



Asset Management

PROSPETO

CA IMOBILIÁRIO

FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO ABERTO

Data de Atualização: 10 de Novembro de 2022

A autorização do Fundo pela CMVM baseia-se em critérios de legalidade, não envolvendo por parte desta qualquer garantia quanto à suficiência, à veracidade, à objetividade ou à atualidade da informação prestada pela entidade responsável pela gestão no regulamento de gestão, nem qualquer juízo sobre a qualidade dos valores que integram o património do organismo de investimento coletivo.

PARTE I

REGULAMENTO DE GESTÃO

CAPÍTULO I

Informações gerais sobre o Fundo, a entidade responsável pela gestão e outras entidades

1. O Fundo

- a) A denominação do Fundo é "CA Imobiliário - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto",
- b) O Fundo constituiu-se como Fundo de Investimento Imobiliário Fechado de Subscrição Particular, tendo sido posteriormente autorizada a sua transformação em Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto.

Por não oposição da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários de 14 de Novembro de 2012 foram criadas duas classes de unidades de participação, a classe A destinada aos investidores qualificados e a classe B destinada aos investidores não qualificados, conforme classificação constante do artigo 30º do Código do Mercado de Valores Mobiliários, tendo a classe B uma garantia de capital e rendimento prestada pela Caixa Central – Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, CRL. O Fundo foi objeto de cisão simples, com efeitos a 30 de Dezembro de 2013, tendo o respetivo património sido dividido em duas partes, uma composta pela totalidade dos ativos imobiliários adquiridos pelo Fundo à Caixa Económica Montepio Geral e ao Montepio Investimento, S.A. (anteriormente denominado Finibanco, S.A.), a qual deu origem à constituição de um novo Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto, e outra por todos os demais ativos, imobiliários e não imobiliários que constituem o património da Fundo à data da cisão, denominados “Ativos Caixa Agrícola”.

- O Fundo mantém a sua existência jurídica e todos os seus ativos não destacados por força da cisão referida no parágrafo anterior.
- c) A constituição do Fundo CA Imobiliário foi autorizada pelo Conselho Diretivo da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários em 02 de Junho de 2005, com uma duração inicial de 3 (três anos).
 - d) O Fundo iniciou a sua atividade em 01 de Setembro de 2005. Inicialmente era um Fundo Fechado, com uma duração inicial de 3 (três) anos. Por autorização da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, dada em 12 de Abril de 2006, o Fundo transformou-se em Fundo Especial de Investimento Aberto em 19 de Junho de 2006.
 - e) A data da última atualização do Regulamento de Gestão foi 1 de agosto de 2022.
 - f) O número de participantes do Fundo em 30 de Junho de 2022 é de 2 na Categoria A, 53 na Categoria B e 1 na Categoria A1.

2. A Entidade responsável pela gestão

- a) O Fundo é gerido, por mandato dos participantes que se considera atribuído por simples subscrição das unidades de participação e que se mantém até essa participação subsistir, pela Square Asset Management - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., com sede social na Rua Tierno Galvan, Torre 3, 14º - 1070274 LISBOA.
- b) A Entidade responsável pela gestão é uma sociedade anónima, cujo capital social, inteiramente realizado é de 375.000 Euros.
- c) A Entidade responsável pela gestão constituiu-se em 6 de Julho de 1990 e encontra-se registada na CMVM desde 5 de Janeiro de 1996, com o número 249.
- d) Compete à Entidade responsável pela gestão a prática de todos os actos e operações necessários ou convenientes à boa gestão do Fundo, de acordo com elevados critérios de diligência e competência profissional e, em especial:
 - i) Comprar, vender, permutar, arrendar e/ou subscrever quaisquer valores que nos termos da lei e do presente Prospeito no qual se incluí o Regulamento de Gestão possam integrar o património do Fundo, outorgando as respectivas escrituras públicas e contratos-promessa de compra e venda, arrendamento e outros, em integral respeito pela política de investimento;
 - ii) Gerir o risco associado ao investimento, incluindo a sua identificação, avaliação e acompanhamento;
 - iii) Decidir quanto às aplicações em instrumentos financeiros autorizados e no mercado imobiliário, de acordo com os condicionalismos legais;

