



Asset Management

**PROSPETO**

# CA PATRIMÔNIO CRESCENTE

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO

**Data de Atualização: 24 de novembro de 2023**

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 sociedade gestora no regulamento de gestão, nem qualquer juízo sobre a qualidade dos valores que integram o patrimônio do organismo de investimento coletivo.

## **PARTE I**

### **REGULAMENTO DE GESTÃO**

#### **CAPÍTULO I**

#### **Informações gerais sobre o Fundo, a sociedade gestora e outras entidades**

##### **1. O Fundo**

- a) A denominação do Fundo é "CA PATRIMÓNIO CRESCENTE – Fundo de Investimento Imobiliário Aberto".
- b) O Fundo constituiu-se como Fundo de Investimento Imobiliário Aberto, de acordo com a legislação aplicável.
- c) A constituição do Fundo foi autorizada por deliberação da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, adiante designada por CMVM, em 06 de Junho de 2005 e tem duração indeterminada.
- d) O Fundo iniciou a sua atividade em 15 de Julho de 2005.
- e) A data da última atualização do Prospeto foi a 26 de junho de 2023.
- f) O número de participantes do Fundo em 31 de outubro de 2023 é de 8.394 na Categoria A e 18.090 na Categoria B.

##### **2. A sociedade gestora**

- 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, SA., com sede social na Rua Tierno Galvan, Torre 3, 14º - 1070-274 Lisboa.
- b) A sociedade gestora é uma sociedade anónima, cujo capital social, inteiramente realizado, é de 375.000 Euros.
- c) A sociedade gestora 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) A substituição da Entidade Gestora só poderá ocorrer por sua iniciativa, caso se verifique a transferência dos poderes de administração e da estrutura de recursos humanos, materiais e técnicos para uma entidade gestora legalmente constituída, desde que o interesse dos participantes e o regular funcionamento do mercado não sejam afetados e mediante autorização da CMVM, a qual notifica a Entidade Gestora no prazo de 15 dias, a contar da receção do pedido completamente instruído. Na ausência de decisão da CMVM no prazo estabelecido, a autorização considera-se concedida. A substituição produz efeitos no final do mês seguinte àquele em que for autorizada ou em data diversa indicada pela requerente com o acordo expresso das sociedades gestoras e do depositário.
- e) Compete à sociedade gestora a prática de todos os atos e operações necessários ou convenientes à boa gestão do Fundo de Investimento, 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 Prospeto, no qual se inclui o Regulamento de Gestão, possam integrar o património do Fundo, outorgando as respetivas 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 respetivas 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 fornecer 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 semestral e um relatório anual da atividade e contas do Fundo;
  - xiii. Assegurar as relações contratuais estabelecidas com a Entidade Depositária, 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. Registar e conservar os documentos referentes ao Fundo e seus ativos.
- f) No exercício das suas atribuições, a sociedade gestora 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 da Unidade de Participação e uma adequada defesa dos interesses dos participantes.
- g) A sociedade gestora responde perante os participantes pelo incumprimento ou cumprimento defeituoso dos deveres legais e regulamentares aplicáveis e das obrigações decorrentes dos documentos constitutivos do Fundo.
- h) A sociedade gestora 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: i) Erros e irregularidades na avaliação ou na imputação de operações à carteira do Fundo; ii) Erros e irregularidades no processamento das subscrições e resgates; iii) Cobrança de quantias indevidas.

### **3. As entidades subcontratadas**

Não existem entidades subcontratadas pela sociedade gestora para qualquer tipo de prestação de serviços, no âmbito da gestão do Fundo.

### **4. O depositário**

- a) O Depositário dos ativos do Fundo é a Caixa Central – Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, C.R.L., com sede na Rua Castilho, nº 233/233-A, freguesia de Avenidas Novas, concelho de Lisboa, com o capital social

de 302.809.465,00 (trezentos e dois milhões oitocentos e nove mil quatrocentos e sessenta e cinco Euros), variável, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o número 258, pessoa coletiva n.º 501 464 301 que se encontra registada na CMVM como intermediário financeiro autorizado desde 17 de Novembro de 1995 sob o nº 137.

- b) Ao Depositário compete, designadamente as seguintes funções:
- i. Cumprir a Lei, os Regulamentos, os documentos constitutivos do Fundo e o contrato celebrado com a sociedade gestora, nomeadamente no que se refere à aquisição, alienação, subscrição, resgate, reembolso e à extinção de unidades de participação do Fundo;
  - ii. Guardar os ativos, com exceção de numerário, do Fundo, nos seguintes termos:
    - a. No que respeita a instrumentos financeiros que podem ser recebidos em depósito ou inscritos em registo, compete ao depositário guardar todos os instrumentos financeiros
    - b. que possam ser registados numa conta de instrumentos financeiros aberta nos seus livros e todos os instrumentos financeiros que lhe possam ser fisicamente entregues, assegurando que todos os instrumentos financeiros que possam ser registados numa conta de instrumentos financeiros aberta nos seus livros são registados nestes livros em contas separadas, em nome do organismo de investimento coletivo, para que possam a todo o tempo ser claramente identificadas como pertencentes ao Fundo;
    - c. No que respeita aos demais ativos, compete ao Depositário verificar, de acordo com a documentação e informação facultada pela sociedade gestora e, caso disponíveis, com base em comprovativos externos, que o Fundo é titular de direitos sobre os referidos ativos e registar os ativos relativamente aos quais essa titularidade é demonstrada, bem como manter um registo atualizado dos ativos.
  - iii. Executar as instruções da sociedade gestora, exceto se as mesmas forem contrárias à legislação aplicável e aos documentos constitutivos;
  - iv. Assegurar que, nas operações relativas aos ativos do Fundo, a contrapartida é entregue nos prazos conformes à prática de mercado;
  - v. Promover o pagamento aos participantes do valor do respetivo resgate das unidades de participação, reembolso ou produto da liquidação;
  - vi. Elaborar e manter atualizada a relação cronológica de todas as operações realizadas por conta do Fundo;
  - vii. Elaborar mensalmente o inventário discriminado dos ativos e dos passivos do Fundo;
  - viii. Fiscalizar e garantir perante os participantes do Fundo o cumprimento da legislação aplicável e dos documentos constitutivos do Fundo, designadamente (i) quanto à respetiva política de investimentos, incluindo a aplicação de rendimentos, (ii) à política de distribuição de rendimentos, (iii) ao cálculo do valor, à emissão, ao regate, reembolso, alienação e extinção de registo de unidades de participação e (IV) à matéria de conflito de interesses;
  - ix. Informar imediatamente a CMVM de incumprimentos detetados que possam prejudicar os participantes;
  - x. Informar imediatamente a sociedade gestora da alteração dos membros do seu órgão de administração, de modo que a sociedade gestora possa notificar imediatamente a Comissão do Mercado de Valores Mobiliários sobre a referida alteração;
  - xi. Assegurar o acompanhamento adequado da receção de todos os pagamentos efetuados pelos participantes, ou em nome destes, aquando da subscrição de unidades de participação.
- c) O Depositário responde perante a sociedade gestora e os participantes por qualquer prejuízo sofrido pelos participantes em resultado do incumprimento doloso ou por negligência das suas obrigações.
- d) O recurso por parte do depositário a serviços de terceiras entidades não afeta a responsabilidade prevista no número anterior.
- e) O Depositário acumula as funções de único intermediário financeiro registador das unidades de participação representativas do Fundo.

## 5. As entidades comercializadoras

- a) As entidades responsáveis pela colocação das Unidades de Participação do Fundo são a Caixa Central — Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, C.R.L., com sede na Rua Castilho, n.º 233/233-A, freguesia de Avenidas Novas, concelho de Lisboa, com o capital social de Euros 302.809.465,00 (trezentos e dois milhões oitocentos e nove mil quatrocentos e sessenta e cinco Euros) variável, com o número único de pessoa coletiva e de matrícula na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa 501464301 e as Caixas de Crédito Agrícola Mútuo, atuando como agentes da primeira, e que se encontram discriminadas no Anexo I ao presente Prospeto, e a Square Asset Management – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, SA.
- b) As Unidades de Participação do Fundo são comercializadas através dos Balcões e no serviço de Internet Banking da Caixa Central — Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, C.R.L, no site [www.creditagricola.pt](http://www.creditagricola.pt) para os clientes que tenham aderido a este serviço.

## 6. O Auditor

O Fundo é auditado pela Sociedade de ROCs Carlos Teixeira, Noé Gomes & Associados, S.R.O.C. Lda., com sede na Rua da Torrinha, 228 H, 6.º. Div. 1, 4050-610 Porto, inscrita na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas com o n.º 28 e na CMVM sob o n.º 20161383, fazendo-se representar pelo sócio Noé Gonçalves Gomes, Revisor Oficial de Contas inscrito na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas com o n.º 498 e na CMVM com o n.º 20160176 ou por qualquer um dos sócios ou revisores oficiais de contas contratados.

## 7. Os Peritos Avaliadores

Os peritos avaliadores independentes, responsáveis pelas avaliações dos imóveis do Fundo, que ocorrem com uma periodicidade mínima de seis meses e, ainda, quer previamente à sua aquisição e alienação, quer previamente ao desenvolvimento de projetos de construção, e sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel, e de acordo com a regulamentação emanada pela CMVM são os seguintes:

PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS	CMVM - Nº de Registo
ÁGUA BRANCA - Projectos de Engenharia, Unipessoal, Lda.	PAI/2003/0002
APPLETON CONSULTING, LDA	PAI/2012/0055
AURA REE PORTUGAL, LDA	PAI/2017/0031
BDOTPRIME - Mediação Imobiliária, Lda	PAI/2015/0029
BENEGE - Serviços de Engenharia e Avaliações, SA	PAI/2003/0006
CBRE - Consultoria e Avaliação de Imóveis, Unipessoal, Lda	PAI/2006/0001
CERAT - Consultores de Engenharia, SA	PAI/2005/0009
FAST VALUE, LDA	PAI/2006/0026
GAREN - Avaliações de Ativos, Lda.	PAI/2007/0019
HANDBIZ, LDA	PAI/2011/0054
JONES LANG LASALLE (PORTUGAL) - Sociedade Avaliações Imobiliárias, Unipessoal, Lda,	PAI/2006/0009
LUSOAVAL - Avaliação de Património, Lda	PAI/2005/0012
MORE VALUE - Avaliações, Lda	PAI/2014/0116
NCG – Consultoria e Gestão, Lda	PAI/2004/0029
NOVAVAL - Avaliações Imobiliárias e Serviços de Engenharia, Lda	PAI/2010/0075
NOVIMED SERVIÇOS - Serviços Imobiliários, Lda	PAI/2010/0040
PRIME YIELD - Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda	PAI/2005/0013
PROMATT - Avaliação e Gestão Imobiliária Lda	PAI/2017/0063
QUANTS, LDA	PAI/2018/0100
REVC - Real Estate Valuers and Consultants, Lda	PAI/2013/0102
RIGHT VALUE - Avaliação e Consultoria Imobiliária, Lda	PAI/2009/0044

