

## Informações Fundamentais Destinadas aos Investidores (IFI)

### [A POLÍTICA DE INVESTIMENTO DE OIA NÃO CUMPRE OBRIGATORIAMENTE OS LIMTES PREVISTOS NO REGIME GERAL PARA OIA. A DISCRECIONARIDADE CONFERIDA À ENTIDADE RESPONSÁVEL PELA GESTÃO PODE IMPLICAR RISCOS SIGNIFICATIVOS PARA OS INVESTIDORES]

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

#### JNV - SIC Imobiliária Fechada, S.A. (ISIN PTJNV0AM0005)

Este OIA é gerido pela Atlantic - SGOIC, S.A.

#### Objectivos e política de investimento

Pretende-se potenciar a geração de rendimentos por parte dos activos em carteira e concretizar a realização de mais-valias. Neste sentido a SIC tem como principais áreas de actuação o arrendamento, a compra para revenda e o desenvolvimento de projectos de construção de imóveis destinados a habitação, comércio e serviços e a compra e venda de terrenos com vista à realização de mais-valias.

Limites legais à política de investimento: a SIC pode investir em instrumentos de liquidez emitidos ou garantidos por um Estado-Membro da União Europeia, com prazo residual inferior a 12 meses; a SIC não pode investir em activos com ónus ou encargos que dificultem a sua alienação tais como activos objeto de garantias reais, penhoras ou procedimentos cautelares. Autolimites à política de investimento: a SIC apenas pode deter activos imobiliários localizados em Portugal e denominados em euros; o valor dos imóveis da SIC e de outros activos equiparáveis não poderá representar menos de 75% do activo total da SIC; o arrendamento dos imóveis integrantes da carteira da SIC não está sujeito a qualquer limite máximo por entidade arrendatária; a SIC não está sujeito a qualquer limite mínimo de diversificação ou dispersão, seja por número de imóveis, seja pela sua localização geográfica; a SIC pode investir em prédios rústicos até ao montante equivalente a 20% do valor dos seus activos; a SIC não pode investir em sociedades imobiliárias, nem em up's de OIA, nem pode deter imóveis em regime de propriedade, nem investir em imóveis de exploração agrícola ou florestal; a SIC pode investir em projectos de promoção urbana, até ao montante equivalente a 75% do valor dos seus activos; a SIC pode contrair empréstimos, quando tal se revele necessário à execução da política de investimento, até ao limite de 60% do valor dos seus activos. O valor dos imóveis da SIC destinados a habitação não poderá representar menos de 15% do activo total. O valor dos imóveis da SIC destinados a comércio não poderá representar menos de 35% do activo total. A SIC pode obter crédito ou aceitar a prestação de garantias junto dos seus accionistas.

A SIC não privilegia nenhuma área em particular da actividade imobiliária, no entanto concentra-se geograficamente na Região do Minho.

A SIC não dispõe de qualquer garantia de rentabilidade ou protecção de capital.

#### Perfil de risco e de remuneração

Baixo Risco

Elevado Risco

Remuneração

Remuneração potencialmente

A SIC tem como política rendimentos a distribuição parcial de rendimentos aos participantes. A periodicidade da distribuição dos resultados é anual.

A SIC apenas poderá utilizar instrumentos derivados para cobertura do risco de taxa de juro.

Sendo um OIC fechado, de subscrição particular, sob a forma de sociedade anónima de investimento imobiliário de capital fixo, as acções apenas podem ser subscritas aquando de aumentos de capital e não podem ser resgatadas. Não existe qualquer restrição à livre negociação das acções por parte dos accionistas, sendo o preço de transacção aquele que for convencionado entre as partes

A SIC não recorre a consultores externos nem incorre em encargos com estudos de investimento (research).

A SIC é especialmente dirigida a investidores não qualificados, residentes, que procurem um investimento alternativo ao investimento directo em activos imobiliários, através de um OIC que se dedique à compra, venda, arrendamento e desenvolvimento de projectos de promoção no domínio da habitação, comércio e serviços. O investidor típico da SIC está sensibilizado para a exposição ao risco associado ao investimento em mercados imobiliários, decorrente de um conjunto de factores como a variação do preço dos imóveis, a qualidade e a diversificação da carteira de imóveis, os sectores de actividade económica, a localização geográfica e a qualidade dos inquilinos.

