

Informações Fundamentais Destinadas aos Investidores (IFI)

O presente documento fornece as informações fundamentais destinadas aos investidores sobre esta SIC. Não é material promocional. Estas informações são obrigatórias por lei para o ajudar a compreender o caráter e os riscos associados ao investimento nesta SIC. Aconselha-se a leitura do documento para que possa decidir de forma informada se pretende investir.

SIGNIA, SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.

(CÓDIGO ISIN: PTGNI0AM0008)

Esta SIC é gerida pela SILVIP - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo S.A.

1. Objetivos e política de investimento

- 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 e estável, 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 participantes, e procurar uma valorização crescente do capital.
 - O património da SIC pode ser investido em:
 - Aquisição de prédios urbanos, mistos e rústicos 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 maioritárias em sociedades imobiliárias ou noutros organismos de investimento 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.
 - A carteira de imóveis da SIC deverá estar concentrada geograficamente em Portugal, sem prejuízo de o investimento poder ser feito em imóveis localizados em países pertencentes à Zona Euro da União Europeia, em função do aproveitamento de oportunidades que a análise da situação e evolução previsível do mercado permitam detetar em cada momento. Os investimentos da SIC dirigem-se simultaneamente a segmentos de habitação, comércio e serviços, logística e indústria, entre outros, visando a obtenção de rendimento adequado e/ou a realização de mais-valias.
 - O valor dos imóveis da SIC e de outros ativos equiparáveis não poderá representar menos de dois terços do ativo total da SIC;
 - O valor de um imóvel pode representar 100% do ativo total da SIC;
 - O desenvolvimento de projetos de construção não está sujeito a qualquer limite;
 - O investimento em unidades de participação de outros organismos de investimento imobiliário é de 25% do ativo total dos organismos por conta dos quais a aquisição é efetuada, sendo que a Sociedade Gestora não pode, relativamente ao conjunto de organismos que administre, adquirir mais de 25% das unidades de participação de um organismo de investimento imobiliário.
 - A SIC poderá endividar-se, nos termos legais, para a prossecução dos seus objetivos até ao limite de 100% valor líquido dos seus ativos, podendo contrair empréstimos ou recorrer a outras modalidades de financiamento a curto, médio ou longo prazo.
 - 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 realizada.
- **Condições de Subscrição:** A constituição como organismo de investimento coletivo resultou de um processo de conversão de uma sociedade anónima comercial preexistente em SIC, mantendo o respetivo capital social, integralmente realizado, e a respetiva estrutura acionista. Por esse facto, não ocorreu um período de subscrição inicial. As subscrições subsequentes só podem ser realizadas em aumentos de capital, após deliberação da Assembleia de Acionistas devidamente convocada para o efeito, nos termos definidos na lei e no presente Regulamento.
Não existem comissões de subscrição.
 - **Condições de Resgate:** Dado tratar-se de um organismo de investimento coletivo sob a forma societária de capital fixo os resgates não são permitidos, sendo que é permitido aos Acionistas o reembolso das ações em determinadas situações previstas na lei, a título de exemplo, em caso de prorrogação da duração da SIC, reversão da liquidação, transformação e cisão.
Não existem comissões de resgate.
 - **Comité Consultivo:** A SIC tem um Comité Consultivo, com caráter meramente consultivo, composto por um número mínimo de dois representantes eleitos pela Assembleia de Acionistas e por igual número de elementos designados pela entidade responsável pela gestão. O Comité Consultivo emitirá pareceres não vinculativos e terá competência sobre o seguinte:
 - (i) Acompanhar as atividades da Sociedade Gestora no âmbito da gestão de ativos de exploração ou de promoção da SIC;
 - (ii) Pronunciar-se sobre a tomada de decisões quanto a investimentos e desinvestimentos da Sociedade;
 - (iii) Pronunciar-se previamente sobre a tomada de decisões sobre financiamentos e endividamento da SIC;
 - (iv) Pronunciar-se sobre a gestão de participações sociais em sociedade imobiliárias e/ou de unidade de participação em organismos de investimento imobiliário, e ainda sobre as nomeações para a composição ou alteração da composição dos órgãos sociais das referidas sociedades participadas pela Sociedade, enquanto SIC; e
 - A SIC dirige-se primordialmente a investidores não profissionais.
- Recomendação: esta SIC poderá não ser a dequado a investidores que pretendam retirar o seu dinheiro num prazo inferior a 10 anos a contar da sua constituição (i.e. 30/12/2031).**

