

Informações Fundamentais Destinadas aos Investidores (IFI)

O presente documento fornece as informações fundamentais destinadas aos Investidores sobre o CA PATRIMÓNIO CRESCENTE – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO. Não é material promocional. Estas informações são obrigatórias por lei para o ajudar a compreender o carácter e os riscos associados ao investimento neste Fundo. Aconselha-se a leitura do documento para que possa decidir de forma informada se pretende investir.

CA PATRIMÓNIO CRESCENTE - Fundo de Investimento Imobiliário Aberto (PTSQBHM0002)

Este Fundo é gerido pela Square Asset Management – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.

OBJECTIVOS E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

O Fundo orientará a sua política de investimento visando o rigor, rentabilidade e diversificação do risco, sendo o seu objetivo a maximização do valor das unidades de participação, através da criteriosa seleção dos valores, predominantemente imobiliários, que permitam gerar rendimento para o Fundo, quer através das rendas recebidas, quer pela valorização dos imóveis ao longo do tempo.

- O património do Fundo será constituído por valores imobiliários localizados em Estados membros da União Europeia e da OCDE, maioritariamente, mas não exclusivamente, em Portugal;
- Os imóveis detidos pelo fundo correspondem a prédios urbanos, ou frações autónomas destinados a reabilitação, arrendamento, promoção ou qualquer outra forma de exploração onerosa legalmente admissível que gere rendimento para o Fundo, bem como para revenda, destinados ao comércio, habitação, serviços, indústria, logística, turismo ou qualquer outra atividade que seja legalmente admissível e justificável do ponto de vista económico.
- O Fundo poderá investir em unidades de participação de fundos de investimento imobiliário abertos e/ou em Sociedades Imobiliárias. A título acessório, o Fundo pode investir a sua liquidez em depósitos bancários, certificados de depósito, unidades de participação de organismos de investimento do mercado monetário ou do mercado monetário de curto prazo e instrumentos financeiros emitidos ou garantidos por um estado-membro da União Europeia com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses.

Limites de Investimento:

A composição do património do Fundo obedece às normas legais em vigor pelo que terá de respeitar, obrigatoriamente, as seguintes regras:

- a) O valor dos ativos imobiliários não pode representar menos de dois terços do ativo total do Fundo de Investimento;
- b) O valor dos imóveis não pode representar menos de um terço do ativo total do Fundo;
- c) O valor de um imóvel ou de outro ativo imobiliário não pode representar mais de 20% do ativo total do Fundo;
- d) O valor dos imóveis arrendados, ou objeto de outras formas de exploração onerosa, não pode representar menos de 10% do ativo total do Fundo de Investimento;
- e) O valor dos imóveis arrendados ou objeto de outra forma de exploração onerosa, não pode superar 20% do ativo total do Fundo, sempre que a contraparte/s sejam:
 - i. A Entidade responsável pela gestão;
 - ii. Entidades que detenham participações superiores a 10 % do capital social ou dos direitos de voto da Entidade responsável pela gestão;
 - iii. Entidades que se encontrem em relação de domínio ou de grupo com a Entidade responsável pela gestão ou as Entidades com quem as primeiras se encontrem em relação de domínio ou de grupo;
 - iv. Entidades em que a Entidade responsável pela gestão, ou Entidade que com aquela se encontre em relação de domínio ou de grupo, detenha participação superior a 20 % do capital social ou dos direitos de voto;
 - v. O Depositário ou qualquer entidade que com este se encontre numa das relações referidas nas alíneas i) a iv)
 - vi. Os membros dos órgãos sociais de qualquer das entidades referidas nas alíneas anteriores;
 - vii. Entidades que, nos termos da Lei, se encontrem em relação de domínio ou de grupo, ou que sejam dominadas, direta ou indiretamente, por uma mesma pessoa, singular ou coletiva.
- f) A aquisição de unidades de participação em fundos de investimento imobiliário abertos está limitada a 25% do ativo total desses Fundos e a Entidade responsável pela gestão não pode, relativamente ao conjunto de fundos de investimento imobiliário que administre, adquirir mais de 25% (vinte e cinco por cento) das unidades de participação de um fundo de investimento imobiliário;
- g) O investimento em participações em sociedades imobiliárias admitidas a negociação em mercado regulamentado ou em sistema de negociação multilateral não pode representar mais de 25% do ativo total do Fundo.

Limites máximos de endividamento

O Fundo pode endividar-se até ao limite de 25% do seu ativo total, desde que seja manifestamente essencial à sua atividade e o mesmo revista carácter não permanente.

Distribuição de rendimentos

O Fundo não distribui rendimentos, e, nesse sentido, é um fundo de capitalização.