ROCKVALUE - Consulting Portugal, Lda	PAI/2011/0023
SAVILLS PORTUGAL - Consultoria Lda	PAI/2006/0004
TERRAVAL – Avaliação e Consultoria Imobiliária, Lda	PAI/2005/0003
TKA, Lda	PAI/2006/0005
TORRES MASCARENHAS, LDA	PAI/2010/0054
TRUSTVAL – Avaliações e Consultadoria, Lda	PAI/2017/0047
UON Consulting, SA	PAI/2003/0023
URBANFLOW - Engenharia e Consultoria, Lda	PAI/2012/0032
X-YIELD - Sociedade de Avaliações Imobiliárias, Unipessoal Lda	PAI/2016/0204

## CAPÍTULO II

### Política de investimento do Património do fundo e política de rendimentos

#### 1. Política de Investimento do Fundo

##### 1.1 Política de Investimento

- a) O Fundo de Investimento Imobiliário Aberto orientará a sua política de investimento por princípios de rigor, rendibilidade e diversificação de risco, visando a maximização do valor das Unidades de Participação, através de uma criteriosa seleção dos valores, predominantemente imobiliários, que permitam gerar rendimento para o Fundo, quer através das rendas dos imóveis, quer pela valorização dos mesmos ao longo do tempo.
- b) A Política de investimento não tem como objetivo a realização de investimentos sustentáveis, mas a entidade Gestora do Fundo promove características sustentáveis, pelo que o Fundo se enquadra no Artigo 8º do Regulamento SFDR<sup>1</sup> *light green*, nos termos do Anexo 2. Os investimentos subjacentes a este produto financeiro não têm em conta os critérios da UE aplicáveis às atividades económicas sustentáveis do ponto de vista ambiental e/ou social, pelo que não estão alinhados com a Taxonomia Europeia ou seja, não tem qualquer objetivo percentual para a realização de investimentos em ativos sustentáveis.
- c) Os imóveis detidos pelo Fundo correspondem a prédios urbanos ou frações autónomas, prédios rústicos ou mistos, projetos de construção ou reabilitação, destinados a 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 outra atividade que seja legalmente admissível e justificável do ponto de vista económico. O Fundo pode adquirir imóveis em regime de propriedade plena ou em compropriedade (com outro OIA, empresa de seguros ou fundo de pensões), devendo existir, consoante seja aplicável, um acordo sobre a constituição da propriedade horizontal ou sobre a repartição dos rendimentos gerados pelo imóvel.  
 O Fundo poderá ainda investir em unidades de participação de fundos de investimento imobiliário abertos e em sociedades imobiliárias admitidas a negociação em mercado regulamentado ou em sistema de negociação multilateral.  
 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.
- d) Por forma a atingir o objetivo de valorização enunciado o património do Fundo será constituído por valores imobiliários localizados em estados-membros da União Europeia ou da OCDE, orientando os investimentos, maioritariamente, mas não exclusivamente, para Portugal Continental.

<sup>1</sup> Regulamento UE nº 2019/2088 do Parlamento Europeu e do Conselho de 27 de Novembro de 2019, relativo à divulgação de informações relacionadas com a Sustentabilidade no setor dos serviços financeiros e demais regulamentação complementar

### 1.1.1. Estratégias de Investimento e fatores de Sustentabilidade (ESG<sup>2</sup> - Ambiente, Social e Governação)

Reconhece-se a oportunidade de incorporar fatores de sustentabilidade ao longo da cadeia de valor dos investimentos, pelo que a Política de Investimento pondera as informações relativas a avaliações ESG no âmbito das análises de investimento efetuadas, com o objetivo de adquirir e explorar imóveis e, sempre que possível, melhorar o seu desempenho ambiental.

O Fundo, que se enquadra no 8º do Regulamento SFDR, promove características ambientais e/ou sociais, explicadas conforme o [Anexo 2](#), mas não tem em conta os critérios da UE aplicáveis às atividades económicas sustentáveis do ponto de vista ambiental, pelo que não está alinhado com a Taxonomia Europeia. Para mais informações, consulte a Política ESG da sociedade gestora, disponível em [www.squaream.pt](http://www.squaream.pt).

As questões de sustentabilidade são incorporadas ao longo da cadeia de valor dos investimentos realizados pelo Fundo. Entre outras formas de alcançar ou promover características ambientais e/ou sociais, a Entidade Gestora aplica os seguintes procedimentos:

- a) São ponderadas as informações relativas a análises ESG dos ativos imobiliários em que investe: (i) durante a fase de aquisição o objetivo passa por adquirir imóveis e implementar medidas de sustentabilidade de acordo com os objetivos para produtos Artigo 8 do Regulamento SFDR; (ii) na fase de desenvolvimento e exploração dos imóveis, o objetivo passa por mitigar os riscos e, conseqüentemente, aumentar os impactos positivos, criando valor através da gestão dos riscos de Sustentabilidade.
- b) A política de aquisição e exploração de imóveis procura, sempre que possível, melhorar o desempenho ambiental dos mesmos, ou seja, combater as alterações climáticas, através de (i) redução das emissões de CO<sub>2</sub>; (ii) aumento da eficiência energética; (iii) aumento da proporção de energia renovável; e (iv) promoção de aspetos de sustentabilidade nos contratos de arrendamento;
- c) Os riscos de sustentabilidade (Riscos ESG) são considerados no processo de decisão de investimento juntamente com fatores financeiros. Em função da informação disponível, a Entidade Gestora pondera, no curto, médio e longo prazo, os riscos relativos a eventos ESG com impacto nos investimentos realizados.

**1.1.2.** O controlo das atividades que são exercidas nos imóveis que são detidos pelo Fundo assume uma especial importância, não sendo permitido, em tais imóveis, o desenvolvimento de atividades económicas que contribuem negativamente para a concretização de objetivos de ESG. Assim, não são considerados elegíveis para a realização e manutenção de investimentos, os imóveis onde sejam desenvolvidas atividades (*política de exclusão aplicável a 100% da carteira do Fundo*):

- a. Proibidas ao abrigo da Lei nacional, europeia ou de quaisquer convenções internacionais, incluindo os princípios fundamentais dos Direitos dos Homens;
- b. De produção de armas e munições;
- c. De produção ou negociação de equipamento radioativo, salvo para fins medicinais ou de produção de energia, legalmente permitidos;
- d. Comércio não licenciado de espécies de vida selvagem ou em vias de extinção;
- e. Armazenagem de lixo perigoso, salvo para efeitos de reciclagem;
- f. Extração de carvão.

### 1.2 Parâmetro de Referência (*benchmark*)

Na gestão do Fundo, a entidade Gestora não utiliza nenhum parâmetro de referência.

---

<sup>2</sup> A sigla ESG significa *Environmental, Social and Governance*, em que (i) *Environmental (Ambiental)*, é o fator que considera as questões ambientais (nomeadamente alterações climáticas, e consumo de recursos), (ii) *Social (Social)*, diz respeito à parte social, promoção do respeito dos direitos humanos, a relação da entidade com as pessoas que ela se relaciona (trabalhadores, clientes, fornecedores e à comunidade em geral, incluindo-se neste ponto as respostas a questões de saúde e segurança, proteção do consumidor) e (iii) *Governance (Governação)*, são as políticas empresariais e de governação da entidade, nomeadamente, os códigos de ética e conduta, a política de remuneração, etc.

### 1.3 Limites ao Investimento e de endividamento

**1.3.1** A composição do património do Fundo obedece às normas legais em vigor, tendo que 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 de Investimento;
- c) O valor de um imóvel ou de outro ativo imobiliário não pode representar mais de 20% do ativo total do Fundo de Investimento;
- 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;
- e) O valor dos imóveis arrendados, ou objeto de outras formas de exploração onerosa, não pode superar 20% do ativo total do Fundo sempre que a contraparte ou contrapartes sejam:
  - i) A sociedade gestora;
  - ii) Entidades que detenham participações superiores a 10 % do capital social ou dos direitos de voto da sociedade gestora;
  - iii) Entidades que se encontrem em relação de domínio ou de grupo com a sociedade gestora, ou as Entidades com quem as primeiras se encontrem em relação de domínio ou de grupo;
  - iv) Entidades em que a sociedade gestora, 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) O limite de aquisição de unidades de participação em fundos de investimento é de 25% do ativo total dos Fundos por conta dos quais a aquisição é efetuada, apenas podendo ser adquiridas unidades de participação de fundos de investimento imobiliário abertos ou admitidas à negociação em mercado regulamentado ou em sistema de negociação multilateral
- g) A sociedade gestora não pode, relativamente ao conjunto de fundos de investimento imobiliário que administre, adquirir mais de 25% das unidades de participação de um fundo de investimento imobiliário.
- h) 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 e só pode ser efetuado desde que:
  - i. O objeto social da sociedade imobiliária se enquadre exclusivamente numa das atividades que podem ser diretamente desenvolvidas pelos fundos de investimento;
  - ii. O ativo da sociedade imobiliária seja composto por um mínimo de dois terços de imóveis passíveis de integrar diretamente a carteira do fundo de investimento;
  - iii. A sociedade imobiliária não possua participações em quaisquer outras sociedades;
  - iv. A sociedade imobiliária tenha sede estatutária e efetiva num dos Estados membros da União Europeia ou da OCDE no qual o respetivo fundo de investimento pode investir;
  - v. As contas da sociedade imobiliária sejam sujeitas a regime equivalente ao dos fundos de investimento em matéria de revisão independente e de reporte à CMVM de informação financeira;
  - vi. A sociedade imobiliária se comprometa contratualmente com a entidade gestora do fundo de investimento a prestar toda a informação que esta deva remeter à CMVM;
  - vii. Aos imóveis e outros ativos que integrem o património da sociedade imobiliária ou por esta adquiridos, explorados ou alienados, sejam aplicados princípios equiparáveis ao regime aplicável aos fundos de investimento, nomeadamente no que respeita a regras de avaliação, conflitos de interesse e prestação de informação;

viii. Cujas ações estejam admitidas à negociação em mercado regulamentado ou em sistema de negociação multilateral.

