

DOCUMENTO DE INFORMAÇÃO FUNDAMENTAL
Volume Comum – 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: Volume Comum – SIC Imobiliária Fechada, S.A.; **Produtor (Entidade Gestora):** Legatum Gest, SGOIC S.A.; **ISIN:** PTVUE0AM0001; **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:** 17/12/2025.

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

Em que consiste este produto?

Tipo: A Volume Comum – SIC Imobiliária Fechada, S.A. (doravante “SIC”) um organismo de investimento alternativo imobiliário sob forma societária e com capital fixo, assumindo a forma de uma sociedade anónima de investimento imobiliário de capital fixo, heterogerido.

Objetivos: O objetivo da SIC consiste em alcançar, numa perspectiva 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. A SIC procurará criar condições de rentabilidade, segurança e liquidez, aplicando os valores recebidos dos seus Acionistas no mercado imobiliário, privilegiando o investimento no segmento de imóveis destinados a comércio, serviços ou habitação, na aquisição de imóveis que poderão ser destinados a arrendamento ou a posterior venda, em projetos imobiliários de construção ou em terrenos de sua propriedade e na promoção dos imóveis detidos e/ou construídos destinados a armazenagem e logística, comércio e serviços, sem prejuízo de outros usos, para posterior venda ou arrendamento.

Os investimentos, em regra, são realizados em Portugal.

Pode ser decidido que um ou mais investimentos se estendam a outros Estados Membros da União Europeia ou Estados-Membros da OCDE.

Limites legais ao investimento:

a) O valor dos ativos imobiliários não pode representar menos de dois terços do ativo total da SIC; b) não podem ser adquiridos imóveis em regime de compropriedade exceto se estiverem funcionalmente ligados à exploração de frações autónomas do OIA Imobiliário ou quando o comproprietário seja outro organismo de investimento alternativo ou fundo de pensões, devendo existir, um acordo sobre a constituição da propriedade horizontal ou sobre a repartição dos rendimentos gerados pelo imóvel; c) o património da SIC não pode integrar ativos com ónus ou encargos que dificultem excessivamente a sua alienação, nomeadamente ativos objeto de garantias reais, penhoras ou procedimentos cautelares; 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 90% 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.

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: A SIC é dirigida a investidores com capacidade para assumir os riscos característicos do mercado imobiliário, com uma perspectiva 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 da SIC (18/12/2034).

Prestações: 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.

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. 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 existiu qualquer comissão de subscrição.

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 o produto é detido por um período de 5 anos.

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 18/12/2024. Classificamos a SIC 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 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

Cenários		€ 10 000	1 ano	3 anos	5 anos (período de detenção recomendado)
Cenário de stress	Valor que poderá receber após dedução dos custos		€ 3 622	€ 3 474	€ 2 335
	Retorno médio anual		-63,78%	-29,70%	-25,24%
Cenário desfavorável	Valor que poderá receber após dedução dos custos		€ 8 875	€ 8 310	€ 8 164
	Retorno médio anual		-11,25%	-5,99%	-3,98%
Cenário moderado	Valor que poderá receber após dedução dos custos		€ 10 226	€ 11 071	€ 11 986
	Retorno médio anual		2,26%	3,45%	3,69%
Cenário favorável	Valor que poderá receber após dedução dos custos		€ 12 473	€ 15 612	€ 18 625
	Retorno médio anual		24,73%	16,01%	13,24%

- 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 da SIC não sendo, por isso, afetado pela eventual insolvabilidade da Legatum Gest, SGOIC S.A. Contudo, os ativos que compõem o património da SIC 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 à SIC 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. A SIC não apresenta qualquer garantia de capital nem de rendimento, podendo implicar a perda total ou parcial do capital investido ou, ainda, proporcionar rendimento nulo. A SIC 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 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 €	144,86 €	257,99 €
Impacto no retorno anual (RIY)	0,579%	0,516%

**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	0,317%	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	0,453%	O impacto dos custos que incorrem anualmente pela gestão dos seus investimentos
Custos acessórios	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.
	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 é de 10 (dez) anos. Com exceção dos casos expressamente previstos na lei, não há possibilidade de resgate, nem de mobilizações antecipadas de capital, nem são admitidos reembolsos das ações, 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).

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.

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: 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.

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@legatumges.com, autorizada em Portugal e sujeita à supervisão da CMVM.

Depositário: Banco L. J. Carregosa, S.A, com sede em 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 12/02/2015.

Auditor: A SIC é auditada pela Santos Vaz, Trigo de Moraes & Associados, SROC, Lda., com sede na Rua da Alegria, 785 – 1.º Esquerdo 14, 4000-047 Porto, inscrita na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas com o n.º 155 e na CMVM sob o n.º 215353064.

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.