

Documento Informativo de OIA exclusivamente dirigido a investidores profissionais

FOZMASSIMO – SIC Imobiliário Fechado, S.A.
(PTOZM0AM0008)

Esta SIC é gerida pela Carregosa – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (doravante “Carregosa SGOIC”).

Objetivos e Política de Investimento

• **Objetivos e estratégia da SIC**

A “FOZMASSIMO – SIC Imobiliário Fechado, S.A”, adiante abreviadamente designada por “FOZMASSIMO” ou simplesmente por “SIC”, dedica-se à promoção imobiliária, procurando rentabilidade, segurança e liquidez, através da aplicação dos valores recebidos dos acionistas em oportunidades de investimento, devidamente identificadas e analisadas. Possui como objetivo principal a gestão e administração de imóveis próprios destinados a comércio, serviços, habitação, armazenagem, logística, por via de arrendamento, venda e promoção de projetos imobiliários de construção em terrenos da sua propriedade. A estratégia de investimento não ficará limitada a Portugal, nem tão pouco será condicionada a limites de concentração geográfica.

• **Ativos Elegíveis**

A FOZMASSIMO pode investir, sem se limitar, em (1) prédios urbanos ou frações autónomas, para valorização ou para arrendamento, consoante as condições de mercado; (2) em prédios rústicos ou mistos, por via de aquisição de propriedade plena ou de outras figuras do direito admitidas; (3) em projetos de construção; (4) em participações em sociedades imobiliárias e em unidades de participação de outros OIAI; (5) em liquidez aplicada em depósitos bancários suscetíveis de mobilização a todo o tempo, em certificados de depósito, em unidades de participação de OIC do mercado monetário ou do mercado monetário de curto prazo e em instrumentos financeiros emitidos ou garantidos por Estados-Membros com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses.

• **Limites aplicáveis ao investimento**

A política de investimento da SIC respeita os limites legais gerais de investimento aplicáveis aos OIAI. De acordo com o RGA e o Regulamento que o concretiza, o valor dos ativos imobiliários não pode representar menos de dois terços do ativo total da SIC.

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.

Riscos associados à atividade da SIC

Podem ser considerados os seguintes riscos afetos à atividade da SIC:

- **Risco do mercado imobiliário:** O principal risco da atividade da SIC prende-se com a exposição aos diversos fatores que influenciam o valor dos seus ativos imobiliários, nomeadamente a variação dos preços dos imóveis que poderá ocorrer por conta da sua localização, da sua qualidade, do seu estado de conservação e da sua afetação.
A SIC está, por isso, exposta ao risco de perdas resultantes da variação adversa de

preços dos ativos que compõem a respetiva carteira.

- **Risco de alavancagem:** Com vista à aquisição e desenvolvimento de ativos passíveis de integrar o seu património, e/ou com vista ao reforço de liquidez para uma melhor gestão da tesouraria, a FOZMASSIMO poderá recorrer a financiamentos e contrair dívida, sempre que o retorno esperado da(s) operação(ões) se projete solidamente maior que o custo da dívida a contrair, podendo utilizar instrumentos financeiros derivados para fixação de taxa de juro do(s) seu(s) financiamento(s).
- **Risco de liquidez:** Na gestão da SIC, alguns investimentos imobiliários poderão requerer uma maior liquidez. Para mitigar este risco, a FOZMASSIMO conta com a possibilidade de financiamento disponibilizada no mercado. Ainda assim, a Entidade Gestora pugnará para que o nível de liquidez se mantenha, sempre, adequado.
- **Risco operacional:** O risco de perdas que pode advir para a SIC resultantes da inadequação ou deficiência de procedimentos, do pessoal ou dos próprios sistemas internos da Entidade Gestora. Toda a atividade da FOZMASSIMO pode ser afetada por questões de natureza operacional.
- **Risco de mercado:** A FOZMASSIMO está exposta ao risco de perdas resultantes da variação adversa de preços dos ativos que compõem a respetiva carteira.
- **Risco político e fiscal:** A FOZMASSIMO poderá estar indiretamente exposta ao risco de instabilidade política ou de alteração das condições fiscais.

