DOCUMENTO INFORMATIVO DE ORGANISMO DE INVESTIMENTO ALTERNATIVO EXCLUSIVAMENTE DIRIGIDO A INVESTIDORES PROFISSIONAIS

CARTEIRA IMOBILIÁRIA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO (PTSQUDHM0000)

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

OBJECTIVOS E POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

- O objetivo do Fundo de Investimento Imobiliário Aberto é o de alcançar, numa perspetiva de longo prazo, uma valorização do capital, através da constituição e gestão de um conjunto diversificado de ativos, predominantemente imobiliários, não privilegiando nenhuma área em particular da atividade imobiliária, nem de tipologia de imóveis.

  O património do Fundo destina-se a ser aplicado predominantemente na aquisição de bens imóveis de empresas que estejam em processos de reestruturação nomeadamente financeira, resultantes de processos de negociação de crédito ou adquiridos por Instituições de Crédito em reembolso de crédito próprio, concedidos, maioritariamente, pelos participantes da Classe A e da Classe A1. Neste sentido a política de investimento será maioritariamente orientada para a aquisição de imóveis que não asseguram um retorno periódico.

  O património do Fundo será gerido numa perspetiva de maximização dos valores no longo prazo através de projetos de reestruturação, de construção, se aplicável, de promoção, de reabilitação, da realização de obras de melhoramento, ampliação e de requalificação e da legalização administrativa de imóveis em carteira, assente numa perspetiva de geração de mais-valias através da alienação dos mesmos.
- O Fundo não privilegiará o investimento em qualquer tipo de ativo, nem qualquer forma de exploração onerosa dos imóveis, podendo 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 fundos de tesouraria e valores mobiliários emitidos ou garantidos por um estado-membro da União Europeia com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses.
- O Fundo poderá investir um valor máximo de 50% (cinquenta por cento) do ativo total do Fundo, em prédios rústicos.
- **Limites de Investimento:**

A composição do património do Fundo obedece às normas legais em vigor pelo que terá de respeitar, obrigatoriamente, as regras enumeradas no Capítulo II, número1.3 do Regulamento de Gestão.

O Fundo poderá alterar a sua estratégia de investimento, a sua política de investimento ou ambas mediante prévia autorização da CMVM, com a consequente alteração dos documentos constitutivos do Fundo, os quais estarão à disposição dos investidores nas instalações da Sociedade Gestora, no sistema de difusão da CMVM e nas entidades comercializadoras, podendo a referida autorização ser comunicada individualmente aos participantes que a solicitem.

A relação contratual acordada para efeitos de investimento rege-se pela lei portuguesa, designadamente pela Lei nº 16/2015, de 24 de fevereiro, pelo Regulamento da CMVM nº 2/2015, para dirimir todo e qualquer conflito emergente da relação contratual será exclusivamente competente o foro da comarca de Lisboa, com renúncia a qualquer outro.

ENTIDADES RELACIONADAS

- **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, S.A., 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) Compete à Sociedade Gestora a prática de todos os atos e operações necessários ou convenientes à boa gestão do Fundo, de acordo com elevados critérios de diligência profissional e, em especial, enumerados nos pontos i. a xx, da alínea d) do número 2 do Capítulo I do Regulamento de Gestão.

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: (a) Erros e irregularidades na avaliação ou na imputação de operações à carteira do Fundo, (b) Erros e irregularidades no processamento das subscrições e resgates e (c) Cobrança de quantias indevidas.

- **Depositário**

a) O Depositário dos ativos do Fundo é a Caixa Económica Montepio Geral, Caixa Económica Bancária, S.A, com sede na Rua Castilho, número 5, em Lisboa, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa e pessoa colectiva n.º 500792615, com o capital social de €2.420.000.000,00, a qual se encontra registada na CMVM como intermediário financeiro autorizado com o número 124.
b) Ao Depositário competem, designadamente as funções elencadas nas alíneas b) a k) do número 4, do capítulo I do Regulamento de Gestão.