- i) Os investimentos fora da União Europeia não podem representar mais de 25% do ativo global do Fundo
- j) Para efeitos do disposto na alínea c), constituiu um imóvel, o conjunto das frações autónomas de um mesmo edifício submetido ao regime da propriedade horizontal, e o conjunto de edifícios contíguos funcionalmente ligados entre si pela existência de partes comuns afetas ao uso de todas ou algumas unidades ou frações que os compõem.

**1.3.2.** Os limites referidos nas alíneas a), b), d), e) e h) são aferidos em relação à média dos valores verificados no final de cada um dos últimos seis meses.

**1.3.3.** Em casos devidamente fundamentados o Fundo poderá deter transitoriamente uma estrutura patrimonial que não respeite algumas das alíneas do n.º 1.3.1 desde que a sociedade gestora obtenha, nos termos da Lei, a competente aprovação junto da CMVM.

## **2. Derivados, Reportes e Empréstimos**

- a) O Fundo não recorre à utilização de instrumentos financeiros derivados nem reportes.
- b) Não recorrendo o Fundo à utilização de instrumentos financeiros derivados nem reportes não são aplicáveis quaisquer técnicas e instrumentos de gestão específicas.
- c) O Fundo de Investimento 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.

## **3. Valorização dos Ativos**

### **3.1 Momento de referência da valorização**

- a) O valor da Unidade de Participação é calculado todos os dias úteis de acordo com os critérios contabilísticos e financeiros geralmente aceites e as normas legalmente estabelecidas, e determina-se pela divisão do valor líquido global do Fundo pelo número de Unidades de Participação em circulação. O valor líquido global do Fundo é apurado deduzindo à soma dos valores que o integram o montante de comissões e encargos suportados até ao momento da valorização da carteira do Fundo.
- b) O momento de referência para determinar a valorização dos ativos que integram o património do Fundo e o valor da carteira corresponde às dezassete horas, sendo este o momento relevante para efeitos da valorização.

### **3.2 Regras de valorimetria e cálculo do valor da unidade de participação**

- a) Sem prejuízo do disposto na alínea i) infra, os imóveis acabados são valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores de imóveis.
- b) Os imóveis adquiridos em regime de compropriedade com outros fundos de investimento ou com fundos de pensões, e desde que exista um acordo sobre a constituição da propriedade horizontal, são valorizados no ativo do Fundo na proporção da parte por este adquirida.
- c) Os imóveis adquiridos em regime de permuta são valorizados no ativo do Fundo pelo seu valor de mercado, sendo a responsabilidade decorrente da contrapartida respetiva, inscrita no passivo do Fundo, registada ao seu preço de custo ou de construção. A contribuição dos imóveis adquiridos nestes termos para efeitos do cumprimento dos limites previstos na lei deve ser aferida pela diferença entre o valor inscrito no ativo e aquele que figura no passivo.
- d) Os imóveis prometidos vender são valorizados ao preço constante do contrato-promessa de compra e venda, atualizado pela taxa de juro adequada ao risco da contraparte, quando, cumulativamente:
  - a. O organismo de investimento coletivo:
    - i. Receba tempestivamente, nos termos do contrato-promessa, os fluxos financeiros associados à transação;
    - ii. Transfira para o promitente-comprador os riscos e vantagens da propriedade do imóvel;
    - iii. Transfira a posse para o promitente adquirente;

- b. O preço da promessa de venda seja objetivamente quantificável;
- c. Os fluxos financeiros em dívida, nos termos do contrato-promessa, sejam quantificáveis.
- e) Os imóveis que integrem o património do Fundo estão sujeitos a avaliações por dois peritos avaliadores com uma periodicidade mínima de seis meses, sendo ainda necessário realizar-se avaliações nas seguintes situações:
  - i. Previamente à sua aquisição e alienação, não podendo a data de referência da avaliação do imóvel ser superior a seis meses relativamente à data do contrato em que é fixado o preço da transação;
  - ii. Sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel;
  - iii. Previamente à fusão e cisão do Fundo de Investimento, caso a última avaliação dos imóveis que integrem os respetivos patrimónios tenha sido realizada há mais de seis meses relativamente à data de produção dos efeitos da fusão.
- f) As unidades de participação dos fundos de investimento que integram o património do Fundo, são avaliadas ao último valor divulgado ao mercado pela respetiva entidade gestora, exceto no caso de unidades de participação admitidas à negociação em mercado regulamentado, às quais se aplica o disposto na alínea seguinte.
- g) Os restantes ativos, designadamente as participações em sociedades imobiliárias, são valorizados ao preço de fecho do mercado mais representativo e com maior liquidez onde os valores se encontrem admitidos à negociação ou, na sua falta, de acordo com as metodologias previstas nos Artigos 31º e 32º do Regulamento da CMVM 2/2015.
- h) O valor da Unidade de Participação calculado em cada dia poderá ser superior, inferior ou igual ao do dia anterior. A oscilação do valor da Unidade de Participação é função da variação do preço dos ativos que compõem a carteira do Fundo.
- i) Os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição, desde o momento em que passam a integrar o património do Fundo, e até que ocorra a avaliação seguinte.

#### 4. Comissões e encargos a suportar pelo Fundo

O valor líquido global do organismo de investimento coletivo é apurado deduzindo à soma dos valores que o integram o montante de comissões e encargos suportados até ao momento da valorização da carteira, independentemente do seu pagamento.

A dedução referida no parágrafo anterior é processada sequencialmente, da seguinte forma:

- a) Dedução ao património do organismo de investimento coletivo de todos os encargos legais e regulamentares, com exceção dos referentes à comissão de gestão, à comissão de depósito e à taxa de supervisão;
- b) Dedução, em simultâneo, da comissão de gestão fixa e da comissão de depósito;
- c) Dedução da comissão de gestão variável; e
- d) Dedução da taxa de supervisão devida à CMVM.

#### Tabela de encargos

CUSTOS	% DA COMISSÃO	
<b>IMPUTÁVEIS DIRETAMENTE AO PARTICIPANTE</b>		
Comissão de subscrição	0%	
Comissão de resgate	<b>Classe A</b>	2%
	Até 364 dias (inclusive)	
	De 365 a 1094 dias (inclusive)	1%
	Mais de 1095 dias (inclusive)	0%
	<b>Classe B</b>	
De 365 a 1094 dias (inclusive)	1%	
Mais de 1095 dias (inclusive)	0%	

IMPUTÁVEIS DIRETAMENTE AO FUNDO	
Comissão de gestão	
Componente fixa (taxa anual)	1%
Componente 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: $10\% \times [\text{Rendibilidade do Fundo} - (\text{Euribor a 12 meses} + 2\%)]$ , não podendo esta componente, em valor absoluto, exceder 1% (um por cento) ao ano.
Comissão de depósito (taxa anual)	0,25%
Taxa de supervisão (taxa mensal)	0,0026%
Outros Custos (não considerados no cálculo da taxa de encargos correntes)	Despesas relativas a imóveis que façam parte do património do fundo, comissões bancárias, impostos e taxas

### Tabela de Encargos Correntes durante o ano de 2022

ENCARGOS	VALOR	% VLG
Comissão de Gestão - componente fixa	10.791.209,48€	1,0431%
Comissão de depósito	2.697.802,38€	0,2608%
Taxa de supervisão	240.000,00€	0,0232%
Custos de Auditoria	70.110,00€	0,0068%
Outros encargos correntes	3.889.435,40€	0,3759%
Total Encargos correntes	17.688.557,26€	1,7097 %
<b>TAXA ENCARGOS CORRENTES (TEC)</b>		<b>1,7097 %</b>

#### 4.1 Comissão de Gestão

- Pelo exercício da sua atividade, a sociedade gestora receberá do Fundo uma comissão composta por uma componente fixa e uma componente variável:
  - Componente fixa – Taxa nominal de 1% (um por cento) ao ano, calculada diariamente sobre o património líquido do Fundo, cobrada mensalmente até ao último dia útil do mês seguinte;
  - Componente 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:  $10\% \times [\text{Rendibilidade do Fundo} - (\text{Euribor a 12 meses} + 2\%)]$ , não podendo esta componente, em valor absoluto, exceder 1% (um por cento) ao ano.
- A comissão será calculada diariamente de acordo com a fórmula acima indicada tendo por base o património líquido do Fundo e cobrada anualmente até ao último dia útil de janeiro.

#### 4.2 Comissão de Depósito

Pelo exercício da sua atividade, o Depositário receberá do Fundo uma comissão equivalente a uma taxa nominal anual de 0,25% (zero vírgula vinte e cinco por cento) calculada diariamente sobre o património líquido do Fundo e cobrada trimestralmente até ao último dia útil do mês seguinte.

#### 4.3 Outros Encargos

Para além da comissão de gestão e de depósito, constituem encargos do Fundo, os seguintes:

- Honorários de peritos avaliadores respeitantes a avaliações obrigatórias, periódicas ou não, e relativos a valores imobiliários a adquirir, desde que venham a integrar os valores do Fundo, ou que sejam já parte integrante do património do Fundo;
- Honorários de revisores oficiais de contas ou sociedades de revisores oficiais de contas relativos à certificação das contas do Fundo;
- Todas as despesas com honorários de advogados e solicitadores, relativamente a imóveis que constituam património do Fundo;

- d) Todas as despesas ou custos judiciais referentes a processos em que o Fundo, na sua qualidade de proprietário esteja envolvido;
- e) Impostos relativos a rendimentos produzidos pelo património do Fundo;
- f) Despesas com custos de financiamento relacionados com endividamento;
- g) Taxas de saneamento relativas a imóveis que façam parte do património do Fundo;
- h) Honorários referentes à prestação de serviços de mediação imobiliária de ativos imobiliários que integrem ou venham a integrar o património do Fundo, desde que relativos a negócios que se concretizem para o Fundo;
- i) Emolumentos notariais e registais relativos a valores imobiliários que integrem o património do Fundo;
- j) Custos referentes a campanhas publicitárias que tenham por objeto ativos imobiliários propriedade do Fundo;
- k) Elaboração de estudos, projetos e fiscalização de obras, incluindo a respetiva coordenação, licenças e outros custos inerentes à exploração imobiliária, relativamente a imóveis que integrem ou venham a integrar o património do Fundo;
- l) Todos os encargos com a realização de manutenção e/ou benfeitorias nos bens do Fundo, incluindo para efeitos de maior eficiência/sustentabilidade, bem como as diversas taxas e impostos que existam ou venham a existir e que sejam devidos pelo proprietário;
- m) Encargos associados à operação comercial dos imóveis, incluindo com operadores comerciais dos mesmos, nomeadamente, operadores de centros comerciais;
- n) Custos com compensações e indemnizações a arrendatários ou outros ocupantes de imóveis que integrem o património do Fundo;
- o) Seguros, obrigatórios ou não, que tenham por objeto imóveis integrantes do património do Fundo;
- p) Comissões bancárias que não sejam devidas ao depositário do Fundo de corretagem, taxas de bolsa e de operações fora de bolsa, bem como outros encargos relativos à compra e venda de valores mobiliários;
- q) Impostos e taxas que sejam devidos pela transação e detenção de valores mobiliários e imobiliários integrantes do património do Fundo;
- r) Taxa de supervisão do Fundo de Investimento devida à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, no valor mensal de 0,026 por mil do valor líquido global do Fundo, no último dia de cada mês, não podendo a coleta ser inferior a € 200 nem superior a € 20 000;
- s) Quaisquer publicações obrigatórias realizadas por conta do Fundo;
- t) Contribuições para despesas de condomínio, incluindo a segurança, limpeza, manutenção, seguros, fornecimentos e abastecimentos de água, energia e telecomunicações, e outras despesas relativas a prédios ou frações autónomas de que o Fundo seja proprietário.
- u) Outros custos devidamente documentados e que decorram de obrigações legais.