Condições de subscrição e de resgate

Condições de subscrição

A periodicidade das subscrições é diária.

O valor da unidade de participação para efeitos de subscrição é o valor conhecido e divulgado no dia útil seguinte à data do respetivo pedido, sendo o pedido de subscrição efetuado a preço desconhecido.

O montante mínimo de subscrição inicial é o equivalente a 50 unidades de participação, não havendo montante mínimo para subscrições adicionais.

Os pedidos de subscrição das unidades de participação terão que ser efetuados até às 16h de cada dia útil, sob pena de apenas serem considerados no dia útil seguinte, independentemente do canal de comercialização utilizado.

Não existe comissão de subscrição.

A partir de 25 de Setembro de 2015 deixaram de ser emitidas unidades de participação da classe A, passando a ser emitidas, apenas, unidades de participação da classe B.

Condições de resgate

A periodicidade dos resgates será:

Diária – para as unidades de participação da classe A;

Bimestral (de dois em dois meses) – para as unidades de participação da classe B, detidas por investidores não profissionais, tendo como datas de referência as datas de 31 de Janeiro, 31 de Março, 31 de Maio, 31 de Julho, 30 de Setembro e 30 de Novembro de cada ano civil, e desde que cumpridos os prazos estabelecidos para os pedidos de resgate.

Semestral - para as unidades de participação da classe B, detidas por investidores classificados como investidores profissionais nos termos do artigo 30º do Código dos Valores Mobiliários, tendo como datas de referência 31 de Maio e 30 de Novembro de cada ano civil, e desde que cumpridos os prazos estabelecidos para os pedidos de resgate.

O valor do resgate das Unidades de participação da Classe B terá como referência o valor da unidade de participação calculada no último dia útil dos meses referidos supra. O resgate das unidades de participação da classe B tornar-se-á efetivo no primeiro dia útil do mês seguinte.

Os pedidos de subscrição e de resgate, independentemente do canal de comercialização, têm que ser efetuados até às 16 horas de dias úteis sob pena de só serem considerados no dia útil seguinte.

Os pedidos de resgate das unidades de participação da Classe A poderão ser efetuados diariamente.

Os pedidos de resgate das unidades de participação da Classe B terão que ser efetuados com a antecedência mínima de dois meses (para os participantes não profissionais) ou seis meses (para os participantes profissionais) em relação às datas de referência acima referidas.

Até 30 dias depois do pedido de resgate os Participantes da Classe B podem solicitar o cancelamento do resgate desde que este pedido ocorra antes do início do período de pré-aviso de dois ou seis meses, para efeitos de resgate, consoante a classificação do participante em não profissional ou profissional respetivamente

Os participantes da Classe B apenas podem solicitar o resgate das unidades de participação decorridos doze (12) meses da data da respetiva subscrição.

O valor da unidade de participação para efeitos de resgate da classe A é o valor conhecido e divulgado no dia útil seguinte à data do respetivo pedido. O pedido de resgate é assim efetuado a preço desconhecido.

O valor da Unidade de Participação para efeitos de resgate da classe B é o valor conhecido e divulgado no dia útil seguinte às datas de referência de resgate. O pedido de resgate é assim efetuado a preço desconhecido.

No ato de resgate de unidades de Participação é cobrada uma comissão de resgate, calculada segundo o critério do período de permanência no Fundo. Assim, incidirá uma comissão de resgate sobre o valor das Unidades de Participação pedidas a resgate de acordo com os seguintes prazos de antiguidade da subscrição:

Unidades de Participação da classe A	
Até 364 dias (inclusive)	2%
De 365 a 1094 dias (inclusive)	1%
Mais de 1095 dias (inclusive)	0%
Unidades de participação da classe B	
De 365 a 1094 dias (inclusive)	1%
Mais de 1095 dias (inclusive)	0%

Ficam isentas da comissão de resgate todas as Unidades de Participação subscritas durante o primeiro mês de atividade do Fundo, bem como todos os pedidos de resgate superiores a €2.000.000 (dois milhões de euros).

O método de custeio utilizado para efeitos de apuramento da comissão de resgate a utilizar, se houver várias subscrições, é o FIFO: as primeiras Unidades de Participação subscritas pelo investidor serão as primeiras a serem resgatadas.

A comissão de resgate cobrada nas unidades de participação da classe A e da Classe B reverte a favor do Fundo.

O eventual aumento das comissões de resgate ou o agravamento das condições de cálculo da mesma só se aplica às subscrições feitas após o aumento ter sido autorizado pela CMVM.

