

Informações Fundamentais destinadas aos Investidores (IFI)

[A POLÍTICA DE INVESTIMENTO DE OIAI NÃO CUMPRE OBRIGATORIAMENTE OS LIMTES PREVISTOS NO REGIME GERAL PARA OIA. A DISCRECIONARIDADE CONFERIDA À ENTIDADE RESPONSÁVEL PELA GESTÃO PODE IMPLICAR RISCOS SIGNIFICATIVOS PARA OS INVESTIDORES]

O presente documento fornece as informações fundamentais destinadas aos investidores sobre este Fundo. Não é material promocional. Estas informações são obrigatórias por lei para o ajudar a compreender o carácter e os riscos associados ao investimento neste Fundo. Aconselha-se a leitura do documento para que possa decidir de forma informada se pretende investir.

Spot On – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado (PTCSNAIM0015)

Este Fundo é gerido pela Carregosa SGOIC S.A. e está sujeito à supervisão da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.

Objetivos e política de investimento

Pretende-se potenciar a geração de rendimentos por parte dos ativos em carteira e concretizar a realização de mais-valias. Neste sentido o Fundo tem como principais áreas de atuação o arrendamento, a compra para revenda de imóveis destinados a escritórios, comércio, habitação, turismo e serviços e a compra e venda de terrenos, de participações em sociedades imobiliárias e de UP em OIAI com vista à realização de mais-valias.

Limites legais à política de investimento: o Fundo pode investir em instrumentos de liquidez emitidos ou garantidos por um Estado-Membro da União Europeia, com prazo residual inferior a 12 meses; o valor dos imóveis arrendados, ou objeto de outras formas de exploração onerosa, não pode representar menos de 10% do ativo global do Fundo; o limite para investir em unidades de participação de outros OIAI é de 25% do Ativo Total; podem integrar o património do Fundo unidades de participação em outros OIAI; o Fundo não pode investir em ativos com ónus ou encargos que dificultem a sua alienação tais como ativos objeto de garantias reais, penhoras ou procedimentos cautelares; Apenas são elegíveis para integrar o património do Fundo as participações em sociedades imobiliárias que cumpram com o disposto no art.º 221 do RGA.

Autolimites à política de investimento: o Fundo apenas pode deter ativos imobiliários localizados em Portugal e denominados em euros; o valor

dos imóveis do Fundo e de outros ativos equiparáveis não poderá representar menos de 70% do ativo total do Fundo; o Fundo pode investir em prédios rústicos sem qualquer limite; o Fundo pode investir em sociedades imobiliárias até ao limite de 40% do seu ativo total; o arrendamento dos imóveis integrantes da carteira do Fundo não está sujeito a qualquer limite máximo por entidade arrendatária; o Fundo não está sujeito a qualquer limite mínimo de diversificação ou dispersão, seja por número de imóveis, seja pela sua localização geográfica ou qualquer outro critério; o Fundo não pode investir em projetos de promoção urbana, nem pode deter imóveis em regime de compropriedade; as unidades de participação em fundos de investimento imobiliário não poderão representar mais de 15% do ativo total do Fundo; o Fundo poderá contrair empréstimos, quando tal se revele necessário à execução da política de investimento, com um limite de até 33% do ativo total do Fundo.

De entre as principais áreas de atuação o Fundo investirá predominantemente em imóveis destinados ao turismo, serviços, habitação, escritórios e comércio.

O Fundo não dispõe de qualquer garantia de rentabilidade ou proteção de capital.

O Fundo tem como política de rendimentos a distribuição parcial de rendimentos aos participantes. A periodicidade da distribuição dos resultados é anual.

Com a entrada em vigor do Regulamento (UE) 2020/852 do Parlamento Europeu e do Conselho de 18 de junho de 2020 (Regulamento da Taxonomia), que complementa as obrigações de divulgação previstas no Regulamento 2019/2088 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de novembro de 2019, foram estabelecidos Critérios Técnicos de Avaliação ("Critérios") para atividades económicas ambientalmente sustentáveis, que se encontram desenvolvidos no Regulamento Delegado (UE) 2021/2139 da Comissão, de 4 de junho de 2021.

Os investimentos subjacentes a este produto financeiro não têm em conta os Critérios da UE aplicáveis às atividades económicas sustentáveis do ponto de vista ambiental.

