 2020 uma queda estimada de 20%, em função dos impactos negativos da pandemia – ainda assim, para um valor elevado, de cerca de EUR 3 mil milhões (dados de consultoras imobiliárias). O movimento de queda acentuou-se em 2021, com um investimento estimado próximo de EUR 2.2 mil milhões, mais uma vez em consequência da incerteza associada à Covid-19, com o novo confinamento na primeira metade do ano a adiar várias operações para 2022. Deste montante em 2021, cerca de 80% teve origem em investidores internacionais. As *yields prime* mantiveram-se relativamente estabilizadas na maioria dos segmentos, evoluindo em torno de 4% nos escritórios, 4.25% no comércio, 5.25% nos centros comerciais, 5% no retalho alimentar e 5.75% no segmento industrial e logístico.

### 3. MERCADO DOS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Em 31 de dezembro de 2021, o mercado nacional de Fundos de Investimento Imobiliário, apresentou globalmente um acréscimo de 2,5% face ao início do ano, passando de 10 835 milhões de euros para 11 101 milhões de euros de ativos sob gestão.

No final de 2021, estes ativos estavam distribuídos por 198 fundos de investimento, apresentando a seguinte configuração:

|                 | milhões de euros |               |
|-----------------|------------------|---------------|
|                 | Nº               | Montante      |
| Fundos Abertos  | 17               | 4 537         |
| Fundos Fechados | 181              | 6 564         |
| <b>Total</b>    | <b>198</b>       | <b>11 101</b> |

Fonte: CMVM

### 4. DESCRIÇÃO DO FUNDO

O UNICAMPUS – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado é um fundo de investimento imobiliário de subscrição particular gerido pela GNB Real Estate – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A..

Foi autorizado em 4 de junho de 2009, por deliberação do Conselho Diretivo da C.M.V.M., de acordo com o Decreto-Lei nº 60/2002, de 20 de março, alterado pela Lei nº 16/2015, de 24 de fevereiro, que estabelece o Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário, e constituído a 6 de julho de 2009. O depositário dos valores que constituem o Fundo é o Novo Banco, S.A..

O Fundo foi constituído por um prazo de 10 anos, a contar da data da sua constituição, com um capital inicial de 12.000.000 euros correspondente a 12.000 unidades de participação (UP's) com um valor unitário de subscrição inicial de 1.000 euros.

Por deliberação da Assembleia de Participantes realizada no dia 20 de dezembro de 2018 foi prorrogada a duração do Fundo, com efeitos a partir de 6 de julho de 2019, por mais dez (10) anos, passando a duração do Fundo a ser de vinte (20) anos contados a partir da data da sua constituição. Com esta prorrogação o número de unidades de participação em circulação do Fundo foi reduzido em 2.750 unidades de participação, correspondente ao valor reembolsado de 2.864.326,58€. O Fundo passou assim a ter 9.250 unidades de participação em circulação.

O Fundo caracteriza-se como um fundo de distribuição, privilegiando a distribuição dos resultados distribuíveis.<sup>1</sup> A periodicidade da distribuição dos resultados será trimestral.

O Fundo tem em vista a valorização das participações e dos rendimentos a distribuir, bem como o desempenho das suas finalidades económicas e financeiras. Poderão integrar os ativos do Fundo, valores imobiliários ou outros ativos equiparáveis, participações em sociedades imobiliárias, unidades de participação de outros fundos imobiliários e/ou liquidez. Assim sendo, e como forma de atingir o objetivo definido, o Fundo privilegia a aquisição de imóveis urbanos para arrendamento.

O Fundo poderá endividar-se, na prossecução dos seus objetivos, não se encontrando o endividamento sujeito a qualquer limite.

## **5. ATIVIDADES DO FUNDO**

Em 31 de dezembro de 2021, o Valor Líquido Global do Fundo era de 9.286.536 euros, o que representa uma variação negativa de 11,80% face a 31 de dezembro de 2020.

Em 2021 não foi efetuado qualquer investimento pelo Fundo, mantendo este a mesma atividade que vinha sendo desenvolvida, limitada à respetiva gestão corrente.

---

<sup>1</sup> São distribuíveis os montantes correspondentes aos resultados do Fundo que excedam as necessidades previsíveis de reinvestimento, salvaguardadas que estejam a solvabilidade e solidez financeira do Fundo, bem como a sua tesouraria e a normal evolução dos negócios, cabendo à Sociedade Gestora definir estas necessidades.

### 5.1 COMPRA DE IMÓVEIS

Em 2021 não se efetuaram quaisquer aquisições de imóveis.

### 5.2 ARRENDAMENTO

Em 2021 não se celebraram novos contratos de arrendamento de imóveis.

### 5.3 VENDA DE IMÓVEIS

Em 2021 não se efetuaram quaisquer alienações de imóveis.

### 5.4 DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

No ano de 2021, não houve distribuição de rendimentos.

## 6. DEMONSTRAÇÃO DO PATRIMÓNIO

| Rubrica                     | Montante (euros) |
|-----------------------------|------------------|
| Valores Mobiliários         | 0                |
| Saldos Bancários            | 832 476          |
| Ativos Imobiliários         | 9 800 400        |
| Outros Ativos               | 0                |
| Total ativos                | 10 632 876       |
| Passivo                     | -1 346 340       |
| Valor Líquido do Inventário | 9 286 536        |

## 7. TÍTULOS EM CARTEIRA POR GEOGRAFIA E SETOR

A carteira do Fundo não detém valores mobiliários.



## 8. MOVIMENTOS NOS ATIVOS DO FUNDO

| Rubrica   | Montante (euros) |
|---|------------------|
| Rendimento do Investimento                        | 780 000          |
| Outros Rendimentos                                | 0                |
| Reversão de ajustamentos e provisões              | 0                |
| Custos de gestão                                  | -40 800          |
| Custos de depósito                                | -9 463           |
| Outros encargos taxas e impostos                  | -52 352          |
| Custos de negociação                              | 0                |
| Ajustamentos e provisões                          | 0                |
| Aumento ou diminuição da conta de capital         | -1 242 315       |
| Mais valias ou menos valias de investimentos      | -1 919 700       |
| Outras alterações que afetem os ativos e passivos | 677 385          |
| Subscrições Liquidadas                            | 0                |
| Resultado Liq. de mais valias ou menos valias     | 677 385          |
| Lucro Líquido                                     | -1 242 315       |

## 9. VALORIZAÇÃO E UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO

| Ano  | Valor da UP  | N.º de UPs em Circulação |
|------|--------------|--------------------------|
| 2019 | 1 075,7805 € | 9 250,00                 |
| 2020 | 1 138,2542 € | 9 250,00                 |
| 2021 | 1 003,9499 € | 9 250,00                 |

## 10. MOVIMENTOS NA COMPOSIÇÃO DOS TÍTULOS EM CARTEIRA

Não se registaram movimentos na composição dos títulos em carteira no decorrer do ano de 2020.



## 11. REMUNERAÇÕES DA ENTIDADE GESTORA

No cumprimento do disposto no nº.2 do artº.161º da Lei nº.16/2015, de 24 de fevereiro, com as alterações introduzidas pela Lei nº.99-A/2021, de 31 de dezembro, as remunerações a seguir mencionadas foram processadas e pagas pelas sociedades do GNB GA responsáveis pela gestão dos seus colaboradores.

(milhares de euros)

|  | Administração | Colaboradores (5)<br>Identificados | Colaboradores (6)<br>Funções Controlo | Restantes<br>colaboradores |
|--|---------------|------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------|
| Nº (1)   | 1,58          | 5,19                               | 0,30                                  | 22,25                      |
| Remuneração Fixa (2) (3)                                   | 237           | 493                                | 22                                    | 1 082                      |
| Remuneração Variável - referente ao exercício 2019 (2) (4) | 12            | 7                                  | -                                     | -                          |
| Remuneração Variável - referente ao exercício 2020 (2) (4) | 6             | 12                                 | 0,5                                   | 26                         |

(1) Full-time equivalent (FTE), considerando a proporção de tempo dedicado à função

(2) Considera a proporção da remuneração fixa e variável paga em função do tempo dedicado à função, e inclui todos os colaboradores que prestam serviço à GNB RE, independentemente de terem vínculo laboral direto à sociedade ou a outras sociedades do GNB GA. A remuneração variável paga em 2021 obedece aos critérios e regras de pagamentos diferidos descritos na Política de Remunerações.

(3) A remuneração fixa é paga a todos os colaboradores da sociedade com vínculo laboral à GNB RE ou a outras sociedades do GNB GA, e compreende todos os valores recebidos, numa base regular e periódica, em contrapartida pelo trabalho realizado.

(4) A remuneração variável depende da verificação de determinadas condições e objetivos, conforme critério e regras descritos na Política de Remuneração. Não está contratualmente garantida e pode estar sujeita a mecanismos de ajustamento pelo risco nos termos previstos.

(5) De acordo com o definido na Política de Remunerações, os Colaboradores Identificados são os Diretores de 1ª linha que reportam aos membros do Conselho de Administração.

(6) Colaboradores com vínculo laboral a outras sociedades do GNB GA que desempenham as suas funções no Departamento Compliance e no Departamento de Gestão de Riscos.

A Entidade Gestora, ao nível da sua holding GNB – Gestão de Ativos, SGPS, S.A., estabeleceu e mantém atualizada uma política de remuneração com o objetivo de assegurar o melhor alinhamento possível entre os interesses dos participantes dos fundos por si geridos e os da Entidade Gestora (e seus colaboradores) não incentivando a tomada de riscos excessivos.

A política de remuneração dos Órgãos Sociais e dos Colaboradores é aprovada em Assembleia Geral de Acionistas da Entidade Gestora sendo a fiscalização da sua implementação da competência do órgão de fiscalização da Entidade Gestora.