## **5. Política de distribuição de rendimentos**

O Fundo capitalizará a totalidade dos rendimentos obtidos e, nesse sentido, é um fundo de capitalização. Os rendimentos do Fundo não são distribuídos.

## **CAPÍTULO III**

### **Unidades de participação e condições de subscrição e resgate**

#### **1. Características gerais das unidades de participação**

##### **1.1 Definição**

O património do Fundo é representado por valores mobiliários que representam direitos de conteúdo idêntico, sem valor nominal, a uma fração daquele património que se designam unidades de participação.

##### **1.2 Formas de representação**

As unidades de participação adotam a forma escritural, são nominativas, inteiras e desmaterializadas.

O Fundo é composto por duas classes distintas de Unidades de Participação:

- i) Unidades de participação da Classe A, emitidas até à data de 25 de Setembro de 2015, as quais podem ser resgatadas diariamente, nos termos do disposto no ponto 3.1, alíneas b) e e) (Condições de resgate) do presente Prospeto;
- ii) Unidades de participação da Classe B, emitidas a partir de 26 de Setembro de 2015, as quais têm uma periodicidade de resgate bimestral para os participantes não profissionais e semestral para os participantes classificados como profissionais nos termos do artigo 30º do Código dos Valores Mobiliários, conforme o disposto no ponto 3.1, alíneas b) e f) (Condições de resgate) do presente Prospeto.

**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.**

**A partir do dia 8 de Janeiro de 2020 as unidades de participação da Classe B, subscritas por investidores não profissionais, passam a ter uma periodicidade de resgate bimestral.**

### **1.3 Sistema de registo**

O sistema de registo das unidades de participação do Fundo é assegurado por um único intermediário financeiro registador, sendo o Banco Depositário a entidade responsável pelo registo.

## **2. Valor da Unidade de Participação**

### **2.1 Valor inicial**

O valor das Unidades de Participação da classe A, para efeitos de constituição do Fundo foi de 10 Euros (dez Euros) cada uma.

### **2.2 Valor para efeitos de subscrição**

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. O pedido de subscrição é assim efetuado a preço desconhecido.

### **2.3 Valor para efeitos de resgate**

- a) 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.
- b) O valor da Unidade de Participação para efeitos de resgate da classe B será:
  - i) Para os investidores não profissionais, calculado com referência ao último dia útil dos meses de Janeiro, Março, Maio, Julho, Setembro e Novembro de cada ano civil, é o valor conhecido e divulgado no primeiro dia útil dos meses imediatamente subsequentes. O pedido de resgate é assim efetuado a preço desconhecido.
  - ii) Para os investidores classificados como investidores profissionais nos termos do artigo 30º do Código dos Valores Mobiliários, calculado com referência ao último dia útil dos meses de Maio e Novembro de cada ano civil, é o valor conhecido e divulgado no primeiro dia útil dos meses imediatamente subsequentes. O pedido de resgate é assim efetuado a preço desconhecido.

## **3. Condições de Subscrição e de resgate**

### **3.1 Períodos de subscrição e resgate**

- a) A periodicidade das subscrições será diária.
- b) 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* na presente alínea.

- c) O resgate das unidades de participação da classe B tornar-se-á efetivo no primeiro dia útil do mês seguinte.
- d) 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.
- e) Os pedidos de resgate das unidades de participação da Classe A poderão ser efetuados diariamente sendo que, os pedidos efetuados após as dezasseis horas apenas poderão ser considerados no dia útil seguinte.
- f) Os pedidos de resgate das unidades de participação da Classe B terão que ser efetuados com uma antecedência mínima de dois meses (para os participantes não profissionais) ou seis meses (para os participantes profissionais), em relação às datas de referência para efeitos de resgate referidas na alínea b) *supra*.
- g) 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.
- h) Os participantes da classe B apenas podem solicitar o resgate das unidades de participação decorridos doze (12) meses da data da respetiva subscrição.

### 3.2 Subscrições e resgates em numerário ou em espécie

Exceionalmente, e mediante aceitação da sociedade gestora, a liquidação dos atos de subscrição das unidades de participação do Fundo poderá ser realizada em espécie o mesmo se verificando para o resgate

## 4. Condições de subscrição

### 4.1 Mínimos de subscrição

O montante mínimo de subscrição inicial é igual ou superior a 25 Unidades de Participação. Não há montante mínimo definido para subscrições adicionais.

### 4.2 Comissões de subscrição

Não existe qualquer comissão para efeitos de subscrição.

### 4.3 Data da subscrição efetiva

A subscrição assume-se como efetiva quando a importância correspondente ao preço de emissão é integrada no ativo do Fundo, ou seja, no dia útil seguinte ao da data do pedido de subscrição, (desde que o pedido seja efetuado até às dezasseis horas), altura em que o respetivo valor é, por um lado debitado ao participante que adquire Unidades de Participação e, por outro, incorporado no valor global do Fundo.

## 5. Condições de Resgate

### 5.1 Condições de resgate

#### **Para as unidades de participação da Classe A**

- a) No ato de resgate de Unidades de Participação da Classe A do Fundo é cobrada uma comissão 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:

Até 364 dias (inclusive)	2%
De 365 a 1094 dias (inclusive)	1%
Mais de 1095 dias (inclusive)	0%

- b) Ficam isentas da comissão de resgate referida no número anterior, 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).
- c) 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.
- d) A comissão de resgate cobrada nesta classe de unidades de participação reverte a favor do Fundo.
- e) 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 objeto de não oposição pela CMVM.

#### **Para as unidades de participação da Classe B**

- a) No resgate de Unidades de Participação da Classe B é cobrada uma comissão 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:

De 365 a 1094 dias (inclusive)	1%
Mais de 1095 dias (inclusive)	0%

- b) Ficam isentos da comissão de resgate referida no número anterior todos os pedidos de resgate superiores a €2.000.000 (dois milhões de euros).
- c) 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.
- d) A comissão de resgate cobrada nesta classe de unidades de participação reverte a favor do Fundo.
- e) 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 objeto de não oposição pela CMVM.

#### **5.2 Pré-aviso**

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;
- a contar 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.

#### **6. Condições de suspensão das operações de subscrição e resgate das Unidades de Participação**

- a) Quando os pedidos de resgate de Unidades de Participação excederem, num período não superior a cinco dias, 10% do valor líquido global do Fundo de Investimento, desde que esgotados os meios líquidos detidos pelo Fundo e o recurso ao endividamento, a sociedade gestora poderá suspender as operações de resgate.
- b) A sociedade gestora deve suspender as operações de resgate ou de subscrição quando, apesar de não se verificarem as circunstâncias previstas no ponto anterior, o interesse dos participantes o aconselhe.
- c) Decidida a suspensão, a sociedade gestora deve promover a afixação, bem visível, em todos os locais e através dos meios previstos para a comercialização das Unidades de Participação do Fundo de Investimento, de um aviso destinado a informar o público sobre a situação de suspensão e, logo que possível, a sua duração.
- d) As suspensões previstas nas alíneas a) e b), as razões que as determinarem, a justificação do interesse dos participantes e, bem assim, a duração prevista para a suspensão e a fundamentação da mesma devem ser imediatamente comunicadas pela sociedade gestora à CMVM.
- e) A suspensão do resgate não abrange os pedidos que tenham sido apresentados até ao fim do dia anterior ao do envio da comunicação à CMVM.

- f) A CMVM, por sua iniciativa ou a solicitação da sociedade gestora, pode, quando ocorram circunstâncias excepcionais suscetíveis de perturbarem a normal atividade do Fundo de Investimento ou de porem em risco os legítimos interesses dos investidores, determinar a suspensão da subscrição ou do resgate das Unidades de Participação do Fundo de Investimento, a qual produz efeitos imediatos relativamente a todos os pedidos de resgate que, no momento da notificação da suspensão, não tenham sido satisfeitos.
- g) A suspensão do resgate não determina a suspensão simultânea da subscrição, mas a subscrição de Unidades de Participação só pode efetuar-se mediante declaração escrita do participante de que tomou prévio conhecimento da suspensão do resgate.

## **CAPÍTULO IV**

### **Direitos e obrigações dos participantes**

A qualidade de participante do Fundo adquire-se com a subscrição de Unidades de Participação das Classes A e B e após a respetiva liquidação financeira.