Nos termos do Regulamento (UE) 2020/852 do Parlamento Europeu e do Conselho de 18 de junho de 2020 em que foram estabelecidos Critérios Técnicos de Avaliação (os "critérios") das actividades económicas ambientalmente sustentáveis que se encontram desenvolvidos no Regulamento Delegado (UE) 2021/2139 da Comissão, os investimentos subjacentes a este produto financeiro não têm em conta os critérios da UE aplicáveis às actividades económicas sustentáveis do ponto de vista ambiental.

**Recomendação: esta SIC poderá não ser adequada a investidores que pretendam retirar o seu dinheiro no prazo inferior ao da duração da SIC (31/10/2030).**

actividade económica; a localização geográfica; a qualidade dos inquilinos quando se tratar de investimento para arrendamento.

potencialmente mais baixa			mais elevada			
1	2	3	4	5	6	7

Descrição do indicador sintético e das suas principais limitações:

- 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;

- A categoria de risco mais baixa não significa que se trate de um investimento isento de risco;

- Este SIC não dispõe de qualquer garantia ou protecção de capital.

Riscos materialmente relevantes para a SIC:

Risco de mercado imobiliário: resulta de vários factores, tais como a variação dos preços dos imóveis que integram aqueles; a qualidade e a diversificação da carteira de imóveis; os sectores de

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.

Risco de contraparte: a SIC pode assumir uma exposição relevante, no âmbito dos contratos de arrendamento, face a um ou mais inquilinos, pois não existe limite de exposição por contra

Riscos operacionais: as construções estão cobertas por seguro.

Risco cambial: a SIC apenas pode investir em activos localizados em Portugal e denominados em euros, pelo que não existe risco cambial.

Risco de taxa de juro: a SIC pode contrair empréstimos até ao limite de 60% do valor do seu Activo Líquido, resultando daqui uma exposição a flutuações da taxa de juro.

Impacto de técnicas e instrumentos de gestão: a SIC apenas fará uso de instrumentos financeiros derivados para cobertura do risco de taxa de juro proveniente do património.

## Encargos

**Os encargos suportados pelo investidor são utilizados para cobrir os custos de funcionamento do SIC, incluindo custos de comercialização e distribuição. Estes encargos reduzem o potencial de crescimento do investimento.**

Encargos cobrados ao Investidor antes ou depois do seu investimento	
Encargos de subscrição	0%
Encargos de resgate	0%
<b>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.</b>	
Encargos cobrados ao Fundo ao longo do ano	
<b>Total de Encargos Correntes</b>	1,502%
Encargos cobrados ao Fundo em condições específicas	
<b>Comissão de gestão variável</b>	Não se aplica

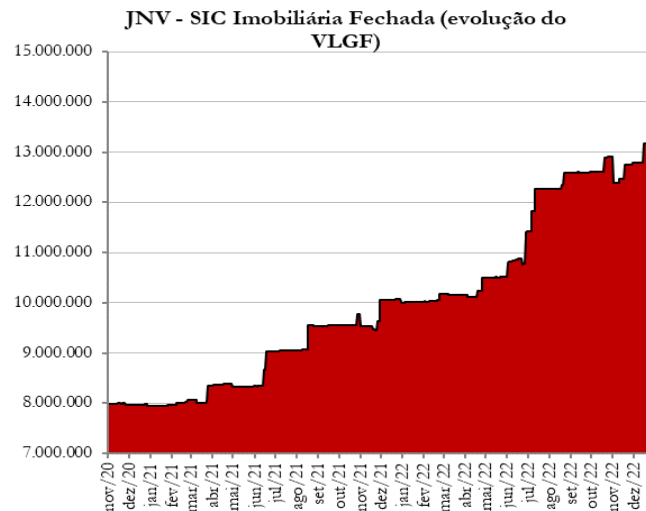
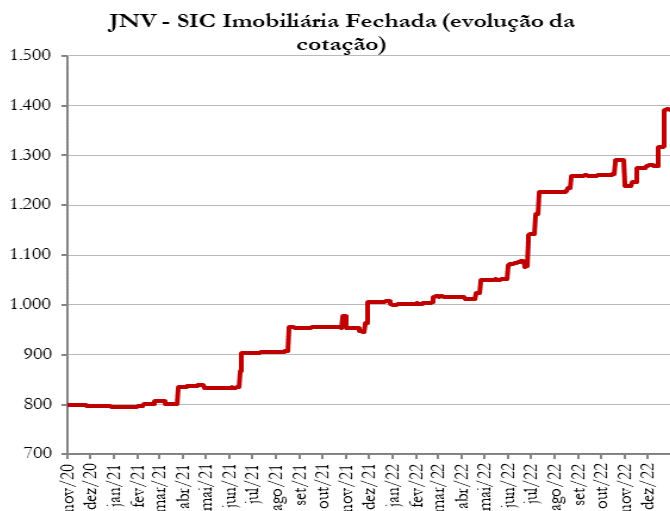
Os **encargos de subscrição e de resgate** correspondem a montantes máximos. Em alguns casos o investidor poderá pagar menos, devendo essa informação ser confirmada junto das entidades comercializadoras.