Os colaboradores envolvidos na realização das tarefas associadas às funções de controlo são remunerados em função da prossecução dos objetivos associados às respetivas funções, independentemente do desempenho das áreas sob o seu controlo, assegurando que se verifique uma recompensa adequada à relevância do exercício das suas funções. A remuneração destes colaboradores é fiscalizada diretamente pelo órgão de fiscalização.

A política de remuneração da Entidade Gestora está disponível em <https://www.gnbga.pt/SF Comunicados FO>. Uma cópia em papel da política de remuneração será disponibilizada gratuitamente aos investidores que a solicitem.

## 12. GESTÃO DO RISCO

Ao nível da gestão da liquidez estão implementados um conjunto de procedimentos que permitem acompanhar possíveis situações que se entendam poder gerar Risco de Liquidez. Assim:

- Previamente à aquisição de qualquer imóvel é analisado o seu impacto ao nível do perfil de liquidez do fundo;
- Ao nível da gestão é analisada a estrutura de custos dos fundos e necessidades de capital versus proveitos, de modo a enquadrar eventuais necessidades de aumento de capital ou possibilidade de eventuais distribuições ou reduções do mesmo;
- Adicionalmente e de forma a monitorizar as necessidades de capital para fazer face às responsabilidades dos fundos bem como a sua sustentabilidade financeira, são considerados os seguintes rácios:
  - Liquidity Coverage Ratio (LCR)
  - Net Stable Funding Ratio (NSFR)

Ao nível do controlo do Risco de Mercado são efetuadas as seguintes análises:

- Rendibilidade e evolução dos ativos/passivos sob gestão;
- Tipologia da carteira de imóveis;
- *Stress-tests*

Ao nível da gestão do Risco de Crédito estão implementados procedimentos de controlo da qualidade creditícia dos promotores, prestadores de serviços e inquilinos, no caso de imóveis arrendados, sendo a análise feita previamente à contratação de qualquer serviço ou arrendamento de imóveis pertencentes ao Fundo. De forma a controlar o risco de crédito dos arrendatários dos fundos, caso existam, são monitorizadas periodicamente as rendas em dívida, sua expressão face às rendas emitidas e ao peso no fundo, bem como a repartição temporal dos valores em dívida e situação dos contratos que lhes deram origem.

No final do ano o fundo apresentava um ISRR<sup>2</sup> de nível 4.

Os resultados dos *Stress-tests*, com previsão a 1 ano, estão dispostos em anexo ao relatório de gestão.

---

<sup>2</sup> O Indicador Sintético de Risco e de Remuneração (ISRR) mede o risco de variação de preços das unidades de participação do FUNDO com base na volatilidade verificada nos últimos cinco anos. Um risco mais baixo implica potencialmente uma remuneração mais baixa e um risco mais alto implica potencialmente uma remuneração mais alta. O nível de ISRR varia consoante os seguintes intervalos de volatilidade: Nível 1 [0% - 0,5%], Nível 2 [0,5% - 2%], Nível 3 [2% - 5%], Nível 4 [5% - 10%], Nível 5 [10% - 15%], Nível 6 [15% - 25%] e Nível 7 [> 25%].

**Riscos em matéria de sustentabilidade:**

Os riscos em matéria de sustentabilidade podem ser definidos como eventos ambientais, sociais e/ou de governação nos investimentos detidos pelo fundo que possam causar impactos negativos, reais ou potenciais, nos fatores de sustentabilidade, como alterações climáticas e outras questões ambientais, respeito pelos direitos humanos, condições laborais e outras questões sociais, bem como na existência de normas e práticas de governação robustas e transparentes a nível corporativo. A negligência de tais riscos e seus potenciais impactos negativos pode pôr em risco a rentabilidade do Fundo ao longo do tempo e conseqüentemente o valor do investimento.

Avaliação e gestão dos riscos em matéria de sustentabilidade: Considerando a política e a estratégia de investimento do Fundo, o horizonte temporal recomendado do investimento e o universo de ativos elegíveis onde o Fundo pode investir, podem surgir riscos materiais em matéria de sustentabilidade que poderão causar um impacto adverso no desempenho de longo prazo do Fundo. A fim de reduzir e mitigar estes riscos, a Sociedade Gestora sempre que atendível tem em consideração os riscos em matéria de sustentabilidade no seu processo de tomada de decisões de investimento, avaliando e gerindo potenciais impactos adversos nos fatores de sustentabilidade (e conseqüentemente no desempenho de longo prazo do Fundo) dos ativos subjacentes e na alocação global da carteira. Os riscos de sustentabilidade são avaliados e geridos pela Sociedade Gestora durante o processo de tomada de decisão de investimento / seleção de ativos e construção da carteira através da avaliação de informação pública.

Não obstante a avaliação e gestão ativa dos riscos em matéria de sustentabilidade realizadas pela Sociedade Gestora referidas no ponto anterior, o Fundo não tem como objetivo explícito investimentos sustentáveis nem promove ativamente características ambientais ou sociais nos termos dos artigos 9º e 8º respetivamente 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 ("Regulamento SFDR") e, por conseguinte, encontra-se inserido no artigo 6º do referido regulamento.

O tempo em que questões ambientais, sociais e de governance (ESG) apenas geravam alguma preocupação num grupo restrito de investidores éticos ou socialmente responsáveis, já passou há muito. A consideração de fatores ESG tornou-se globalmente parte integrante da gestão de investimentos.

O aquecimento global é uma realidade e, ao ritmo atual, as alterações climáticas conduzirão a perdas irreparáveis na natureza e na biodiversidade, com o aumento do nível do mar e a ocorrência, cada vez mais frequente, de eventos climáticos extremos. Um panorama agravado pela Pandemia Covid-19, declarada pela OMS em março de 2020, que trouxe pressões e desafios acrescidos ao nível social e económico.

Este é um momento determinante, que implica a adoção de uma abordagem estruturada, para enfrentar todos estes desafios ambientais e sociais na transição para uma economia sustentável e de baixo carbono,

respondendo, em paralelo, à crescente regulação do setor financeiro, nomeadamente a taxonomia da EU e as orientações do BCE.

Decorrente da regulação que abarca o tema da sustentabilidade, intensifica-se a incorporação de critérios ESG na análise de investimentos, nos processos de tomada de decisão e nos riscos a considerar.

Um número cada vez maior de investidores institucionais à escala global, está a incorporar fatores ESG nas suas tomadas de decisão de investimento a fim de reduzir riscos, ampliar o retorno financeiro e atender às expectativas dos seus beneficiários e clientes. Este posicionamento tem o efeito de influenciar as empresas, órgãos reguladores e outros participantes do mercado para que melhorem o seu desempenho nestas áreas.

Durante o ano de 2021, a regulação que incide sobre a sustentabilidade e sua aplicação ao setor financeiro foi bastante extensa, entre outras:

- Regulamento da EU 2019/2088 do Parlamento Europeu e do Conselho de 27 de novembro 2019 (SFDR) que entrou em vigor em 10 de março de 2021, que tem como principais objetivos, o reforço da proteção dos investidores finais e a melhoria da divulgação de informações aos mesmos em matéria de sustentabilidade, tendo em consideração a incorporação dos riscos em matéria de sustentabilidade.

- Publicação do regulamento delegado sobre os dois primeiros objetivos ambientais da Taxonomia, adaptação às alterações climáticas e mitigação das alterações climáticas.

Derivado do crescente quadro regulatório, a Sociedade Gestora e cada Fundo por si gerido, procuraram cumprir com rigor todas as alterações daí decorrentes nas mais variadas vertentes, desde logo, a incorporação dos riscos de sustentabilidade nas decisões de investimento, bem como a publicação das Políticas de Sustentabilidade para cada uma das áreas de negócio.

### **13. VALORIZAÇÃO DO PATRIMÓNIO DO FUNDO**

A valorização do património do Fundo é efetuada de acordo com o art.º 12.º do respetivo Regulamento de Gestão, da seguinte forma:

1. A Entidade Gestora calculará no último dia de cada mês, às dezassete horas e trinta minutos, e com referência ao último dia desse mês, o valor da unidade de participação dividindo o valor líquido global do Fundo pelo número de unidades de participação em circulação.

2. O valor líquido global do Fundo é apurado deduzindo à soma dos valores que o integram o montante de comissões e encargos suportados até ao momento da valorização da carteira, independentemente do seu pagamento, efetuando a Entidade Gestora a dedução da seguinte forma sequencial:

- a) Dedução ao património do Fundo todos os encargos legais e regulamentares, com exceção dos referentes às comissões de gestão e depósito e à taxa de supervisão;
- b) Dedução, em simultâneo, da comissão de gestão fixa e da comissão de depósito;
- c) Dedução da comissão de gestão variável, caso aplicável; e
- d) Dedução da taxa de supervisão devida à CMVM.

3. O cálculo do valor dos imóveis é feito pela média simples dos valores atribuídos por dois peritos avaliadores de imóveis, estando os imóveis sujeitos a avaliações com uma periodicidade mínima de doze meses por dois peritos independentes, e ainda nas seguintes situações:

- a. 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;
- b. Sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel, nomeadamente alteração da classificação do solo;
- c. 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;
- d. Previamente à fusão e cisão do Fundo, 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 ou cisão.
- e. Os projetos de construção, projetos de reabilitação e as obras de melhoramento, ampliação e requalificação de imóveis de montante que represente pelo menos 50% do valor final do imóvel (montante significativo) são avaliados:
  - i. Previamente ao início do projeto;
  - ii. Com uma periodicidade mínima de 12 meses e sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel, as quais correspondem à uma incorporação de valor superior a 20%, relativamente ao custo inicial estimado do projeto,
- f. Previamente à liquidação em espécie do Fundo, com uma antecedência não superior a seis meses, relativamente à data de realização da liquidação.

