

DOCUMENTO DE INFORMAÇÃO FUNDAMENTAL
Spot On – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

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: **Spot On – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado;** **Produtor:** Legatum Gest, SGOIC S.A.; **ISIN:** PTCNSAIM0015; **Website:** www.legatumgest.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:** 16/12/2025.

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

Em que consiste este produto?

Tipo: O **Spot On – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado** (doravante “Fundo”) é um organismo de investimento coletivo alternativo imobiliário fechado que tem como objetivo investir em imóveis os Fundos recebidos dos um organismo de investimento alternativo imobiliário, fechado, constituído por subscrição particular, de distribuição parcial de rendimentos, formado por um conjunto de valores pertencentes a uma pluralidade de pessoas singulares ou coletivas, em que cada participante é titular de unidades de participação representativas do mesmo.

Objetivos: O objetivo do Fundo consiste em alcançar, numa perspetiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente do capital e a obtenção de um rendimento contínuo, através da compra para revenda de imóveis e prédios, com vista à obtenção de mais-valia, pela geração de rendimentos de arrendamento e cessão de exploração e pela compra e venda de participações em OIA imobiliários.

O Fundo terá como principais áreas de atuação o arrendamento, a cessão de exploração ou qualquer outra forma de exploração onerosa de imóveis destinados a turismo, serviços, habitação, escritórios e comércio, com vista a potenciar a geração de rendimentos por parte dos ativos em carteira.

A carteira de imóveis do Fundo será concentrada geograficamente em Portugal.

Limites contratuais ao investimento:

a) O Fundo apenas pode deter ativos imobiliários localizados em Portugal; b) O Fundo apenas pode deter ativos denominados em euros; c) O valor dos imóveis do Fundo e de outros ativos equiparáveis não poderá representar menos de 70% do ativo total do Fundo; d) O Fundo pode investir em prédios rústicos sem qualquer limite; e) O Fundo pode investir em sociedades imobiliárias até ao limite de 40% do seu ativo total; f) O arrendamento dos imóveis integrantes da carteira do Fundo não está sujeito a qualquer limite por entidade arrendatária; g) O Fundo não está sujeito a qualquer limite de diversificação ou dispersão, seja por número de imóveis, seja pela sua localização geográfica ou qualquer outro critério; h) O Fundo não pode deter imóveis em regime de propriedade; i) As unidades de participação em fundos de investimento imobiliário não poderão representar mais de 15% do ativo total do Fundo; j) 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; k) A carteira de valores do Fundo 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; l) O valor dos imóveis arrendados, ou objeto de outras formas de exploração onerosa, não pode representar menos de 10% do ativo global do Fundo; m) A entidade responsável pela gestão não pode, relativamente ao conjunto de organismos que administre, investir em mais do que 25% das unidades de participação de um OIC; n) Podem integrar o património do Fundo unidades de participação em outros OIC; o) Apenas são elegíveis para integrar o património do Fundo as participações em sociedades imobiliárias que cumpram com o disposto no artigo n.º 221 do Regime da Gestão de Ativos (RGA).

Limites legais ao investimento:

O valor dos ativos imobiliários não pode representar menos de dois terços do ativo total do Fundo.

O Fundo apenas poderá recorrer à utilização de instrumentos financeiros derivados para cobertura do risco de taxa de juro proveniente do património. Os instrumentos financeiros derivados a utilizar poderão ser negociados em qualquer mercado financeiro da União Europeia, desde que reconhecido pela respetiva autoridade de supervisão.

O Fundo só poderá contrair financiamentos até ao máximo de 33% do Ativo Total do Fundo. As garantias dos financiamentos serão as hipotecas sobre os imóveis do Fundo.

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.

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

Tipo de investidor não profissional a que se destina: O Fundo é dirigido a investidores 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 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 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 da Fundo (07/06/2031).

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

Condições de subscrição e transmissão ou oneração: Dado tratar-se de um OIC fechado, com exceção da subscrição inicial na respetiva constituição, as subscrições só podem ser realizadas em aumentos de capital. Neste caso, o preço de subscrição das unidades de participação emitidas ao abrigo do aumento de capital é o correspondente ao valor da unidade de participação do dia da liquidação financeira, confirmado por parecer do auditor do Fundo que se pronunciará expressamente sobre a avaliação do património do Fundo.

Custos de subscrição: Na subscrição inicial não houve lugar a qualquer comissão de subscrição.

Condições de reembolso: Sendo um Fundo fechado, as unidades de participação só serão reembolsáveis aquando da sua liquidação, redução do capital ou prorrogação do prazo de duração do Fundo e pelo valor correspondente à respetiva quota-parte do valor líquido do mesmo.

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 o produto é detido por um período de 5 anos.

Não poderá efetuar um resgate antecipado.

Poderá não conseguir vender facilmente as UP do Fundo 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 do Fundo quando comparado com outros Fundos semelhantes. Mostra a probabilidade do Fundo sofrer perdas financeiras, no futuro, em virtude de flutuações de preços dos mercados financeiros.