Os Participantes têm direito nomeadamente a:

- a) Receber um exemplar atualizado do Documento de Informação Fundamental (DIF) com suficiente antecedência, relativamente à subscrição do Fundo, qualquer que seja a modalidade de comercialização do Fundo;
- b) Obter o Prospeto, no qual se inclui o Regulamento de Gestão e os documentos de prestação de contas do Fundo, junto da sociedade gestora, e das entidades Comercializadoras, qualquer que seja a modalidade de comercialização do Fundo, que serão enviados sem encargos aos Participantes que o requeiram;
- c) Subscrever e resgatar as Unidades de Participação nos termos da Lei e nas condições constantes dos documentos constitutivos do Fundo, tendo os participantes direito a, nos casos em que se verifique um aumento global das comissões de gestão e de depósito a suportar pelo Fundo ou uma modificação significativa da política de investimentos e da política de distribuição de rendimentos, proceder ao resgate das unidades de participação sem pagar a respetiva comissão até à entrada em vigor das referidas alterações;
- d) Receber o montante correspondente ao valor do resgate ou do produto da liquidação das unidades de participação;
- e) Serem ressarcidos pela sociedade gestora dos prejuízos sofridos sem prejuízo do exercício do direito de indemnização que lhe seja reconhecido, nos termos gerais de direito, sempre que, em consequência de erros imputáveis àquela ocorridos no processo de valorização e divulgação do valor da Unidade de Participação, a diferença entre o valor que deveria ter sido apurado de acordo com as normas aplicáveis e o valor efetivamente utilizado nas subscrições e resgates seja igual ou superior, em termos acumulados, a 0,5% do valor da Unidade de Participação e o prejuízo sofrido pelo participante seja superior a €5,00.
- f) Serem ressarcidos pela sociedade gestora em virtude de erros ocorridos na imputação das operações de subscrição e resgate ao património do Fundo, designadamente pelo intempestivo processamento das mesmas;
- g) Receber os montantes devidos nos termos dos pontos anteriores no prazo máximo de 30 dias após a deteção e apuramento do erro, sendo tal procedimento individualmente comunicado aos mesmos dentro de idêntico prazo;
- h) Serem informados individualmente das seguintes situações:
  - Dissolução;
  - Liquidação do Fundo;
  - Aumento global das comissões de gestão e de depósito);
  - Modificação significativa da política de investimento, da política de distribuição de rendimentos, da política de endividamento ou da periodicidade de cálculo ou divulgação do valor das unidades de participação;
  - Substituição da Sociedade gestora ou do Depositário.

- i) A subscrição de Unidades de Participação do Fundo implica a aceitação dos documentos constitutivos do Fundo, incluindo Prospeto, do qual faz parte o Regulamento de Gestão e confere à Sociedade gestora todos os poderes necessários para realizar os atos de administração do Fundo.

## **CAPÍTULO V**

### **Condições de liquidação do Fundo**

- a) Só a Entidade Gestora poderá decidir, fundada no interesse dos participantes e com salvaguarda da defesa do mercado a dissolução e subsequente liquidação e partilha do Fundo.

Tomada a decisão de dissolução, com salvaguarda da defesa do mercado, deve a mesma ser imediatamente comunicada à CMVM e publicada no sistema de difusão de informação da CMVM.

O reembolso das Unidades de Participação deve ocorrer no prazo máximo de um ano a contar da data de início da liquidação do Fundo.

O valor final de liquidação do Fundo é divulgado pela Sociedade gestora, nos locais e através dos meios previstos para a comercialização das Unidades de Participação do Fundo de Investimento, no decurso dos cinco dias úteis subsequentes ao seu apuramento definitivo, devendo as contas de liquidação do Fundo de Investimento ser enviadas à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários no prazo de cinco dias úteis a contar da data do encerramento da liquidação que ocorre no momento do pagamento do produto da liquidação aos participantes.

A decisão de dissolução e respetivos motivos é imediatamente comunicada, individualmente, a cada participante, sendo ainda objeto de aviso imediato ao público, afixado em todos os locais de comercialização das unidades de participação, pelas entidades comercializadoras. Durante o período de liquidação:

- i) suspendem-se os deveres de informação sobre o valor das unidades de participação e sobre a composição da carteira do Fundo;
  - ii) mantém-se o dever de elaboração, envio e publicação de relatórios e contas, devendo ainda ser enviada mensalmente à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários uma memória explicativa da evolução do processo de liquidação;
  - iii) apenas são realizadas pelo liquidatário as operações adequadas à liquidação;
  - iv) o Depositário mantém os seus deveres e responsabilidades.
- b) A dissolução por decisão da Sociedade gestora determina a imediata suspensão das subscrições e dos resgates e a entrada imediata em liquidação.
- c) Os participantes do Fundo não podem exigir a sua liquidação.

## **PARTE II**

### **Informação adicional exigida nos termos do Anexo IV, secções 1 e 2, previsto no nº 4 do artigo 85º do Regime da Gestão de Ativos**

## **CAPÍTULO I**

### **Outras informações sobre a sociedade gestora e outras entidades**

#### **1. Outras informações sobre a sociedade gestora**

- a) A composição dos Órgãos Sociais da sociedade gestora é a seguinte:

***Órgão de Administração:***

Presidente	Dr. Pedro Gabriel Folgado Bordalo Coelho
------------	--

Vogais	Arqt <sup>a</sup> . Luísa Augusta Moura Bordado; Dr. Luís Fernão de Moura Torres Souto; Dra. Patrícia Lima de Almeida e Vasconcelos Guerreiro; Dr. Fernando José Rodrigues Ferreira; Dr. Jorge Manuel de Carvalho Pereira (Não Executivo).
--------	--

**Órgão de Fiscalização:**

**Conselho Fiscal**

Presidente	Eng. Manuel Azevedo Braga;
Vogais	Dr. Carlos Eduardo Pais e Jorge; Dr. Henrique João Martins Gomes Salinas Monteiro;
Suplente	Dr. Carlos Alexandre de Pádua Corte-Real Pereira;

ROC	UHY – Oliveira, Branco & Associados, SROC, Lda.
-----	---

**Mesa da Assembleia Geral**

Presidente	Dr. António José Rodrigues Frutuoso de Melo;
Secretário	Dr. Guilherme Frutuoso de Melo.

b) Principais funções exercidas pelos membros do Órgão de Administração fora da entidade gestora:

▪ **Dr. Pedro Gabriel Folgado Bordalo Coelho**

*Vice-Presidente do Conselho de Administração:*

Rightsquare SGPS, S.A.

*Gerente:*

Square Asset Management II Consulting – Gestão e Consultoria Imobiliária, Lda

Great Business – Sociedade Imobiliária, Lda.

Filosofia de Vivências – Estudos de Mercado Imobiliário, Lda.

▪ **Arqt<sup>a</sup> Luísa Augusta Moura Bordado**

*Vogal do Conselho de Administração:*

Rightsquare SGPS, S.A.

*Gerente:*

Square Asset Management II Consulting – Gestão e Consultoria Imobiliária, Lda

▪ **Dra. Patrícia Lima de Almeida e Vasconcelos Guerreiro**

*Gerente:*

Tática Plural – Gestão de Patrimónios e Consultoria de Investimentos, Lda.

c) A Sociedade gestora não se encontra em relação de domínio ou grupo com qualquer das entidades referidas como “Depositário” e “Entidades Comercializadoras”.

d) Fundos geridos pela Sociedade gestora:

**Fundos geridos pela Sociedade gestora a 31 de outubro de 2023**

DENOMINAÇÃO	TIPO	POLÍTICA DE INVESTIMENTO	VLGF EM EUROS	Nº PARTICIPANTES
Carteira Imobiliária	Fundo de Investimento Aberto	O Fundo investe em valores imobiliários urbanos e rústicos	56.457.947€	2
CA Património Crescente	Fundo de Investimento Aberto	O Fundo investe em valores imobiliários urbanos	1.179.042.017€	Classe A –8.394 Classe B –18.090
Property Core	Fundo de Investimento Aberto	O Fundo investe em valores imobiliários urbanos	50.890.238€	Classe A 2350
Saudeinveste	Fundo de Investimento Fechado	O Fundo investe em valores imobiliários urbanos	160.410.845	2
IREEHF	SIC Imobiliária Fechada	A SIC investe em ativos imobiliários	124.538.310	1
Número total de Fundos 5	_____	_____	<b>Valor total €</b> 1.571.339.357	_____

e) Para o esclarecimento de quaisquer dúvidas ou obtenção de informações adicionais deverá ser contactada a sociedade gestora:

*Square Asset Management – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.*  
*Rua Tierno Galvan, Torre 3, 14º, 1070-274 Lisboa*  
*Telef.: 21 380 82 90 | Fax: 21 380 82 99 | e-mail: [geral@squaream.pt](mailto:geral@squaream.pt)*

## 2. Política de remuneração

- A política de remunerações da sociedade gestora encontra-se em alinhamento com o quadro normativo vigente e a adoção de boas práticas do mercado, aplicando-se aos órgãos sociais e aos colaboradores com funções de direção em áreas relevantes da sociedade gestora, nos termos estabelecidos na mesma. A política adotada é adequada à dimensão, organização interna e tipo de atividade desenvolvida, neutra do ponto de vista do género e previne conflitos de interesses, sendo consentânea com a promoção de uma gestão sólida e eficaz dos riscos e não encorajadora da assunção de riscos incompatíveis com os perfis de risco dos fundos sob sua gestão.
- Os detalhes da política de remuneração atualizada encontram-se disponíveis em [www.squaream.pt](http://www.squaream.pt), sendo facultada gratuitamente uma cópia em papel aos investidores que o solicitarem.

## 3. Autoridade de Supervisão

A entidade de supervisão do Fundo é a Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), com sede na Rua Laura Alves, n.º 4, 1050-138 Lisboa.

## CAPÍTULO II

### Divulgação de informação

#### 1. Valor da unidade de participação

- A sociedade gestora fará publicar, todos os dias úteis, no sistema de difusão da CMVM, o valor da Unidade de Participação.
- O valor da Unidade de Participação estará ainda disponível diariamente em todos os locais de comercialização e através dos meios utilizados para a comercialização à distância do Fundo.

## 2. Consulta da carteira

A composição da carteira do Fundo é reportada mensalmente à CMVM, podendo ser consultada no seu sistema eletrónico de difusão de informação com referência ao último dia de cada trimestre.

## 3. Documentação do Fundo

- Toda a documentação relativa ao Fundo poderá ser obtida junto das entidades comercializadoras, bem como aos balcões do Banco Depositário, e poderá ser enviada aos participantes, sem quaisquer ónus ou encargos, a pedido destes.
- A sociedade gestora publicará um aviso no sistema de difusão da CMVM, para anunciar que se encontram à disposição dos Participantes o Relatório e Contas Anual e Semestral do Fundo.

## 4. Relatório e Contas do Fundo

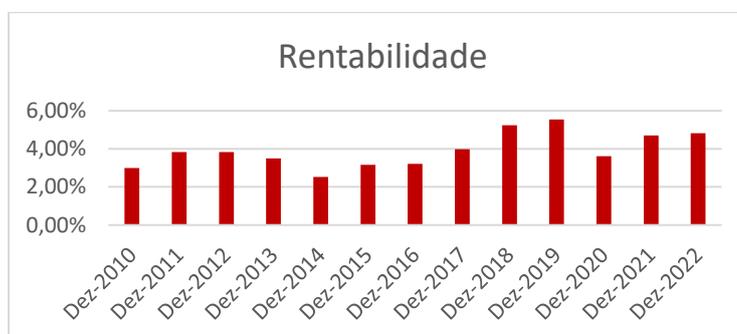
- As contas anuais do Fundo encerram-se em 31 de Dezembro de cada ano.
- A sociedade gestora disponibilizá-las-á no prazo de cinco meses subsequentes àquela data. São acompanhadas de um relatório, elaborado nos termos da Lei, e do parecer da entidade fiscalizadora de contas. As contas serão submetidas a certificação legal, por revisor oficial de contas que não integre o Conselho Fiscal da sociedade gestora, que se pronunciará sobre a avaliação efetuada pela entidade gestora dos valores do Fundo.
- O relatório anual acima referido estará à disposição do público nas instalações e sites da sociedade gestora, da Entidade Depositária e dos comercializadores.

