DOCUMENTO DE INFORMAÇÃO FUNDAMENTAL

FLOWER TOWER MAGNOLIA – 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: Flower Tower Magnolia –– Sic Imobiliária Fechada, S.A.;
Produtor: Statusdesafio Capital - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (Entidade Gestora);
ISIN: PTFLO0AM0002
Website: https://statuscapital.pt/
Para mais informações ligue: +351 215 957 719 (chamada para a rede fixa nacional); **Autoridade competente:** Comissão do Mercado de Valores Mobiliários;
Data de Produção deste documento: 29/12/2023

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

Em que consiste este produto?

Tipo: a Flower Tower Magnolia – SIC Imobiliária Fechada, S.A. é um organismo de investimento coletivo alternativo imobiliário, sob forma de sociedade de investimento coletivo, heterogerida, fechada, assumindo a forma de sociedade anónima e constituiu-se por subscrição particular, sendo dirigida a investidores profissionais e não profissionais, nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 4.º, no n.º 2 do artigo 8.º, no artigo 61.º e na alínea a) do n.º 1 do artigo 208.º do Regime da Gestão de Ativos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 27/2023, de 28 de abril (a ("**SIC**" e o "**RGA**"). A SIC não representa um produto financeiro de promoção de características ambientais e/ou sociais e/ou de governação, nem tem como objetivo explícito, direto e/ou indireto, investimentos sustentáveis, para efeitos do artigo 8.º e 9.º do Regulamento (UE) 2019/2088 do Parlamento Europeu e do Conselho de 27 de novembro de 2019.

Objetivos: A SIC tem como objetivo a aplicação dos valores recebidos dos acionistas no investimento efetuado no mercado imobiliário, em particular, em ativos localizados no território nacional, procurando, através da sua política de investimentos, criar condições de rentabilidade, segurança e liquidez, não excluindo nenhuma área em particular da atividade imobiliária, mas privilegiando, contudo, os segmentos residencial, escritórios, comércio e turístico, bem como a prática de todos os atos necessários à realização do objeto social ou de atividade com este conexas, tudo dentro dos limites, termos e condições definidos para as SIC imobiliárias no RGA e em regulamento da CMVM.

A SIC tem como atividade principal de atuação a aquisição de imóveis para revenda ou para reabilitação e posterior venda, compra para arrendamento, compra de terrenos para construção, bem como para o desenvolvimento de projetos de construção de imóveis e sua comercialização, incluindo o arrendamento, pretendendo aproveitar as potencialidades máximas de valorização de capitais investidos, bem como a prática de todos os atos necessários à realização do objeto social ou de atividades com este conexas, tudo dentro dos limites, termos e condições definidos para a SIC no RGA e em regulamento da CMVM.

Duração do Produto: 10 (dez) anos, contados a partir da sua constituição, sem prejuízo da eventual prorrogação por períodos adicionais não superiores a 10 (dez) anos, desde que deliberada em Assembleia Geral.

Tipo de investidor a que se destina: A SIC destina-se a investidores profissionais e não profissionais, com uma elevada capacidade para assumir riscos, perspetiva de investimento a longo prazo e que não tenham como objetivo de investimento produtos financeiros de promoção de características ambientais e/ou sociais e/ou de governação, nos termos do artigo 8.º e 9.º do Regulamento (UE) 2019/2088 do Parlamento Europeu e do Conselho de 27 de novembro de 2019.

Recomendação: Esta SIC poderá não ser adequada a investidores que pretendam retirar o seu dinheiro num prazo inferior a 10 (dez) anos.

Prestações: A SIC é um organismo de investimento coletivo de capitalização, pelo que opta, por regra, pelo reinvestimento dos rendimentos das suas aplicações.