4. Em derrogação do disposto no n.º 3 do presente artigo, os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição, desde o momento em que passam a integrar o património do FUNDO e até que ocorra uma avaliação exigida de acordo com as alíneas a) a c) do n.º 3 do presente artigo.

5. Caso os valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores 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, sendo o imóvel, neste caso, 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 avaliações anteriores.

6. Os imóveis adquiridos em regime de compropriedade são inscritos no ativo do Fundo na proporção da parte por este adquirida, respeitando a regra constante do nº 4 do presente artigo.

7. Os imóveis adquiridos em regime de permuta são avaliados nos termos do n.º 4 do presente artigo, sendo a responsabilidade decorrente da respetiva contrapartida, inscrita no passivo do FUNDO.

8. Os imóveis prometidos vender são valorizados ao preço constante do contrato-promessa de compra e venda, atualizado pela taxa de juro adequada ao risco da contraparte quando, cumulativamente:

- a) O organismo de investimento coletivo:
  - i. receba tempestivamente, nos termos do contrato-promessa, os fluxos financeiros associados à transação;
  - ii. transfira para o promitente adquirente os riscos e vantagens da propriedade do imóvel;
  - iii. transfira a posse para o promitente adquirente.
- b) O preço da promessa de venda seja objetivamente quantificável;
- c) Os fluxos financeiros em dívida, nos termos do contrato-promessa, sejam quantificáveis.

9. São definidos por regulamento da CMVM os requisitos de competência e independência dos peritos avaliadores no âmbito da atividade desenvolvida para efeitos do presente regulamento de gestão, os critérios e normas técnicas de avaliação dos imóveis, o conteúdo dos relatórios de avaliação e as condições de divulgação destes relatórios ou das informações neles contidas, bem como do seu envio à CMVM.

10. As unidades de participação de organismos de investimento coletivo são avaliadas ao último valor divulgado ao mercado pela respetiva entidade gestora, exceto no caso de unidades de participação admitidas à negociação em mercado regulamentado às quais se aplica o disposto no número seguinte.

11. Os restantes valores mobiliários são avaliados ao preço de fecho no momento de referência, do mercado mais representativo e com maior liquidez, ou no mercado onde os mesmos são normalmente transacionados pela Entidade Gestora, onde os valores se encontrem admitidos à negociação, ou na sua falta, de acordo com o critério do justo valor ou do valor conservador previstos no Regulamento da CMVM 2/2015.

12. O valor líquido global do Fundo é apurado deduzindo à soma dos valores que o integram o montante de comissões e encargos suportados até ao momento da valorização da carteira, reportando-se este cálculo para valores mobiliários, às cotações do último fecho de sessão de bolsa.

13. O câmbio a utilizar na conversão dos ativos do Fundo, expressos em moeda estrangeira, será o câmbio

de divisas divulgado a título indicativo pelo Banco de Portugal do dia a que se refere a valorização.

14. O valor da unidade de participação calculado no último dia de cada mês poderá ser, superior, inferior ou igual ao do mês anterior. A oscilação do valor da unidade de participação é função da variação do preço dos ativos que compõem a carteira do Fundo.

#### **14. PERSPETIVAS PARA 2022**

No início do ano de 2022, as perspetivas para o setor imobiliário em Portugal são bastante otimistas, desde logo pela expectativa de maior controlo da pandemia e consequente consolidação da retoma da economia mundial, pela recuperação do investimento estrangeiro, já iniciada em 2021, e o facto de transações projetadas no ano anterior só ficarem concluídas no primeiro semestre deste ano. Tais perspetivas apontam para uma retoma dos volumes de investimento para níveis pré-pandemia. Hoje já são identificados mais de 2.100 milhões de euros em transações que estão em diferentes fases de negociação (dados de consultoras imobiliárias).

Os investidores, sobretudo, os internacionais, vão continuar voltados para setores onde há falta de oferta em Portugal. E entre estes segmentos está a logística, habitação e saúde.

Adicionalmente e com a emergência das questões relacionadas com a sustentabilidade, acredita-se que o potencial de valorização subjacente à certificação ambiental dos edifícios traga excelentes oportunidades de reposicionamento dos ativos a investidores com um perfil mais value-add.

As perspetivas são boas para este ano, mas também há vários desafios que o mercado imobiliário tem pela frente para alcançar bons resultados e manter a resiliência. Um dos maiores desafios que o setor irá enfrentar está relacionado com a escalada dos custos da construção, algo que, traz um elevado grau de imprevisibilidade da margem de lucro aos promotores/investidores e o outro desafio é a potencial subida das taxas de juro pela normalização da política monetária do Banco Central Europeu (BCE), que poderá dificultar o acesso ao financiamento bancário.

Ainda em 2022, perspetiva-se a manutenção da atividade que tem vindo a ser desenvolvida pelo Fundo, por forma a liquidar as prestações acordadas ao abrigo do contrato de empréstimo celebrado em 2019 e, caso resulte algum excedente, efetuar as distribuições de rendimento aos participantes.

#### **15. EVENTOS SUBSEQUENTES**

O ano de 2022 arrancou num contexto de elevada incerteza política à escala internacional, com a ameaça concretizada de uma intervenção militar da Rússia em território ucraniano, de consequências imprevisíveis e que veio colocar em risco as previsões de crescimento económico global acima dos registos pré-pandemia que se esperava para 2022. Tais consequências mais graves do ponto de vista humanitário e político, os



impactos económicos deste conflito (em particular, para a Europa) dependerão, em grande medida, da severidade e alcance das sanções e contra-sanções impostas pelo Ocidente e pela Rússia.

A Rússia tem tido um papel importante no investimento imobiliário em Portugal nos últimos anos. Através dos vistos gold, os investidores russos foram responsáveis por aplicar no país mais de 35 milhões de euros em 2019, mais de 37 milhões em 2020 e quase 34 milhões em 2021. E este valor pesou entre 5% e 7% no investimento estrangeiro total que chegou ao país em cada um dos últimos três anos. Segundo os dados do Serviços de Estrangeiro e Fronteiras (SEF), a Rússia é um dos cinco países que mais investem em Portugal, pelo menos, desde 2019. E a aquisição dos bens imóveis representou entre 77% a 89% da finalidade deste investimento

As sanções à Rússia já aplicadas - e as que ainda podem vir a ser determinadas - vão influenciar o investimento imobiliário russo em Portugal e no espaço europeu, bem como os negócios entre os países.

Não obstante as perspetivas para 2022 no início do ano para o setor imobiliário em Portugal serem de crescimento, a situação atual de guerra e a multiplicidade de riscos existentes à data de elaboração do presente Relatório, nomeadamente: o aumento generalizado dos preços das matérias-primas (até na construção) e a diminuição do rendimento das famílias e das empresas, irão obrigar a uma atuação atenta e acompanhamento permanente da carteira de investimentos do Fundo visando a mitigação desses riscos e a preservação da rentabilidade dos Participantes.

A Administração

---

Volkert Reig Schmidt (Presidente)

---

Ana Paula Saraiva Marcelo Grave Rodrigues (Vogal)

---

Nelson José Pereira Marques Martins (Vogal)

22 de março de 2022

ANEXO

31/12/2021

Cenários 2022

|   |                 |                         | Cenário 1                             |                        | Cenário 2                             |                        | Cenário 3                             |                        |
|---|-----------------|-------------------------|---------------------------------------|------------------------|---------------------------------------|------------------------|---------------------------------------|------------------------|
|   |                 |                         | Horizonte: Imediato                   |                        | Horizonte: a 1 ano                    |                        | Horizonte: a 1 ano                    |                        |
|   |                 |                         | Varição Valor Imóvel (%) <sup>1</sup> | Varição das Rendas (%) | Varição Valor Imóvel (%) <sup>1</sup> | Varição das Rendas (%) | Varição Valor Imóvel (%) <sup>1</sup> | Varição das Rendas (%) |
| Terrenos                                | Urbanizados     | Arrendados              | -25,0%                                | -                      | -                                     | -                      | -25,0%                                | -                      |
|   |                 | Não Arrendados          | -25,0%                                | -                      | -                                     | -                      | -25,0%                                | -                      |
|   | Não Urbanizados | Arrendados              | -25,0%                                | -                      | -                                     | -                      | -25,0%                                | -                      |
|   |                 | Não Arrendados          | -25,0%                                | -                      | -                                     | -                      | -25,0%                                | -                      |
| Projectos de construção de Reabilitação |                 | Serviços                | -20,0%                                | NA                     | -                                     | NA                     | -20,0%                                | NA                     |
|   |                 | Outros                  | -20,0%                                | NA                     | -                                     | NA                     | -20,0%                                | NA                     |
| Outros projectos de construção          |                 | Habitação               | -20,0%                                | NA                     | -                                     | NA                     | -20,0%                                | NA                     |
|   |                 | Serviços                | -20,0%                                | NA                     | -                                     | NA                     | -20,0%                                | NA                     |
|   |                 | Outros                  | -20,0%                                | NA                     | -                                     | NA                     | -20,0%                                | NA                     |
| Construções Acabadas                    | Arrendadas      | Habitação               | -15,0%                                | -                      | -                                     | -20,0%                 | -15,0%                                | -20,0%                 |
|   |                 | Comércio                | -15,0%                                | -                      | -                                     | -20,0%                 | -15,0%                                | -20,0%                 |
|   |                 | Serviços                | -15,0%                                | -                      | -                                     | -20,0%                 | -15,0%                                | -20,0%                 |
|   |                 | Industrial              | -15,0%                                | -                      | -                                     | -20,0%                 | -15,0%                                | -20,0%                 |
|   |                 | Outros                  | -15,0%                                | -                      | -                                     | -20,0%                 | -15,0%                                | -20,0%                 |
|   | Não Arrendadas  | Habitação               | -20,0%                                | NA                     | -                                     | NA                     | -20,0%                                | NA                     |
|   |                 | Comércio                | -20,0%                                | NA                     | -                                     | NA                     | -20,0%                                | NA                     |
|   |                 | Serviços                | -20,0%                                | NA                     | -                                     | NA                     | -20,0%                                | NA                     |
|   |                 | Industrial              | -20,0%                                | NA                     | -                                     | NA                     | -20,0%                                | NA                     |
|   |                 | Outros                  | -20,0%                                | NA                     | -                                     | NA                     | -20,0%                                | NA                     |
| Direitos                                |                 | Superfície              | -20,0%                                | -                      | -                                     | -                      | -20,0%                                | -                      |
| Participações                           |                 | Sociedades Imobiliárias | -20,0%                                | NA                     | -                                     | NA                     | -20,0%                                | NA                     |
|   |                 | FII                     | -20,0%                                | NA                     | -                                     | NA                     | -20,0%                                | NA                     |