O Depositário acumula as funções de único intermediário financeiro registador das unidades de participação representativas do Fundo.

- **As entidades comercializadoras**

a) A entidade responsável pela colocação das Unidades de Participação do Fundo é a Caixa Económica Montepio Geral, Caixa Económica Bancária, S.A, com sede na Rua

Castilho, n.º 5, em Lisboa, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa e pessoa coletiva n.º 500792615, com o capital social de €2.420.000.000,00, a qual se encontra registada na CMVM como intermediário financeiro autorizado com o número 124.

b) As Unidades de Participação do Fundo são comercializadas em todas as agências da Caixa Económica Montepio Geral e na respetiva sede.

- **Auditor**

O Fundo é auditado pela Carlos Teixeira, Noé Gomes & Associado, SROC, Lda, com sede na Rua da Torrinha, 228 H, 6º, Div.1, 4050-610 Porto, NIPC 500792615, inscrição na OROC sob o n.º 28 e registo na CMVM sob o n. º.20161383, fazendo-se representar pelo sócio Noé Gonçalves Gomes, Revisor Oficial de Contas inscrito na OROC com o nº 498 e na CMVM com o nº 20160176 ou por qualquer um dos sócios ou revisores oficiais de contas contratados.

- A Sociedade Gestora cumpre os requisitos a fim de cobrir eventuais riscos de responsabilidade profissional decorrentes das suas atividades, previstas nos artigos 30º e 31º do Regime de Gestão de Ativos.

- Não existem entidades subcontratadas pela Sociedade Gestora para prestar serviços de gestão.

- A Sociedade Gestora do Fundo assegura um tratamento equitativo aos investidores através do cumprimento das normas estabelecidas no Regulamento de Gestão.

ATIVIDADE

- **Valorização dos Ativos**

Momento de referência da valorização

a) O valor da Unidade de Participação é calculado mensalmente no último dia útil de cada mês 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 do Fundo 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.

Regras de valorimetria e cálculo do valor da unidade de participação

a) Sem prejuízo do disposto na alínea k) 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, no âmbito do desenvolvimento de projetos de construção de imóveis, 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 por 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 do Fundo e aquele que figura no respetivo 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) Na avaliação dos projetos de construção considera-se uma alteração significativa do valor do imóvel a incorporação de valor superior a 20% relativamente ao custo inicial estimado do projeto, de acordo com o auto de mediação da situação da obra elaborado pela empresa de fiscalização;

f) Os imóveis que integrem o património do Fundo estão sujeitos a avaliações externos e independentes por dois peritos avaliadores com uma periodicidade mínima de doze 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.

g) As unidades de participação em Fundos de Investimento Imobiliário Abertos que integrem o património do Fundo são avaliadas ao último valor divulgado ao mercado pela respetiva Sociedade Gestora, exceto no caso de unidades de participação admitidas à negociação em mercado regulamentado às quais se aplica o disposto na alínea seguinte.
h) 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, método do justo valor obtido de acordo com as metodologias previstas nos Artigos 31º e 32º do Regulamento da CMVM 2/2015.
i) O valor da unidade de participação do Fundo, calculado em cada valorização poderá ser superior, inferior ou igual à anterior. A oscilação do valor da unidade de participação é em função da variação do preço dos ativos que compõem a carteira do Fundo.
j) As unidades de participação do Fundo das classes A, e A1 têm sempre o mesmo valor,
k) 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.

- A Sociedade Gestora gere os riscos do organismo de investimento alternativo, incluindo a sua identificação, avaliação e acompanhamento. O Fundo incorre nos riscos subjacentes aos ativos que compõem a sua carteira.

  Designadamente no que se refere ao risco de liquidez, consubstanciado na probabilidade de ocorrência de impactos negativos nos resultados ou no capital, decorrentes da incapacidade do Fundo dispor de fundos líquidos para cumprir as suas obrigações financeiras à medida que as mesmas se vencem, encontra-se o mesmo mitigado através de (i) previsão continuada dos compromissos assumidos, mantendo um nível de tesouraria adequado à circunstância, (ii) manutenção de margens de tesouraria de segurança no Fundo, (iii) aplicação dos excedentes de tesouraria em aplicações de liquidez imediata e rendimento garantido.