O Fundo apenas poderá utilizar instrumentos derivados para cobertura do risco de taxa de juro.

Sendo um Fundo fechado as unidades de participação apenas podem ser subscritas aquando de aumentos de capital e não podem ser resgatadas. Não existe qualquer restrição à

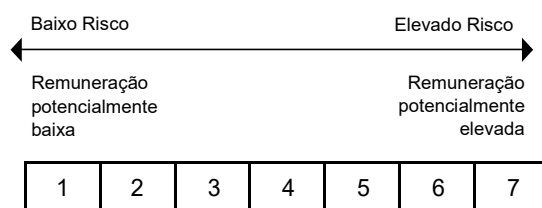
livre negociação das UP por parte dos participantes, sendo o preço de transação aquele que for convencionado entre as partes.

O Fundo não recorre a consultores externos nem incorre em encargos com estudos de investimento (*research*).

O Fundo é especialmente dirigido a investidores não qualificados que procurem um investimento alternativo ao investimento direto em ativos imobiliários, através de um Fundo que se dedique à compra, venda e arrendamento de imóveis nos segmentos de turismo, serviços habitação escritórios e comércio, assim como à compra e venda de participações em sociedades imobiliárias e de UP em outros OIAI. O investidor típico do Fundo está sensibilizado para a exposição ao risco associado ao investimento em mercados imobiliários, decorrente de um conjunto de fatores como a variação do preço dos imóveis, a qualidade e a diversificação da carteira de imóveis, os setores de atividade económica, a localização geográfica e a qualidade dos inquilinos.

Recomendação: este Fundo poderá não ser adequado a investidores que pretendam retirar o seu dinheiro no prazo inferior ao da duração do Fundo (07/06/2031).

Perfil de risco e de remuneração



Descrição do indicador sintético e das suas principais limitações:

- Os dados históricos podem não constituir uma indicação fiável do perfil de risco futuro do Fundo;
- A categoria de risco indicada não é garantida e pode variar ao longo do tempo;
- A categoria de risco mais baixa não significa que se trate de um investimento isento de risco;

- Este Fundo não dispõe de qualquer garantia ou proteção de capital.

Riscos materialmente relevantes para o Fundo:

Risco de mercado imobiliário: resulta de vários fatores, tais como a variação dos preços dos imóveis que integram aqueles; a qualidade e a diversificação da carteira de imóveis; os setores de atividade económica; a localização geográfica; a qualidade dos inquilinos quando se tratar de investimento para arrendamento.

Risco de crédito: os adiantamentos nos contratos promessa de compra de imóveis, os adiantamentos a fornecedores e as rendas expõem o Fundo a este risco.

Risco de contraparte: o Fundo pode assumir uma exposição relevante, no âmbito dos contratos de arrendamento, face a um ou mais inquilinos, pois não existe limite de exposição por contraparte.

Riscos operacionais: as construções estão cobertas por seguro.

Risco cambial: o Fundo apenas pode investir em ativos localizados em Portugal e denominados em euros, pelo que não existe risco cambial.

Risco de taxa de juro: o Fundo pode contrair empréstimos sem qualquer limite de valor, resultando daqui uma exposição a flutuações da taxa de juro.

Impacto de técnicas e instrumentos de gestão: o Fundo apenas fará uso de derivados para a cobertura do risco da taxa de juro proveniente do património.

Encargos

Os encargos suportados pelo investidor são utilizados para cobrir os custos de funcionamento do Fundo, incluindo custos de comercialização e distribuição. Estes encargos reduzem o potencial de crescimento do investimento.

Encargos cobrados ao Investidor antes ou depois do seu investimento	
Encargos de subscrição	0%
Encargos resgate	0%
Este é o valor máximo que pode ser retirado ao seu dinheiro antes de ser investido e antes de serem pagos rendimentos do seu investimento.	
Encargos cobrados ao Fundo ao longo do ano	
Total de Encargos Correntes	0,716%
Encargos cobrados ao Fundo em condições específicas	
Comissão de gestão fixa	0,50%

Os encargos de subscrição e de resgate correspondem a montantes máximos. Em alguns casos o investidor poderá pagar menos, devendo essa informação ser confirmada junto das entidades comercializadoras.