Varição anual do valor dos imóveis e rendas.

| Carteira   |                         | Cenários 2022                     |                    |                                   |                    |                                   |                    |                      |                    |
|--|-------------------------|-----------------------------------|--------------------|-----------------------------------|--------------------|-----------------------------------|--------------------|----------------------|--------------------|
|  |                         | Cenário 1                         |                    | Cenário 2                         |                    | Cenário 3                         |                    |                      |                    |
|  |                         | Horizonte: Imediato               |                    | Horizonte: a 1 ano                |                    | Horizonte: a 1 ano                |                    |                      |                    |
| Valor Imóvel   | Rendas (estimativa/ano) | Varição Valor Imóvel <sup>1</sup> | Varição das Rendas | Varição Valor Imóvel <sup>1</sup> | Varição das Rendas | Varição Valor Imóvel <sup>1</sup> | Varição das Rendas |                      |                    |
| Terrenos   |                         | -                                 | -                  | -                                 | -                  | -                                 | -                  | -                    |                    |
| <b>Total Terrenos</b>                                |                         | -                                 | -                  | -                                 | -                  | -                                 | -                  | -                    |                    |
| Projectos de construção de Reabilitação              |                         | -                                 | -                  | -                                 | -                  | -                                 | -                  | -                    |                    |
| <b>Total Projectos de construção de Reabilitação</b> |                         | -                                 | -                  | -                                 | -                  | -                                 | -                  | -                    |                    |
| Outros projectos de construção                       |                         | -                                 | -                  | -                                 | -                  | -                                 | -                  | -                    |                    |
| <b>Total Outros projectos de construção</b>          |                         | -                                 | -                  | -                                 | -                  | -                                 | -                  | -                    |                    |
| Construções Acabadas                                 | Arrendadas              | 9 800 400,00                      | 780 000,00         | -1 470 060,00                     | -                  | -                                 | -156 000,00        | -1 470 060,00        | -156 000,00        |
|  | Não Arrendadas          | -                                 | -                  | -                                 | -                  | -                                 | -                  | -                    | -                  |
| <b>Total Construções Acabadas</b>                    |                         | <b>9 800 400,00</b>               | <b>780 000,00</b>  | <b>-1 470 060,00</b>              | <b>-</b>           | <b>-</b>                          | <b>-156 000,00</b> | <b>-1 470 060,00</b> | <b>-156 000,00</b> |
| Direitos   |                         | -                                 | -                  | -                                 | -                  | -                                 | -                  | -                    | -                  |
| <b>Total Direitos</b>                                |                         | -                                 | -                  | -                                 | -                  | -                                 | -                  | -                    | -                  |
| Participações  | Sociedades Imobiliárias | -                                 | -                  | -                                 | -                  | -                                 | -                  | -                    | -                  |
|  | FII                     | -                                 | -                  | -                                 | -                  | -                                 | -                  | -                    | -                  |
| <b>Total Participações</b>                           |                         | -                                 | -                  | -                                 | -                  | -                                 | -                  | -                    | -                  |
| <b>Total</b>   |                         | <b>9 800 400,00</b>               | <b>780 000,00</b>  | <b>-1 470 060,00</b>              | <b>0,00</b>        | <b>0,00</b>                       | <b>-156 000,00</b> | <b>-1 470 060,00</b> | <b>-156 000,00</b> |
| <b>Valor Líquido Global do Fundo <sup>1</sup></b>    |                         | <b>9 286 536,12</b>               |                    | <b>7 816 476,12</b>               |                    | <b>9 910 536,12</b>               |                    | <b>8 440 476,12</b>  |                    |
| <b>Yield <sup>2</sup></b>                            |                         | <b>7,96%</b>                      |                    | <b>9,36%</b>                      |                    | <b>6,37%</b>                      |                    | <b>7,49%</b>         |                    |

Valores em Euros.

(1) Considera as alterações no preço dos imóveis e das rendas

(2) Rendas/Valor dos imóveis

# DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

UNICAMPUS

Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado

**UNICAMPUS - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO**

Sociedade gestora:  
**GNB REAL ESTATE - SOC. GESTORA DE ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLETIVO, S.A.**  
 Sede: Rua Castilho nº26, 1250-069 Lisboa

**BALANÇOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020**

(Valores expressos em euros)

| Código                       | Designação                                   |       | 2021              |          |                  | 2020                             |                             | Código                                       | Designação | Notas             | 2021              | 2020 |
|------------------------------|--|-------|-------------------|----------|------------------|----------------------------------|-----------------------------|--|------------|-------------------|-------------------|------|
|                              |  |       | Ativo Bruto       | Mv       | mv/P             | Ativo Líquido                    | Ativo Líquido               |  |            |                   |                   |      |
| <b>ATIVO</b>                 |  |       |                   |          |                  | <b>PASSIVO E CAPITAL PRÓPRIO</b> |                             |  |            |                   |                   |      |
| 31                           | Terrenos                                     |       | -                 | -        | -                | -                                | 61                          | CAPITAL DO FUNDO                             |            |                   |                   |      |
| 32                           | Construções                                  |       | -                 | -        | -                | -                                | 62                          | Unidades de participação                     | 2          | 9 250 000         | 9 250 000         |      |
| 33                           | Direitos                                     | 1 e 3 | 11 930 272        | -        | 2 129 872        | 9 800 400                        | 64                          | Variações patrimoniais                       | 2          | (114 327)         | (114 327)         |      |
| 34                           | Adiantamentos por compras de imóveis         |       | -                 | -        | -                | -                                | 65                          | Resultados transitados                       | 2          | 1 393 178         | 815 296           |      |
| 35                           | Outros ativos                                |       | -                 | -        | -                | -                                | 66                          | Resultados distribuídos                      |            | -                 | -                 |      |
|                              | TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS                 |       | 11 930 272        | -        | 2 129 872        | 9 800 400                        |                             | Resultado líquido do exercício               | 2          | (1 242 315)       | 577 882           |      |
|                              | <b>CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES</b>   |       |                   |          |                  |                                  |                             | TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO                    |            | 9 286 536         | 10 528 851        |      |
|                              | <b>OBRIGAÇÕES:</b>                           |       |                   |          |                  |                                  |                             |  |            |                   |                   |      |
| 211+2171                     | Títulos da dívida pública                    |       | -                 | -        | -                | -                                | 48                          | <b>AJUSTAMENTOS E PROVISÕES</b>              |            |                   |                   |      |
| 212+2172                     | Outros fundos públicos equiparados           |       | -                 | -        | -                | -                                |                             | Provisões para encargos                      |            | -                 | -                 |      |
| 213+214+2173                 | Obrigações diversas                          |       | -                 | -        | -                | -                                |                             | TOTAL DAS PROVISÕES ACUMULADAS               |            | -                 | -                 |      |
| 22                           | Participações em sociedades imobiliárias     |       | -                 | -        | -                | -                                |                             |  |            |                   |                   |      |
| 24                           | Unidades de participação                     |       | -                 | -        | -                | -                                | 421                         | <b>CONTAS DE TERCEIROS</b>                   |            |                   |                   |      |
| 26                           | Outros instrumentos de dívida                |       | -                 | -        | -                | -                                | 422                         | Resgates a pagar a participantes             |            | -                 | -                 |      |
|                              | TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES |       | -                 | -        | -                | -                                | 423                         | Rendimentos a pagar a participantes          | 14.1       | 6 515             | 6 797             |      |
|                              | <b>CONTAS DE TERCEIROS</b>                   |       |                   |          |                  |                                  | 424+...429-sd42424-sd424282 | Comissões e outros encargos a pagar          |            |                   |                   |      |
| 411                          | Devedores por crédito vencido                |       | -                 | -        | -                | -                                | 431                         | Outras contas de credores                    |            | -                 | -                 |      |
| 412                          | Devedores por rendas vencidas                |       | -                 | -        | -                | -                                | 432                         | Empréstimos titulados                        |            | -                 | -                 |      |
| 415+...+419+sd42424+sd424282 | Outras contas de devedores                   |       | -                 | -        | -                | -                                | 44                          | Empréstimos não titulados                    | 14.1       | 1 320 000         | 1 760 000         |      |
|                              | TOTAL DOS VALORES A RECEBER                  |       | -                 | -        | -                | -                                |                             | Adiantamentos por venda de imóveis           |            | -                 | -                 |      |
|                              | <b>DISPONIBILIDADES</b>                      |       |                   |          |                  |                                  |                             | TOTAL DOS VALORES A PAGAR                    |            | 1 326 515         | 1 766 797         |      |
| 11                           | Caixa  |       | -                 | -        | -                | -                                | 53                          | <b>ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS</b>             |            |                   |                   |      |
| 12                           | Depósitos à ordem                            | 7     | 832 476           | -        | -                | 832 476                          | 56                          | Acréscimos de custos                         | 14.2       | 19 825            | 22 116            |      |
| 13                           | Depósitos a prazo e com pré-aviso            |       | -                 | -        | -                | -                                | 58                          | Receitas com proveito diferido               |            | -                 | -                 |      |
| 14                           | Certificados de depósito                     |       | -                 | -        | -                | -                                | 59                          | Outros acréscimos e diferimentos             |            | -                 | -                 |      |
| 18                           | Outros meios monetários                      |       | -                 | -        | -                | -                                |                             | Contas transitórias passivas                 |            | -                 | -                 |      |
|                              | TOTAL DAS DISPONIBILIDADES                   |       | 832 476           | -        | -                | 832 476                          |                             | TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS |            | 19 825            | 22 116            |      |
|                              | <b>ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS</b>             |       |                   |          |                  |                                  |                             |  |            |                   |                   |      |
| 51                           | Acréscimos de proveitos                      |       | -                 | -        | -                | -                                |                             |  |            |                   |                   |      |
| 52                           | Despesas com custo diferido                  |       | -                 | -        | -                | -                                |                             |  |            |                   |                   |      |
| 58                           | Outros acréscimos e diferimentos             |       | -                 | -        | -                | -                                |                             |  |            |                   |                   |      |
| 59                           | Contas transitórias ativas                   |       | -                 | -        | -                | -                                |                             |  |            |                   |                   |      |
|                              | TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ATIVOS   |       | -                 | -        | -                | -                                |                             |  |            |                   |                   |      |
|                              | <b>TOTAL DO ATIVO</b>                        |       | <b>12 762 748</b> | <b>-</b> | <b>2 129 872</b> | <b>10 632 876</b>                |                             | <b>TOTAL DO PASSIVO E DO CAPITAL PRÓPRIO</b> |            | <b>10 632 876</b> | <b>12 317 764</b> |      |
|                              | Total do número de unidades de participação  | 2     |                   |          |                  | 9 250                            |                             | Valor unitário da unidade de participação    | 2          | 1 003.9499        | 1 138.2542        |      |