A Entidade Gestora poderá, contudo, quando o interesse dos acionistas o recomendar, proceder à distribuição de rendimentos das aplicações da SIC, desde que tal seja aprovado em assembleia geral da SIC. Os rendimentos serão distribuídos pelos acionistas em função do número de ações de que cada um seja titular à data da distribuição. Cada distribuição de rendimentos da SIC será previamente divulgada pela Entidade Gestora através dos meios legais e regulamentares aplicáveis.

Condições de subscrição: O capital da SIC encontra-se representado por ações nominativas, escriturais e sem valor nominal. O valor inicial de cada ação da SIC, para efeitos da sua constituição, foi de € 1 (um euro). Dado tratar-se de um organismo de investimento alternativo em imobiliário fechado, só podem ser realizadas subscrições em aumentos de capital. O valor de subscrição das ações da SIC resultantes do aumento de capital será feito pelo valor patrimonial apurado no dia útil anterior à data da liquidação financeira do aumento de capital.

Condições de transmissão: A transmissão de ações é livre, sem prejuízo do direito de preferência que assiste aos restantes acionistas.

Custos de Subscrição: Na subscrição não será cobrada ao acionista qualquer comissão.

Condições de reembolso: A SIC é um organismo de investimento coletivo de capitalização, pelo que opta, por regra, pelo reinvestimento dos rendimentos das suas aplicações.

Custos de Reembolso: Não serão cobrados custos de reembolso.

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

Indicador de Risco

O indicador de risco pressupõe que a SIC é detida por período mínimo de 10 (dez) anos

O Indicador Sumário de Risco constitui uma orientação sobre o nível de risco da SIC quando comparado com outros OICs 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 em 29 de dezembro de 2023, pelo que não haverá histórico suficiente, nem *benchmark* (ou *proxy*) representativo para atender aos requisitos mínimos para o cálculo do indicador de risco, a SIC é classificada na categoria 6, numa escala de 1 (baixo risco) a 7 (risco elevado), onde 6 corresponde a uma classe de risco elevado. 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.

- Determinamos o Indicador Sumário de Risco do investimento usando como critério principal o risco de mercado: risco de o valor de mercado de um ativo ou de um conjunto de ativos subjacentes ou de um indexante variar e tal ter impacto na rentabilidade do Fundo.

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 participante quanto ao capital investido ou em relação à rendibilidade do seu investimento pelo que existe o risco de perda total do investimento.

Cenários de desempenho
Os dados são insuficientes para fornecer uma indicação aos investidores acerca dos possíveis cenários de desempenho e stress.
Este quadro mostra que não é possível calcular o montante do retorno do investimento ao longo do período de investimento mínimo, pressupondo que investe o montante de 10.000 EUR.

Investimento 10.000 EUR		**10 anos** (Período de detenção mínimo)
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**	**n.a**
	Retorno médio anual	n.a
Cenário desfavorável	**Valor que poderá receber após dedução dos custos**	**n.a**
	Retorno médio anual	n.a
Cenário moderado	**Valor que poderá receber após dedução dos custos**	**n.a**
	Retorno médio anual	n.a
Cenário favorável	**Valor que poderá receber após dedução dos custos**	**n.a**
	Retorno médio anual	n.a

- Este quadro mostra o montante que pode receber ao longo dos próximos 10 (dez) anos, em diferentes cenários, pressupondo que investe apenas 10.000 EUR inicialmente (sem investimentos periódicos subsequentes).
- Os cenários apresentados ilustram o possível 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 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 Statusdesafio Capital - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. não puder pagar?
O pagamento do investimento é feito exclusivamente com recurso ao património da SIC, pelo que não é afetado pela eventual insolvabilidade da Statusdesafio Capital - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.. Contudo, os ativos que compõem o património da SIC encontram-se à guarda do Depositário e o pagamento do investimento é feito por este, pelo que a sua eventual insolvência poderá causar perda financeira ao Fundo e ao investidor. Nesta eventualidade, o investidor beneficia do Sistema de Indemnização aos Investidores (SII), que funciona junto da CMVM e que garante a cobertura dos montantes devidos aos investidores por intermediários financeiros (nomeadamente bancos) até ao limite de 25.000 euros por investidor (não por conta), pelo que os valores excedentes constituirão uma perda.
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, podendo ainda proporcionar rendimento nulo. Está sujeito 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 três períodos de detenção diferentes. Incluem eventuais penalizações por saída antecipada. 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.