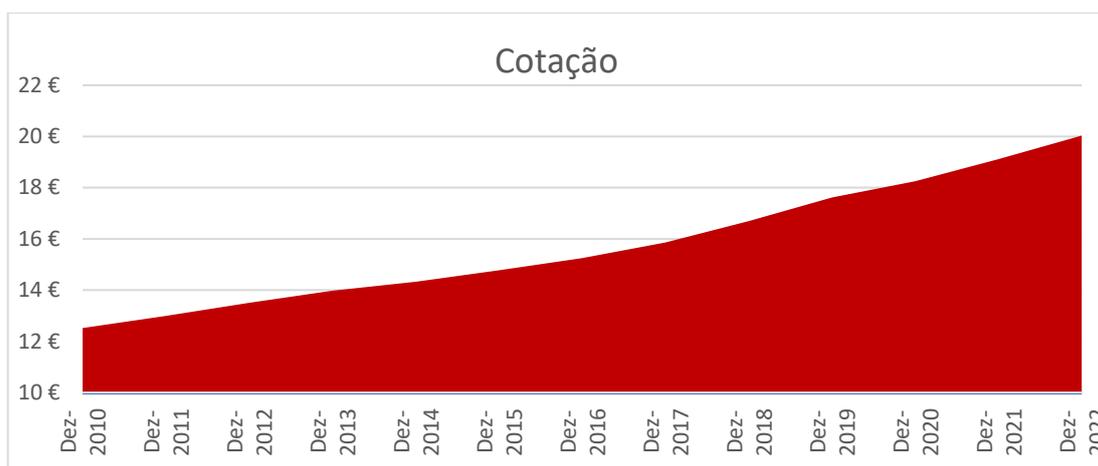
## CAPÍTULO III

### Evolução histórica dos resultados do Fundo

#### a) Evolução da Unidade de Participação, Rendibilidade e Risco históricos

Ano	Rentabilidade
Dez-2010	3,00%
Dez-2011	3,84%
Dez-2012	3,83%
Dez-2013	3,50%
Dez-2014	2,53%
Dez-2015	3,16%
Dez-2016	3,21%
Dez-2017	3,98%
Dez-2018	5,24%
Dez-2019	5,55%
Dez-2020	3,62%
Dez-2021	4,71%
Dez-2022	4,82%





### b) Rendibilidades divulgadas

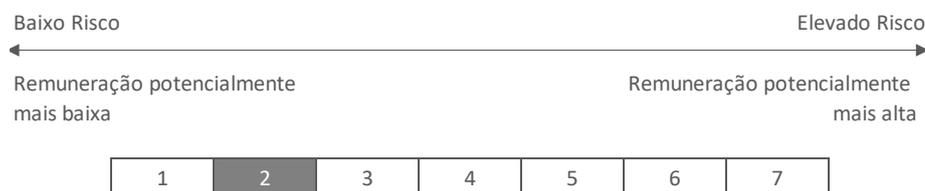
As rendibilidades divulgadas representam dados passados, não constituindo garantia de rentabilidade futura, uma vez que o valor das unidades de participação pode aumentar ou diminuir em função do nível de risco que varia entre 1 (risco mínimo/baixo) e 7 (risco máximo/muito alto).

As rendibilidades aqui divulgadas não incluem a comissão de resgate.

O risco varia entre 1 e 7. Quanto maior o risco, maior será a oscilação da unidade de participação, sendo que o respetivo valor pode aumentar ou diminuir em função da avaliação dos ativos que integram o património do Fundo.

### c) Indicador sintético de risco e de remuneração

A área sombreada da escala abaixo evidencia a classificação do Fundo em termos do seu risco, calculado com base em dados históricos das rendibilidades mensais dos últimos cinco anos, conforme estipulado no Regulamento n.º 2/2015 da CMVM.



- Os dados históricos podem não constituir uma indicação fiável do perfil de risco futuro do Fundo.
- A categoria de risco indicada pode variar ao longo do tempo.
- A categoria de risco mais baixa não significa que se trate de um investimento isento de risco.
- A categoria de risco do Fundo traduz o desempenho histórico do mesmo, sem prejuízo da advertência acima relativa aos dados históricos
- O nível de Risco e Rentabilidade é devido à natureza dos investimentos e às flutuações das suas rendibilidades no passado.
- O Indicador de Risco e de Remuneração foi calculado usando o desempenho histórico (dos últimos cinco anos). Estes dados históricos podem não ser um indicador fiável do perfil de risco futuro.

O Indicador Sumário de Risco (ISR) apresentado no Documento de Informação Fundamental (“DIF”) do Fundo pode não ser coincidente com o Indicador Sintético de Risco e Remuneração (ISRR) apurado no presente documento, atendendo a que ambos os indicadores têm por base metodologias distintas. Os cálculos efetuados para apuramento do ISRR acima apresentado utilizam um histórico de dados correspondente a 5 anos e têm em consideração apenas o risco de mercado. No caso do ISR é efetuada uma conjugação entre o risco de mercado e o risco de crédito e o seu apuramento baseia-se no período de detenção recomendado do Fundo correspondente a 3 anos.

## **CAPÍTULO IV**

### **Perfil do investidor a que se dirige o Fundo**

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.

O Fundo adequa-se igualmente a investidores que têm preocupações relacionadas com a sustentabilidade e desejam investir num produto que promove características ambientais e/ou sociais.

O investimento neste Fundo deve ser realizado numa perspetiva de médio/longo prazo, com um período mínimo recomendado de 3 anos, podendo não ser adequado a investidores que pretendam retirar o seu dinheiro no prazo de 2 anos.

## **CAPÍTULO V**

### **Regime Fiscal**

A informação seguinte sintetiza o regime fiscal atualmente em vigor em Portugal, considerando a reforma do regime de tributação dos OIC e dos respetivos participantes, ocorrida em 01 de julho de 2015, com a entrada em vigor Decreto-Lei nº7/2015 de 13 de janeiro, que alterou o artigo 22.º do EBF, introduziu o novo artigo 22.º -A e, bem assim, definiu o correspondente regime transitório.

*O enquadramento aqui descrito é o geral e está sujeito a alterações que poderão ter efeito retroativo.*

#### **1. Tributação do OIC:**

##### **1.1 Imposto sobre o rendimento das Pessoas Coletivas (“IRC”)**

O OIC é tributado à taxa geral de IRC (21%) sobre o seu lucro contabilístico, corrigido nos termos do Código do IRC, com exclusão dos rendimentos de capitais, prediais e mais/menos-valias obtidos e os correspondentes gastos incorridos, bem como dos rendimentos e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam a seu favor.

A referida exclusão de tributação na esfera do OIC, em sede de IRC, não compreende, porém, os rendimentos (e gastos) de capitais, prediais e mais/menos-valias que tenham proveniência de entidades com residência ou domicílio em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável, constante da lista aprovada em portaria do membro do Governo responsável para o efeito.

*Regime transitório - As mais e menos-valias decorrentes da alienação de imóveis adquiridos antes de 1 de julho de 2015, e aos quais seja aplicável a exclusão de tributação introduzida naquela data, são tributadas nos termos do regime em vigor até 30 de junho de 2015, na proporção correspondente ao período de detenção daqueles ativos até 30 de junho de 2015 face ao período de detenção total. Por outro lado, as mais e menos-valias apuradas com os restantes ativos adquiridos antes de 1 de julho de 2015, e aos quais seja aplicável a exclusão de tributação introduzida naquela data, são tributadas nos termos do regime em vigor até 30 de junho de 2015, considerando-se, para este efeito, como valor de realização, o valor de mercado de tais ativos a 30 de junho de 2015.*

O OIC está isento de derrama estadual e de derrama municipal e está sujeito a tributação autónoma em IRC.

## **1.2 Tributação de rendimentos obtidos em imóveis sítos fora do território nacional**

Os rendimentos obtidos de imóveis sítos fora do território nacional são tributados, na esfera do OIC, de acordo com as regras aplicáveis nos países em que os imóveis estão localizados. Nestes casos os rendimentos obtidos são líquidos de eventuais impostos suportados, os quais constituem um encargo do OIC.

## **1.3. Impostos Municipais: IMI e IMT**

O OIC está sujeito a IMI e IMT nos termos gerais.

Sobre a propriedade, usufruto ou direito de superfície de prédios habitacionais ou terrenos para construção incide um adicional de Imposto Municipal sobre Imóveis (AIMI) determinado por aplicação da taxa de 0,4% sobre o somatório dos valores patrimoniais tributários dos edifícios habitacionais ou terrenos para construção situados em território português de que o OIC seja titular.

## **1.4 Imposto do Selo**

### *a) Suportado pelo OIC*

As comissões (de gestão e de depositário) suportadas pelo OIC estão sujeitas a Imposto do Selo à taxa de 4%.

Trimestralmente, é devido Imposto do Selo sobre o valor do ativo líquido global do Fundo, à taxa de 0,0125%.

### *b) Suportado pelo Participante*

As comissões de subscrição e de resgate (existindo) encontram-se sujeitas a Imposto do Selo, à taxa de 4%.

Assim o participante suportará uma taxa de 4% sobre o valor das respetivas comissões.

## **2. Tributação dos Participantes**

A tributação dos rendimentos auferidos pelos Participantes (nos termos previstos pelo Decreto-Lei nº 7/2015, de 13 de Janeiro) incide apenas sobre a parte desses rendimentos que são gerados a partir de 1 de julho de 2015 e como previsto no respetivo regime transitório.

As mais-valias ou menos-valias tributáveis resultantes da transmissão onerosa das unidades de participação são apuradas como a diferença entre:

- os respetivos valores de realização e aquisição; ou
- o respetivo valor de realização e o valor de mercado das unidades de participação, àquela data de 1 de julho de 2015, caso este seja superior ao valor de aquisição.

Consideram-se distribuídos ou obtidos no resgate aos participantes, em primeiro lugar e até à sua concorrência, os rendimentos gerados até 1 de julho de 2015 (que até essa data não tenham sido distribuídos ou resgatados), aplicando-se a esses rendimentos a tributação em vigor até 30 de junho de 2015.