I. **Alteração da Estratégia e política de investimentos**

A estratégia e a política de investimentos da SIC são ponderadas exclusivamente pela própria e executadas pela Entidade Gestora. Sem prejuízo das competências da Entidade Gestora, a política de investimento é discutida em sede de Assembleia Geral de Acionistas sendo este o órgão competente para a sua alteração mediante deliberação deste validamente convocada e realizada.

É subsidiariamente aplicável o disposto na lei para as assembleias gerais de acionistas das Sociedades Anónimas.

Após aprovação, pela Assembleia Geral de Acionistas, das alterações à Política de Investimentos, a Entidade Gestora comunica à CMVM a nova política de investimento.

II. **Política de alavancagem**

Com vista à aquisição e desenvolvimento de ativos passíveis de integrar o seu património, ou com vista ao reforço da liquidez para reforçar a gestão da tesouraria, a SIC poderá recorrer a financiamentos e contrair dívida, sempre que o retorno esperado da operação se projete solidamente maior que o custo da dívida a contrair, podendo utilizar instrumentos financeiros derivados para cobertura do risco de taxa de juro proveniente do património.

Para além disso, a Política de alavancagem rege-se pelos seguintes princípios:

- A alavancagem será financeira e resultará do recurso a empréstimos, destinados a financiar a aquisição de imóveis para a carteira de ativos da FOZMASSIMO, o desenvolvimento de projetos imobiliários de construção em terrenos de sua propriedade e/ou reforço de liquidez com vista a uma melhor gestão da tesouraria, em conformidade com a sua política de investimentos;
- Os empréstimos poderão ser contraídos junto de qualquer instituição de crédito ou dos seus Acionistas e serão realizados tendo por referência as condições de mercado vigentes à data, em termos de prazos, de garantias, indexantes e "spread";
- Os empréstimos poderão igualmente revestir as modalidades de mútuo civil ou mercantil, desde que em condições iguais ou mais favoráveis às oferecidas no mercado de crédito bancário, devendo ser observado um elevado grau de zelo e de primazia do interesse dos Acionistas da FOZMASSIMO;
- Os financiamentos poderão ser cobertos pela prestação de garantias hipotecárias sobre os imóveis cuja aquisição vier a ser objeto de financiamento, devendo assegurar a rentabilidade – ou seja, o seu custo total deve ser inferior ao retorno esperado do ativo financiado – e a solvabilidade da SIC;

- O endividamento da FOZMASSIMO poderá representar 90% (noventa por cento) do valor do seu ativo total.

III. Descrição das principais implicações legais da relação contratual

Com a subscrição de ações da SIC, os investidores aceitam, nos termos e para os efeitos da lei vigente em Portugal, os Documentos Constitutivos da própria SIC, mandatando, por conseguinte, a Entidade Gestora à prática dos atos necessários à sua administração, gestão e representação.

A lei aplicável é a Portuguesa, nomeadamente o Regulamento de Gestão de Ativos (RGA), o Código dos Valores Mobiliários (CVM), bem como todos os regulamentos aplicáveis da CMVM.

O foro competente para a resolução de litígios contratuais, na relação com os investidores, é o Tribunal Civil da Comarca de Porto. Contudo, no que respeita à aplicação de sentenças estrangeiras devem ser aplicadas as normas constantes da Convenção de Lugano de 16 de setembro de 1988 que adere à Convenção de Bruxelas, de 27 de setembro de 1968.

Entidades Relacionadas

I. Identificação da entidade responsável pela gestão, do depositário e do auditor

1. A entidade responsável pela gestão da SIC é a Carregosa SGOIC, **Tel.:** +351 220 105 790, **email:** geral@carregosafundos.com;
2. A função de Depositário é exercida pelo Banco L.J. Carregosa, S.A. com sede na Avenida da Boavista 1083, 4100-129 Porto, **Tel.:** +351 226 086 450, **email:** depositario@bancocarregosa.com;
3. O Auditor da SIC é a Crowe & Associados, SROC, Lda. **Tel.:** +351 226 080 140, **email:** raquel.esperanca@crowe.pt.