O Fundo iniciou atividade em 07/06/2021. Classificamos o Fundo na categoria 4, numa escala de 1 (baixo risco) a 7 (risco elevado), em que 4 corresponde a uma classe de risco médio.

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 tendo por base o risco de mercado e o risco de crédito.

Os dados históricos podem não constituir uma indicação fiável do perfil de risco futuro do Fundo, 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 Participante 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

Cenários	10 000 €	1 ano	3 anos	5 anos (período de detenção recomendado)
Cenário de stress	Valor que poderá receber após dedução dos custos	2 687 €	3 195 €	2 150 €
	Retorno médio anual	-73,13%	-31,64%	-26,47%
Cenário desfavorável	Valor que poderá receber após dedução dos custos	8 338 €	7 161 €	6 468 €
	Retorno médio anual	-16,62%	-10,54%	-8,35%
Cenário moderado	Valor que poderá receber após dedução dos custos	10 034 €	10 039 €	10 043 €
	Retorno médio anual	0,34%	0,13%	0,09%
Cenário favorável	Valor que poderá receber após dedução dos custos	11 949 €	13 924 €	15 428 €
	Retorno médio anual	19,49%	11,67%	9,06%

- Este quadro mostra o montante que pode receber ao longo dos próximos 5 anos, em diferentes cenários, pressupondo que investe 10.000 EUR.
- Os cenários apresentados ilustram qual poderá ser 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 investimento/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, que pode também influenciar o montante que obterá.

O que sucede se a Legatum Gest, SGOIC S.A. não puder pagar?

O pagamento do investimento é feito exclusivamente com recurso ao património do Fundo não sendo, por isso, afetado pela eventual insolvabilidade da Legatum Gest, SGOIC S.A. Contudo, os ativos que compõem o património do Fundo encontram-se à guarda do Depositário e o pagamento do investimento é realizado por este, pelo que a sua eventual insolvência poderá causar perda financeira ao Fundo e ao investidor. Neste caso, o investidor beneficia do Sistema de Indemnização aos Investidores (SII), instituído pelo Decreto Lei n.º 222/99, de 22 de junho, que funciona junto da CMVM e garante a cobertura dos montantes devidos aos investidores por intermediários financeiros (nomeadamente bancos) até ao limite de 25.000 euros por investidor. A indemnização é calculada com base no valor dos instrumentos financeiros à data do acionamento do SII e não à data da sua compra. O Fundo não apresenta qualquer garantia de capital nem de rendimento, podendo implicar a perda total ou parcial do capital investido ou, ainda, proporcionar rendimento nulo. O Fundo está sujeito 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 de 10.000 €	Em caso de reembolso após 2,5 anos (após metade do período de detenção recomendado)	Em caso de reembolso após 5 anos (no fim do período de detenção recomendado)
Cenários		
Total dos Custos €	235,71€	471,42€
Impacto no retorno anual (RIY)	0,943%	0,943%

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 pontuais	Custos de entrada	0%	O impacto dos custos quando inicia o seu investimento [este é o valor máximo a pagar, poderá pagar menos].
	Custos de saída	0%	O impacto dos custos de saída do seu investimento quando este se vence.
Custos recorrentes	Custos de transação da carteira	0%	O impacto dos custos quando compramos e vendemos investimentos subjacentes ao produto (incluído em outros custos recorrentes)
	Outros custos correntes	0,943%	O impacto dos custos que incorrem anualmente pela gestão dos seus investimentos
Custos acessórios	Comissões de desempenho	0%	O impacto da comissão desempenho. Cobramos-la ao seu investimento caso o desempenho do produto supere o seu valor de referência.
	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: 10 (dez) anos

O período mínimo de detenção do produto são 10 (dez) anos. Não há possibilidade de resgate, nem de mobilizações antecipadas de capital, nem são admitidos reembolsos das UP, sendo o período mínimo de investimento de 10 (dez) anos, para reduzir o risco de eventuais perdas e proporcionar melhor rentabilidade do investimento.

Como posso apresentar queixa?

Junto da sociedade gestora, por carta para a morada Avenida da Boavista, 772, 3.º andar, 3.5, 4100-111 Porto ou *email* para o endereço geral@legatumgest.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) e/ou da entidade comercializadora.

Outras informações relevantes

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

A informação sobre a política de remuneração atualizada da sociedade gestora, designadamente a descrição do modo como a remuneração e os benefícios são calculados e a identidade das pessoas responsáveis pela atribuição da remuneração e dos benefícios, será facultada gratuitamente mediante pedido.

Entidade comercializadora: Banco L.J. Carregosa, S.A., com sede na Avenida da Boavista 1083 4100-129 Porto, inscrito junto da CMVM enquanto intermediário financeiro sob o número 169.

Entidade responsável pela gestão: Legatum Gest, SGOIC, S.A., com sede na Avenida da Boavista 772, 3.º andar, 3.5, 4100-111 Porto – Telefone 220105790 – geral@legatumgest.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, 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.

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

Cotação: O valor da UP é calculado mensalmente, com referência ao último dia de cada mês, dividindo o valor líquido global do Fundo pelo número de UP 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.