O reembolso dos valores resgatados será efetuado por crédito em conta num prazo não superior a cinco dias úteis:

- a contar da data de pedido do resgate, para as unidades de participação da classe A;
- a contar do último dia útil dos meses de Janeiro, Março, Maio, Julho, Setembro e Novembro de cada ano civil, para as unidades de participação da classe B detidas por **participantes não profissionais** e do último dia útil dos meses de Maio e Novembro de cada ano civil, para as unidades de participação da classe B detidas por **participantes**

classificados como profissionais nos termos do artigo 30º do Código dos Valores Mobiliários sendo o resgate efetuado a preço desconhecido.

▪ **Perfil do investidor**

O Fundo adequa-se a investidores cujo objetivo é a estabilidade de valorização do investimento, com reduzido risco e um potencial de rentabilidade superior às tradicionais aplicações bancárias.

Período mínimo de investimento recomendado: 3 anos

Este Fundo poderá não ser adequado a investidores que pretendam retirar o seu dinheiro no prazo de 2 anos.

PERFIL DE RISCO E REMUNERAÇÃO



- Os dados históricos podem não constituir uma indicação fiável do perfil de risco futuro do Fundo;
- 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 Fundo encontra-se na categoria indicada em função do desempenho histórico (dos últimos cinco anos), sem prejuízo da advertência acima relativa aos dados históricos.

ENCARGOS

Os encargos suportados pelo investidor são utilizados para cobrir os custos de funcionamento do Fundo, 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	▪ Unidades de Participação da classe A	
	Até 364 dias de antiguidade (inclusive)	2%
	De 365 a 1094 dias (inclusive)	1%
	Mais de 1095 dias (inclusive)	0%
	▪ Unidades de Participação da classe B	
	De 365 a 1094 dias (inclusive)	1%
Mais de 1095 dias (inclusive)	0%	
Ficam isentos os pedidos de resgate superiores a € 2.000.000,00		
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 ao Fundo ao longo do ano de 2018	
Taxa de Encargos Correntes	1,53%
Encargos cobrados ao Fundo em condições específicas	
Comissão de Gestão Variável	Equivalente a 10% da diferença entre a Taxa Euribor a 12 meses aferida no primeiro dia útil de cada ano adicionada de 2% e a performance do Fundo entre cada valorização, de acordo com a seguinte fórmula: 10% x [Rentabilidade do Fundo - (Euribor a 12 meses + 2%)], não podendo esta componente, em valor absoluto, exceder 1% (um por cento) ao ano.

Riscos materialmente relevantes

Risco de mercado imobiliário: traduzido pela variação do preço dos valores imobiliários que o compõem, motivada por diversos fatores, nomeadamente localização geográfica, sector de atividade económica e qualidade dos arrendatários. No sentido de minimizar os riscos acima referidos, o Fundo procede a uma rigorosa análise das aplicações, tentando assegurar a diversificação das mesmas.

Risco de liquidez: medido pela maior ou menor capacidade de alienação dos valores imobiliários.

Risco de ocorrência de catástrofes naturais: risco que se encontra devidamente segurado.

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 da entidade comercializadora.

A **Taxa de Encargos Correntes** (TEC) refere-se ao ano que terminou em 2018. O valor poderá variar de ano para ano. Este exclui, nomeadamente:

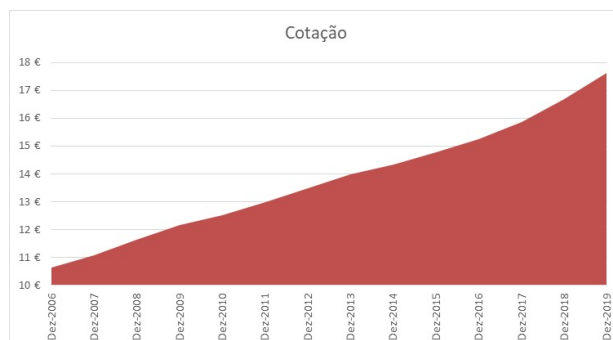
- Comissão de gestão variável,
- Custos de transação exceto no caso de encargos de subscrição/resgate cobrados ao Fundo aquando da subscrição/resgate de unidades de participação de outro Fundo.

Para mais informações sobre encargos, consulte o prospeto do Fundo, disponível em www.squaream.pt (site da Square) ou www.cmvm.pt.

RENTABILIDADES HISTÓRICAS

Ano	Rentabilidade *
2006	4,66%
2007	4,17%
2008	5,02%
2009	4,44%
2010	3,00%
2011	3,84%
2012	3,83%
2013	3,50%
2014	2,53%
2015	3,16%
2016	3,21%
2017	3,98%
2018	5,24%
2019	5,55%

* As rentabilidades apresentadas na tabela acima são líquidas de impostos até 30/06/2015, e ilíquidas daí em diante.

