

DOCUMENTO DE INFORMAÇÃO FUNDAMENTAL
Aristocrata – SIC Imobiliária Fechada, S.A.

Finalidade: O presente documento fornece-lhe a informação fundamental sobre este produto de investimento. Não constitui um elemento de promoção comercial. A informação nele contida é exigida por lei para o ajudar a entender a natureza, os riscos, os custos e os ganhos e perdas potenciais do produto, e para o ajudar a compará-lo com outros produtos.

Produto: Aristocrata - SIC Imobiliária Fechada, S.A.; **Produtor:** CARREGOSA SGOIC S.A.; **ISIN:** PTARR0AM0003; **Website:** www.carregosafundos.com; **Para mais informações ligue:** 220105790 (chamada para a rede fixa nacional); **Autoridade competente:** Comissão do Mercado de Valores Mobiliários; **Data de Produção deste documento:** 29/12/2023.

Está prestes a adquirir um produto que não é simples e cuja compreensão poderá ser difícil.

Em que consiste este produto?

Tipo: A Aristocrata - SIC Imobiliária Fechada, S.A. (doravante "SIC") é um organismo de investimento coletivo alternativo imobiliário fechado que tem como objetivo investir em imóveis os fundos recebidos dos investidores a quem se dirige, constituindo uma entidade societária, com personalidade jurídica e judiciária e património próprio, representado por ações, pertencente ao conjunto dos titulares das respetivas ações, que responde apenas pelas suas dívidas próprias, não respondendo pelas dívidas daqueles titulares (acionistas), nem da Entidade Gestora ou das Entidades Comercializadoras (se diferentes da Entidade Gestora), do Depositário ou de outros organismos de investimento por estes geridos. As ações da SIC são ações ordinárias, cujos direitos se encontram detalhadamente previstos no Regulamento de Gestão e nos Estatutos da SIC. A SIC e as ações representativas do seu capital não representam um produto financeiro de promoção de características ambientais e/ou sociais e/ou de governação, nem tem como objetivo explícito, direto e/ou indireto, investimentos sustentáveis, para efeitos do artigo 8.º e 9.º do Regulamento (UE) 2019/2088 do Parlamento Europeu e do Conselho de 27 de novembro de 2019.

Objetivos: O objetivo da SIC consiste em 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, e procurar uma valorização crescente do capital.

O património da SIC pode ser investido em:

- Aquisição de prédios rústicos, de prédios urbanos ou de terrenos destinados à construção (ou aquisição de direito de superfície ou outro direito de conteúdo semelhante sobre os mesmos ativos) para posterior arrendamento ou outras formas de exploração onerosa e venda;
- Aquisição de imóveis para reconstrução/reabilitação para posterior arrendamento ou outras formas de exploração onerosa/venda;
- Aquisição de imóveis já arrendados para rendimento;
- Participações em sociedades imobiliárias ou noutros organismos de investimento alternativo imobiliário; e
- A título acessório, a SIC poderá investir em liquidez, considerando-se como tal numerário, depósitos bancários suscetíveis de mobilização a todo o tempo, certificados de depósito, unidades de participação de organismos de investimento coletivo do mercado monetário, tal como regulados no Regulamento (UE) 2017/1131 do Parlamento Europeu e do Conselho de 14 de junho de 2017, valores mobiliários representados ou garantidos por um Estado Membro da União Europeia com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses.

O investimento em ativos imobiliários poderá ser realizado em todo o território nacional.

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 OIAI; 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 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.

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.

A SIC poderá contrair dívida, nos termos da lei aplicável, por forma a prosseguir os seus objetivos e até ao limite de 100% do valor do seu ativo, podendo contrair empréstimos e optar por financiamento de curto, médio ou longo prazo.

A SIC poderá ainda obter crédito ou aceitar a prestação de garantias junto dos seus Acionistas.

Duração do Produto: 20 (vinte) anos, prorrogável por um ou mais períodos de 5 a 10 anos.

Tipo de investidor não profissional a que se destina: 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 e não tem como objetivo de investimento produtos financeiros de promoção de características ambientais e/ou sociais e/ou de governação, nos termos do artigo 8.º e 9.º do Regulamento (UE) 2019/2088 do Parlamento Europeu e do Conselho de 27 de novembro de 2019.