Custos ao longo do tempo			
Investimento **Cenários**	**10.000 EUR** **Em caso de Reembolso após 1 ano**	**Em caso de Reembolso** **Após 5 anos** (após metade do período de detenção mínimo)	**Em caso de Reembolso** **Após 10 anos** (no fim do período de detenção mínimo)
Total dos Custos € Impacto no retorno anual (RIY)	**n.a.** **n.a.**	**n.a.** **n.a.**	**n.a.** **n.a.**

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%**	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	**0,70%**	O impacto dos custos que incorrem anualmente pela gestão dos seus investimentos (TEC)
Custos acessórios	**Comissões de desempenho**	**0%** sobre a liquidação	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 são 10 (dez) anos, podendo o mesmo ser transmitido a terceiros durante esse período. Não há possibilidade de mobilizações antecipadas de capital e o período mínimo de investimento é de 10 (dez) anos, de forma a reduzir o risco de eventuais perdas e para proporcionar uma melhor rentabilidade do investimento.

Como posso apresentar queixa?
Junto da Entidade Gestora, por carta ou email para o endereço info@statuscapital.pt 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), podendo ainda recorrer aos tribunais judiciais ou aos organismos de resolução extrajudicial.

Outras informações relevantes
Deve consultar a informação pré-contratual e contratualmente obrigatória, como sejam o Regulamento de Gestão do Fundo, que se encontra disponíveis junto da Entidade Gestora, sem quaisquer encargos.
Entidade comercializadora: Statusdesafio Capital - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.
Entidade responsável pela gestão: Statusdesafio Capital - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., Rua Dr. António Cândido, n.º 10, 4º Andar, 1050-076, Lisboa, Portugal, Telefone +351 215 957 719 – info@statuscapital.pt, que está autorizada em Portugal e encontra-se sujeita à supervisão da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.
Depositário: Novo Banco, S.A., com sede na Avenida da Liberdade n.º 195, em Lisboa, registado na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa, sob o número único de matrícula e pessoa coletiva 513 204 016, registado junto da CMVM sob o número 362 e com o capital social de €6.567.843.862,91.
Auditor: Deloitte & Associados, SROC S.A., com sede em Av. Eng. Duarte Pacheco nº 7 – 1070-100 Lisboa, NIPC 501 776 311, inscrita na Ordem dos Revisores Oficiais de contas com o n.º 43 e registada na CMVM com o n.º 20161389, representada por Pedro Miguel Lopes Matos, com domicílio profissional na mesma morada, inscrito na Ordem dos Revisores Oficiais de contas com o n.º 1293 e registado na CMVM com o n.º 20160903.
Política de Remuneração: As informações relativas à Política de Remuneração, incluindo a descrição do modo como as remunerações e os benefícios são calculados, e a indicação das pessoas responsáveis pela atribuição da remuneração e benefícios, encontram-se definidas na Política de Remuneração da Entidade Gestora, sendo facultada gratuitamente uma cópia em papel, mediante pedido para o efeito.
Cotação: O valor da ação é calculado mensalmente, com referência às dezoito horas do último dia do mês, dividindo o valor líquido global da SIC pelo número de ações em circulação. O valor líquido global da SIC é apurado deduzindo ao montante correspondente ao valor total dos respetivos ativos, o valor total dos seus passivos (nos termos do disposto no artigo 20.º, em especial do número 2, do RGA).

A SIC foi constituída em 29 de dezembro de 2023, tem duração determinada ao termo acima indicado, podendo ser prorrogado e está autorizado em Portugal, encontrando-se sujeito à supervisão da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.