Abreviaturas: MV - Mais valias; mv - Menos valias; P - Provisões

O anexo faz parte integrante do balanço em 31 de dezembro de 2021.

Contabilista Certificado nº 29267

A Administração

**UNICAMPUS - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO**

Sociedade gestora:

**GNB REAL ESTATE - SOC. GESTORA DE ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLETIVO, S.A.**

Sede: Rua Castilho nº26, 1250-069 Lisboa

**DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020**

(Valores expressos em euros)

| Código                 | Designação   | Notas | 2021             | 2020           | Código                    | Designação   | Notas | 2021             | 2020           |
|------------------------|--|-------|------------------|----------------|---------------------------|--|-------|------------------|----------------|
| <b>CUSTOS E PERDAS</b> |  |       |                  |                | <b>PROVEITOS E GANHOS</b> |  |       |                  |                |
|                        | <b>CUSTOS E PERDAS CORRENTES</b>                   |       |                  |                |                           | <b>PROVEITOS E GANHOS CORRENTES</b>                      |       |                  |                |
|                        | JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS                         |       |                  |                |                           | JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS                            |       |                  |                |
| 711+...+718            | De operações correntes                             | 14.1  | 21 167           | 27 492         | 812                       | Da carteira de títulos e participações                   |       | -                | -              |
| 719                    | De operações extrapatrimoniais                     |       | -                | -              | 811+818                   | Outros, de operações correntes                           |       | -                | 3              |
|                        | <b>COMISSÕES</b>                                   |       |                  |                | 819                       | De operações extrapatrimoniais                           |       | -                | -              |
| 722                    | Da carteira de títulos e participações             |       | -                | -              | 822+...825                | <b>RENDIMENTOS DE TÍTULOS</b>                            |       |                  |                |
| 723                    | Em ativos imobiliários                             |       | -                | -              | 828                       | Da carteira de títulos e participações                   |       | -                | -              |
| 724+...+728            | Outras, de operações correntes                     | 14.3  | 53 265           | 53 290         | 829                       | De outras operações correntes                            |       | -                | -              |
| 729                    | De operações extrapatrimoniais                     |       | -                | -              | 832                       | De operações extrapatrimoniais                           |       | -                | -              |
|                        | <b>PERDAS EM OP. FINANC. E ATIVOS IMOBILIÁRIOS</b> |       |                  |                | 833                       | <b>GANHOS EM OPER. FINANCEIRAS E ATIVOS IMOBILIÁRIOS</b> |       |                  |                |
| 732                    | Na carteira de títulos e participações             |       | -                | -              | 831+838                   | Na carteira de títulos e participações                   |       | -                | -              |
| 733                    | Em ativos imobiliários                             | 14.6  | 1 919 700        | 78 900         | 839                       | Em ativos imobiliários                                   |       | -                | -              |
| 731+738                | Outras, em operações correntes                     |       | -                | -              |                           | Outros, em operações correntes                           |       | -                | -              |
| 739                    | Em operações extrapatrimoniais                     |       | -                | -              |                           | Em operações extrapatrimoniais                           |       | -                | -              |
|                        | <b>IMPOSTOS</b>                                    |       |                  |                |                           | <b>REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES</b>          |       |                  |                |
| 7411+7421              | Impostos sobre o rendimento                        |       | -                | -              | 851                       | De ajustamentos para dívidas a receber                   |       | -                | -              |
| 7412+7422              | Impostos indiretos                                 | 14.4  | 6 823            | 7 134          | 852                       | De provisões para encargos                               |       | -                | -              |
| 7418+7428              | Outros impostos                                    | 14.4  | 12 946           | 25 891         | 86                        | <b>RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS</b>                | 14.5  | 780 000          | 780 000        |
|                        | <b>PROVISÕES DO EXERCÍCIO</b>                      |       |                  |                | 87                        | <b>OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES</b>               |       | -                | -              |
| 751                    | Ajustamentos para dívidas a receber                |       | -                | -              |                           | <b>TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)</b>        |       | 780 000          | 780 003        |
| 752                    | Provisões para encargos                            |       | -                | -              |                           |  |       |                  |                |
| 76                     | <b>FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS</b>           |       | 8 251            | 9 258          | 881                       |  |       |                  |                |
| 77                     | <b>OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES</b>            |       | 163              | 156            | 882                       |  |       |                  |                |
|                        | <b>TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)</b>     |       | <b>2 022 315</b> | <b>202 121</b> | 883                       |  |       |                  |                |
| 66                     | <b>RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO (se&gt;0)</b>    |       | <b>-</b>         | <b>577 882</b> | 66                        | <b>RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO (se&lt;0)</b>          |       | <b>1 242 315</b> | <b>-</b>       |
|                        | <b>TOTAL</b>                                       |       | <b>2 022 315</b> | <b>780 003</b> |                           |  |       | <b>2 022 315</b> | <b>780 003</b> |
| 8x2-7x2-7x3            | Resultados da carteira de títulos                  |       | -                | -              | D-C                       | Resultados eventuais                                     |       | -                | -              |
| 8x3+86-7x3-76          | Resultados de ativos imobiliários                  |       | (1 147 951)      | 691 842        | B+D-A-C+74                | Resultados antes de Imposto sobre o Rendimento           |       | (1 242 315)      | 577 882        |
| 8x9-7x9                | Resultados das operações extrapatrimoniais         |       | -                | -              | B+D-A-C                   | Resultado líquido do exercício                           |       | (1 242 315)      | 577 882        |
| B-A+742                | Resultados correntes                               |       | (1 242 315)      | 577 882        |                           |  |       |                  |                |

O anexo faz parte integrante da demonstração dos resultados para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

Contabilista Certificado nº 29267

A Administração

## UNICAMPUS - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

Sociedade gestora:

GNB REAL ESTATE - SOC. GESTORA DE ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLETIVO, S.A.

Sede: Rua Castilho nº26, 1250-069 Lisboa

### DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS MONETÁRIOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

(Valores expressos em euros)

| DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS                              | 2021    |                  | 2020    |                  |
|---|---------|------------------|---------|------------------|
| <b>OPERAÇÕES SOBRE VALORES IMOBILIÁRIOS</b>           |         |                  |         |                  |
| RECEBIMENTOS  |         |                  |         |                  |
| Rendimentos de ativos imobiliários                    | 780 000 |                  | 780 000 |                  |
| Outros recebimentos de ativos imobiliários            | -       | 780 000          | -       | 780 000          |
| PAGAMENTOS  |         |                  |         |                  |
| Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários      | 19 106  |                  | 18 743  |                  |
| Outros pagamentos de ativos imobiliários              | -       | 19 106           | -       | 18 743           |
| <b>Fluxo das operações sobre valores imobiliários</b> |         | <b>760 894</b>   |         | <b>761 257</b>   |
| <b>OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE</b>                   |         |                  |         |                  |
| RECEBIMENTOS  |         |                  |         |                  |
| Juros de depósitos bancários                          | -       |                  | 3       |                  |
| Outros recebimentos correntes                         | -       | -                | -       | 3                |
| PAGAMENTOS  |         |                  |         |                  |
| Comissão de gestão                                    | 40 800  |                  | 40 800  |                  |
| Comissão de depósito                                  | 9 412   |                  | 9 312   |                  |
| Juros de empréstimos não titulados                    | 22 638  |                  | 28 965  |                  |
| Impostos e taxas                                      | 6 976   |                  | 7 303   |                  |
| Taxa de supervisão                                    | 3 337   |                  | 2 902   |                  |
| Financiamentos  | 440 000 |                  | 440 000 |                  |
| Outros pagamentos correntes                           | 2 756   | 525 919          | 3 156   | 532 438          |
| <b>Fluxo das operações de gestão corrente</b>         |         | <b>(525 919)</b> |         | <b>(532 435)</b> |
| <b>OPERAÇÕES EVENTUAIS</b>                            |         |                  |         |                  |
| PAGAMENTOS  |         |                  |         |                  |
| Perdas extraordinárias                                | 163     |                  | 156     |                  |
| Perdas imputáveis a exercícios anteriores             | -       | 163              | -       | 156              |
| <b>Fluxo das operações eventuais</b>                  |         | <b>(163)</b>     |         | <b>(156)</b>     |
| Saldos dos fluxos monetários do exercício.....(A)     |         | 234 812          |         | 228 666          |
| Disponibilidades no início do exercício.....(B)       |         | 597 664          |         | 368 998          |
| Disponibilidades no fim do exercício....(C)=(B)+(A)   |         | 832 476          |         | 597 664          |

O anexo faz parte integrante da demonstração dos fluxos monetários para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

Contabilista Certificado nº 29267

A Administração



## INTRODUÇÃO

O Unicampus – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado (Fundo) foi autorizado por deliberação do Conselho Diretivo da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) de 4 de junho de 2009, tendo iniciado a sua atividade em 6 de julho de 2009. Trata-se de um Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado, objeto de subscrição particular, dirigido a investidores não exclusivamente institucionais. O Fundo foi constituído com uma duração inicial de dez anos contados a partir da data da sua constituição, prorrogável por períodos subsequentes não superiores a dez anos, desde que essa decisão seja deliberada em Assembleia de Participantes e autorizada pela CMVM.