Recomendação: Este OIC poderá não ser adequado a investidores que pretendam retirar o seu dinheiro no prazo inferior ao da duração da SIC (29/12/2043).

Prestações: A SIC capitalizará, por regra, a totalidade dos rendimentos obtidos, não estando prevista a distribuição com caráter periódico dos rendimentos provenientes dos proventos 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.

Condições de subscrição e transmissão ou oneração: Tratando-se de um organismo de investimento coletivo alternativo imobiliário 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.

Custos de subscrição: Não será cobrada qualquer comissão de subscrição. O valor de subscrição das ações da SIC resultantes de aumentos do capital será feito pelo valor patrimonial apurado no dia de liquidação do pedido de subscrição. O preço de subscrição das ações emitidas ao

abrigo do aumento de capital é o correspondente ao valor da ação no dia útil anterior à data da liquidação financeira, confirmado por parecer do auditor da SIC que se pronuncie expressamente sobre a avaliação do património da SIC.

Condições de reembolso: Tratando-se de um organismo de investimento coletivo alternativo imobiliário fechado sob forma societária, não está contemplada a possibilidade de resgate das ações salvo, entre outros casos previstos na lei, aquando da redução de capital da SIC, da liquidação, fusão, transformação ou cisão, prorrogação do prazo de duração e incremento de comissão de gestão e/ou depositário.

É admitida a liquidação dos atos de subscrição ou reembolso em espécie, mediante deliberação da Assembleia Geral por unanimidade dos votos correspondentes à totalidade das ações representativas do capital da SIC, e desde que cumpridos os requisitos legais.

Custos de reembolso: Não existem custos de reembolso.

Quais são os riscos e qual poderá ser o meu retorno?

Indicador de Risco



O indicador de risco pressupõe que as ações da SIC são detidas até 29/12/2043.

Não poderá efetuar um resgate antecipado.

Poderá não conseguir vender facilmente as ações da SIC ou poderá ter de as vender a um preço que afete significativamente o montante a receber.

O Indicador Sumário de Risco constitui uma orientação sobre o nível de risco da SIC quando comparado com outras SIC semelhantes. Mostra a probabilidade de a SIC sofrer perdas financeiras, no futuro, em virtude de flutuações de preços dos mercados financeiros.

A SIC iniciou atividade enquanto tal em 29/12/2023, pelo que não há *benchmark* representativo (ou *proxies*), nem histórico suficiente para atender aos requisitos mínimos para o cálculo do indicador de risco, pelo que é classificado na categoria 6, numa escala de 1 (baixo risco) a 7 (risco elevado), onde 6 corresponde a uma classe de risco elevado. Alertamos que a categoria de risco indicada não significa uma isenção de risco, nem uma garantia de que o risco não poderá vir a ser superior ao indicado, no futuro.

Determinámos o Indicador Sumário de Risco do investimento usando dois critérios principais:

- Risco de mercado – que integra o risco de mercado imobiliário e 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 e 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.

Os dados históricos podem não constituir uma indicação fiável do perfil de risco futuro da SIC, sendo que o risco de liquidez pode amplificar as flutuações de rentabilidade do produto. A categoria de risco indicada não é garantida e pode variar ao longo do tempo.

Não existe qualquer garantia para o acionista quanto ao capital investido ou em relação à rentabilidade do seu investimento pelo que existe o risco de perda total do investimento.

Cenários de desempenho

Os dados são insuficientes para fornecer uma indicação aos investidores acerca dos possíveis cenários de desempenho e *stress*, por se tratar de uma SIC com menos de um ano de duração (início da atividade em 29/12/2023).

Este quadro mostra que não é possível calcular o montante do retorno do investimento ao longo do período de investimento mínimo, pressupondo que investe o montante de 10.000 EUR.