  Paralelamente, pode o risco de liquidez ser medido pela maior ou menor capacidade de alienação dos valores imobiliários, caso para se proceder ao reembolso aos Participantes se tornasse necessária a venda de imóveis da carteira do Fundo, estando implementados procedimentos de monitorização permanente e sistemática dos movimentos do Fundo.

  Salienta-se que, podendo os Participantes exigir o resgate das unidades de participação de que são titulares, desde que devidamente formalizados os respetivos pedidos, obriga-se a Sociedade Gestora a efetuar o reembolso nas condições e nos prazos definidos no Regulamento de Gestão (Capítulo III - Unidades de participação e condições de subscrição e resgate), atendendo nomeadamente ao previsto no seu nº 3 - Condições de subscrição e de resgate (Períodos de subscrição e resgate) e nº 5 - Condições de Resgate (Comissões de resgate e Pré-aviso). Estando em causa circunstâncias excecionais, conforme definidas no Regulamento de Gestão (Capítulo III, nº 6) poderão ser suspensas as operações de subscrição ou de resgate de unidades de participação.

  Riscos materialmente relevantes:
  Risco de mercado imobiliário: Face à natureza dos ativos que compõem o Fundo, a exposição ao risco do mercado é superior àquela que se verificaria, caso o mesmo Fundo tivesse a maioria dos seus imóveis arrendados, por forma a permitir assegurar um fluxo estável de rendimento.
  Risco de liquidez: Face à política de investimentos do Fundo e a natureza dos ativos em que este investe, muitos dos quais não são passiveis de gerar rendimento imediato, o Fundo poderá vir a obter uma rentabilidade não correlacionada com a rentabilidade mais frequente para esta categoria de Fundos.
  Risco de contraparte: O Fundo poderá investir em imóveis provenientes da carteira dos participantes detentores de unidades de participação da classe A, resultantes de processos de negociação de crédito, ou adquiridos por Instituições de Crédito em reembolso de crédito próprio, concedidos maioritariamente pelos participantes.
  Risco de arrendamento: O risco de crédito, associado essencialmente aos arrendamentos e designadamente ao incumprimento no pagamento de rendas por parte dos inquilinos é mitigado por: elevada dispersão de inquilinos, a solicitação de garantias para a celebração de contratos de arrendamento, adoção de medidas de cobrança de rendas por via pré-contenciosa e contenciosa quando o incumprimento ultrapassa os prazos definidos, constituição de provisões para rendas vencidas

  Os Participantes têm direito a:

a) 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;

b) 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;

c) Receber os montantes devidos nos termos das alíneas 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;

Tabela de Encargos

Custos	**% da Comissão**
IMPUTÁVEIS DIRETAMENTE AO PARTICIPANTE	
Comissão de subscrição	0%
Comissão de resgate	• Unidades de Participação da classe A e A1 - 6% (seis por cento) sobre o montante resgatado;
IMPUTÁVEIS DIRETAMENTE AO FUNDO	
Comissão de gestão	
componente fixa (taxa anual)	2%
componente variável	Equivalente a 10% (dez por cento) da diferença entre a performance do Fundo e a Taxa Euribor a 12 (doze) meses aferida no 1.º (primeiro) dia útil de cada ano adicionada de 2% (dois por cento) entre cada valorização, de acordo com a seguinte fórmula: 10%x[Rendibilidade do Fundo — (Euribor a 12 meses + 2%)]
Comissão de depósito (taxa anual)	0,10%
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 2024

Encargos	**Valor (€)**	**% VLGF**
Comissão de Gestão - componente fixa	1.061.420,04 €	2,0822%
Comissão de depósito	53.070,98 €	0,1041%
Taxa de supervisão	17.516,21 €	0,0344%
Custos de Auditoria	18.573,00 €	0,0364%
Outros encargos correntes	522.824,85 €	1,0256%
Total Encargos correntes	1.673.405,08 €	3,2827%
TAXA ENCARGOS CORRENTES (TEC)		3,2827%

- **Condições de subscrição e de resgate**

Condições de subscrição

A periodicidade das subscrições é mensal.

