

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 OIC. Não é material promocional. Estas informações são obrigatórias por lei para o ajudar a compreender o caráter e os riscos associados ao investimento neste OIC. Aconselha-se a leitura do documento para que possa decidir de forma informada se pretende investir.

Mário Ferreira & Amadeu – SIC Imobiliária Fechada, S. A. (PTMFA0AM0009)

Esta SIC é gerida pela Carregosa – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S. A. e está sujeita à supervisão da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários

Objetivos e política de investimento

Pretende-se alcançar, numa perspetiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente do capital e a obtenção de um rendimento contínuo, através da constituição e gestão de uma carteira de valores predominantemente imobiliários baseada em critérios de prudência, diversificação, segurança e rentabilidade, de forma a acautelar e valorizar os interesses dos Acionistas.

Limites legais à política de investimento: a carteira de imóveis da SIC poderá, ainda que residualmente, ser constituída por numerário, depósitos bancários, certificados de depósito, unidades de participação de organismos de investimento do mercado monetário ou do mercado monetário de curto prazo e instrumentos financeiros emitidos ou garantidos por um Estado-Membro da União Europeia, com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses; não podem integrar o património da SIC os ativos com ónus ou encargos que dificultem excessivamente a sua alienação, nomeadamente os ativos objeto de garantias reais, penhoras ou procedimentos cautelares; podem integrar o património da SIC unidades de participação em outros OII; o valor dos ativos imobiliários não pode representar menos de dois terços do ativo total do organismo; apenas são elegíveis para integrar o património da SIC as participações em sociedades imobiliárias que

cumpram com o disposto no RGA e legislação aplicável.

Autolimites à política de investimento: a SIC apenas pode deter ativos imobiliários localizados em Portugal e denominados em euros; a SIC pode investir em prédios rústicos sem qualquer limite; a SIC pode investir em sociedades imobiliárias até ao limite de 40% do seu ativo total; o arrendamento dos imóveis integrantes da carteira da SIC não está sujeita a qualquer limite máximo por entidade arrendatária; a SIC não está sujeita a qualquer limite mínimo de diversificação ou dispersão, seja por número de imóveis, seja pela sua localização geográfica ou qualquer outro critério.

A SIC tem como principais áreas de atuação os segmentos de serviços, lazer, turismo, hotelaria, escritórios, habitação, comércio e indústria, com o objetivo de arrendar, promover a construção e alienar os imóveis.

A SIC não dispõe de qualquer garantia de rentabilidade ou proteção de capital.

A SIC capitalizará, por regra, a totalidade dos rendimentos obtidos, não estando prevista a distribuição com caráter periódico dos rendimentos provenientes dos proveitos líquidos das aplicações e das mais-valias realizadas.

Não obstante, sempre que o interesse dos Acionistas o aconselhe, e salvaguardadas a solvabilidade e a solidez financeira da SIC, a Entidade Gestora poderá decidir proceder a uma distribuição extraordinária de rendimentos, total ou parcial, sujeita a aprovação da Assembleia de Acionistas, que deliberará sobre a proposta que lhe for apresentada.

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.

A SIC apenas poderá utilizar instrumentos derivados para cobertura do risco de taxa de juro.

Sendo um OIC fechado, as ações apenas podem ser subscritas aquando de aumentos de capital e não podem ser resgatadas. Não existe qualquer

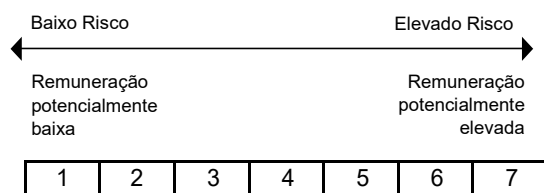
restrição à livre negociação das ações por parte dos Acionistas, sendo o preço de transação aquele que for convencionado entre as partes.

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

A SIC é dirigida a investidores profissionais e não profissionais com capacidade para assumir os riscos característicos do mercado imobiliário, com uma perspetiva de valorização do seu capital no médio e longo prazo, compatível com as condições do mercado imobiliário e com o potencial de rentabilidade. O investidor típico da SIC 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 diversificação da carteira de imóveis, os setores de atividade económica, a localização geográfica e a qualidade dos inquilinos.

Recomendação: este OIC poderá não ser adequado a investidores que pretendam retirar o seu dinheiro no prazo inferior ao da duração do Fundo (28/12/2042).

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 OIC;
- 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 OIC não dispõe de qualquer garantia ou proteção de capital.

Riscos materialmente relevantes para a SIC:

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 a SIC a este risco.

Risco de contraparte: o OIC 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: a SIC apenas pode investir em ativos localizados em Portugal e denominados em euros, pelo que não existe risco cambial.

Risco de taxa de juro: o OIC 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: a SIC 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 da SIC, 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 OIC ao longo do ano	
Total de Encargos Correntes	0,25%
Encargos cobrados ao OIC em condições específicas	
Comissão de gestão fixa	0,40%

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 OIC aquando da subscrição/resgate de unidades de participação de outros organismos de investimento coletivo.

Para mais informações sobre encargos, consulte o Regulamento de Gestão da SIC, 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						

A SIC foi constituída em 28/12/2022.

Informações práticas

A entidade responsável pela colocação das ações da SIC junto dos investidores é a Carregosa – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S. A. (Carregosa SGOIC), com sede na Avenida da Boavista, n.º 1057, 4100-129 Porto, Portugal. As ações da SIC são comercializadas nas instalações da Entidade Gestora (Carregosa SGOIC).

Podem ser obtidas informações adicionais sobre a SIC, em português, incluindo o Regulamento de Gestão, bem como o valor das ações, junto da Entidade Gestora, 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 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 da SIC.

O OIC é gerido pela Carregosa SGOIC, 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 OIC tem como banco depositário o Banco L. J. Carregosa, S.A., com sede na Avenida da Boavista, n.º 1083, 4100-129 Porto Portugal, que se encontra 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 OIC 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 OIC foi constituído em 28/12/2022 e tem duração determinada, de 20 anos, sendo a data de liquidação o dia 28/12/2042. O OIC está autorizado em Portugal e encontra-se sujeito à supervisão da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários. A Carregosa SGOIC 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 24/11/2023.

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, externo àquele órgão, é remunerado pelo exercício das respetivas funções através de uma remuneração fixa. Os demais colaboradores 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 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.