

Documento de Informação Fundamental

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 compreender a natureza, os riscos, os custos e os ganhos e perdas potenciais do produto, e para o ajudar a compará-lo com outros produtos.

De acordo com a legislação e regulamentação aplicáveis, o produto a que este documento se refere é considerado um PRIIP (*Packaged retail and insurance-based investment products*), ou seja, um pacote de produtos de investimento de retalho e de produtos de investimento com base em seguros.

Produto

Nome do Produto: FUNDO VIP - VALORES E INVESTIMENTOS PREDIAIS, FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO

Produtor: SILVIP - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo S.A.

ISIN: PTVIPAHM0005

Website: www.silvip.pt/

Para mais informações ligue para +351 21 581 22 00

Autoridade competente: Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM).

Este PRIIP está autorizado em Portugal.

A SILVIP - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo S.A. está autorizada em Portugal e encontra-se regulamentada pela CMVM.

Data de produção do documento: 31 de dezembro de 2025

Em que consiste este produto?

Tipo

O Fundo VIP é um Organismos de Investimento Coletivo, especificamente um Fundo de Investimento Imobiliário Aberto cuja política de investimento é norteada por princípios de diversificação do risco, de valorização das unidades de participação, de rentabilidade efetiva e de segurança.

Objetivos

O património do Fundo VIP é essencialmente constituído por imóveis de arrendamento destinados a escritórios, armazéns, comércio, indústria, estabelecimentos de ensino, cultura, turismo, saúde e lazer e preferencialmente situados nas grandes áreas urbanas de Portugal Continental.

O objetivo de gestão visa a obtenção de uma rentabilidade global constituída pelos resultados de exploração dos ativos detidos e pela respetiva valorização.

Tratando-se de um fundo aberto de distribuição, está previsto o pagamento regular de um rendimento ao participante, distribuído trimestralmente e creditado na conta do mesmo.

A rentabilidade do fundo pode evoluir de forma positiva ou negativa em função da evolução do mercado imobiliário.

Tipo de investidor não profissional ao qual se destina

O Fundo VIP, orientado para a constituição de pequena e média poupança, destina-se a um perfil de investidor conservador, com baixa tolerância ao risco e um horizonte temporal de investimento de médio a longo prazo.

Prazo

O período mínimo de detenção recomendado do produto é de 3 anos (médio/longo prazo). O Fundo VIP pode não ser adequado a investidores que pretendam retirar o seu capital em prazos inferiores ao prazo mínimo de detenção recomendado. O Fundo VIP tem duração indeterminada.

Quais são os riscos e qual poderá ser o meu retorno?

1	2	3	4	5	6	7
---	---	---	---	---	---	---

← Risco mais baixo Risco mais elevado →

O indicador de risco pressupõe que o produto é detido durante o período mínimo recomendado de 3 anos, e foi calculado com base no histórico dos últimos 10 anos.

Indicador sumário de risco

O indicador sumário de risco constitui uma orientação sobre o nível de risco deste produto quando comparado com outros produtos. Mostra a probabilidade de, no futuro, em virtude de flutuações dos mercados, o produto sofrer perdas financeiras ou deixar de pagar rendimentos ou resgates. Classificamos este produto na categoria 2 numa escala de 1 a 7, que corresponde a uma baixa categoria de risco.

Este indicador avalia as possíveis perdas resultantes de um desempenho futuro com um nível baixo e é muito improvável que condições de mercado desfavoráveis tenham um impacto na capacidade do Fundo lhe pagar rendimentos ou resgates.

Outros riscos relevantes para o PRIIP não incluídos no indicador sumário de risco são: i) risco de liquidez, ii) risco de perda de capital, iii) risco operacional, (iv) riscos em matéria de sustentabilidade; (v) risco de *compliance*.

Este produto não prevê qualquer proteção contra o comportamento futuro do mercado, pelo que poderá perder parte ou a totalidade do seu investimento.

Cenários de desempenho

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.

Os cenários desfavorável, moderado e favorável apresentados são ilustrações que utilizam o pior, o médio e o melhor desempenho do produto ao longo dos últimos 10 anos. Os mercados poderão evoluir de forma muito diferente no futuro.

O cenário de *stress* apresenta o valor que poderá receber em circunstâncias de mercado extremas.

O que irá obter deste produto depende do desempenho futuro do mercado. A evolução do mercado é incerta e não pode ser prevista

com precisão.