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:

- Comissão de gestão variável;
- Custos de transacção, excepto no caso de encargos de subscrição/resgate cobrados ao Fundo aquando da subscrição/resgate de unidades de participação de outros organismos de investimento colectivo.

**Para mais informações sobre encargos, consulte o Regulamento de Gestão do SIC, disponível em [www.atlanticsgfii.com](http://www.atlanticsgfii.com)**

## Rentabilidades históricas



As rentabilidades apresentadas incluem todos os encargos.

As divisas de cálculo das rentabilidades é o euro.

A SIC foi constituída em 01/10/2020.

Ano	2021	2022	...	2028	2029	2030
Rentabilidade	25,95%	39,10%				
Risco	11,72%	11,41%				

As rentabilidades divulgadas representam dados passados, não constituindo garantia de rentabilidade futura.

## Informações práticas

A entidade responsável pela colocação das ações da SIC junto dos investidores é a Bankinter, S.A. - Sucursal em Portugal, com sede em Espanha e Sucursal em Portugal na Praça Marquês de Pombal nº 13, 2º, 1250-162 Lisboa. As ações da SIC são comercializadas nas instalações do Bankinter, S.A. - Sucursal em Portugal através de canal presencial.

Podem ser obtidas informações adicionais sobre a SIC, em português, incluindo o Regulamento de Gestão e Relatório e Contas, bem como o valor das ações, junto da Entidade Gestora (Atlantic - SGOIC, S.A.), do Depositário (Bankinter, S.A. - Sucursal em Portugal) e no site da CMVM ([www.cmvm.pt](http://www.cmvm.pt)).

A legislação fiscal do Estado Membro de origem do OIC pode ter um impacto na situação fiscal pessoal do participante.

A Atlantic - SGOIC, S.A. pode ser responsabilizada exclusivamente com base nas declarações constantes no presente documento que sejam susceptíveis de induzir em erro, inexactas ou incoerentes com as partes correspondentes do Regulamento de Gestão do SIC.

Contactos:

A SIC é gerida pela Atlantic – SGOIC, S.A., com sede na Praça de Liège nº 86, 4150-455 Porto, Portugal, para contacto utilizar o telefone 00351-226165750.

A SIC tem como banco depositário o Bankinter, S.A. - Sucursal em Portugal, com sede em Espanha e Sucursal em Portugal na Praça Marquês de Pombal nº 13, 2º, 1250-162 Lisboa, e encontra-se registado na C.M.V.M. como intermediário financeiro desde 12/01/1995, para contacto utilizar o telefone 00351-226086464 ou o fax 00351-226086492.

A SIC é auditada pela Sociedade “BDO & Associados, Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda.”, com sede na Avenida da República nº 50, 10º, 1069-211 Lisboa, inscrita na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas com o nº 29 e na C.M.V.M. sob o nº 20161384, para contacto utilizar o telefone 00351-226166140 ou o fax 00351-226166149.

A SIC-foi constituído em **01/11/2020** e tem **duração determinada**, de **10 anos**, sendo a data de liquidação o dia 31/10/2030.

A SIC está autorizada em **Portugal** e encontra-se sujeito à supervisão da **Comissão do Mercado de Valores Mobiliários**.

A **Atlantic - SGOIC, S.A.** está autorizada em **Portugal** e encontra-se sujeita à supervisão da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.

A informação incluída neste documento é exacta com referência à data de **23/11/2023**.

## Política de remunerações

Os membros executivos do Órgão de Administração, únicos a sê-lo, 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 não são remunerados pelo exercício das respectivas funções. O Revisor Oficial de Contas da Atlantic, externo àquele órgão, é remunerado pelo exercício das respectivas funções através de uma remuneração fixa. Os demais colaboradores da Atlantic 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 definida será sujeita à apreciação anual do Conselho Fiscal e da Assembleia Geral. Os membros do Órgão de Administração trabalharão em proximidade com o Conselho Fiscal na definição da política de remunerações procurando compaginá-la em permanência com o controlo de risco e o Compliance.