- iv) Deliberar, de forma fundamentada e atentas as limitações legais em matéria de endividamento, quanto à obtenção de empréstimos por conta do Fundo;
 - v) Deliberar de forma fundamentada sobre eventuais alterações ao presente Prospeto, no qual se inclui o Regulamento de Gestão, incluindo a liquidação do Fundo e quaisquer outras que se mostrem adequadas à boa gestão do Fundo e à defesa dos interesses dos participantes;
 - vi) Representar o Fundo em quaisquer processos judiciais ou extrajudiciais relativos ao exercício de direitos e cumprimento de obrigações respeitantes a ativos que façam parte do património sob gestão;
 - vii) Selecionar as entidades responsáveis pela comercialização do Fundo, celebrando com as mesmas os contratos que se mostrem adequados;
 - viii) Determinar, nos termos legais, o valor líquido global do Fundo e das respectivas Unidades de Participação e dá-lo a conhecer aos participantes e ao público em geral, nos termos legais;
 - ix) Emitir, resgatar ou reembolsar, em ligação com o Depositário, as unidades de participação no Fundo;
 - x) Dar cumprimento aos deveres de informação que se encontram definidos na Lei e no presente Prospeto, no qual se inclui o Regulamento de Gestão, de forma completa e atempada e fornecendo quaisquer informações adicionais no prazo que venha a ser fixado;
 - xi) Manter as contas do Fundo em ordem, de acordo com os princípios contabilísticos em vigor;
 - xii) Elaborar e publicar um relatório anual da atividade e contas do Fundo;
 - xiii) Assegurar as relações contratuais estabelecidas com o Depositário, com as entidades Comercializadoras das unidades de participação do Fundo e com os participantes do Fundo;
 - xiv) Definir, em estreita colaboração com as entidades comercializadoras, a política de comercialização, eventuais campanhas publicitárias e outras medidas relativas à comercialização das unidades de participação do Fundo;
 - xv) Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo;
 - xvi) Controlar e supervisionar a atividade dos peritos avaliadores de imóveis, em particular, a análise dos relatórios de avaliação elaborados pelos mesmos quanto, (i) às respetivas conclusões, (ii) à adequação dos métodos utilizados face à classificação contabilística do imóvel e (iii) eventuais limitações que possam ter impacto no valor das avaliações.
 - xvii) Prestar os serviços jurídicos e de contabilidade necessários à gestão do Fundo, sem prejuízo da legislação específica aplicável a estas atividades;
 - xviii) Esclarecer e analisar as questões e reclamações dos Participantes;
 - xix) Avaliar a carteira e determinar o valor das unidades de participação e emitir declarações fiscais;
 - xx) Registrar e conservar os documentos referentes ao Fundo e seus ativos.
- e) No exercício das suas atribuições, a Entidade responsável pela gestão observará os condicionalismos legais em vigor, nomeadamente os que se referem às operações proibidas ou condicionadas, assumindo uma gestão prudente e criteriosa com vista à maximização do valor das unidades de participação do Fundo e uma adequada defesa dos interesses dos respetivos participantes.
 - f) A Entidade responsável pela gestão responde perante os participantes pelo incumprimento ou cumprimento defeituoso dos deveres legais e regulamentares aplicáveis e das obrigações decorrentes dos documentos constitutivos do Fundo.
 - g) A Entidade responsável pela gestão indemniza os participantes, nos termos e condições definidos no Regulamento nº 2/2015 da CMVM, pelos prejuízos causados em consequência de situações a si imputáveis, designadamente, (a) Erros e irregularidades na avaliação ou na imputação de operações à carteira do Fundo, (b) Erros e irregularidades no processamento das subscrições e resgates e (c) Cobrança de quantias indevidas.
 - h) A entidade responsável pela gestão, obtido o acordo do Depositário e desde que os interesses dos participantes e o regular funcionamento do mercado não sejam afetados, pode ser substituída mediante requerimento da Entidade Gestora e autorização da CMVM

3. As entidades subcontratadas

Não existem entidades subcontratadas pela Entidade responsável pela gestão para qualquer tipo de prestação de serviços a este Fundo.