Desde 26 de Setembro de 2015 apenas são emitidas unidades da classe A1.

a) O montante mínimo de subscrição é de:
   i. 15.000 (quinze mil) unidades de participação para a subscrição inicial de unidades de participação da classe A1;
   ii. 5.000 (cinco mil) unidades de participação para a subscrição adicional de unidades de participação Classe A1;

O valor da Unidade de Participação, para efeitos de subscrição da classe A1, será o conhecido e divulgado no primeiro dia útil do mês seguinte àquele a que o pedido de subscrição se refere.

O pedido de subscrição será realizado a preço desconhecido.

Não existe comissão de subscrição.

Os pedidos de subscrição efetuados no último dia útil do mês após as dezasseis horas serão considerados no mês seguinte.

Condições de resgate

Mensal - para as unidades de participação da classe A, sem prejuízo de existirem recolha de pedidos de resgate diariamente.

Anual - para as unidades de Participação da Classe A1, podendo as unidades de participação ser resgatadas na data de

referência de 31 de Março de cada ano civil, e desde que cumpridos os prazos estabelecidos para os pedidos de resgate. O valor do resgate terá como referência o valor da unidade de participação calculada no último dia útil do referido mês.

Unidades de Participação da Classe A

Para as Unidades de Participação da Classe A, o último pedido de resgate considerado será o efetuado até às dezasseis horas do último dia útil do mês. Os pedidos efetuados no último dia útil do mês após as dezasseis horas serão considerados no mês seguinte.

A Sociedade Gestora e as entidades comercializadoras, processarão mensalmente todos os pedidos de resgate recebidos durante o mês, no primeiro dia útil do mês seguinte àquele a que o pedido de resgate se refere. O valor da unidade de participação do Fundo para efeitos de resgate será o conhecido e divulgado no primeiro dia útil do mês seguinte àquele a que o pedido de resgate se refere. O pedido de resgate é por isso realizado a preço desconhecido.

Considera-se como data de resgate, o dia útil seguinte àquele em que é calculado o valor da unidade de participação do Fundo utilizado para efeitos de resgate.

Unidades de Participação da Classe A1

Os pedidos de resgate terão que ser efetuados com seis meses de antecedência relativamente à data de referência de resgate acima referida.

Até 30 dias depois do pedido de resgate os Participantes podem solicitar o cancelamento do resgate desde que este pedido ocorra antes do início do período de pré-aviso de seis meses para efeitos de resgate.

Os participantes 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 é o valor conhecido e divulgado no primeiro dia útil do mês de Abril de cada ano civil. O pedido de resgate é assim efetuado a preço desconhecido.

Comissão de Resgate

No ato de resgate de unidades de Participação das classes A e A1 do Fundo é cobrada a comissão de resgate de 6% (seis por cento) sobre o montante resgatado.

O pagamento ao participante titular de unidades de participação das classes A e A1 do montante dos valores resgatados, deduzido da comissão de resgate, será efetuado por crédito em conta num prazo não superior a trinta dias de calendário a contar da data de referência de resgate.

O critério de seleção das unidades de participação objeto de resgate baseia-se na antiguidade da subscrição, denominado de "FIFO" ou seja, as primeiras unidades de participação subscritas são as primeiras a serem resgatadas.

A comissão de resgate cobrada nas unidades de participação das Classes A e A1 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 objeto de não oposição pela CMVM.

DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO

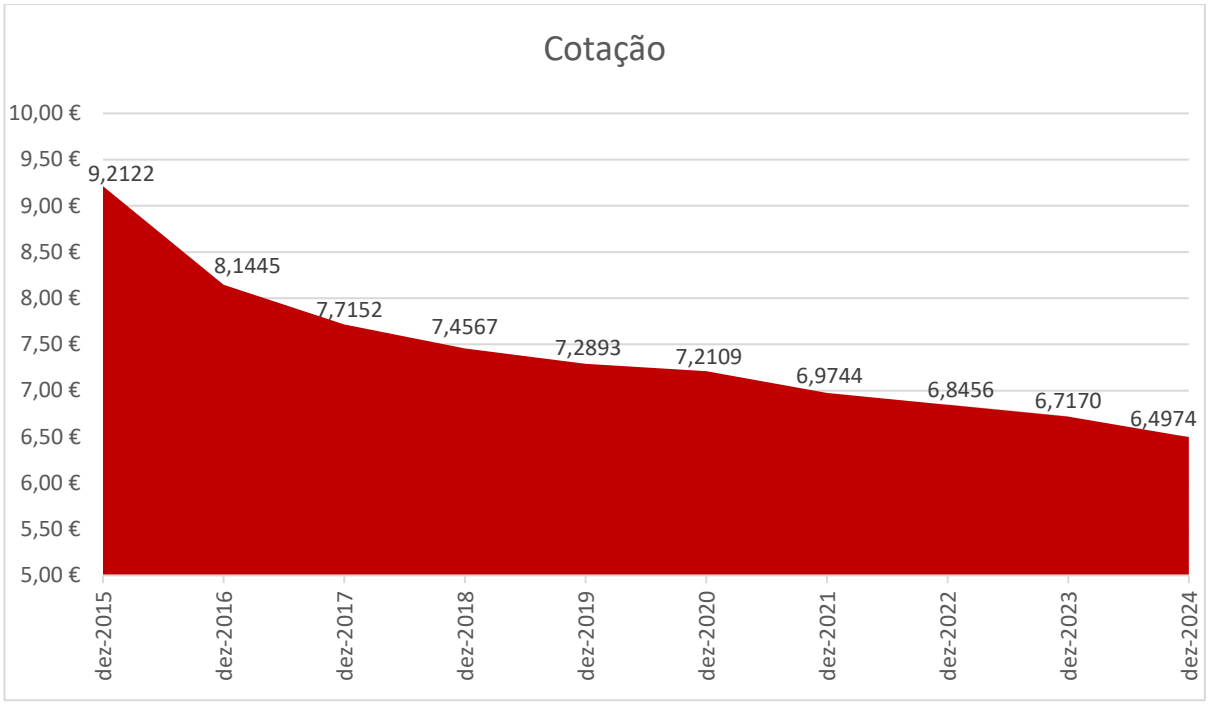
a) As contas anuais do Fundo encerram-se em 31 de Dezembro de cada ano.
b) A Sociedade Gestora disponibilizá-las-á nos cinco meses subsequentes àquela data. São acompanhadas de um relatório, elaborado nos termos da Lei, e do parecer da entidade fiscalizadora de contas. As contas serão submetidas a certificação legal, por revisor oficial de contas que não integre o Conselho Fiscal da Sociedade Gestora.
c) O relatório anual acima referido estará à disposição do público nas instalações e sites da Sociedade Gestora, da Entidade Depositária e dos comercializadores, no sistema de difusão da CMVM e facultado gratuitamente aos investidores que o solicitem.

- **Evolução Histórica dos Resultados do Fundo**

Cotação

- A Sociedade Gestora divulgará mensalmente o valor da unidade de participação do Fundo no sistema de difusão da CMVM e aos balcões da entidade comercializadora.

- A informação relativa ao perfil de risco atual do Fundo e, bem assim, os sistemas de gestão de riscos adotados pela Sociedade Gestora será efetuada individualmente a cada participante, sempre que solicitado.


Cotação
10,00 €
9,50 €
9,00 €
8,50 €
8,00 €
7,50 €
7,00 €
6,50 €
6,00 €
5,50 €
5,00 €
9,2122
8,1445
7,7152
7,4567
7,2893
7,2109
6,9744
6,8456
6,7170
6,4974
dez-2015
dez-2016
dez-2017
dez-2018
dez-2019
dez-2020
dez-2021
dez-2022
dez-2023
dez-2024