Investimento 10.000 EUR		20 anos (Período de detenção mínimo)
Mínimo	Não existe retorno mínimo garantido. Pode perder parte ou a totalidade do seu investimento.	
Cenário de <i>stress</i>	Valor que poderá receber após dedução dos custos	n.a
	Retorno médio anual	n.a
Cenário desfavorável	Valor que poderá receber após dedução dos custos	n.a
	Retorno médio anual	n.a
Cenário moderado	Valor que poderá receber após dedução dos custos	n.a
	Retorno médio anual	n.a
Cenário favorável	Valor que poderá receber após dedução dos custos	n.a
	Retorno médio anual	n.a

- Este quadro mostra o montante que pode receber ao longo dos próximos 20 (vinte) anos, em diferentes cenários, pressupondo que investe apenas 10.000 EUR inicialmente (sem investimentos periódicos subsequentes).
- Os cenários apresentados ilustram o possível desempenho do seu investimento. Pode compará-los com os cenários de outros produtos.
- Os cenários apresentados são uma estimativa do desempenho futuro com base na experiência do passado sobre a forma como varia o valor deste investimento, não são um indicador exato. O valor que irá receber poderá variar em função do comportamento do mercado e do tempo durante o qual detém o produto.
- O cenário de *stress* mostra o que poderá receber numa situação extrema dos mercados, e não inclui a situação em que não estamos em condições de lhe pagar.
- Este Produto não pode ser facilmente liquidado, o que significa que é difícil estimar o montante que obterá se o liquidar antes do seu vencimento. Não poderá liquidá-lo antecipadamente, ou terá de pagar custos elevados ou sofrerá um prejuízo avultado se o fizer.
- Os valores apresentados incluem todos os custos do próprio produto, mas podem não incluir todas as despesas que paga ao seu consultor ou distribuidor. Os valores não têm em conta a sua situação fiscal pessoal, a qual pode também influenciar o seu rendimento.

O que sucede se a CARREGOSA SGOIC S.A. não puder pagar?

O pagamento do investimento é feito exclusivamente com recurso ao património da SIC, pelo que não é afetado pela eventual insolvabilidade da CARREGOSA SGOIC S.A. Contudo, os ativos que compõem o património da SIC encontram-se à guarda do Depositário e o pagamento do investimento é feito por este, pelo que a sua eventual insolvência poderá causar perda financeira à SIC e ao investidor. Nesta eventualidade, o investidor beneficia do Sistema de Indemnização aos Investidores (SII), que funciona junto da CMVM e que garante a cobertura dos montantes devidos aos investidores por intermediários financeiros (nomeadamente bancos) até ao limite de 25.000 euros por investidor, pelo que os valores excedentes constituirão uma perda. A indemnização é calculada com base no valor dos instrumentos financeiros à data do acionamento do SII e não à data da sua compra. A SIC não apresenta qualquer garantia de capital nem de rendimento, podendo implicar a perda total ou parcial do capital investido, podendo ainda proporcionar rendimento nulo. Está sujeita à volatilidade dos mercados financeiros e dos seus ativos subjacentes.

Quais são os custos?

A redução do rendimento (RIY) mostra o impacto que o total dos custos pagos terá sobre o retorno do investimento que pode obter. O total dos custos inclui os custos pontuais, os custos correntes e os custos acessórios. Os montantes aqui apresentados são os custos acumulados do próprio produto, para dois períodos de detenção diferentes. Os valores pressupõem que investe o valor mínimo de 10.000 EUR. Os valores apresentados são estimativas, podendo alterar-se no futuro.

A pessoa que lhe vende este produto ou lhe presta aconselhamento sobre o mesmo pode cobrar-lhe outros custos. Nesse caso, essa pessoa fornecer-lhe-á informações sobre os referidos custos e mostrar-lhe-á o impacto que a totalidade dos custos terá sobre o investimento ao longo do tempo.

Investimento Cenários	10.000 EUR Em caso de reembolso após 10 anos (após metade do período de detenção mínimo)	Em caso de reembolso após 20 anos (no fim do período de detenção mínimo)
Total dos Custos €	n.a.	2268,02€
Impacto no retorno anual (RIY)	n.a.	1,13%

Composição dos Custos (impacto no retorno anual):

O quadro a seguir indica:

- O impacto anual dos diferentes tipos de custos no retorno do investimento que poderá obter no final do período de detenção mínimo;
- O significado das diferentes categorias de custos.