## **2.1 Pessoas singulares**

### *a) Residentes*

#### *i) Rendimentos obtidos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola*

Os rendimentos distribuídos pelo OIC e os obtidos com o resgate de Unidades de Participação que consistam numa mais-valia estão sujeitos a retenção na fonte, à taxa liberatória de 28%, podendo o Participante optar pelo seu englobamento, sendo tributados de acordo com a tabela de taxas gerais, juntamente com os restantes rendimentos do Participante.

A diferença positiva entre as mais e as menos valias obtidas com a transmissão onerosa de Unidades de Participação está sujeita a tributação autónoma, à taxa liberatória de 28%, salvo opção pelo englobamento, caso em que é tributada de acordo com a tabela de taxas gerais, juntamente com os restantes rendimentos do Participante.

#### *ii) Rendimentos obtidos no âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola*

Os rendimentos distribuídos pelo OIC e os obtidos com o resgate e com a transmissão onerosa de Unidades de Participação concorrem para o lucro tributável, aplicando-se as regras gerais dos Códigos do IRC e do IRS, estando os rendimentos distribuídos pelo OIC sujeitos a retenção na fonte à taxa de 28%, com a natureza de imposto por conta do imposto devido a final.

### *b) Não residentes*

Os rendimentos distribuídos pelo OIC, obtidos com a transmissão de Unidades de Participação e com o resgate de Unidades de Participação, mediante prova da qualidade de não residente efetuada nos termos da lei, são sujeitos a retenção na fonte, à taxa liberatória de 10%.

Os rendimentos distribuídos pelo OIC e as mais-valias decorrentes do resgate de Unidades de Participação que sejam obtidos por participantes não residentes, com residência ou domicílio fiscal em país, território ou região sujeita a um regime claramente mais favorável, constante da lista aprovada pela Portaria do Governo para o efeito, estão sujeitos a uma taxa liberatória de tributação de 35%.

A diferença positiva entre as mais e menos-valias decorrentes da transmissão onerosa de Unidades de Participação que sejam obtidas por participantes não residentes, com residência ou domicílio fiscal em país, território ou região sujeita a um regime claramente mais favorável, constante da lista aprovada pela Portaria do Governo para o efeito, estão sujeitos a uma taxa especial de tributação de 28% (requer apresentação de declaração).

Em qualquer caso (participantes residentes ou não residentes), os rendimentos distribuídos pelo OIC, as mais-valias decorrentes do resgate de Unidades de Participação e, bem assim, as mais-valias decorrentes da transmissão onerosa de Unidades de Participação, pagos ou colocados à disposição em contas abertas em nome de um ou mais titulares, mas por conta de terceiros não identificados, estão sujeitos a uma taxa liberatória de tributação de 35%.

## 2.2 Pessoas coletivas

*a) Residentes ou estabelecimentos estáveis de não residentes, relativamente a rendimentos que lhes sejam imputáveis*

Os rendimentos distribuídos pelo OIC estão sujeitos a retenção na fonte, à taxa de 25%, tendo o imposto retido a natureza de imposto por conta.

Os rendimentos obtidos com o resgate ou a transmissão onerosa de unidades de participação concorrem para o apuramento do lucro tributável, nos termos gerais do Código do IRC.

Os rendimentos distribuídos pelo OIC e os obtidos com o resgate ou a transmissão onerosa da Unidades de Participação por pessoas coletivas que sejam isentas de IRC nestas categorias de rendimentos, estão igualmente isentos de IRC.

*b) Não residentes e sem estabelecimento estável ao qual os rendimentos sejam imputáveis (mediante prova da qualidade de não residente efetuada nos termos previstos na lei)*

Os rendimentos distribuídos pelo OIC e os 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%.

Este regime não se aplica:

- Quando os rendimentos distribuídos pelo OIC e as mais-valias decorrentes de operações de resgate de Unidades de Participação são obtidos por entidades coletivas não residentes e sem estabelecimento estável ao qual os rendimentos sejam imputáveis, com residência ou domicílio fiscal em país, território ou região sujeita a um regime claramente mais favorável, constante da lista aprovada pela Portaria do Governo para o efeito, caso em que estão sujeitos a retenção na fonte à taxa liberatória a título definitivo de 35%;
- Quanto à diferença positiva entre as mais e menos-valias decorrentes de operações da transmissão de Unidades de Participação são obtidos por entidades coletivas não residentes e sem estabelecimento estável ao qual os rendimentos sejam imputáveis, com residência ou domicílio fiscal em país, território ou região sujeita a um regime claramente mais favorável, constante da lista aprovada pela Portaria do Governo para o efeito, caso em que se encontram sujeitos a retenção na fonte à taxa de 25% (requer apresentação de declaração);

- Em qualquer caso (participantes residentes ou não residentes), quanto aos rendimentos distribuídos pelo OIC, as mais-valias decorrentes do resgate de Unidades de Participação e, bem assim, as mais-valias decorrentes da transmissão onerosa de Unidades de Participação, pagos ou colocados à disposição em contas abertas em nome de um ou mais titulares, mas por conta de terceiros não identificados, caso em que estão sujeitos a uma taxa liberatória de tributação de 35%; e

- Quando os titulares dos rendimentos são entidades não residentes detidas, direta ou indiretamente, em mais de 25% por entidades ou pessoas singulares residentes no território nacional que não sejam residentes noutro Estado-membro da União Europeia ou do Espaço Económico Europeu (que esteja vinculado a cooperação administrativa no domínio da fiscalidade equivalente à estabelecida no âmbito da EU) ou sociedades residentes em país com o qual tenha sido celebrada Convenção para Evitar a Dupla tributação que preveja troca de informações, caso em que são aplicáveis as regras gerais previstas no Código do IRC.

*c) Outras operações tributáveis*

- Aquisição, resgate, aumento ou redução do capital e outras operações relativas a Unidades de Participação

Estão sujeitas a IMT, a aquisição resgate, aumento ou redução do capital do OIC e outras operações relativas a Unidades de participação, de que resulte que um dos titulares, ou dois titulares casados ou unidos de facto, fiquem a deter, pelo menos, 75% das Unidades de Participação representativas do património do OIC.

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

**ANEXO 1**  
AGENTES DA CAIXA CENTRAL

As Caixas de Crédito Agrícola Mútuo abaixo discriminadas atuam na comercialização do Fundo por conta e sob orientação da CAIXA CENTRAL enquanto seus agentes:

- C.C.A.M. DE MÉDIO AVE
- C.C.A.M. DE AÇORES
- C.C.A.M. DE ALBUFEIRA
- C.C.A.M. DE ALCÁCER DO SAL E MONTEMOR-O-NOVO
- C.C.A.M. DE ALCobaça, CARTAXO, NAZARÉ, RIO MAIOR E SANTARÉM
- C.C.A.M. DE ALENQUER
- C.C.A.M. DE ALENTEJO CENTRAL
- C.C.A.M. DE ALENTEJO SUL
- C.C.A.M. DE ALGARVE
- C.C.A.M. DE ALJUSTREL E ALMODÔVAR
- C.C.A.M. DE ALTO CÁVADO E BASTO
- C.C.A.M. DE ALTO DOURO
- C.C.A.M. DE ÁREA METROPOLITANA DO PORTO
- C.C.A.M. DE AZAMBUJA
- C.C.A.M. DE BAIRRADA E AGUIEIRA
- C.C.A.M. DE BAIXO MONDEGO
- C.C.A.M. DE BAIXO VOUGA
- C.C.A.M. DE BATALHA
- C.C.A.M. DE BEIRA BAIXA SUL
- C.C.A.M. DE BEIRA CENTRO
- C.C.A.M. DE BEIRA DOURO E LAFÕES
- C.C.A.M. DE CADAVAL
- C.C.A.M. DE CAIXA CENTRAL CRÉDITO AGRÍCOLA MÚTUO
- C.C.A.M. DE CALDAS DA RAINHA, ÓBIDOS E PENICHE
- C.C.A.M. DE CANTANHEDE E MIRA
- C.C.A.M. DE COIMBRA
- C.C.A.M. DE CORUCHE
- C.C.A.M. DE COSTA AZUL
- C.C.A.M. DE COSTA VERDE
- C.C.A.M. DE TERRAS DE SANTA MARIA
- C.C.A.M. DE DOURO E COA
- C.C.A.M. DE DOURO E SABOR
- C.C.A.M. DE ELVAS, CAMPO MAIOR E BORBA
- C.C.A.M. DE ENTRE TEJO E SADO
- C.C.A.M. DE ESTREMOZ, MONFORTE E ARRONCHES
- C.C.A.M. DE GUADIANA INTERIOR
- C.C.A.M. DE LOURES, SINTRA E LITORAL
- C.C.A.M. DE LOURINHÃ
- C.C.A.M. DE MORAVIS
- C.C.A.M. DE NORDESTE ALENTEJANO
- C.C.A.M. DE NOROESTE
- C.C.A.M. DE NORTE ALENTEJANO
- C.C.A.M. DE OLIVEIRA DE AZEMÉIS E ESTARREJA
- C.C.A.M. DE OLIVEIRA DO BAIRRO, ALBERGARIA E SEVER
- C.C.A.M. DE PAREDES
- C.C.A.M. DE PERNES E ALCANHÕES
- C.C.A.M. DE POMBAL
- C.C.A.M. DE PORTO DE MÓS
- C.C.A.M. DE PÓVOA DE VARZIM, VILA DO CONDE E ESPOSENDE
- C.C.A.M. DE REGIÃO DO FUNDÃO E SABUGAL
- C.C.A.M. DE RIBATEJO NORTE E TRAMAGAL
- C.C.A.M. DE RIBATEJO SUL
- C.C.A.M. DE SALVATERRA DE MAGOS
- C.C.A.M. DE SÃO TEOTÓNIO
- C.C.A.M. DE SERRA DA ESTRELA
- C.C.A.M. DE SERRAS DE ANSIÃO
- C.C.A.M. DE SOBRAL DE MONTE AGRAÇO
- C.C.A.M. DE SOTAVENTO ALGARVIO
- C.C.A.M. DE TERRA QUENTE
- C.C.A.M. DE TERRAS DE VIRIATO
- C.C.A.M. DE TERRAS DO ARADE
- C.C.A.M. DE TERRAS SOUSA, AVE, BASTO E TÂMEGA
- C.C.A.M. DE TRÁS-OS-MONTES E ALTO DOURO
- C.C.A.M. DE VAGOS
- C.C.A.M. DE VALE DO DÃO E ALTO VOUGA
- C.C.A.M. DE VALE DO SOUSA E BAIXO TÂMEGA
- C.C.A.M. DE VALE DO TÁVORA E DOURO
- C.C.A.M. DE VILA FRANCA DE XIRA E ARRUDA DOS VINHOS
- C.C.A.M. DE VILA VERDE E TERRAS DO BOURO
- C.C.A.M. DE ZONA DO PINHAL