Os deveres de todas estas entidades relacionadas, bem como os respetivos direitos dos investidores, decorrem diretamente da Lei e da Regulamentação aplicável, assim como do Regulamento de Gestão da SIC. Para uma consulta mais aprofundada, o Regulamento de Gestão da FOZMASSIMO encontra-se publicado no Sistema de Difusão de Informação da CMVM.

Para um esclarecimento mais aprofundado, contactar a Entidade Gestora através do endereço eletrónico: geral@carregosafundos.com; ou presencialmente na sua sede: Avenida da Boavista 1057, 4100-129 Porto.

II. Seguro de Responsabilidade Civil Profissional

A Sociedade Gestora dispõe de um Contrato de Seguro de Responsabilidade Civil Profissional,

junto da AIG Europe S.A. Sucursal em Portugal, com a apólice n.º PA14FI0001, a fim de assegurar as eventuais indemnizações que resultem de atos de negligência profissional praticados pelos seus Colaboradores e/ou Administradores. Adicionalmente, informa-se que, nos termos do Regulamento Delegado (UE) n.º 231/2013 da Comissão, de 19 de dezembro de 2012, a Sociedade Gestora detém Fundos Próprios complementares destinados a cobrir os riscos de responsabilidade civil resultante de negligência profissional correspondentes a, pelo menos, 0,01% do valor das carteiras dos OIC geridos.

III. Entidades subcontratadas

Não existem entidades subcontratadas que exerçam funções de gestão ou de guarda de ativos da SIC.

IV. Tratamento equitativo dos Investidores

A Entidade Gestora trata equitativamente todos os participantes de todos os OIAI sob gestão, abstendo-se sempre de colocar os concretos interesses de uns acima dos demais.

V. Responsabilidade contratual do Depositário

Não existe qualquer exclusão contratual da responsabilidade do depositário, nos termos do RGA.

Atividade
I. Avaliação de ativos

A avaliação dos imóveis será realizada por dois peritos avaliadores independentes com uma periodicidade mínima de 12 meses, e bem assim previamente a aquisições e alienações, fusões, cisões e liquidações ou reduções e aumentos de capital (com uma antecedência não superior a seis meses).

Os projetos de construção são avaliados previamente ao início do projeto e com uma periodicidade mínima de 12 meses, e bem assim sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel. Em caso de aumento e redução de capital, de fusão, de cisão ou de liquidação serão objeto de avaliação com uma antecedência máxima de três meses.

II. Valorização de ativos

O valor de cada ação da SIC é calculado mensalmente por referência ao último dia de cada mês.

O valor unitário das ações determina-se pela divisão do valor líquido global da SIC pelo número de ações em circulação.

O valor líquido global da SIC é apurado deduzindo à soma do valor total dos ativos que a integram, avaliados de acordo com as normas legalmente estabelecidas, o valor total do seu passivo.

III. Descrição das condições de reembolso e de todas as remunerações, encargos e despesas, direta ou indiretamente, suportados pelos investidores
• Condições de reembolso:

As ações poderão ser reembolsáveis aos Acionistas da SIC nos seguintes casos: (1) liquidação da SIC; (2) prorrogação da SIC; (3) fusão da SIC; (4) cisão da SIC; (5) transformação da SIC; ou (6) redução de capital da SIC. O prazo de reembolso aos respetivos Acionistas será de 1 (um) ano, contado a partir do momento em que se verifique qualquer um dos factos enunciados.