Por deliberação da Assembleia de Participantes realizada no dia 20 de dezembro de 2018 foi prorrogada a duração do Fundo, com efeitos a partir de 6 de julho de 2019, por mais dez anos, passando a duração do Fundo a ser de vinte anos contados a partir da data da sua constituição

O objetivo do Fundo é o de alcançar, numa perspetiva de longo prazo, uma valorização satisfatória do capital, através da constituição e gestão de uma carteira de ativos predominantemente imobiliários, nos termos e segundo as regras previstas no seu Regulamento de Gestão.

Tendo em atenção o seu objetivo, o Fundo investirá em valores imobiliários ou outros ativos equiparáveis, participações em sociedades imobiliárias, unidades de participação de outros fundos imobiliários e/ou liquidez. Como forma de atingir o objetivo pretendido, o Fundo privilegia:

- A aquisição do direito de propriedade, de superfície ou de outros direitos com conteúdo equivalente, de prédios urbanos, mistos ou rústicos para:
  - . O desenvolvimento de projetos de urbanização e construção de imóveis para sua posterior venda, arrendamento ou valorização consoante as condições de mercado à data;
  - . A promoção de projetos de construção/reabilitação de imóveis, para arrendamento, revenda ou outras formas de exploração onerosa, tendo em vista a respetiva exploração económica;
  - . A promoção de programas de loteamento para construção, em terreno situado em solo urbano (conforme definido no Plano Diretor Municipal), destinados a posterior venda, construção ou promoção;
- A aquisição de imóveis urbanos ou frações autónomas destinadas a logística, comércio, habitação e serviços, entre outras funções imobiliárias;
- O investimento em prédios rústicos ou mistos, não desenvolvendo investimento florestal;
- O investimento em participações em sociedades imobiliárias; e
- A detenção de unidades de participação de outros Fundos de Investimento Imobiliário.

O Fundo privilegia a distribuição dos resultados distribuíveis, caracterizando-se consequentemente como um fundo de distribuição. Assim sendo, e caso a Sociedade Gestora entenda que estão reunidas as condições para se efetuar uma distribuição, esta terá uma periodicidade trimestral.

O Fundo é administrado, gerido e representado pela GNB Real Estate – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (Sociedade Gestora). O Novo Banco, S.A. assume as funções de Banco depositário do Fundo e nessa qualidade tem a custódia de todos os ativos mobiliários que constituem o Fundo.

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021  
(Valores expressos em euros)

### NOTA 1 – VALIAS POTENCIAIS EM IMÓVEIS

Em 31 de dezembro de 2021, as valias potenciais em imóveis apresentavam a seguinte composição:

|   | Valor Contabilístico em 31/12/2020 (A) | Média dos valores da Avaliação (B) | Diferença (B) - (A) |
|---|--|------------------------------------|---------------------|
| Prédio Urbano - Im. Quinta ou Cerca do Seminário, Viseu | 9.800.400                              | 9.800.400                          | 0                   |
| <b>Total</b>  | <b>9.800.400</b>                       | <b>9.800.400</b>                   | <b>0</b>            |

### NOTA 2 – CAPITAL DO FUNDO

O movimento ocorrido no capital do Fundo durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foi o seguinte:

| Descrição  | Saldo 31-12-2020  | Aplicação do Resultado | Resultado do exercício | Saldo 31-12-2021 |
|--|-------------------|------------------------|------------------------|------------------|
| Valor base   | 9 250 000         | -                      | -                      | 9 250 000        |
| Variações patrimoniais                                 | (114 327)         | -                      | -                      | (114 327)        |
| Resultados transitados                                 | 815 296           | 577 882                |                        | 1 393 178        |
| Resultados distribuídos                                | -                 | -                      | -                      | -                |
| Resultado líquido do exercício                         | 577 882           | (577 882)              | (1 242 315)            | (1 242 315)      |
| <b>Total</b>   | <b>10 528 851</b> | <b>-</b>               | <b>(1 242 315)</b>     | <b>9 286 536</b> |
| Número de unidades de participação                     | 9 250             |                        |                        | 9 250            |
| Valor unitário das unidades de participação (Em euros) | 1 138.2542        |                        |                        | 1 003.9499       |

Dado tratar-se de um Fundo Fechado, as unidades de participação apenas são reembolsáveis aquando da sua liquidação ou redução de capital.

### NOTA 3 – IMÓVEIS

Em 31 de dezembro de 2021, esta rubrica apresentava a seguinte composição:

|   | Área(m2) | Data Avaliação 1 | Valor Avaliação 1 | Data Avaliação 2 | Valor Avaliação 2 | Valor do Imóvel  |
|---|----------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|------------------|
| <b>1 – IMÓVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UNIÃO</b>         |          |                  |                   |                  |                   |                  |
| <b>1.4. Construções Acabadas</b>                        |          |                  |                   |                  |                   |                  |
| <b>1.4.2. Não arrendadas</b>                            |          |                  |                   |                  |                   |                  |
| <b>Superfície</b>                                       |          |                  |                   |                  |                   |                  |
| Prédio Urbano - Im. Quinta ou Cerca do Seminário, Viseu | 6 938.00 | 3/5/2021         | 9 507 000         | 3/5/2021         | 10 093 800.00     | 9 800 400.00     |
| <b>Total</b>  |          |                  |                   |                  |                   | <b>9 800 400</b> |

## NOTA 6 – APRESENTAÇÃO DAS CONTAS E RESUMO DOS PRINCIPAIS PRINCÍPIOS CONTABILÍSTICOS E DE VALORIZAÇÃO

As demonstrações financeiras foram preparadas no pressuposto da continuidade das operações, com base nos livros e registos contabilísticos do Fundo, mantidos de acordo com o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário, estabelecido pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, e regulamentação complementar emitida por esta entidade.

As políticas contabilísticas mais significativas utilizadas na preparação das demonstrações financeiras foram as seguintes:

a) Especialização de exercícios

O Fundo 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

*Comissão de gestão*

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

Segundo o Regulamento de Gestão, esta comissão é calculada e cobrada mensalmente, por aplicação de uma taxa anual fixa de 0,30% sobre o valor líquido global do Fundo, sendo registada na rubrica Comissões. Adicionalmente, segundo o Regulamento de Gestão, a comissão de gestão tem os seguintes mínimos mensais:

- (i) Não sendo desenvolvida construção ou reabilitação sobre qualquer um dos ativos que integrem o Fundo, entendendo-se o início desta logo que lançado o concurso de empreitada, e existindo apenas desenvolvimento de projetos e licenciamentos, a Sociedade Gestora cobrará mensalmente uma comissão mínima de 3.400 euros.
- (ii) Sendo desenvolvida a construção de infraestruturas de urbanização nos termos definidos na alínea anterior, a Sociedade Gestora cobrará mensalmente uma comissão mínima de 6.000 euros.

*Comissão de depósito*

A comissão de depósito constitui um encargo do Fundo, a título de remuneração pelos serviços que lhe são prestados pelo Banco depositário.

Segundo o Regulamento de Gestão, esta comissão é calculada mensalmente por aplicação de uma taxa anual fixa de 0,075% sobre o valor do ativo total do Fundo, e cobrada trimestralmente, sendo registada na rubrica Comissões (Nota 14.3).

c) Taxa de supervisão

A taxa de supervisão cobrada pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários constitui um encargo do Fundo, sendo calculada por aplicação de uma taxa mensal sobre o valor líquido global do Fundo no último dia útil de cada mês. A taxa mensal em vigor é de 0,0266%, com um limite mensal mínimo e máximo de 200 euros e 20.000 euros, respetivamente, sendo registada na rubrica Comissões.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021  
(Valores expressos em euros)

d) Ativos imobiliários

Os imóveis adquiridos pelo Fundo são registados de acordo com o seu valor de aquisição, acrescidos das despesas relativas a escrituras, registos e eventuais obras de melhoramento ou reconversão. De acordo com a legislação em vigor, os imóveis não são amortizados, uma vez que deverão refletir o seu valor venal, determinado de acordo com o melhor preço que poderia ser obtido caso fossem vendidos em condições normais de mercado.

Adicionalmente, de acordo com a legislação em vigor, as aquisições e alienações de bens imóveis devem ser precedidas de avaliações, com uma antecedência máxima de seis meses, de pelo menos, dois peritos imobiliários independentes inscritos na CMVM.