## SQUARE ASSET MANAGEMENT

ANEXO 2 – DIVULGAÇÃO PRÉ-CONTRATUAL DE PRODUTOS FINANCEIROS ARTIGO 8  
(PROMOÇÃO DE CARACTERÍSTICAS AMBIENTAIS E/OU SOCIAIS)

Nome do Produto: Fundo CA PATRIMÓNIO CRESCENTE – Fundo de Investimento Imobiliário Aberto

Identificação da Entidade Legal: Square Asset Management – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (Square AM)

<p><b>Este produto financeiro tem objetivo de investimento sustentável?</b> (assinalar e preencher, conforme necessário, devendo o valor percentual representar o compromisso mínimo em termos de investimento sustentável)</p>	
<input type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Não
<input type="checkbox"/> Realizará um nível mínimo de <b>investimento sustentável com objetivo ambiental:</b> ____%	<input type="checkbox"/> <b>Promove características Ambientais/ Sociais (A/S)</b> e, embora não tenha como objetivo um investimento sustentável, consagrará uma percentagem mínima de ____% de investimento sustentável
<input type="checkbox"/> Em atividades económicas qualificáveis do como sustentáveis do ponto de vista ambiental ao abrigo da Taxonomia da UE	<input type="checkbox"/> com objetivo ambiental em atividades económicas qualificáveis do como sustentáveis do ponto de vista ambiental ao abrigo da Taxonomia da UE
<input type="checkbox"/> em atividades económicas não qualificáveis do como sustentáveis do ponto de vista ambiental ao abrigo da Taxonomia da UE	<input type="checkbox"/> em atividades económicas não qualificáveis do como sustentáveis do ponto de vista ambiental ao abrigo da Taxonomia da UE
<input type="checkbox"/> Realizará um nível mínimo de <b>investimentos sustentáveis com um objetivo social:</b> ____%	<input type="checkbox"/> com objetivo social
	<input checked="" type="checkbox"/> Promove características (A/S) <b>mas não realizará quaisquer investimentos sustentáveis</b>

### **1. Que características ambientais e/ou sociais são promovidas por este produto financeiro?**

A Square qualifica o fundo **CA PATRIMÓNIO CRESCENTE – Fundo de Investimento Imobiliário Aberto** como *light green*, promovendo características ambientais e/ou sociais, mas não tendo como objetivo fazer investimentos sustentáveis. A própria SFDR não define as características ambientais, por isso, no que respeita aos nossos ativos imobiliários, estes promovem as seguintes características ambientais:

- Redução de emissões de CO2
- Transição energética

Desta forma, pretende-se contribuir para o combate às alterações climáticas através da redução de emissões de CO2, do aumento da eficiência energética, do aumento da proporção de energia sustentável (limpa) e incentivando aspetos sustentáveis através dos contratos com os arrendatários. Assim, o Fundo pretende contribuir para alguns dos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) das Nações Unidas como sendo cidades e comunidades sustentáveis (ODS 11) e ação climática (ODS 13).

#### **1.1 Quais são os indicadores de sustentabilidade utilizados para avaliar a concretização de cada uma das características ambientais ou sociais promovidas por este produto financeiro?**

Algumas das métricas utilizadas incluem:

- Certificados de performance Energética
- Energias renováveis no local
- Consumo de energia
- Aferição dos parâmetros exigidos no scope1, 2 e 3 para as emissões de GHG
- Clausulas de sustentabilidade nos contratos de arrendamento

As características ambientais são continuamente monitorizadas através da vida útil do Fundo sendo as métricas supra reportadas e monitorizadas internamente.

### **2. Este produto financeiro tem em conta os principais impactos negativos nos fatores de sustentabilidade?**

Sim, este produto considera os principais impactos negativos nos fatores de sustentabilidade. Os principais fatores negativos considerados são: exposição a combustíveis fósseis através de detenção de imóveis, exposição a imóveis ineficientes do ponto de vista energético, e emissões de GHG geradas pelos imóveis. A divulgação de dados relativos aos principais impactos negativos constará dos relatórios periódicos.

### **3. Qual a estratégia de investimento seguida pelo produto financeiro?**

No que respeita aos temas da sustentabilidade, a estratégia de investimento do Fundo passa por melhorar a rentabilidade e tornar os portfolios mais atrativos. Através da promoção de características ambientais e/ou sociais dos

seus ativos pretende-se ajudar no combate às alterações climáticas através da geração de benefícios sociais, económicos e ambientais mais amplos. A Square está empenhada em melhorar continuamente a sustentabilidade do portfólio do Fundo, através de novos investimentos, nomeadamente com a introdução de melhorias nos ativos imobiliários existentes ou em ativos imobiliários a adquirir futuramente. Os elementos ESG integrados na estratégia de investimento concentram-se na redução das emissões de GHG e na promoção da eficiência energética. Os investimentos subjacentes a este produto financeiro não têm em conta os critérios da UE aplicáveis às atividades económicas sustentáveis do ponto de vista ambiental, pelo que não estão alinhados com a Taxonomia Europeia.

### **3.1 Quais os elementos obrigatórios da estratégia de investimento utilizados para selecionar os investimentos a realizar para alcançar cada uma das características ambientais ou sociais, promovido por este produto financeiro?**

A Square tem preocupações ESG durante todo o processo de decisão de investimento, de forma a assegurar que o Fundo cumpre com as características ambientais e sociais que pretende promover. Para que os compromissos de sustentabilidade da Square sejam concretizados, os elementos de estratégia de investimento incluem uma triagem ESG do portfólio sobre indicadores de sustentabilidade selecionados.

O Fundo pretende realizar melhoria nos ativos, quando possível, com o intuito de reduzir o consumo de energia, melhorar a eficiência energética e reduzir as emissões de carbono. Tais medidas de melhoria podem, por exemplo, incluir sistemas de gestão de edifícios, instalação de painéis solares e levar a cabo auditorias técnicas aos edifícios e avaliações de performance. Os relatórios técnicos ESG (*due diligence*) têm como objetivo avaliar a forma como os imóveis estão alinhados com um futuro sustentável e fornecer pormenores da performance ambiental. Desta forma, o Fundo toma em consideração as perspetivas de crescimento e a performance financeira, bem como o nível de risco associado.

São realizados relatórios anuais dos nossos fundos nos quais a informação ESG está incluída. Estamos a desenvolver estratégias de resiliência face às alterações climáticas no nosso portfólio, e em linha com os padrões da indústria, incluindo a *Task Force on Climate Related Financial Disclosure* (TCFD), para avaliar a transição e riscos climáticos físicos.

### **3.2 Qual o compromisso assumido em termos de taxa mínima para reduzir o âmbito dos investimentos considerados antes da aplicação dessa estratégia de investimento?**

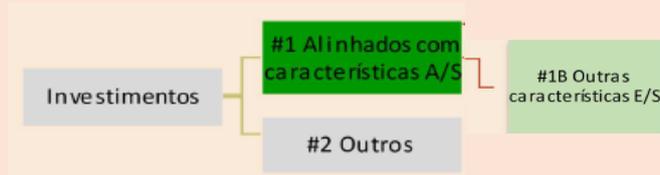
O Fundo não define um compromisso de redução dos investimentos face à anterior estratégia de investimento. O Fundo promoverá características ambientais e/ou sociais, quando possível, transversalmente no seu portfólio de ativos, com a ambição de contribuir para a transição energética e redução de emissões de CO<sub>2</sub>.

### **3.3 Que política é implementada para avaliar as práticas de boa governação das empresas beneficiárias do investimento?**

Relativamente à gestão corporativa (*governance*) os fatores analisados estão relacionados com ética de negócio, de onde o Fundo também recolhe dados ESG. A nossa equipa de investimento e restantes colaboradores, responsáveis

por gerir os nossos compromissos e garantir que os mesmos são implementados, têm pleno conhecimento dos objetivos sustentáveis da Square.

#### 4. Que alocação de ativos está prevista para este produto financeiro?



**#1 Alinhados com características A/S** inclui os investimentos do Fundo utilizados para alcançar as características ambientais ou sociais promovidas.

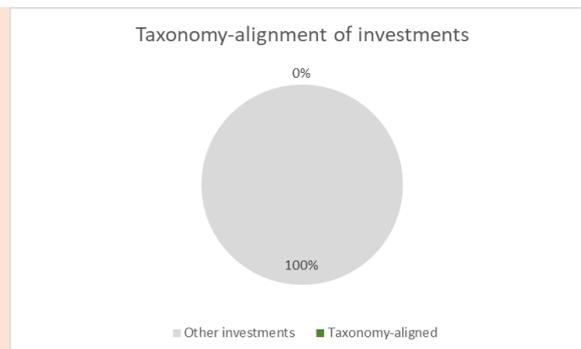
A subcategoria **#1B Outras características A/S** abrange os investimentos alinhados com características ambientais ou sociais que não são qualificados como investimentos sustentáveis.

**#2 Outros** inclui os restantes investimentos do produto financeiro, não alinhados com características ambientais ou sociais nem qualificados como investimentos sustentáveis.

O Fundo investirá totalmente em linha com a sua estratégia e restrições de investimento, seguindo a Política de Investimento incluída nos documentos pré contratuais divulgados no website da Square.

Os investimentos subjacentes a este produto financeiro promovem características ambientais mas não têm objetivo de realizar investimentos alinhados com a Taxonomia. Consequentemente, os investimentos subjacentes a este Fundo estão 0% alinhados com a Taxonomia Europeia.

Os investimentos considerados na categoria #2 Outros, contemplam ativos sobre os quais ainda não estão identificadas as características ambientais/sociais a promover. Numa perspetiva de melhoria contínua e promoção da política de investimento do Fundo, estes ativos podem, durante a vida útil do Fundo ser reclassificados na subcategoria #1 Alinhados com características A/S.



#### 5. De que forma a utilização de derivativos contribui para alcançar as características ambientais ou sociais promovidas pelo produto financeiro?

Este produto não usa derivativos

#### 6. Foi designado um índice de referência específico para determinar se este produto financeiro está alinhado com as

**características ambientais e/ou sociais que promove?**

Não foi designado qualquer índice.

**7. Onde posso obter mais informações específicas do produto na Internet?**

Mais informações específicas acerca do produto podem ser encontradas em: <https://www.squaream.pt/pt/products-services/>



Asset Management