Período de detenção recomendado – 3 anos		Exemplo de investimento – 10 000 €	
Cenários		Se resgatar após 1 ano	Se resgatar após 3 anos
Mínimo	Não existe retorno mínimo garantido. Pode perder parte ou a totalidade do seu investimento.	-	-
Cenário de stress	Valor que poderá receber após dedução dos custos	8 957 €	9 237 €
	Retorno médio anual	-10,43%	-2,61%
Cenário desfavorável	Valor que poderá receber após dedução dos custos	10 058 €	10 265 €
	Retorno médio anual	0,58%	0,88%
Cenário moderado	Valor que poderá receber após dedução dos custos	10 201 €	10 941 €
	Retorno médio anual	2,01%	3,04%
Cenário favorável	Valor que poderá receber após dedução dos custos	10 342 €	11 084 €
	Retorno médio anual	3,42%	3,49%

Estes tipos de cenários têm como base um investimento de 10 000 € entre 2026 e 2029. A detenção do produto por período inferior ao recomendado pode ter impacto sobre os valores indicados nos diversos cenários. O Fundo não oferece garantia de capital nem de rendimento.

O que sucede se a SILVIP não puder pagar?

Os ativos do Fundo são completamente distintos dos ativos da SILVIP pelo que a eventual insolvabilidade da SILVIP não afeta o Fundo.

Os ativos do Fundo respondem pelas obrigações do mesmo, não existindo, contudo, garantia de capital.

Quais são os custos?

A entidade que lhe vende este produto ou lhe presta consultoria sobre o mesmo pode cobrar-lhe outros custos. Nesse caso, essa entidade fornecer-lhe-á informações sobre os referidos custos e a forma como estes afetam o seu investimento.

Custos ao longo do tempo

Os quadros apresentam os montantes que são retirados do seu investimento para cobrir diferentes tipos de custos. Estes montantes dependem do valor investido, do tempo de detenção do produto e do respetivo desempenho. Os montantes aqui apresentados são ilustrações baseadas num exemplo de montante de investimento e diferentes períodos de investimento possíveis. Assumimos o seguinte:

- Para o período de detenção assumimos que o produto tem o desempenho apresentado no cenário moderado.
- São investidos 10 000 €.

Período de detenção recomendado – 3 anos	Exemplo de investimento – 10 000 €	
	Se resgatar após 1 ano	Se resgatar após 3 anos
Custos totais	293 €	591 €
Impacto dos custos anuais*	2,93%	1,94%

*Isto ilustra o modo como os custos reduzem o seu retorno anual ao longo do período de detenção. Por exemplo, mostra que, se resgatar no termo do período mínimo de detenção recomendado (3 anos), e considerando um cenário moderado, a projeção para o seu retorno médio anual é de 4,981%, antes de custos, e $4,98\% - 1,94\% \approx 3,04\%$, depois de custos.

Composição dos custos

O quadro a seguir indica:

- O impacto anual dos diferentes tipos de custos no retorno do investimento que poderá obter no final do período mínimo de detenção recomendado;
- O significado das diferentes categorias de custos;
- Os valores apresentados são calculados com base no cenário de desempenho moderado;
- Nota: Sobre as comissões de resgate incide Imposto de Selo à taxa legalmente em vigor.

Os custos e encargos correntes apresentados nas tabelas desta secção encontram-se melhor detalhados em www.silvip.pt/fundo-vip/

Este quadro mostra o impacto no retorno anual

Impacto dos custos anuais se sair após 3 anos			
Custos pontuais	Custos de entrada*	0,00%	O impacto dos custos a pagar quando inicia o seu investimento. O impacto dos custos já está incluído no preço. Os custos de entrada referem-se à comissão de subscrição.
	Custos de saída	0,50%	O impacto dos custos de saída do seu investimento quando é efetuado o pedido de resgate. Os custos de saída referem-se à comissão de resgate.
Custos recorrentes	Comissões de gestão, de depósito e outros custos administrativos ou operacionais	1,40%	O impacto dos custos em que incorremos anualmente pela gestão dos seus investimentos e dos custos apresentados nas secções anteriores.

* Isenção temporária da comissão de subscrição em vigor até 31/12/2026.

Por quanto tempo devo manter o PRIIP? E posso fazer mobilizações antecipadas de capital?

O período mínimo de detenção recomendado pretende reduzir o impacto de eventuais flutuações de curto/médio prazo no valor dos ativos subjacentes do Fundo VIP. A mobilização antecipada do seu investimento face ao prazo de investimento recomendado poderá ter impacto no perfil de risco e de desempenho do seu investimento.