Principais funções exercidas pelos membros do Órgão de Administração fora da Entidade responsável pela gestão:

- Dr. Mário Jorge Patrício Tomé:
Presidente do
Conselho de Administração:
Rightsquare SGPS, S.A.
Vogal do Conselho de Administração:
Casal do Manta, S.A.
Gerente:
Imoengenharia – Prestação de Serviços e Consultoria, Lda.
Square Asset Management II Consulting – Gestão e Consultoria Imobiliária, Lda Great Business – Sociedade Imobiliária, Lda.
Real Broker – Sociedade de Mediação Imobiliária, Lda.
Anteal – Sociedade de Construções e Representações, Lda.

- Dr. Pedro Gabriel Folgado Bordalo Coelho:
Vice - Presidente do Conselho de Administração:
Rightsquare SGPS, S.A.
Vogal do Conselho de Administração:
Casal do Manta, S.A.
Gerente:
Imoengenharia – Prestação de Serviços e Consultoria, Lda.
Square Asset Management II Consulting – Gestão e Consultoria Imobiliária, Lda Great Business – Sociedade Imobiliária, Lda.
Real Broker – Sociedade de Mediação Imobiliária, Lda.
Filosofia de Vivências – Estudos de Mercado Imobiliário, Lda.

- Arqt^a Luísa Augusta Moura Bordado
Gerente:
Square Asset Management II Consulting – Gestão e Consultoria Imobiliária, Lda
Vogal do Conselho de Administração: Rightsquare SGPS, S.A.

b) A Entidade responsável pela gestão não se encontra em relação de domínio ou grupo com qualquer das entidades referidas como “Depositário” e “Entidades Comercializadoras”.

c) Fundos geridos pela Entidade responsável pela gestão:

Fundos geridos pela Entidade responsável pela gestão a 30 de Abril de 2022

DENOMINAÇÃO	TIPO	POLÍTICA DE INVESTIMENTO	VLGF EM EUROS	Nº PARTICIPANTES
CA Imobiliário	Fundo Especial de Investimento Aberto	O Fundo investe em valores imobiliários urbanos e rústicos	115.185.139,16€	Categoria A – 2 Categoria B – 53 Categoria A1 - 1
CA Património Crescente	Fundo de Investimento Aberto	O Fundo investe em valores imobiliários urbanos	1.010.282.131,90€	Categoria A – 8.949 Categoria B –16.409

A parcela do rendimento garantido que for paga pela Caixa Central tem a natureza de rendimento de capitais, estando sujeita a retenção na fonte à taxa de 25%, que configura um pagamento por conta do IRC final devido pelos Participantes (artigo 94º, nº1, c) e nº2 do CIRC). Caso o Participante seja uma entidade isenta de IRC, a parcela do rendimento garantido pela Caixa Central está dispensada de retenção na fonte.

b) Não residentes

Os rendimentos decorrentes de operações de resgate de Unidades de Participação, estão sujeitos a retenção na fonte, a título definitivo, à taxa liberatória de 10%.

Os rendimentos obtidos com a transmissão onerosa de Unidades de Participação estão sujeitos a tributação autónoma, à taxa de 10%.

Os rendimentos obtidos por entidades coletivas, não residentes, enquadrados nas exceções previstas no artigo 22º A, nº 3, nas alíneas a), b) e c) do Estatuto dos Benefícios Fiscais, estão sujeitos a uma taxa de tributação até 35%.

A parcela do rendimento garantido que for paga pela Caixa Central tem a natureza de rendimento de capitais, estando sujeita a retenção na fonte à taxa de 25%, com caráter definitivo (artigo 94º, nº5 e artigo 87º, nº 4 do CIRC). Caso o participante seja residente em país qualificado como paraíso fiscal, a taxa de retenção na fonte será elevada para 35%.

A informação apresentada não dispensa a consulta da legislação em vigor sobre a matéria nem constitui garantia de que tal informação se mantenha inalterada.