2. Perfil de risco e de remuneração

<p>Baixo Risco Elevado Risco</p> <p style="text-align: center;">←—————→</p> <p>Remuneração potencialmente mais baixa Remuneração potencialmente mais elevada</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"><tr><td style="width: 20px; text-align: center;">1</td><td style="width: 20px; text-align: center;">2</td><td style="width: 20px; text-align: center;">3</td><td style="width: 20px; text-align: center;">4</td><td style="width: 20px; text-align: center;">5</td><td style="width: 20px; text-align: center;">6</td><td style="width: 20px; text-align: center;">7</td></tr></table> <p>Não Disponível (N.D.), atendendo a que a SIC ainda não tem rentabilidades históricas.</p> <p>São os seguintes os riscos associados à atividade da SIC:</p> <ul style="list-style-type: none">Risco do mercado imobiliário: A SIC está sujeita ao risco de variação dos preços decorrentes da situação económica em geral, bem como do setor específico da atividade imobiliária, de que poderá resultar uma variação do valor dos imóveis com reflexo no valor das ações;	1	2	3	4	5	6	7	<ul style="list-style-type: none">Risco de liquidez: Na gestão da SIC alguns investimentos imobiliários caracterizam-se por terem liquidez reduzida, o que poderá dificultar o desinvestimento. Para mitigar este risco, a SIC tem a possibilidade de financiar-se no mercado;Risco de alavancagem: Atendendo a que o limite de endividamento está limitado ao valor líquido dos seus ativos, o risco de alavancagem excessiva poderá originar a vulnerabilidade da SIC;Risco Operacional: Risco de perdas que podem advir para a SIC resultantes da inadequação ou deficiência de procedimentos, do pessoal ou dos sistemas internos da Sociedade Gestora e da própria estrutura orgânica da SIC ou de eventos externos, incluindo os riscos jurídicos. Toda a atividade pode ser afetada por questões de natureza operacional.
1	2	3	4	5	6	7		

3. Custos e Encargos Associados:

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

<table border="1" style="width: 100%;"><tr><th colspan="2">Encargos cobrados ao Participante antes ou depois do seu investimento</th></tr><tr><td>Encargos de subscrição</td><td style="text-align: right;">0,00%</td></tr><tr><td>Encargos de resgate</td><td style="text-align: right;">0,00%</td></tr><tr><th colspan="2">Encargos cobrados à SIC ao longo do ano</th></tr><tr><td>Taxa de Encargos Correntes</td><td style="text-align: right;">0,69 %</td></tr><tr><td colspan="2"> </td></tr><tr><th colspan="2">Encargos cobrados à SIC em condições específicas</th></tr><tr><td>Comissão de gestão variável</td><td>A comissão variável é calculada através da multiplicação da taxa conforme definido infra, pelo resultado líquido anual da SIC. A taxa da componente variável é calculada de acordo com a seguinte fórmula: $\text{Taxa} = [40\% \times (\text{rendibilidade do Fundo} - (\text{Obrigações do Tesouro Português } 10Y + 1\%))]$ Esta taxa não poderá, em valor absoluto, exceder 3% (três por cento) ao ano. A componente variável da comissão aplicar-se-á a partir do dia 1 de janeiro de 2021 e não será aplicável caso o resultado líquido da SIC seja negativo.</td></tr></table>	Encargos cobrados ao Participante antes ou depois do seu investimento		Encargos de subscrição	0,00%	Encargos de resgate	0,00%	Encargos cobrados à SIC ao longo do ano		Taxa de Encargos Correntes	0,69 %			Encargos cobrados à SIC em condições específicas		Comissão de gestão variável	A comissão variável é calculada através da multiplicação da taxa conforme definido infra, pelo resultado líquido anual da SIC. A taxa da componente variável é calculada de acordo com a seguinte fórmula: $\text{Taxa} = [40\% \times (\text{rendibilidade do Fundo} - (\text{Obrigações do Tesouro Português } 10Y + 1\%))]$ Esta taxa não poderá, em valor absoluto, exceder 3% (três por cento) ao ano. A componente variável da comissão aplicar-se-á a partir do dia 1 de janeiro de 2021 e não será aplicável caso o resultado líquido da SIC seja negativo.	<p>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.</p> <p>A taxa de encargos correntes (TEC) refere-se ao ano que terminou em 2022. O valor poderá variar de ano para ano. Este exclui nomeadamente:</p> <ul style="list-style-type: none">- Comissão de gestão variável;- Custos de transação, exceto no caso de encargos de subscrição/resgate cobrados a SIC aquando da subscrição/resgate de unidades de participação de outro organismo de investimento coletivo. <p>Para mais informações sobre encargos, consulte o Regulamento de Gestão da SIC, disponível em www.cmmv.pt e https://silvip.pt/.</p>
Encargos cobrados ao Participante antes ou depois do seu investimento																	
Encargos de subscrição	0,00%																
Encargos de resgate	0,00%																
Encargos cobrados à SIC ao longo do ano																	
Taxa de Encargos Correntes	0,69 %																
Encargos cobrados à SIC em condições específicas																	
Comissão de gestão variável	A comissão variável é calculada através da multiplicação da taxa conforme definido infra, pelo resultado líquido anual da SIC. A taxa da componente variável é calculada de acordo com a seguinte fórmula: $\text{Taxa} = [40\% \times (\text{rendibilidade do Fundo} - (\text{Obrigações do Tesouro Português } 10Y + 1\%))]$ Esta taxa não poderá, em valor absoluto, exceder 3% (três por cento) ao ano. A componente variável da comissão aplicar-se-á a partir do dia 1 de janeiro de 2021 e não será aplicável caso o resultado líquido da SIC seja negativo.																

