

INFORMAÇÕES FUNDAMENTAIS DESTINADAS AOS INVESTIDORES (IFI)

A POLÍTICA DE INVESTIMENTO DOS ORGANISMOS DE INVESTIMENTO ALTERNATIVO IMOBILIÁRIO NÃO CUMPRE OBRIGATORIAMENTE OS LIMITES PREVISTOS NO REGIME DE GESTÃO DE ATIVOS (“RGA”). A DISCRICIONARIEDADE CONFERIDA À ENTIDADE RESPONSÁVEL PELA GESTÃO PODE IMPLICAR RISCOS SIGNIFICATIVOS PARA OS INVESTIDORES.


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 carácter e os riscos associados ao investimento nesta SIC. Aconselha-se a leitura do documento para que possa decidir de forma informada se pretende investir. A Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (“CMVM”) é a autoridade competente pela supervisão da entidade gestora da SIC.

Klépierre Espaço Guimarães Imobiliária – SIC Imobiliária Fechada, S.A. (ISIN: PTBA70AM0000)

Esta SIC é um organismo de investimento coletivo de forma societária, alternativo, imobiliário, fechado, de capital fixo e de subscrição particular, gerida pela KLP Gestão de Ativos, SGOIC, S.A..

Descrição, Objetivos e Política de Investimento

- | | |
|---|---|
| <ol style="list-style-type: none"> 1. A SIC tem como objetivo alcançar numa perspetiva a médio e longo prazo uma valorização crescente de capital, através da constituição e gestão de uma carteira de imóveis. 2. A estratégia e política de investimento da SIC consiste na promoção e desenvolvimento, em Portugal, de projetos imobiliários de reabilitação e construção em terrenos de sua propriedade, seja para habitação, seja para comércio ou serviços, bem como a adquirir imóveis que poderão ser destinados a arrendamento, ou outra forma de exploração, ou a posterior venda, distribuindo estes projetos e imóveis (prédios rústicos, urbanos e/ou mistos) de acordo com os parâmetros previstos na lei. 3. Não se encontram previstos limites, para além dos legalmente estabelecidos a cada momento para a detenção pela SIC de participações em sociedades imobiliárias. 4. A SIC pode ainda, a título residual, ser constituída por liquidez, considerando-se para esse efeito, numerário, depósitos bancários, certificados de depósito, unidades de participação de fundos de tesouraria e valores mobiliários emitidos ou garantidos por um Estado membro da União Europeia com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses. 5. O valor dos imóveis detidos pela SIC não pode representar menos de 2/3 (dois terços) do ativo total da SIC. 6. A SIC poderá investir em projetos de construção um valor que pode atingir até 100% do seu ativo total. 7. O peso de um só imóvel pode representar até 100% do ativo total da SIC. | <ol style="list-style-type: none"> 15. A SIC privilegia a distribuição parcial dos resultados obtidos, caracterizando-se por ser um SIC de distribuição parcial, sem prejuízo de poderem ocorrer distribuições de rendimentos de forma pontual. 16. Em sede de aumento de capital serão aplicáveis os limites legais previstos para o montante mínimo de subscrição em sede de aumento de capital. 17. A SIC não admite resgates, sendo que é permitido, com respeito das normas aplicáveis, aos subscritores o reembolso do valor da totalidade das ações de que sejam titulares quando haja liquidação e partilha da SIC ou quando, em casos excecionais, haja lugar à redução do capital da SIC. 18. Sendo a SIC uma sociedade de capital fixo, as suas ações apenas serão reembolsáveis nos casos expressamente previstos na lei aplicável, designadamente os seguintes eventos, nos termos do disposto no RGA: (i) aquando da sua liquidação; (ii) em caso de transformação, cisão ou fusão; (iii) em caso de redução de capital; ou (iv) em caso de prorrogação do prazo de duração da SIC, para os Acionistas que se oponham à prorrogação. O valor para resgate de ações corresponderá ao valor das ações no último dia útil do período para resgate, conforme confirmado por opinião emitida pelo Auditor da SIC. 19. As condições para subscrições de ações no contexto de aumentos de capital da SIC serão definidas na proposta a ser apresentada pela |
|---|---|