De acordo com a Lei nº 16/2015, de 24 de fevereiro que consagra o Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, os imóveis são avaliados com uma periodicidade máxima de 12 meses, ou, no caso dos organismos de investimento imobiliário abertos, com a periodicidade correspondente à periodicidade do resgate, caso seja inferior à primeira. Adicionalmente, os imóveis deverão passar a estar registados pelo valor correspondente à média simples dos valores atribuídos pelos respetivos peritos avaliadores nas avaliações efetuadas.

As mais ou menos-valias que resultem do ajustamento do custo dos imóveis ao seu valor venal são reconhecidas na Demonstração dos Resultados nas rubricas Ganhos/Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários - Em ativos imobiliários, tendo como contrapartida as correspondentes mais e menos-valias não realizadas, registadas no Ativo.

As mais ou menos-valias geradas na alienação de imóveis são refletidas na Demonstração dos Resultados do exercício em que ocorrem, sendo determinadas com base na diferença entre o valor de venda e o custo de aquisição dos imóveis. Simultaneamente, são anulados na Demonstração dos Resultados os ajustamentos favoráveis ou desfavoráveis reconhecidos nas rubricas Mais-valias e Menos-valias do Ativo.

Os imóveis detidos pelo Fundo destinam-se principalmente a arrendamento. As rendas são reconhecidas como proveito no ano a que respeitam na rubrica Rendimentos de ativos imobiliários, sendo as recebidas antecipadamente registadas na rubrica Receitas com proveito diferido.

e) Unidades de participação

O valor de cada unidade de participação é calculado dividindo o valor líquido do património do Fundo pelo número de unidades de participação em circulação. O valor líquido do património corresponde ao somatório das rubricas do capital do Fundo, nomeadamente, unidades de participação, variações patrimoniais, resultados transitados e resultado líquido do exercício.

A rubrica Variações patrimoniais resulta da diferença entre o valor de subscrição / resgate e o valor base da unidade de participação na data da operação.

Dado tratar-se de um Fundo Fechado, só haverá novas subscrições em situações de aumento de capital do Fundo. O preço de subscrição das unidades de participação corresponderá ao valor da unidade de participação no dia anterior à data da liquidação financeira.

Igualmente por se tratar de um Fundo Fechado, só ocorrerão resgates em caso de deliberação de redução de capital ou de oposição de alguns participantes face a situações de prorrogação do prazo do Fundo. O valor de reembolso das unidades de participação será calculado com base no preço em vigor no dia anterior aquele em que o resgate seja liquidado, com exceção dos casos de oposição à prorrogação do prazo do Fundo, em que será considerado o valor da unidade de participação na data

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021  
(Valores expressos em euros)

em que termine o período de duração inicial do Fundo, como se esse prazo não tivesse sido prorrogado.

f) Distribuição de resultados

De acordo com o Regulamento de Gestão do Fundo, este privilegia a distribuição de resultados distribuíveis. São distribuíveis os montantes correspondentes aos resultados do Fundo que excedam as necessidades previsíveis de reinvestimento, salvaguardadas que estejam a solvabilidade e solidez financeira do Fundo, bem como a sua tesouraria e a normal evolução dos negócios.

A periodicidade da distribuição dos resultados será trimestral, sendo os resultados distribuídos pelos participantes em função do número de unidades de participação de que cada um seja titular à data da distribuição. As distribuições de resultados que vierem a ser efetuadas serão devidamente publicitadas no sistema de difusão de informação da CMVM.

g) Imposto sobre o rendimento

i) Regime fiscal em vigor até 30 de junho de 2015

Os Fundos de Investimento Imobiliário estão sujeitos, de acordo com o Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), a imposto sobre o rendimento de forma autónoma, considerando a natureza dos rendimentos. Desta forma, o valor das unidades de participação é em cada momento líquido de imposto.

Os rendimentos prediais líquidos de encargos de conservação e manutenção, devidamente documentados, bem como de Imposto Municipal sobre Imóveis, obtidos no território português, que não sejam mais-valias prediais, estão sujeitos a tributação autónoma à taxa de 25%. Relativamente às mais-valias prediais, estas estão sujeitas a imposto autonomamente a uma taxa de 25%, que incide sobre 50% da diferença positiva entre as mais-valias e as menos-valias realizadas no exercício.

Outros rendimentos que não prediais, são tributados da seguinte forma:

- os rendimentos obtidos no território português, que não sejam mais-valias, estão sujeitos a retenção na fonte, como se de pessoas singulares se tratasse, sendo recebidos líquidos de imposto;
- tratando-se de rendimentos decorrentes de títulos de dívida, de lucros distribuídos e de rendimentos de fundos de investimentos, obtidos fora do território português, há lugar a tributação, autonomamente, à taxa de 20%;
- caso os rendimentos não estejam sujeitos a retenção na fonte, são tributados à taxa de 25% sobre o valor líquido obtido no exercício, a exemplo do que acontece com os outros rendimentos, que não sejam mais-valias, obtidos no estrangeiro;
- relativamente às mais-valias, obtidas em território português ou fora dele, estão sujeitas a imposto autonomamente a uma taxa de 25%, que incide sobre a diferença positiva entre as mais-valias e as menos-valias apuradas no exercício.

Ao imposto assim apurado é ainda deduzido o imposto restituído aos participantes que sejam sujeitos passivos isentos de imposto sobre o rendimento.

De acordo com o artigo 22º do EBF, o imposto estimado no exercício sobre os rendimentos gerados, incluindo as mais valias, é registado na rubrica Impostos na Demonstração dos Resultados. Os rendimentos obtidos, quando não isentos, são assim considerados pelo respectivo valor bruto na respectiva rubrica da Demonstração dos Resultados.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021  
(Valores expressos em euros)

A liquidação do imposto apurado deverá ser efectuada até ao final do mês de abril do exercício seguinte, ficando sujeita a inspecção e eventual ajustamento pelas autoridades fiscais durante um período de quatro anos contado a partir do ano a que respeitam.

i) Regime fiscal em vigor a partir de 1 de julho de 2015

Com a entrada em vigor, em 1 de julho de 2015, do novo regime fiscal dos Organismos de Investimento Colectivo (OIC), consagrado no Decreto-Lei n.º 7/2015, de 13 de janeiro, o imposto apurado a 30 de junho de 2015 deverá ser liquidado no prazo de 120 dias a contar daquela data.

No âmbito do novo regime fiscal é adoptado o sistema de tributação ‘à saída’, passando-se a tributar os rendimentos auferidos pelos investidores em sede de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS) e Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Colectivas (IRC).

Por outro lado, sobre o Valor Líquido Global do Fundo passa a incidir uma taxa de 0,0125% em sede de Imposto do Selo, a ser liquidada trimestralmente.

A partir de 1 de julho de 2015, o rendimento dos Fundos de Investimento Imobiliário é tributado em sede de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Colectivas (IRC), sobre o lucro tributável apurado anualmente, no qual não se incluem rendimentos prediais, de capitais e mais valias, bem como os gastos directamente relacionados com esses rendimentos e comissões de gestão ou outras que revertam para as entidades gestoras.

As mais valias apuradas a partir de 1 de julho de 2015, relativas a imóveis adquiridos até essa data, serão tributadas na proporção correspondente ao período de detenção daqueles activos até aquela data.

## NOTA 7 – DISCRIMINAÇÃO DA LIQUIDEZ DO FUNDO

O movimento ocorrido na liquidez do Fundo durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foi o seguinte:

|                   | <b>31/12/2020</b> | <b>Aumentos</b> | <b>Reduções</b> | <b>31/12/2021</b> |
|-------------------|-------------------|-----------------|-----------------|-------------------|
| Depósitos à ordem | 597.664           | -               | -               | 832.476           |
| <b>Total</b>      | <b>597.664</b>    | <b>-</b>        | <b>-</b>        | <b>832.476</b>    |

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, os depósitos à ordem encontravam-se domiciliados no Novo Banco, S.A..

## NOTA 12 – IMPOSTOS E TAXAS

No decurso do exercício de 2021, não foram efetuadas retenções na fonte sobre rendimentos prediais obtidos pelo Fundo devido à dispensa de retenção na fonte de imposto sobre esses rendimentos, quando obtidos por fundos de investimento imobiliário, de acordo com a alteração introduzida pelo Orçamento de Estado para 2002.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021  
(Valores expressos em euros)

## NOTA 14 – OUTRAS INFORMAÇÕES RELEVANTES PARA A APRECIÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

### 14.1 CONTAS DE TERCEIROS – PASSIVO

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, estas rubricas apresentavam a seguinte composição:

|   | <b>2021</b>      | <b>2020</b>      |
|---|------------------|------------------|
| Comissões e outros encargos a pagar:              |                  |                  |
| Comissão de gestão                                | 3.536            | 3.536            |
| Comissão de depositário                           | 2.497            | 2.445            |
| Taxa de supervisão                                | 482              | 816              |
|   | <b>6.515</b>     | <b>6.797</b>     |
| Outros credores                                   |                  |                  |
| Fornecimentos e serviços externos                 | -                | -                |
| Empréstimos não titulados – Empréstimos bancários | <b>1.320.000</b> | <b>1.760.000</b> |
|   |                  |                  |
| <b>Total</b>                                      | <b>1.326.515</b> | <b>1.766.797</b> |

No decurso do exercício de 2019, o Fundo contratou um financiamento no valor total de 2.200.000 euros, para fazer face ao pagamento dos resgates aos participantes que se opuseram à prorrogação do Fundo.