4. Rendibilidades históricas

Os dados são insuficientes para fornecer uma indicação útil aos investidores acerca dos resultados anteriores

5. Informações práticas

Entidades comercializadoras: A entidade responsável pela colocação das ações da SIC junto dos investidores é a SILVIP – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., com sede na Avenida da República, 35 - 3º, 1050-186 Lisboa.

Toda a documentação relativa à SIC poderá ser solicitada junto da Sociedade Gestora, bem como aos balcões do Banco Depositário e, alguma desta documentação, nomeadamente, o Regulamento de Gestão e o Relatório e Contas da SIC, poderá ser obtida no site da CMVM (www.cmmv.pt).

Os detalhes da política de remuneração atualizada da Sociedade Gestora, designação de modo como a remuneração e os benefícios são calculados, a identidade das pessoas responsáveis pela atribuição da remuneração e dos benefícios, poderão ser consultados no site <https://silvip.pt/>, podendo a cópia da mesma em papel ser facultada gratuitamente ao acionista, mediante pedido.

A Sociedade Gestora, SILVIP - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo S.A., pode ser responsabilizada exclusivamente com base nas declarações constantes do presente documento que sejam suscetíveis de induzir em erro, inexatas ou incoerentes com as partes correspondentes do Regulamento de Gestão da SIC.

A legislação fiscal de Portugal pode ter impacto na situação fiscal pessoal do participante.

Contatos:

- **Sociedade Gestora** – SILVIP - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo S.A com sede na Avenida da República, 35 - 3º, 1050-186 Lisboa, Portugal, Telefone: +351 21 581 22 00, Fax: +351 21 581 22 01, E-mail: Fundo@silvip.pt.
- **Depositário** – Bankinter S.A. – Sucursal em Portugal, com sede na Praça Marquês de Pombal nº 13, 2º, 1250-162 Lisboa, telefone: + 351 210 772 000
- **Auditor** – Tocha, Chaves & Associados, SROC, Lda, com sede na Avenida Infante D. Henrique, 333 – H, Escritórios 21 e 25, Lisboa, telefone +351 213 590 751; Fax: +351 213 590 794

6. A SIC foi constituída em 30/12/2020 e tem duração de 10 (dez) anos prorrogável por períodos subsequentes de 5 (cinco) anos, mediante deliberação favorável da Assembleia de Acionistas. Caso não seja prorrogado a data da liquidação da SIC ocorrerá no dia 30/12/2030. A SIC está autorizada em Portugal e encontra-se sujeito à supervisão da CMVM. A Sociedade Gestora, SILVIP - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo está autorizada em Portugal e encontra-se sujeita à supervisão da CMVM. A informação incluída neste documento é exata com referência à data de 22 de novembro de 2023.