• Custos e encargos a suportar pelos investidores:

A **Comissão de Gestão** será calculada sobre o valor do ativo total sob gestão, apurada por referência ao último dia de cada mês, e de acordo com o seguinte:

(i) No primeiro mês da atividade da SIC, uma comissão fixa no valor de 30.000,00€ (trinta

mil euros), acrescida de comissão apurada nos termos referidos na alínea seguinte;

(ii) Nos meses seguintes uma comissão fixa mensal que incide sobre o Valor do Ativo Total Mensal da SIC (valor líquido dos ativos totais da SIC, doravante V.A.T.M.), apurada por referência ao último dia de cada mês, de acordo com a seguinte tabela:

Valor do Ativo Total Mensal	Base de Afetação	Comissão de gestão (Taxa Anual Nominal)	Valor Mínimo Mensal
]0€; 5.000.000€]	Valor Total do Saldo	0,50%	2.000€
]5.000.000€; 10.000.000€]	> 5.000.000€	0,40%	-
]10.000.000€; 15.000.000€]	> 10.000.000€	0,35%	-
]15.000.000€; 20.000.000€]	> 15.000.000€	0,30%	-
]20.000.000€; 30.000.000€]	> 20.000.000€	0,25%	-
]30.000.000€; 37.500.000€]	> 30.000.000€	0,20%	-
]37.500.000€; 45.000.000€]	> 37.500.000€	0,15%	-
]45.000.000€; + ∞ [> 45.000.000€	0,10%	-

As subscrições após a constituição apenas ocorrerão em caso de aumento de capital deliberado pela Assembleia Geral de Acionistas da SIC, que fixará os termos de subscrição em cada operação, nomeadamente o prazo de subscrição, os critérios de rateio e o regime da subscrição incompleta, podendo ainda ser prevista a liquidação em espécie da subscrição.

A subscrição em espécie dependerá do acordo prévio de todos os Acionistas, dado em Assembleia Geral.

i) Pela liquidação da SIC decidida pelos Acionistas na vigência do prazo inicial ou das suas renovações, ou ainda nos casos em que os Acionistas decidam que a CARREGOSA SGOIC deva deixar de gerir a SIC (e.g. substituição de Entidade Gestora ou transformação em SIC autogerida), independentemente da fundamentação de tal decisão: será cobrado o montante de 50.000,00€ (cinquenta mil euros).

O Depositário terá o direito a cobrar, a título de **Comissão de Depósito**, o correspondente a 0,075% sobre o Valor do Ativo Total Mensal da SIC, reportado ao próprio mês.

ii) A Comissão de Depósito anual nominal será calculada mensalmente, no último dia de cada mês do ano a que respeita.

iii) A Comissão de Depósito será paga até ao décimo dia útil do mês seguinte ao termo do

respetivo mês, com um valor mínimo de 3.000,00€ no 1.º ano de vigência do contrato e de 6.000,00€ nos anos seguintes.

- iv) Para além dos encargos de gestão e de depósito, a SIC suportará ainda todas as despesas decorrentes da compra e venda de ativos, bem como as despesas e outros encargos documentados que tenham de ser suportados no cumprimento das suas obrigações legais, incluindo impostos, avaliações e auditoria.
- v) Taxa de Supervisão CMVM - 0,026%, calculada mensalmente, com mínimo de 200€ e máximo de 20.000€.
- vi) Para mais informações sobre encargos, consulte o Regulamento de Gestão, disponível na sede da Entidade Gestora.

IV. **Termos e condições de subscrição**

Considerando que a constituição da SIC como OIC resultou de um processo de alterações estatutárias e orgânicas de uma sociedade anónima comercial previamente existente (a saber, a “FOZMASSIMO – Sociedade Imobiliária, S.A.”), com capital social integralmente realizado pelas acionistas à data de transformação, houve lugar à conversão das ações em ações escriturais e nominativas, registadas junto do depositário. O valor mínimo de subscrição na FOZMASSIMO é de 150.000,00€ (cento e cinquenta mil euros).

Divulgação de Informação

I. **Relatório e contas anuais**

A SIC encerrará as suas contas no dia 31 de dezembro de cada ano, sendo o Relatório Anual e o respetivo relatório do auditor publicado nos quatro meses seguintes. A FOZMASSIMO não dispõe, à data, de qualquer relatório e contas anuais porquanto ainda não completou um exercício económico enquanto OIC.

II. **Valorização e divulgação**

A Entidade Gestora publicará mensalmente, com referência ao último dia de cada mês, no sistema de difusão da CMVM, o valor de cada ação.

III. **Evolução histórica dos resultados da SIC**

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.