### 14.2 ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS - PASSIVO

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, estas rubricas apresentavam a seguinte composição:

|                                | <b>2021</b>   | <b>2020</b>   |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Acréscimos de custos:          |               |               |
| Auditoria                      | 1.304         | 1.968         |
| Juros de empréstimos bancários | 4.414         | 5.886         |
| Imposto do Selo                | 1.161         | 1.316         |
| IMI                            | 12.946        | 12.946        |
|                                |               |               |
| <b>Total</b>                   | <b>19.825</b> | <b>22.116</b> |



ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021  
(Valores expressos em euros)

### 14.3 COMISSÕES

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, esta rubrica apresentava a seguinte composição:

|                                 | <b>2021</b>   | <b>2020</b>   |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Outras, de operações correntes: |               |               |
| Comissão de gestão              | 40.800        | 40.800        |
| Comissão de depositário         | 9.463         | 9.288         |
| Taxa de supervisão              | 3.002         | 3.202         |
| <b>Total</b>                    | <b>53.265</b> | <b>53.290</b> |

### 14.4 IMPOSTOS

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, os impostos suportados pelo Fundo apresentavam a seguinte composição:

|                                 | <b>2021</b>   | <b>2020</b>   |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Imposto Municipal sobre Imóveis | 12.946        | 25.891        |
| Imposto do Selo                 | 6.823         | 7.134         |
| <b>Total</b>                    | <b>19.769</b> | <b>33.025</b> |

### 14.5 RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, esta rubrica incluiu as rendas auferidas pelo Fundo relativas ao imóvel arrendado.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021  
(Valores expressos em euros)

#### 14.6 GANHOS/PERDAS EM OPERAÇÕES FINANCEIRAS E ATIVOS IMOBILIÁRIOS

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, esta rubrica apresentava a seguinte composição:

|   | <b>2021</b>        | <b>2020</b>     |
|---|--------------------|-----------------|
| <u>Ganhos/Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários</u> |                    |                 |
| <i>Em ativos imobiliários</i>                                       |                    |                 |
| Ganhos em ajustamentos  | -                  | -               |
| Perdas em ajustamentos  | (1.919.700)        | (78.900)        |
| <b>Total</b>  | <b>(1.919.700)</b> | <b>(78.900)</b> |

#### NOTA 15 – ACONTECIMENTOS SUBSEQUENTES

Não existem factos relevantes ocorridos após 31 de dezembro de 2021 e até à data de aprovação destas Demonstrações Financeiras.

Contabilista Certificado nº 29267

A Administração

## RELATÓRIO DE AUDITORIA

### RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

#### Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do UNICAMPUS – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado (“Fundo”), gerido pela GNB REAL ESTATE – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (“Entidade Gestora”), que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2021 (que evidencia um total de 10.632.876 Euros e um valor do Fundo de 9.286.536 Euros, incluindo um resultado líquido negativo de 1.242.315 Euros), a demonstração de resultados, a demonstração de fluxos de caixa 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 do UNICAMPUS – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado em 31 de dezembro de 2021 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os Fundos de Investimento Imobiliário.

#### Bases para a opinião

A nossa auditoria foi efetuada de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria (“ISA”), 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 Fundo nos termos da lei e cumprimos os demais requisitos éticos nos termos do código de ética da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas. Estamos convictos que a prova de auditoria que obtivemos é suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião.

#### Matérias relevantes de auditoria

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

#### 1. Valorização dos ativos imobiliários do Fundo

##### Descrição da matéria relevante

Em 31 de dezembro de 2021, os ativos imobiliários do Fundo, ascendem a 9.800.400 Euros, correspondente a cerca de 92% do total do ativo, e correspondem a um imóvel sito em Viseu destinado ao ensino universitário, arrendado até 2029 a uma entidade relacionada de um dos participantes. Os valores de avaliação foram determinados por dois peritos avaliadores independentes, em maio de 2021, tendo utilizado a média dos valores determinados pelos métodos do rendimento e do custo, que tiveram em consideração o uso específico do imóvel e a ausência de comparativos de mercado, bem como pressupostos de manutenção da ocupação pelo inquilino e com rendas idênticas após o término do contrato de arrendamento, atualmente em vigor.

Tendo em consideração a sua natureza intrínseca, entendemos que existe o risco de a sua valorização não estar de acordo com as normas estabelecidas pela CMVM, com o Regulamento de Gestão e com o Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (“RGOIC”).



Nestas circunstâncias, a valorização destes ativos é uma área relevante no âmbito de auditoria.

#### A nossa resposta

Os nossos principais procedimentos de auditoria incluíram:

- Revisão dos procedimentos da Entidade Gestora, no processo de valorização dos ativos imobiliários;
- Revisão dos relatórios de avaliação dos ativos imobiliários, efetuados por peritos independentes, nos termos definidos no RGOIC e na CMVM e sua reconciliação com a carteira de imóveis e a contabilidade;
- Revisão dos contratos promessa compra e venda e revisão dos eventos subsequentes;
- Revisão da documentação de suporte das principais alienações e aquisições de ativos imobiliários; e
- Revisão do corte de operações de rendimentos associados a estes ativos.

## 2. Cumprimento de disposições legais e regulamentares

#### Descrição da matéria relevante

Sendo a atividade de gestão do Fundo, regulamentada pela CMVM e pelo Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo ("RGOIC") aprovado pela Lei n.º 16/2015 de 24 de fevereiro, o cumprimento daquela legislação, bem como do Regulamento de Gestão do Fundo, são matérias relevantes pelo potencial impacto nas demonstrações financeiras e divulgações a efetuar.

#### A nossa resposta

Os nossos principais procedimentos de auditoria incluíram:

- Revisão dos procedimentos da Entidade Gestora, relacionados com o cumprimento da legislação aplicável, nomeadamente cumprimento de i) limites de investimento, de endividamento e distribuição de resultados e ii) políticas de valorização dos ativos imobiliários;
- Revisão substantiva do cumprimento daqueles requisitos;
- Revisão das comunicações escritas com os reguladores, nomeadamente a CMVM;
- Revisão das atas das reuniões do Órgão de Gestão da Entidade Gestora; e
- Revisão da resposta dos advogados ao nosso pedido de confirmação externa.

#### **Outras matérias**

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020, apresentadas para efeitos comparativos, foram por nós examinadas e o nosso Relatório de Auditoria, datado de 30 de abril de 2021, não continha reservas e continha uma ênfase que deixou de ser aplicável.

#### **Responsabilidades do Órgão de Gestão da Entidade Gestora e do Órgão de Fiscalização da Entidade Gestora pelas demonstrações financeiras**

O órgão de gestão da Entidade Gestora é responsável pela preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa do Fundo, de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os Fundos de Investimento Imobiliário a elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares; a criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material devido a fraude ou erro; a adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e, a avaliação da capacidade do Fundo 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 Fundo.



## **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 Fundo; (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; (iv) concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão da Entidade Gestora, 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 Fundo 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 Fundo descontinue as suas atividades; (v) avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada; (vi) comunicamos com os encarregados da governação da Entidade Gestora, incluindo o órgão de fiscalização, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificado durante a auditoria; (vii) das matérias que comunicamos aos encarregados da governação da entidade, incluindo o órgão de fiscalização, determinamos as que foram as mais importantes na auditoria das demonstrações financeiras do ano corrente e que são as matérias relevantes de auditoria. Descrevemos essas matérias no nosso relatório, exceto quando a lei ou regulamento proibir a sua divulgação pública; (viii) declaramos ao órgão de fiscalização da Entidade Gestora que cumprimos os requisitos éticos relevantes relativos à independência e comunicamos-lhe todos os relacionamentos e outras matérias que possam ser percecionadas como ameaças à nossa independência e, quando aplicável, quais as medidas tomadas para eliminar as ameaças ou quais as salvaguardas aplicadas. 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.

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

### **Sobre o relatório de gestão**

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





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

Nos termos do artigo 10.º do Regulamento (UE) n.º 537/2014 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 16 de abril de 2014, e para além das matérias relevantes de auditoria acima indicadas, relatamos ainda o seguinte:

- Fomos nomeados auditores do Fundo pela primeira vez por deliberação do Conselho de Administração da Entidade Gestora de 27 de julho de 2016, para o mandato de 2016 tendo ocorrido a renovação do mandato até 2019. Fomos nomeados por deliberação Social Unânime por escrito da Entidade Gestora a 25 de junho de 2020, para um mandato compreendido entre 2020 e 2022;
- O Órgão de Gestão da Entidade Gestora confirmou-nos que não tem conhecimento da ocorrência de qualquer fraude ou suspeita de fraude com efeito material nas demonstrações financeiras. No planeamento e execução da nossa auditoria de acordo com as ISA mantivemos o ceticismo profissional e concebemos procedimentos de auditoria para responder à possibilidade de distorção material das demonstrações financeiras devido a fraude. Em resultado do nosso trabalho, não identificámos qualquer distorção material nas demonstrações financeiras devido a fraude;
- Confirmamos que a opinião de auditoria que emitimos é consistente com o relatório adicional que preparámos e entregámos ao órgão de fiscalização da Entidade Gestora em 7 de abril de 2022;
- Declaramos que não prestámos quaisquer serviços proibidos nos termos do artigo 77.º, número 8, do Estatuto da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas e que mantivemos a nossa independência face ao Fundo (e respetiva Entidade Gestora) durante a realização da auditoria;
- Informamos que, para além da auditoria, não prestámos ao Fundo quaisquer serviços permitidos por lei e regulamentos em vigor.

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

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

- O adequado cumprimento das políticas de investimento e de distribuição dos resultados definidas no regulamento de gestão do organismo de investimento coletivo;
- 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 mobiliários;
- O controlo das operações com as entidades referidas no n.º 1 do artigo 147.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;
- O cumprimento dos critérios de valorização definidos nos documentos constitutivos e o cumprimento do dever previsto no n.º 7 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;
- O controlo das operações realizadas fora do mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral;
- O controlo dos movimentos de subscrição e de resgate das unidades de participação; e
- O cumprimento dos deveres de registo relativos aos ativos não financeiros, quando aplicável.

Sobre as matérias indicadas, não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 7 de abril de 2022



BAKER TILLY, PG & ASSOCIADOS, SROC, Lda.  
Representada por Paulo Jorge Duarte Gil Galvão André