<p>8. A SIC pode manter, até 100% do seu ativo total, contratos de arrendamento com uma mesma entidade.</p> <p>9. Não podem ser adquiridos para a SIC imóveis em regime de compropriedade, exceto nas situações expressamente previstas no RGA.</p> <p>10. Nos termos do Regulamento de Gestão, os imóveis são avaliados por, pelo menos, dois peritos independentes registados na CMVM, sendo o valor determinado pela média simples das avaliações, com avaliações adicionais sempre que ocorram alterações relevantes ou em fases de projetos de construção (e.g., antes do início, com periodicidade mínima anual e sempre que ocorram eventos societários relevantes). Para ativos de difícil avaliação, como projetos em curso e participações em sociedades imobiliárias não cotadas, aplica-se o regime específico definido em Regulamento da CMVM, podendo, até à avaliação obrigatória, ser adotado o custo de aquisição; unidades de participação em fundos são valorizadas pelo último valor divulgado e ativos em moeda estrangeira pelo câmbio indicativo do Banco de Portugal.</p> <p>11. 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.</p> <p>12. A SIC poderá ainda obter crédito ou aceitar a prestação de garantias junto dos seus Acionistas.</p> <p>13. A SIC não recorre a instrumentos financeiros derivados no decurso da sua atividade.</p> <p>14. Não existe qualquer tipo de garantia para o participante quanto a preservação do capital investido ou à rentabilidade do seu investimento pelo que existe um risco de perda.</p>	<p>Entidade Gestora à Assembleia Geral de Acionistas, ou por iniciativa desta última, e sujeitas à aprovação dos Acionistas, nos termos previstos na lei aplicável e no presente Regulamento de Gestão.</p> <p>20. O Comité Consultivo da SIC pronuncia-se, com carácter não vinculativo, e acompanha, entre outras matérias, os principais temas de investimento, desinvestimento, andamento dos processos de promoção e construção imobiliária da SIC.</p> <p>21. Compete à Assembleia Geral de Acionistas, sem prejuízo das competências da Entidade Gestora da SIC, pronunciar-se e deliberar, designadamente, sobre a modificação significativa da política de investimento da SIC, da política de distribuição de rendimentos e do prazo de cálculo ou divulgação do valor das ações.</p> <p>22. A SIC destina-se a ser comercializada junto de investidores profissionais com aptidão 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 potencial de rentabilidade.</p> <p>Recomendação: esta SIC poderá não ser adequada a investidores que pretendam retirar o seu investimento no prazo de 6 anos.</p>
<p align="center">Perfil de Risco e Remuneração</p>	
<p>Indicador sintético de risco</p>  <p>Descrição do indicador sintético de risco e das suas principais limitações:</p> <ul style="list-style-type: none"> Os dados históricos podem não constituir uma indicação fiável do perfil de risco futuro da SIC; A categoria de risco indicada não é garantida e pode variar ao longo do tempo; 	<p>Descrição dos riscos substancialmente relevantes para a SIC, que não sejam refletidos de forma adequada pelo indicador sintético, designadamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> Risco de mercado imobiliário: incluindo o de mercado de arrendamento. Risco de liquidez: risco de liquidez, medido pela maior ou menor capacidade de alienação de ativos imobiliários.

<ul style="list-style-type: none"> • A categoria de risco mais baixa não significa que se trate de um investimento isento de risco; • As razões pelas quais a SIC se encontra na categoria de 6 (seis) são a ausência de dados históricos. • 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. 	<ul style="list-style-type: none"> • Riscos operacionais: incluindo o risco com a guarda de ativos e de erro humano e falhas no sistema. • Risco de taxa de juro: risco decorrente da oscilação da taxa de juro. • Risco de crédito: risco decorrente da capacidade da SIC e das contrapartes desta conseguirem cumprir com os seus compromissos financeiros. • Risco de concentração: risco decorrente da SIC concentrar os seus ativos numa única zona geográfica ou num único empreendimento.
---	--

Encargos

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.