A **Taxa de Encargos Correntes (TEC)** refere-se a uma estimativa. O valor poderá variar de ano para ano. Este exclui, nomeadamente:

- Comissão de gestão variável;
- Custos de transação, exceto no caso de encargos de subscrição/resgate cobrados ao Fundo aquando da subscrição/resgate de unidades de participação de outros organismos de investimento coletivo.

Para mais informações sobre encargos, consulte o Regulamento de Gestão do Fundo, disponível em www.carregosafundos.com.

Rentabilidades históricas

Os dados são insuficientes para fornecer uma indicação útil aos investidores acerca dos resultados anteriores, por se tratar de um OIC com duração inferior a 12 meses.

As rentabilidades divulgadas representam dados passados, não constituindo garantia de rentabilidade futura.

Ano	2021	2022	...	2029	2030	2031
Rentabilidade						
Risco						

O Fundo foi constituído em 07/06/2021.

Informações práticas

A entidade responsável pela colocação das unidades de participação do Fundo junto dos investidores é o Banco L. J. Carregosa, S.A., com sede na Avenida da Boavista, n.º 1083, 4100-129 Porto, Portugal. As unidades de participação do Fundo são comercializadas nas instalações do Banco depositário.

Podem ser obtidas informações adicionais sobre o Fundo, em português, incluindo o Regulamento de Gestão, bem como o valor das unidades de participação, junto da Entidade Gestora (Carregosa SGOIC S.A.), do Depositário (Banco L. J. Carregosa, S.A.) e no site da CMVM (www.cmvm.pt).

A legislação fiscal do Estado Membro de origem do OIC pode ter um impacto na situação fiscal pessoal do participante.

A Carregosa SGOIC S.A. pode ser responsabilizada exclusivamente com base nas declarações constantes no presente documento que sejam suscetíveis de induzir em erro, inexatas ou incoerentes com as partes correspondentes do Regulamento de Gestão do Fundo.

O Fundo é gerido pela Carregosa SGOIC S.A., com sede na Avenida da Boavista, n.º 1057, 4100-129 Porto Portugal. Em caso de necessidade de contacto, utilizar o número 00351 220 105 790.

O Fundo tem como banco depositário o Banco L. J. Carregosa, S.A., com sede na Avenida da Boavista, n.º 1083, 4100-129 Porto Portugal, e encontra-se registado na C.M.V.M. como intermediário financeiro desde 12/01/1995. Em caso de necessidade de contacto, utilizar o número 00351 226 086 464 ou o 00351 226 086 492 (fax).

O Fundo é auditado pela Sociedade “BDO & Associados, Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda.”, com sede na Avenida da República n.º 50, 10º, 1069-211 Lisboa, inscrita na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas com o n.º 29 e na C.M.V.M. sob o n.º 20161384.

O Fundo foi constituído em 07/06/2021 e tem duração determinada, de 10 anos, sendo a data de liquidação o dia 07/06/2031

O Fundo está autorizado em Portugal e encontra-se sujeito à supervisão da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.

A Carregosa SGOIC S.A. está autorizada em Portugal e encontra-se sujeita à supervisão da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.

A informação incluída neste documento é exata com referência à data de 22/11/2023.

Política de remunerações da Entidade Gestora

Os membros do Órgão de Administração auferem unicamente uma remuneração fixa paga 14 vezes ao ano, não estando previstos benefícios discricionários de pensões nem outros benefícios retributivos. Os membros do Órgão de Fiscalização auferem uma remuneração fixa paga 12 vezes ao ano pelo exercício das respetivas funções. O Revisor Oficial de Contas da Carregosa SGOIC S.A., externo àquele órgão, é remunerado pelo exercício das respetivas funções através de uma remuneração fixa. Os demais colaboradores da Carregosa SGOIC S.A. auferem unicamente uma remuneração fixa paga em 14 vezes ao ano, não estando previstos benefícios discricionários de pensões nem outros benefícios retributivos. Não está prevista qualquer remuneração variável. A política de remunerações concebida pelo *Compliance* foi aprovada em Assembleia Geral, após apreciação prévia do Conselho Fiscal e do Conselho de Administração. Os princípios gerais da política são anualmente revistos pelo Conselho Fiscal, assegurando o Departamento de *Compliance*, numa base contínua, o regular cumprimento da política.