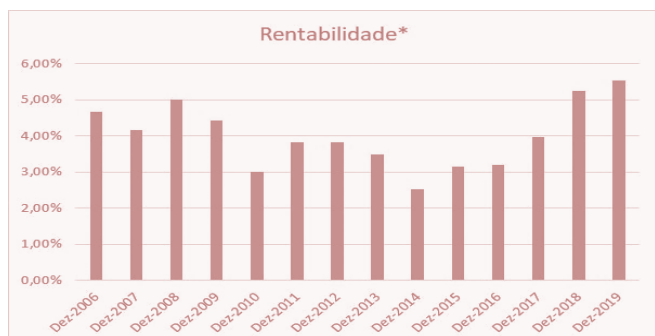


As rentabilidades divulgadas representam dados passados, não constituindo garantia de rentabilidade futura

As rentabilidades divulgadas não incluem comissões de subscrição e de resgate, incluindo todos os restantes encargos.

O Fundo iniciou a sua atividade a 15 de Julho de 2005.

A moeda referência para o cálculo dos resultados anteriores foi o euro.



INFORMAÇÕES PRÁTICAS

O Fundo é comercializado através da: Caixa Central – Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, C.R.L., através dos respetivos balcões e serviço internet Banking, e das Caixas de Crédito Agrícola Mútuo (enquanto agentes da Caixa Central), através dos respetivos balcões.

- O Prospeto, no qual se encontra anexo o Regulamento de Gestão, e os Relatórios e Contas anuais e semestrais, encontram-se à disposição dos interessados em todos os locais e meios de comercialização, bem como no sistema de divulgação de informação da CMVM (www.cmvm.pt) e serão enviados sem encargos aos participantes que o requirem. O valor da unidade de participação pode ser obtido diariamente junto das entidades acima referidas bem como no sistema de divulgação de informação da CMVM (www.cmvm.pt)
- A Square Asset Management – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário., S.A. pode ser responsabilizada exclusivamente com base nas declarações constantes no presente documento que sejam suscetíveis de induzir em erro, inexatas ou incoerentes com as partes correspondentes do prospeto do Fundo.
- A legislação fiscal do Estado-Membro de origem do Fundo pode ter um impacto na situação fiscal pessoal do participante.
- Entidade responsável pela gestão: Square Asset Management – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário., S.A. com sede na Rua Tierno Galvan, Torre 3 - 14º - 1070-274 LISBOA
Telef. 21 380 82 90 | Fax. 21 380 82 99 | e-mail: geral@squaream.pt
Depositário: Caixa Central — Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, C.R.L..
Rua Castilho, n.º 233/233-A, 1099-004 Lisboa
Telef. 21 380 99 00 | Fax. 21 386 09 96 | e-mail: linhadireta@creditoagricola.pt
Auditor: ROCs Vitor Martins & Ahmad, S.R.O.C. Lda.,
Rua José da Purificação Chaves, n.º 9, 1º C, 1500-376 Lisboa
Telef. 21 771 23 40/44 | Fax. 21 778 72 50

▪ CLASSES DE UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO

Classe A - emitidas até a data de 25 de Setembro de 2015. Podem ser resgatadas diariamente, podendo os pedidos de resgates igualmente ser efetuados diariamente, sendo que os pedidos efetuados após as dezasseis horas apenas serão considerados no dia seguinte.

Classe B - emitidas desde 26 de Setembro de 2015. Têm uma periodicidade de resgate bimestral ou semestral, conforme referido nas "**Condições de resgate**".

Os pedidos de resgate deverão ser efetuados com dois ou seis meses de antecedência relativamente às datas de referência para efeitos de resgate, consoante a classificação do participante em não profissional ou profissional respetivamente

Os participantes apenas podem solicitar o resgate das unidades de participação classe B decorridos 12 meses da data da respetiva subscrição.

A partir de 25 de Setembro de 2015 deixaram de ser emitidas unidades de participação da classe A.

Todos os participantes da classe B, classificados como investidores não profissionais, que tenham solicitado o resgate entre o dia 1 de Junho de 2019 e a publicação do presente documento e pretendam antecipar o resgate das unidades de participação da classe B para 31 de Março de 2020, poderão solicitar novo resgate até ao dia 31 de Janeiro de 2020.

O Fundo foi constituído em 15 de Julho de 2005 e tem duração indeterminada. O Fundo está autorizado em Portugal e encontra-se sujeito à supervisão da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.

A Square Asset Management – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário., 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 exata com referência à data de 18 de Fevereiro de 2020.