Encargos cobrados antes ou depois do seu investimento	
Encargos de Subscrição	Não aplicável
Encargos de Resgate	Não aplicável
Este é o valor máximo que pode ser retirado ao seu dinheiro antes de ser investido e antes de serem pagos os rendimentos do seu investimento.	
Encargos cobrados à SIC ao longo do ano	
Taxa de Encargos Correntes	1,2%
Encargos cobrados à SIC em condições específicas	
Comissão de Gestão Variável	Não aplicável

O valor correspondente aos encargos correntes aqui indicado é uma estimativa desses encargos, em virtude da SIC apenas ter iniciado a sua atividade em 2025. O relatório anual da SIC relativo a cada exercício incluirá informações detalhadas sobre os encargos exatos cobrados.

Os **encargos de subscrição e de resgate** correspondem aos montantes máximos. Em alguns casos o investidor poderá pagar menos, devendo essa informação ser confirmada junto da entidade comercializadora.

A **Taxa de Encargos Correntes (TEC)** poderá variar de ano para ano. Este exclui, nomeadamente:

- Comissão de gestão variável;
- Custos de transação exceto no caso de encargos de subscrição/resgate cobrados à SIC aquando da subscrição/resgate de unidades de participação de outro organismo de investimento coletivo; e
- Juros suportados.

Para mais informação sobre encargos, consulte o Regulamento de Gestão da SIC, que poderá ser obtido gratuitamente:

- Na sede da Entidade Gestora e do Depositário; ou
- Na página de internet da CMVM: <http://www.cmvm.pt>

Rentabilidades Históricas

N/A	<ul style="list-style-type: none"> • As rentabilidades divulgadas representarão dados passados, não constituindo garantia de rentabilidade futura. • Medidas de rentabilidade não líquidas de comissão de subscrição, não dispensando a consulta da Tabela de Encargos imputáveis diretamente ao Participante. • A CMVM comunicou a sua não oposição à SIC em 16 de dezembro de 2025. • A divisa de cálculo das rentabilidades é o Euro.
-----	---