As condições de resgate são as seguintes:

a) Para Unidades de Participação subscritas até 25 de Setembro de 2015 inclusive:

O resgate pode ser solicitado diariamente, sendo devida a respetiva comissão de resgate, em função da antiguidade da subscrição. A liquidação respeita o pré-aviso previsto no Prospeto em função do montante resgatado. Quando, para efetuar o resgate, seja necessário proceder à alienação de valores imobiliários, o pagamento poderá ser efetuado até um prazo de 12 (doze) meses contado sobre a data do pedido de resgate. O valor de resgate será o valor calculado no dia imediatamente anterior ao do pedido de resgate.

b) Para Unidades de participação subscritas após 25 de Setembro de 2015:

O pedido de resgate só pode ser efetuado depois de decorridos 12 meses a contar da respetiva subscrição. Os resgates ocorrem com uma periodicidade anual, na data de 30 de junho de cada ano, sendo considerados todos os pedidos de resgate solicitados com uma antecedência mínima de 6 meses, ou seja, até 31 de dezembro do ano imediatamente anterior. O pagamento será efetuado no 5º dia útil imediato à data do resgate atrás referida. O valor do resgate é o valor divulgado na data do resgate sendo o pedido de resgate efetuado a valor desconhecido.

Ao valor de resgate de todas as unidades de participação é deduzida a comissão de resgate aplicável.

O investidor pode cancelar o pedido de resgate nos 30 (trinta) dias subsequentes à data do pedido, desde que o cancelamento ocorra até 31 de dezembro.

Em circunstâncias excecionais, incluindo situações de agravada falta de liquidez, e se o interesse dos participantes o justificar, as operações de resgate de unidades de participação podem ser suspensas por decisão da entidade gestora em conformidade com o Prospeto do Fundo e com a legislação e regulamentação aplicáveis.

Para efeitos de resgate as unidades de participação subscritas em primeiro lugar são as primeiras a serem consideradas para efeitos de resgate (método FIFO - *First In, First Out*).

Como posso apresentar queixa?

Para quaisquer reclamações relativas ao produto FUNDO VIP poderá contactar o responsável do *Compliance* da SILVIP, através dos seguintes meios:

- Correio: SILVIP - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. com sede na Av. da República, n.º 35, 3º andar, 1050-186, Lisboa, Portugal
- E-mail: fundo@silvip.pt;
- Livro de Reclamações Eletrónico: <http://www.livroreclamacoes.pt/INICIO/>.

Outras informações relevantes

É possível aceder aos últimos 10 anos de dados históricos do produto e aos cenários de desempenho passado em www.silvip.pt/fundo-vip/.

As entidades comercializadoras do Fundo VIP são:

- A **CAIXA ECONOMICA MONTEPIO GERAL**, caixa económica bancária, S.A. através dos seus balcões, por via telefónica (+351 21 724 16 24) custo de chamada normal efetuada para a rede fixa nacional (atendimento personalizado todos os dias das 08h00 às 00h00) e internet (www.bancomontepio.pt), para satisfazer pedidos de subscrição em geral e pedidos de resgate nele domiciliados.

- O **BPI**, através dos seus balcões, para satisfazer os pedidos de resgate dos Participantes nele domiciliados.

- O **ABANCA CORPORACIÓN BANCARIA, S.A, sucursal em Portugal**, através dos seus Balcões e por via telefónica (707 200 666), para satisfazer os pedidos de resgate dos Participantes nele domiciliados;

- O **Banco L. J. Carregosa, S.A.**, através de canal presencial, nas suas instalações sitas no Porto ou em Lisboa, via telefónica (+351 213 232 960) e através do serviço de banca online (www.bancocarregosa.com), para satisfazer pedidos de subscrição em geral e pedidos de resgate nele domiciliados.

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 prospeto do Fundo.

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

Contactos:

Sociedade Gestora – SILVIP - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. com sede na Av. da República, n.º 35, 3º andar, 1050-186, Lisboa, Portugal, Telefone: +351 21 581 22 00, Fax: +351 21 581 22 01, E-mail: Fundo@silvip.pt.

Depositário - Caixa Económica Montepio Geral, caixa económica bancária, S.A. com sede em Lisboa, na Rua Castilho, nº 5, 1250-066 Lisboa, telefone +351 213 248 000.

Auditor – BDO & Associados – Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda., representada pelo Dr. António José Correia de Pina Fonseca (ROC n.º 949 e registado na CMVM sob o n.º 20160566), com sede social na Avenida da República, n.º 50 - 10º, em Lisboa, telefone: +351 217 990 420, inscrita na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas com o nº 29 e na CMVM com o n.º 20161384.