Custos	Custos de entrada	0%	O impacto dos custos quando inicia o seu investimento [este é o valor máximo a pagar, poderá pagar menos].
Custos pontuais	Custos de saída	0%	O impacto dos custos de saída do seu investimento quando este se vence.
	Custos de transação da carteira	0%	O impacto dos custos quando compramos e vendemos investimentos subjacentes ao produto (incluído em outros custos recorrentes)
Custos recorrentes	Outros custos correntes	1,13%	O impacto dos custos que incorrem anualmente pela gestão dos seus investimentos
	Comissões de desempenho	0%	O impacto da comissão desempenho. Cobramo-la ao seu investimento caso o desempenho do produto supere o seu valor de referência.
Custos acessórios	Juros transitados	0%	O impacto dos juros transitados. São cobrados se um investimento/pagamento teve um desempenho/retorno final de uma determinada percentagem.

Por quanto tempo devo manter o PRIIP? E posso fazer mobilizações antecipadas de capital?
Período de detenção mínimo: 20 (vinte) anos

O período mínimo de detenção do produto são 20 (vinte) anos. Não há possibilidade de resgate, nem de mobilizações antecipadas de capital, nem são admitidos reembolsos das ações, sendo o período mínimo de investimento de 20 (vinte) anos, para reduzir o risco de eventuais perdas e proporcionar melhor rentabilidade do investimento.

Como posso apresentar queixa?

Junto da Entidade Gestora, por carta ou *email* para o endereço geral@carregosafundos.com e também através do livro de reclamações, nos termos do Decreto-Lei n.º 156/2005, de 15 de setembro, bem como junto da CMVM em www.cmvm.pt (Área do investidor/Reclamações), podendo ainda recorrer aos tribunais judiciais ou aos organismos de resolução extrajudicial.

Responsabilidade Civil: A sociedade gestora só é civilmente responsável pela informação incluída no presente documento com se o mesmo contiver menções enganosas, for inexacto ou incoerente com o Regulamento de Gestão.

Outras informações relevantes

Deve consultar a informação pré-contratual e contratualmente obrigatória, como sejam a Informação e documentação adicional sobre a SIC, que se encontram disponíveis junto da Entidade Gestora, do Banco Depositário ou em www.cmvm.pt, sem quaisquer encargos.

Entidade comercializadora: CARREGOSA SGOIC, S.A.

Entidade responsável pela gestão: CARREGOSA SGOIC, S.A. – Avenida da Boavista 1057 4100-129 Porto – Telefone 220105790 – geral@carregosafundos.com, autorizada em Portugal e sujeita à supervisão da CMVM.

Depositário: Banco L.J. Carregosa, S.A., com sede na Avenida da Boavista 1083 4100-129 Porto, matriculado na Conservatória do Registo Comercial do Porto sob o número único de matrícula e de pessoa coletiva 503267015, inscrito junto da CMVM enquanto intermediário financeiro sob o número 169 e autorizado a desenvolver a atividade de “Depositário de Instituições de Investimento Coletivo” desde 12 de fevereiro de 2015, nos termos da legislação em vigor.

Entidade responsável pelo registo Centralizado das Ações: A Interbolsa – Sociedade Gestora de Sistemas de Liquidação e de Sistemas Centralizados de Valores Mobiliários, S.A., com sede na Avenida da Boavista, n.º 3433, 4100-138 Porto, registada na Conservatória do Registo Comercial do Porto sob o número único de matrícula e pessoa coletiva 502962275.

Auditor: Alberto Martins, Magalhães & Associados, SROC, Lda, com sede na Rua Padre Estevão Cabral, n.º 79, Sala 404, 3000-317 Coimbra, inscrita na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas com o n.º 226 e na CMVM sob o n.º 20161520.

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. Será facultada gratuitamente uma cópia em papel da referida Política, mediante pedido para o efeito.

Cotação: O valor da ação é calculado mensalmente, com referência ao último dia de cada mês, dividindo o valor líquido global da SIC pelo número de ações em circulação. É publicado mensalmente, até ao 5.º (quinto) dia útil do mês seguinte, no sistema de difusão de informação da CMVM, com referência ao último dia do mês anterior.