	<ul style="list-style-type: none"> • O valor patrimonial líquido da SIC a 31 de dezembro de 2024 é EUR 118.107.000
<p align="center">Informações Práticas</p>	
<p>A subscrição das ações da SIC é realizada exclusivamente na sede da Entidade Gestora.</p> <p>Informações detalhadas sobre este SIC, incluindo cópias do Regulamento de Gestão, IFI, relatório e contas anuais atualizados, o valor das ações e informação prática adicional (e.g., informação identificada no n.º 5 e 6 do artigo 91.º do RGA) podem ser obtidas sem custos a partir do <i>website</i>: www.cmvm.pt, nos balcões do Depositário e na sede social da Entidade Gestora. Estes documentos estão disponíveis em Português.</p> <p>A Entidade Gestora 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. Para cobrir eventuais riscos de responsabilidade profissional decorrentes do exercício das suas atividades, a Entidade Gestora celebrou um seguro de responsabilidade civil profissional suficiente que cubra a responsabilidade por atos de negligência profissional e que seja adequado aos riscos cobertos, nos termos previstos em legislação da União Europeia.</p> <p>A Entidade Gestora subcontrata funções de gestão à (i) Klépierre Management Portugal, S.A. sociedade anónima, com sede na Avenida do Forte, no.3, Edifício Suécia III, piso 0, 2790 Carnaxide, com o capital social integralmente realizado de € 200.000,00 (duzentos mil euros), matriculada na Conservatória do Registo Comercial sob o número único de matrícula e identificação fiscal 506 533 972, para a função de escritórios e tecnologia da informação; e (ii) à Conceito – Consultoria de Gestão, S.A., sociedade anónima, com sede na Avenida António Augusto Aguiar, n.º 19º - 4º andar, em Lisboa, com o capital social integralmente realizado de € 200.000,00 (duzentos mil euros), matriculada na Conservatória do Registo Comercial sob o número único de matrícula e identificação fiscal 501324062, para a função de contabilidade, em particular, o apoio em matérias de contabilidade e no suporte aos deveres de reporte a cumprir perante a CMVM pela Entidade Gestora.</p> <p>A SIC está sujeita às leis fiscais e regulamentos da República de Portugal. Tal facto pode ter impacto no seu investimento, dependendo do seu país de residência. Para mais informações, deverá procurar consultoria fiscal profissional. A relação contratual referente à SIC rege-se pela lei portuguesa e está sujeita aos tribunais portugueses, sem prejuízo das normas imperativas de proteção do investidor no direito português e da União Europeia. Decisões judiciais de Estados-Membros da União Europeia (i.e., Regulamento 1215/2012, de 12 de dezembro, conforme atualizado) e da Convenção de Lugano são, em regra, reconhecidas e executadas em Portugal enquanto decisões de países terceiros e sentenças arbitrais seguem, respetivamente, o regime de revisão e confirmação do Código de Processo Civil, bem como a Convenção sobre o Reconhecimento e a Execução de Sentenças Arbitrais Estrangeiras (i.e., a Convenção de Nova Iorque de 1958) e a Lei da Arbitragem Voluntária, aprovada pela Lei n.º 63/2011, de 14 de dezembro.</p> <p>Identificação e contactos das seguintes entidades:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Entidade responsável pela gestão</u>: KLP Gestão de Ativos SGOIC, S.A., com sede na Avenida do Forte n.º3 - Edifício Suécia III, piso 0, ala dta 2790-073 Carnaxide, Portugal, com capital social de €125.000 (cento e vinte cinco mil euros), registada junto da Conservatória do Registo Comercial sob o número único de pessoa coletiva e de matrícula 518 890 643 e junto da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários ("CMVM") sob o número 205950 desde 14 de novembro de 2025; • <u>Depositário</u>: pelo Bankinter, S.A. - Sucursal em Portugal, representação permanente de Bankinter, S.A., com sede em Paseo de la Castellana, n.º 29, 28046, Madrid, Espanha e Sucursal em Portugal, Praça Marquês de Pombal, 13, 2.º andar, 1250-162 Lisboa, em Lisboa, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o número único de matrícula e de pessoa coletiva 980 547 490, registado junto da CMVM como intermediário financeiro sob o n.º 369; 	

- Auditor: ERNST & YOUNG AUDIT & ASSOCIADOS - SROC, S.A., com sede na Avenida da Índia, n.º 10, Piso 1, 1349-066 Lisboa, inscrita na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas sob o n.º 178 e na CMVM com o n.º 20161480, com o número de identificação de pessoa coletiva 505 988 283, neste ato representada pelo signatário Fábio André Barata Gonçalves Cruz, titular do cartão de cidadão n.º 13188165 5 ZX6, inscrito na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas sob o n.º 1961, registado na Comissão do Mercado de Valores Mobiliários sob o n.º 20210017, natural de Lisboa, Portugal, com domicílio profissional na Avenida da Índia, n.º 10, Piso 1, 1349-066 Lisboa e portador do número de identificação fiscal 233929266, que exercerá um mandato de um ano, renovável dentro dos limites legais.

As obrigações da Entidade Gestora, Depositário e Auditor, bem como os direitos dos investidores da SIC encontram-se devidamente identificados nos documentos constitutivos, a saber o Regulamento de Gestão da SIC e os Estatutos da SIC, em conformidade com o RGA e demais legislação aplicável.

A SIC foi constituída em 19 dezembro de 2025, com duração determinada, por 7 anos, podendo ser renovável por iguais períodos de 7 anos, sendo a sua data de liquidação 19 dezembro de 2032.

A SIC está registada em Portugal e encontra-se sujeita à supervisão da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.

Os detalhes da política de remuneração atualizada, designadamente a descrição do modo como a remuneração e os benefícios são calculados, a identidade das pessoas responsáveis pela atribuição da remuneração e dos benefícios, podem ser facultados gratuitamente em papel, mediante pedido dirigido à Entidade Gestora.

A Entidade Gestora está autorizada em Portugal e sujeita à supervisão da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.

As informações fundamentais destinadas aos investidores são corretas e com referência à data de 19 de dezembro de 2025.

